



Ośrodek Wdrożeń
Ekonomiczno-Organizacyjnych
Budownictwa „PROMOCJA” Sp. z o.o.



▪ SEKOCENBUD® ▪

ZESZYT **72/2012** (1398)

WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI

WSKAŹNIKI CENOWE

WKI

IV KWARTAŁ 2012 R.

1. ZAŁOŻENIA METODYCZNE – WPROWADZENIE	3
2. WSKAŹNIKI KOSZTÓW WEDŁUG GRUP	11
Grupa kosztów 1 Pozyskanie działki budowlanej	11
Grupa kosztów 2 Przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci	22
Grupa kosztów 3 Budowa obiektów podstawowych	29
Grupa kosztów 4 Instalacje	44
Grupa kosztów 5 Zagospodarowanie terenu i obiekty pomocnicze	67
Grupa kosztów 6 Wyposażenie	74
Grupa kosztów 7 Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska	100
3. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)	114

WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

Kopiowanie i reprodukcja zarówno całości jak i fragmentów niniejszej publikacji jest niedozwolone

Redaktor naczelny wydawnictwa SEKOCENBUD: Janusz Traczyk

Zastępca redaktora naczelnego, redaktor prowadząca zeszyt: Mariola Gala-de Vacqueret

Zespół autorski: Halina Czapla, Mariola Gala-de Vacqueret, Andrzej Górniecki, Paweł Kaczmarek, Anna Łapczyńska, Elżbieta Pikiewicz, Małgorzata Płaneta, Wiesława Sikorska-Ożgo, Janusz Traczyk, Andrzej Wypych, Henryk Żebrowski



Wydawca:

Ośrodek Wdrożeń Ekonomiczno-Organizacyjnych Budownictwa PROMOCJA Sp. z o.o.
02-796 Warszawa, ul. Migdałowa 4, **tel. 22 24-25-400, faks 22 24-25-401**

Sąd Rej. dla m.st. Warszawy XIII Wydz. Gosp. KRS 0000092639, Kapitał zakładowy 109 800 zł.

e-mail: promocja@sekocenbud.pl

www.sekocenbud.pl

Konto bankowe: Pekao S.A. O/Warszawa Nr 39 1240 5963 1111 0000 4798 9414

Druk: Poligrafia GREG Grzegorz Sitek 05-400 Otwock-Świerk, teren I.E.A.

ISSN 1231-2517

1. ZAŁOŻENIA METODYCZNE – WPROWADZENIE

1.1. Zakres zastosowania biuletynu

Wskaźniki cenowe podane w tym zeszycie mogą być wykorzystywane do:

- a) ustalenia szacunkowych łącznych kosztów inwestycji i obliczenia wartości kosztorysowej inwestycji (WKI) jako:
 - składnika programu inwestycji finansowanej z budżetu państwa,
 - wyceny inwestycji przy składaniu wniosku o dofinansowanie ze środków unijnych,
 - podstawa ustalenia kwoty nakładów finansowych, jaką powinien dysponować inwestor dla zrealizowania inwestycji o założonym programie funkcjonalno-użytkowym,
 - podstawa opracowania studium wykonalności oraz oceny ekonomicznej efektywności inwestycji,
 - dokumentu niezbędnego do bieżącej kontroli wydatkowania środków finansowych w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji,
 - podstawy opracowania harmonogramu realizacji inwestycji oraz harmonogramu zapotrzebowania na środki finansowe.
- b) wyliczenia planowanych kosztów prac projektowych (W_{pp}) oraz planowanych kosztów robót budowlanych (W_{RB}), niezbędnych do ustalenia wartości zamówienia zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (przy zlecaniu łącznego wykonania prac projektowych i robót budowlanych),
- c) sporządzania kosztorysów inwestorskich na wyższym poziomie agregacji robót,
- d) szacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych,
- e) wyceny prac projektowych jako funkcji kosztów robót budowlanych.

Wartość kosztorysowa inwestycji została określona po raz pierwszy w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 2 października 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad finansowania inwestycji z budżetu państwa (Dz. U. Nr 133, poz. 1480).

Aktualnie tj. od 1 stycznia 2011 roku sposób i tryb finansowania inwestycji z budżetu państwa regulują przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu finansowania inwestycji z budżetu państwa ogłoszone w Dz. Ustaw Nr 238 z 2010 r., poz. 1579.

W § 2 pkt 6) tego rozporządzenia podano iż pod pojęciem – „szacunkowy łączny koszt inwestycji” – rozumie się łączny koszt inwestycji ustalony na podstawie wskaźników określonych w ogólnodostępnych opracowaniach lub na podstawie kosztów zrealizowanej inwestycji o podobnej złożoności.

Z kolei w § 4 podano iż decyzję o ujęciu finansowania inwestycji ze środków budżetu państwa w materiałach do projektu ustawy budżetowej, dysponenti części budżetowej będą mogli podjąć na podstawie uzgodnionego programu inwestycji zawierającego w zakresie kosztów:

- a) szacunkowy łączny koszt inwestycji lub
- b) wartość kosztorysową inwestycji.

W 2003 roku Izba Projektowania Budowlanego, Stowarzyszenie Kosztorysantów Budowlanych oraz Zrzeszenie Biur Kosztorysowania Budowlanego opracowały i wydały „Środowiskowe zasady obliczania wartości kosztorysowej inwestycji budowlanych” stanowiące wzorcowe zasady prawidłowego ustalania planowanych łącznych kosztów inwestycji, w których podano formuły obliczeniowe oraz wzorce formularzy składających się na opracowanie WKI. Niniejsze wydawnictwo wskaźników cenowych WKI jest zgodne z przepisami rozporządzenia, o którym mowa wyżej, jak również odpowiada „środowiskowym zasadom” ze względu na zachowanie następującego układu grup kosztów:

- Grupa 1 – Pozyskanie działki budowlanej,
- Grupa 2 – Przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci,
- Grupa 3 – Budowa obiektów podstawowych,

- Grupa 4 – Instalacje,
- Grupa 5 – Zagospodarowanie terenu i budowa obiektów pomocniczych,
- Grupa 6 – Wyposażenie,
- Grupa 7 – Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska, nadzory inwestorskie, ewentualnie koszty szkoleń i rozruchu.

Wskaźniki cenowe w tym wydawnictwie podane zostały w postaci wskaźników wartościowych wyrażonych w złotych odniesionych do jednostek miary właściwych do określenia wielkości poszczególnych części składowych zakresu rzeczowego inwestycji (wielkość działki, obiektów, robót lub prac), w podziale na ceny minimalne, maksymalne i średnie, a dla niektórych prac w postaci wskaźników procentowych odnoszonych do wskazanych w wydawnictwie kosztów, np.:

- dla prac przygotowawczych, projektowych i nadzoru inwestorskiego (grupa 7) – od kosztów robót budowlanych,
- nadzór autorski (grupa 7) – od kosztów dokumentacji projektowej,
- opłaty notarialne, podatek od czynności cywilno-prawnych, założenie i wpis do księgi wieczystej (grupa 1) – od kosztów zakupu działki budowlanej.

W grupie 7 podane są również wskaźniki cenowe wyrażone w złotych dla obliczenia m.in. kosztów prac geodezyjnych i geotechnicznych.

1.2. Podział wskaźników wg grup

W poszczególnych grupach kosztów prezentowane są w tym wydawnictwie następujące rodzaje wskaźników cenowych:

Grupa 1 – Pozyskanie działki budowlanej

Wskaźniki cenowe w tej grupie publikowane są w podgrupach obejmujących rynkowe ceny działek w:

- województwach,
 - miastach wojewódzkich,
 - niektórych dzielnicach wybranych miast wojewódzkich to jest w: Katowicach, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu,
- z uwzględnieniem przeznaczenia tych działek pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe oraz przemysłowe.

Grupa ta obejmuje także:

- opłaty związane z pozyskaniem działki (opłaty notarialne, podatek od czynności cywilnoprawnych, założenie i wpis do księgi wieczystej, koszt operatu szacunkowego, itp.),
- stawki opłat za wycięcie drzew.

Grupa 2 – Przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci

Wskaźniki cenowe w tej grupie kosztów obejmują ceny zróżnicowanych, następujących rodzajów robót:

- roboty rozbiórkowe,
- przygotowanie terenu do prac budowlanych,
- roboty ziemne,
- przyłącza sanitarne,
- przyłącza elektryczne,
- inne roboty (np. transport gruzu z rozbiórki),
- opłaty za korzystanie ze środowiska i za składowanie odpadów na wysypisku.

Grupa 3 – Budowa obiektów podstawowych

Wskaźniki cenowe tej grupy kosztów podane są dla następujących obiektów budowlanych:

- budynki mieszkalne: jedno- i wielorodzinne oraz zbiorowego zamieszkania,
- budynki niemieszkalne: hotelowe, biurowe, handlowo-usługowe, garażowe, przemysłowe i magazynowe, zbiorniki i silosy,

- budynki niemieszkalne: kultury, edukacji, szpitale i zakłady opieki medycznej, kultury fizycznej, budynki gospodarstw rolnych, budynki kultu religijnego oraz pozostałe niemieszkalne,
- drogi kołowe, place i parkingi, drogi kolejowe i tramwajowe,
- mosty, wiadukty, estakady i przepusty,
- rurociągi sieci rozdzielczej,
- linie energetyczne (nn, SN, WN),
- linie multimedialne,
- stacje transformatorowe i rozdzielcze,
- obiekty inżynierii lądowej pozostałe (m.in. stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków).

Grupa 4 – Instalacje



W tej grupie kosztów wskaźniki cenowe publikowane są dla instalacji i urządzeń, które mogą być montowane w następujących rodzajach obiektów:

- instalacje i urządzenia w budynkach mieszkalnych,
- instalacje i urządzenia w budynkach niemieszkalnych: hotelowych, biurowych, handlowo-usługowych, garażowych, przemysłowych i magazynowych, zbiornikach i silosach,
- instalacje i urządzenia w budynkach niemieszkalnych: kultury, edukacji, szpitalach i zakładach opieki medycznej, kultury fizycznej, budynkach gospodarstw rolnych, budynkach kultu religijnego oraz pozostałych niemieszkalnych,
- urządzenia w robotach budowlanych,
- urządzenia w instalacjach kanalizacyjnych, wodociągowych, gazowych, zaopatrzenia w ciepło, techniki wentylacyjnej i kąpielowej,
- urządzenia w instalacjach elektro-energetycznych, teletechnicznych i techniki informatycznej.

Grupa 5 – Zagospodarowanie terenu i budowa obiektów pomocniczych

Wskaźniki cenowe w tej grupie publikowane są dla następujących obiektów pomocniczych i elementów zagospodarowania terenu:

- ukształtowanie terenu,
- trawniki i nasadzenia wieloletnie,
- ogrodzenia,
- obiekty małej architektury,
- obiekty pomocnicze kubaturowe,
- obiekty pomocnicze inżynierskie (drogi wewnętrzne, wjazdy, chodniki, itp.),
- obiekty ochrony środowiska,
- obiekty pomocnicze pozostałe (m.in. oświetlenie placów, ogrodów, studnie).

Grupa 6 – Wyposażenie

W grupie tej przedstawione zostały wskaźniki cenowe elementów wyposażenia obiektów budowlanych. Podstawowym układem prezentacji elementów tego wyposażenia są następujące jego rodzaje:

- wyposażenie ogólne (m.in. meble, komputery, serwery, maszyny transportowe, wyposażenie dla osób niepełnosprawnych),
- wyposażenie specyficzne dla sposobu użytkowania (funkcji) obiektu (m.in. linie kuchenne, armatura medyczna, stacje obsługi pojazdów, sprzęt rekreacyjny i wyposażenie klubu fitness),
- wyposażenie pozostałe (systemy zabezpieczeń, mała architektura itp.).

Grupa ta zawiera także koszt wyposażenia (wyposażenie wraz z jego montażem) wybranych obiektów sportowych.

Grupa 7 – Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska, koszty szkolenia, rozruchu

W tabelach tej grupy przedstawiono wskaźniki cenowe w dwóch układach. Dla kosztów prac geodezyjnych, geotechnicznych i kosztorysowych **wskaźniki cenowe wartościowe** (w złotych). **Wskaźniki procentowe** opublikowano zaś dla wyliczenia kosztów:

- dokumentacji projektowej obiektów kubaturowych i inżynierskich,
- nadzoru inwestorskiego i autorskiego,
- zastępstwa inwestorskiego,
- sporządzenia przedmiarów robót i kosztorysów,
- sporządzenia dokumentacji powykonawczej oraz sprawdzenia prac projektowych.

Koszt opracowania specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWiORB) można określić na podstawie wskaźników procentowych jak i wartościowych.

Uwaga:

Ważnym uzupełnieniem wskaźników cenowych wszystkich grup kosztów jest zamieszczenie w tym zeszycie tabeli obowiązujących stawek podatku od towarów i usług (VAT). Tabelę stawek podatku VAT publikujemy, ponieważ wskaźniki cenowe siedmiu grup kosztów nie uwzględniają podatku VAT, który zgodnie ze „Środowiskowymi zasadami” należy doliczać oddzielnie do wartości każdej pozycji kosztów (ze względu na zróżnicowaną wysokość stawek tego podatku) w opracowywanym WKI.

1.3. Jednostki odniesienia wskaźników cenowych

W informacjach metodycznych do każdej grupy wskaźników cenowych podano jednostki odniesienia, jakie zostały przyjęte dla poszczególnych rodzajów obiektów, robót lub prac. Jednostki odniesienia wskaźników cenowych zostały przyjęte zgodnie ze stosowanymi normami (PN), albo według zasad podanych w informacjach metodycznych każdej grupy kosztów.

Wskaźniki cenowe w tym zeszycie podane są w poziomie IV kwartału 2012 roku i nie zawierają podatku od towarów i usług (VAT).

1.4. Klasyfikacja wskaźników cenowych

Dla pięciu grup kosztów (z wyłączeniem grupy 6 i 7) przyjęto jednolite zasady klasyfikacji poszczególnych pozycji wskaźników cenowych. Klasyfikację w tych grupach ustalono następująco:

X	.	XXX	.	XX	
					grupa kosztów wg rozporządzenia RM z dn. 2.12.2010 r. (WKI)
					rodzaj obiektu, robót lub region kraju dla wyceny kosztów działki
					parametry techniczne obiektów lub charakteryzujące rodzaj obiektu, działki, robót lub prac

W grupie 7 i częściowo w grupie 1 kosztów z uwagi na specyfikę tych wskaźników cenowych określonych w procentach, podano je w tzw. „widelkach”, czyli w granicach objętych wskaźnikami minimalnymi i maksymalnymi.

1.5. Częstotliwość wydawania

Wydawnictwo „Wartość kosztorysowa inwestycji – Wskaźniki cenowe WKI” ukazuje się cztery razy w roku, tj. w I, II, III i IV kwartale.

W każdym kolejnym wydaniu wskaźniki cenowe są aktualizowane, a ich zakres poszerzany o nowe pozycje kosztów.

2. WSKAŹNIKI KOSZTÓW WG GRUP

GRUPA KOSZTÓW 1 – POZYSKANIE DZIAŁKI BUDOWLANEJ

Informacje metodyczne

Wskaźniki cenowe pierwszej grupy kosztów zostały opublikowane na podstawie notowań cen wywoławczych działek w IV kwartale 2012 r. Źródłami notowań cen były oferty z biur nieruchomości, oferty przetargowe gmin oraz platformy internetowe. Uwzględniono ceny tylko tych działek, które w planach zagospodarowania przestrzennego zostały zakwalifikowane jako działki budowlane. Z założenia nie brano pod uwagę kosztów związanych z przekwalifikowaniem działek rolnych na budowlane.

Przy przeprowadzaniu notowań uwzględniono podstawowe czynniki wpływające na poziom cen działek, co umożliwiło przedstawienie wskaźników cenowych w zależności od:

- różnicowania terytorialnego lokalizacji działek,
- funkcji działek (pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe, przemysłowe),
- stanu uzbrojenia technicznego działek:
 - uzbrojone – pełne uzbrojenie tj.: woda, gaz, prąd, kanalizacja (lub co najmniej 3 z nich) – symbol klasyfikacyjny X.XXX.01,
 - nieuzbrojone – brak uzbrojenia lub najwyżej 2 z podanych wyżej rodzajów uzbrojenia – symbol klasyfikacyjny X.XXX.05.

Grupę tych kosztów podzielono na następujące podgrupy:

- 1.100. – działki pod budownictwo mieszkaniowe w regionach (bez miast wojewódzkich),
- 1.200. – działki pod budownictwo mieszkaniowe w miastach wojewódzkich,
- 1.200.00. – działki pod budownictwo mieszkaniowe w niektórych dzielnicach wybranych miast wojewódzkich (symbol klasyfikacyjny np. 1.204.11 – Katowice, dzielnica Brynów),
- 1.300. – działki pod budownictwo usługowe w regionach (bez miast wojewódzkich),
- 1.400. – działki pod budownictwo usługowe w miastach wojewódzkich,
- 1.400.00. – działki pod budownictwo usługowe w niektórych dzielnicach wybranych miast wojewódzkich (symbol klasyfikacyjny np. 1.415.21 – Wrocław, dzielnica Krzyki),
- 1.500. – działki pod budownictwo przemysłowe w regionach (bez miast wojewódzkich),
- 1.600. – działki pod budownictwo przemysłowe w miastach wojewódzkich.

Podział na regiony i miasta wojewódzkie przyjęty w tabelach jest zgodny z podziałem administracyjnym kraju.

Ze względu na duże rozbieżności cen, we wszystkich tabelach przedstawiono rynkowe wskaźniki cenowe od minimalnego do maksymalnego oraz wskaźnik cenowy średni ważony.

W ostatniej tabeli tej grupy kosztów podane zostały wskaźniki cenowe działek dla opłat związanych z pozyskaniem działki w podgrupach:

- 1.900 – opłaty związane z pozyskaniem działki budowlanej oraz uzyskaniem informacji z rejestru gruntów i budynków,
- 1.910 – opłaty (stawki) za wycięcie drzew.

Opłaty notarialne związane z zakupem działki budowlanej, ustalone zostały rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 27 września 2007 r., zmieniające rozporządzenie w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz. U. z 2007 r. Nr 187 poz. 1336, zmiana Dz. U. z 2008 r. Nr 173 poz. 1078 i Dz. U. z 2010 r. Nr 49 poz. 290).