



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **50/2017** (1746)

BIULETYN CEN

OBIEKTÓW BUDOWLANYCH

BCO

część I - OBIEKTY KUBATUROWE

III KWARTAŁ 2017 R.

Wprowadzenie	5
Średnie krajowe ceny obiektów kubaturowych i ich struktury	
- uszeregowane według klas obiektów z PKOB	11
1110 Budynki mieszkalne jednorodzinne	11
1110-100 Budynki mieszkalne jednorodzinne - wolno stojące	11
1110-200 Budynki mieszkalne jednorodzinne - bliźniacze	109
1110-300 Budynki mieszkalne jednorodzinne - szeregowe	119
1122 Budynki o trzech i więcej mieszkaniach	131
1122-100 Budynki od 3 do 10 mieszkań	131
1122-200 Budynki powyżej 10 mieszkań, od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych	152
1122-300 Budynki powyżej 10 mieszkań, od 5 do 9 kondygnacji nadziemnych	170
1122-400 Budynki powyżej 10 mieszkań, ponad 9 do 18 kondygnacji nadziemnych	180
1130 Budynki zbiorowego zamieszkania	220
1130-100 Domy mieszkalne dla ludzi starszych, domy opieki społeczne	220
1211 Budynki hoteli	229
1211-100 Hotele	229
1211-300 Gospody, pensjonaty	239
1220 Budynki biurowe	245
1220-100 Budynki banków, instytucji finansowych, dużych przedsiębiorstw	245
1220-400 Budynki sądów i parlamentów	261
1220-500 Budynki biurowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w skali lokalnej	271
1230 Budynki handlowo-usługowe	283
1230-100 Centra handlowe, domy towarowe	283
1230-200 Samodzielne sklepy, butiki, apteki, salony samochodowe	302
1230-500 Stacje paliw	321
1242 Budynki garaży	350
1242-100 Garaże wielopiętrowe nadziemne i podziemne	350
1242-200 Garaże jednopiętrowe nadziemne z wydzielonymi zamykanymi stanowiskami	356
1251 Budynki przemysłowe	363
1251-100 Budynki produkcyjne ogólnego przeznaczenia (hale)	363
1251-200 Budynki technologiczno-produkcyjne	381
1251-300 Budynki produkcyjne przemysłu rolno-spożywczego (ubojnie, piekarnie)	386
1252 Zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	396
1252-400 Chłodnie magazynowe	396
1252-600 Budynki magazynowe ogólnego przeznaczenia	403
1261 Ogólnodostępne obiekty kulturalne	418
1261-100 Kina	418
1261-400 Centra kulturalno-oświatowe	425
1263 Budynki szkół i instytucji badawczych	436
1263-100 Budynki szkolnictwa przedszkolnego i podstawowego	436
1263-200 Budynki szkół wyższych i placówki badawcze	475
1264 Budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	494
1264-100 Budynki szpitali	494
1264-300 Przychodnie, poradnie	509

1265	Budynki kultury fizycznej	514
1265-100	Szkolne hale sportowe	514
1265-200	Hale sportowo-widowiskowe dla gier zespołowych i imprez lekkoatletycznych	527
1265-300	Hale sportowo-widowiskowe z lodowiskiem	537
1265-400	Kryte pływalnie	543
1271	Budynki gospodarstw rolnych	552
1271-100	Budynki gospodarstw rolnych - wielofunkcyjne	552
1271-200	Budynki inwentarskie dla bydła i trzody chlewnej (obory, tuczarnie, chlewnie)	564
1271-300	Fermy drobiu (brojlernie, kurniki)	569
1271-500	Budynki magazynowe (szopy, garaże)	578
1271-600	Budynki magazynowe do przechowywania zbiorów	581
1271-700	Szklarnie	587
1272	Budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych ..	591
1272-100	Kościoły	591
1272-200	Kaplice cmentarne	601
1274	Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej nie wymienione	606
1274-400	Remizy strażackie	606
1274-500	Portiernie, toalety publiczne, osłony śmietnikowe itp.	612
2224	Linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne rozdzielcze	618
2224-800	Stacje i podstacje transformatorowe	618

Słownik powiązań kodów obiektów według klasyfikacji KOB - PKOB 626

Wykaz dodatkowych (archiwalnych) obiektów znajdujących się w „BCO cz. I a - obiekty kubaturowe dodatkowe” oraz na płycie CD, dostępne w sklepie internetowym www.sekocenbud.pl. Ponadto ceny tych obiektów można uzyskać w portalu www.esekocenbud.pl

1110-106	1156	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z pustaków trocinobetonowych
1110-107	1157	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z cegły kratówki - „DEMOKRATKA”
1110-108	1158	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, szkielet z lekkich kształtowników stalowych ocynkowanych
1110-112	1162	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, ściany z bloczków styropianowych w technologii IZODOM
1110-113	1165	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia z pustaków ceramicznych U/220
1110-181	1691	Dom jednorodzinny wolno stojący bez podpiwniczenia, o konstrukcji szkieletowej drewnianej - DOM LETNI
1110-201	1161	Dom bliźniaczy częściowo podpiwniczony z cegły ceramicznej pełnej
1110-203	1164	Dom bliźniaczy bez podpiwniczenia z pustaków ceramicznych U/220 i cegły kratówki
1110-301	1151	Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej - skrajny, bez podpiwniczenia, z cegły kratówki
1110-302	1152	Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej - środkowy, bez podpiwniczenia, z cegły kratówki
1122-201	1110	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 3/5-kondygnacyjny, częściowo podpiwniczony
1122-202	1120	Budynek mieszkalny wielorodzinny 4-kondygnacyjny, podpiwniczony
1122-205	1113	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 4-kondygnacyjny - KAMIENICA, bez podpiwniczenia
1122-301	1121	Budynek mieszkalno-usługowy wielorodzinny 5-kondygnacyjny z garażem podziemnym
1122-401	1131	Budynek mieszkalny wielorodzinny 11-kondygnacyjny
1242-101	2661	Parking - garaż wielopoziomowy nadziemny typu otwartego
1242-201	2663	Garaż 3-boksowy
1242-202	2665	Garaż dwustanowiskowy z pomieszczeniem gospodarczym i wiatą
1242-301	2664	Wiatą garażową drewnianą
1252-601	2311	Budynek magazynowy o konstrukcji stalowo-murowanej
1263-101	1340	Szkoła podstawowa o 24 pomieszczeniach do nauki
1263-102	1341	Szkoła podstawowa wiejska o 9 pomieszczeniach do nauki
1264-301	1530	Przychodnia zdrowia osiedlowa, 2 kondygnacje + piwnice

Biuletyn cen obiektów budowlanych (BCO) część I – obiekty kubaturowe, zawiera średnie krajowe ceny obiektów kubaturowych oraz ich struktury.

Biuletyn BCO można stosować do:

- a) obliczania planowanych kosztów robót budowlanych na podstawie programu funkcjonalno-użytkowego,
- b) ustalania szacunkowej wysokości nakładów finansowych na wykonanie różnego rodzaju obiektów lub ich części, dla potrzeb:
 - planowania kosztów w fazie programowania inwestycji i zabezpieczenia środków na jej realizację;
 - sporządzania harmonogramów finansowych przedsięwzięć inwestycyjnych,
- c) analiz porównawczych opracowywanych kosztorysów ofertowych,
- d) szacowania wartości obiektów budowlanych przez rzeczoznawców majątkowych, dla potrzeb:
 - wyceny składników nieruchomości,
 - ubezpieczenia budynków i budowli,
- e) oceny ekonomicznej poszczególnych wariantów rozwiązań projektowych przez inwestorów i biura projektowe,
- f) analiz porównawczych w toku prac badawczych,
- g) doradztwa finansowego dla deweloperów i ośrodków decyzyjnych.

W biuletynie podano ceny 112 obiektów kubaturowych oraz ceny 2 kompleksów obliczone **w poziomie III kwartału 2017 r.**

Do biuletynu wprowadzono w tym kwartale 2 nowe obiekty:

- **1110-303 Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej – skrajny, energooszczędny „BRADFIELD” bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E18,**
- **1110-304 Dom jednorodzinny w zabudowie szeregowej – środkowy, energooszczędny „BRADFIELD” bez podpiwniczenia z pustaków SILKA E18.**

Obecnie dla każdego obiektu podawane są dwa kody klasyfikacyjne.

W pierwszym (górnym) wierszu podano kod obiektu wg Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych PKOB z 1999 r. (wraz ze zmianami z 2002 r.). Pierwsze 4 cyfry to symbol „klasy” wg PKOB. Kolejne cyfry po myślniku zostały dodane przez zespół Ekspertów SEKOCENBUD, dla zapewnienia każdemu obiektowi jednoznacznego kodu (symbolu).

W drugim (dolnym) wierszu podano kod obiektu utworzony na podstawie Klasyfikacji Obiektów Budowlanych (GUS-KOB) z 1989 r., która do IV kw. 2014 r. była wykorzystywana w wydawnictwie BCO.

Szczegółowe zasady klasyfikacji obiektów kubaturowych i inżynierskich zostały przedstawione w zeszycie „Klasyfikacja obiektów – podział budynków i budowli inżynierskich”, dostępnym bezpłatnie na stronach **www.sekocenbud.pl**, **www.esekocenbud.pl** oraz na płycie CD „Biuletyny zagregowane (BCO cz. 1 i 2, BCM)”.

Ceny każdego z objętych tym zeszycem obiektów budowlanych podane są w formie tabelarycznej. Każda tablica zawiera ceny jednostkowe i całkowite dla:

- całego obiektu,
- stanów obiektu,
- elementów scalonych obiektu.

Dodatkowo w tablicy obiektu zamieszczone są dwie kolumny zawierające wskaźniki cenowe prezentujące wartości jednostkowe poszczególnych części obiektu odniesione do:

- **m² p.n.** – 1 m² powierzchni netto obiektu (kol. 6);
- **m³ k.b.** – 1 m³ kubatury brutto obiektu (kol. 7).

Pod tablicami cen obiektów podany jest procentowy udział poszczególnych składników ceny kosztorysowej tj. **R, M, S, Kp, Z** (STRUKTURA CEN), w cenie całkowitej obiektu. W składniku **M** uwzględniona jest wartość materiałów wraz z kosztami ich zakupu.

W cenach obiektów kubaturowych nie uwzględniono kosztów wykonania przyłączy dla poszczególnych instalacji obiektowych. Należy je kalkulować odrębnie na podstawie BCO cz. II.

Do cen jednostkowych robót (kol. 4) i cen całkowitych (kol. 5) oraz wskaźników cenowych

WPROWADZENIE

z kol. 6 i 7 można stosować odpowiednie syntetyczne **współczynniki regionalne zmiany cen** podane w tabeli na następnej stronie.

ZASADY PRZEDMIAROWANIA

Ilości jednostek miary (odniesienia) obiektów, staków, elementów zagregowanych należy obliczać na podstawie dokumentacji projektowej.

Jednostki odniesienia (miary) charakteryzujące wielkość obiektu podano w zeszycie w postaci:

- m² powierzchni netto (m² p.n.),
- m² powierzchni użytkowej (m² p.u.),
- m³ kubatury brutto obiektu (m³ k.b.).

Zasady obmiaru powierzchni netto oraz kubatury brutto ustalono według PN-ISO 9836 z roku 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. Przy obliczaniu powierzchni użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i lokali mieszkalnych zastosowano również zasady obmiaru określone w PN-ISO 9836 oraz dodatkowo wymagania podane w § 11 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. „w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego” (Dz. U. 2012 nr 0, poz. 462). Natomiast w pozostałych obiektach kubaturowych powierzchnię użytkową obliczono tylko na podstawie zasad podanych w PN-ISO 9836.

Współczynniki regionalne do średnich cen robót wykonywanych w obiektach kubaturowych

Lp.	Województwo/miasto	Współczynnik
1.	dolnośląskie	
2.	kujawsko-pomorskie	
3.	lubelskie	
4.	lubuskie	
5.	łódzkie	
6.	małopolskie	
7.	mazowieckie	
8.	opolskie	
9.	podkarpackie	
10.	podlaskie	
11.	pomorskie	
12.	świętokrzyskie	
13.	śląskie	
14.	warmińsko-mazurskie	
15.	wielkopolskie	
16.	zachodnio-pomorskie	
17.	WARSZAWA	

Uwaga! Ceny publikowane w wydawnictwach SEKOCENBUD nie zawierają podatku VAT.

Cena 1 m ² powierzchni użytkowej budynku (m ² p.u.)	3 229 zł
Cena 1 m ² powierzchni netto budynku (m ² p.n.)	2 613 zł
Cena 1 m ³ kubatury brutto budynku (m ³ k.b.)	730 zł

OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

Technologia budowy: tradycyjna

Podstawowe dane techniczno-użytkowe:

Powierzchnia zabudowy 121,11 m²

Powierzchnia użytkowa 167,64 m²

Powierzchnia netto 207,17 m²

Kubatura brutto 741,42 m³

Liczba kondygnacji nadziemnych: 2

Podpiwniczenie: częściowe (9,52 m²)

Ogrzewanie: miejscowe

Warunki gruntowe: grunt kat. III, poziom wody grun-
towej poniżej poziomu posadowienia fundamentów.



PERSPEKTYWA OBIEKTU

PROGRAM UŻYTKOWY

Budynek mieszkalny dwupokoleniowy (z wykorzystaniem poddasza): 6 pokoi + kuchnia + garaż + taras + piwnica użytkowa (pomieszczenia warsztatowe).

TECHNICZNA CHARAKTERYSTYKA BUDYNKU

KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE:

Fundamenty: ławy żelbetowe na podłożu betonowym, monolityczne.

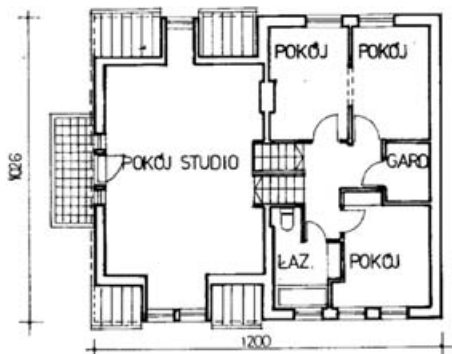
Ściany podziemia: betonowe monolityczne, w części podziemia z klinkieru, nadziemne trójwarstwowe: z cegły dziurawki, pustaków ściennych ceramicznych typu MAX i warstwy izolacyjnej z płyt styropianowych.

Stropy i schody podziemia: strop żelbetowy monolityczny (83%), schody żelbetowe monolityczne (17%).

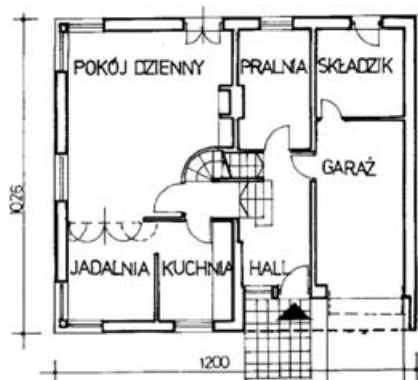
Ściany nadziemia: trójwarstwowe: z cegły dziurawki, pustaków ściennych ceramicznych typu MAX i warstwy izolacyjnej z płyt styropianowych. Ściany szczytowe dachu murowane z cegły ceramicznej (poddasze mieszkalne).

Stropy i schody nadziemia: nad parterem strop żelbetowy monolityczny (96%) i schody żelbetowe, monolityczne (4%).

Ścianki działowe: z cegły dziurawki o grub. 1/2 cegły (90%) i 1/4 cegły (10%).



RZUT PIĘTRA



RZUT PARTERU

Dach: stromy wielospadowy z więźbą drewnianą, kryty dachówką karpiówką ceramiczną w koronkę.

Tynki i oblicowania wewnętrzne: tynki zwykłe kat. III, licowanie ścian płytkami glazurowanymi i płytkami terakotowymi.

Okna i drzwi zewnętrzne: okna jednoramowe, nisko-emisyjne, drewniane (79%), drzwi zewnętrzne drewniane płytowe (7%), wrota garażowe drewniane (14%).

Drzwi wewnętrzne: płytowe.

Malowanie tynków wewnętrznych: farbą emulsyjną (98%) i olejną (2%).

Posadzki: cementowe (21%), z deszczulek dębowych (35%) oraz na poddaszu z desek drewnianych struganych (44%).

Elewacje: tynki szlachetne gładzone, cokół i część ściany frontowej wykończone cegłą klinkierową.

INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE:

Instalacje i urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe: instalacja wodociągowa z rur stalowych ocynkowanych z armaturą, kanalizacyjna z rur żeliwnych (20%) i PVC (80%) z przyborami i urządzeniami.

Instalacja gazowa z rur stalowych, z kuchnią gazową z piekarnikiem.

Instalacje i urządzenia zaopatrzenia w ciepło: instalacja centralnego ogrzewania z miejscowego kotła gazowego z rur stalowych (grzejniki żeliwne członowe). Instalacja wyposażona w pompy, kocioł gazowy wraz z automatyką oraz podgrzewacz c.w.u.

Instalacje i urządzenia elektro-energetyczne: budynek posiada rozdzielnicę wtynkową wewnątrz z wyposażeniem. Instalacje oświetlenia (wewnętrzna i zewnętrzna) oraz siły wykonane jako wtynkowe. Oprawy żarowe. Zastosowano osprzęt o standardzie podstawowym. Instalacja odgromowa nienaprzężana. Obiekt posiada instalację połączeń wyrównawczych i ochronę przeciwporażeniową w układzie TN-S, realizowaną przez wyłączniki różnicowo-prądowe o znamionowym prądzie różnicowym 30 mA.

Instalacje i urządzenia teletechniczne i techniki informatycznej: obiekt posiada instalację bramofonu z osprzętem.

TABLICA CEN

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do:	
					m ² p.n.	m ³ k.b.		pop. kw.	IV kw. 2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE	m² p.u.							
31-100	STAN ZEROWY	m ² p.z.							
31-110	Roboty ziemne	m ³							
31-111	- wykonanie wykopu	m ³							
31-120	Fundamenty	m ³							
31-122	- betonowe	m ³							
31-123	- żelbetowe	m ³							
31-130	Ściany podziemia	m ³							
31-131	- murowane	m ³							
31-132	- betonowe	m ³							
31-160	Stropy i schody podziemia	m ²							
31-180	Izolacje fundamentów i ścian podziemia	m ²							
31-181	- przeciwwilgociowe	m ²							
31-182	- ciepłe i przeciwdźwiękowe	m ²							

TABLICA CEN cd.

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do:	
					m ² p.n.	m ³ k.b.		pop. kw.	IV kw. 2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
31-200	STAN SUROWY	m ² p.u.							
31-220	Ściany nadziemna	m ³							
31-221	- murowane	m ³							
31-230	Stropy, sklepienia, schody, podesty	m ²							
31-240	Ścianki działowe (z wyłączeniem wykonywanych na sucho)	m ²							
31-250	Dach – konstrukcja	m ² poł.							
31-254	- konstrukcja drewniana	m ² poł.							
31-260	Dach – pokrycie	m ² poł.							
31-264	- dachówką, łupkiem i płytkami	m ² poł.							
31-267	- rynny i rury spustowe	m ² poł.							
31-270	Podłoga i kanały wewnątrz budynku	m ² p.u.							
31-271	- podłoga	m ³							
31-280	Izolacje nadziemna	m ²							
31-281	- przeciwwilgociowe	m ²							
31-282	- ciepłe i przeciwdźwiękowe	m ²							
31-290	Warstwy wyrównawcze pod posadzki	m ²							
31-300	STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY	m ² p.u.							
31-310	Tynki i oblicowania	m ²							
31-311	- tynki, wyprawy i sztalatury	m ²							
31-312	- okładziny i oblicowania	m ²							
31-320	Okna i drzwi zewnętrzne	m ²							
31-330	Drzwi i okna wewnętrzne	m ²							
31-350	Roboty malarskie	m ²							
31-360	Posadzki	m ²							
31-390	Inne roboty wykończeniowe wewnętrzne	m ² p.u.							
31-392	- balustrady wewnętrzne	m ²							
31-400	STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY	m ² p.u.							
31-410	Elewacje	m ²							
31-411	- tynki i wyprawy	m ²							
31-412	- okładziny i oblicowania	m ²							
31-490	Różne roboty zewnętrzne	m ² p.u.							

TABLICA CEN cd.

Kod	Opis	Jm.	Cena jedn. w zł	Cena całkowita w zł	Wskaźnik w zł na:		Udział % w cenie	Zmiany % do:	
					m ² p.n.	m ³ k.b.		pop. kw.	IV kw. 2016
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE	m ² p.u.							
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZACYJNE, WODO-CIĄGOWE I GAZOWE	m ² p.u.							
41-110	Instalacja wodociągowa	pkt pob.							
41-140	Instalacja kanalizacyjna	pkt odp.							
41-141	- kanalizacja sanitarna	pkt odp.							
41-150	Instalacja gazowa	pkt pob.							
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO	m ² p.u.							
41-240	Instalacja centralnego ogrzewania	m ² p.u.							
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE	m ² p.u.							
41-410	Tablice rozdzielcze	m ² p.u.							
41-420	Instalacja oświetleniowa	wypust							
41-430	Instalacja gniazd wtykowych	wypust							
41-440	Instalacja siłowa	wypust							
41-460	Instalacja odgromowa	m ³ k.b.							
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ	m ² p.u.							
41-550	Instalacje alarmowe, dozoru i sygnalizacji	m ² p.u.							
41-551	- instalacja przyzewowa i domofonowa	wypust							
OGÓŁEM OBIEKT		m ² p.u.							

STRUKTURA CENY W OBIEKCIE

Kod	Opis	Cena w zł	Udział w %					Razem
			R	M	S	Kp	Z	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
31-000	KONSTRUKCJE I ELEMENTY BUDOWLANE							
31-100	STAN ZEROWY							
31-200	STAN SUROWY							
31-300	STAN WYKOŃCZENIOWY WEWNĘTRZNY							
31-400	STAN WYKOŃCZENIOWY ZEWNĘTRZNY							
41-000	INSTALACJE I URZĄDZENIA TECHNICZNE							
41-100	INSTALACJE I URZĄDZENIA KANALIZACYJNE, WODOCIĄGOWE I GAZOWE							
41-200	INSTALACJE I URZĄDZENIA ZAOPATRZENIA W CIEPŁO							
41-400	INSTALACJE I URZĄDZENIA ELEKTRO-ENERGETYCZNE							
41-500	INSTALACJE I URZĄDZENIA TELETECHNICZNE I TECHNIKI INFORMATYCZNEJ							
OGÓŁEM OBIEKT								