



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



▪ **SEKOCENBUD®** ▪

ZESZYT **53/2022** (2119)

# **WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA INWESTYCJI**

**WSKAŹNIKI CENOWE**

**WKI**

III KWARTAŁ 2022 R.

<b>1. WPROWADZENIE - ZAŁOŻENIA METODYCZNE</b> .....	3
<b>2. WSKAŹNIKI KOSZTÓW WEDŁUG GRUP</b> .....	9
<b>Grupa kosztów 1</b> Pozyskanie działki budowlanej .....	9
<b>Grupa kosztów 2</b> Przygotowanie terenu i przyłączenie obiektów do sieci .....	12
<b>Grupa kosztów 3</b> Budowa obiektów podstawowych .....	13
<b>Grupa kosztów 4</b> Instalacje .....	16
<b>Grupa kosztów 5</b> Zagospodarowanie terenu i objekty pomocnicze .....	18
<b>Grupa kosztów 6</b> Wyposażenie .....	19
<b>Grupa kosztów 7</b> Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska .....	21
<b>3. PODATEK OD TOWARÓW I USŁUG (VAT)</b> .....	24

---

## WSZELKIE PRAWA ZASTRZEŻONE

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

---

**Redaktor naczelny wydawnictw SEKOCENBUD: Andrzej Wypych**

**Redaktor prowadząca zeszyt: Mariola Gala-de Vacqueret**

**Zespół autorski: Mariola Gala-de Vacqueret, Paweł Kaczmarek, Honorata Marszałek, Krzysztof Mitelski, Monika Plińska, Małgorzata Płaneta, Tomasz Sierakowski, Wiesława Sikorska-Ożgo, Andrzej Wypych**

**Na okładce wizualizacja kompleksu 1265-610-K-00 STADION MIEJSKI z BCO cz. I**

**Autor: Pracownia Projektowa ATS 999 Tomasz Siedlanowski**



**Wydawca:**

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

02-670 Warszawa, ul. Puławska 182, ☎ 22 24-25-400, 📠 22 24-25-401

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

**Prezes Zarządu - Mariola Gala-de Vacqueret** NIP 526-021-04-41

✉️ [promocja@sekocenbud.pl](mailto:promocja@sekocenbud.pl) [www.sekocenbud.pl](http://www.sekocenbud.pl)

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

DRUK: Poligrafia GREG Grzegorz Sitek, 05-430 Celestynów, Jatne 19.

ISSN 1231-2517

## 1. WPROWADZENIE - ZAŁOŻENIA METODYCZNE

### 1.1. Zakres zastosowania biuletynu

Wskaźniki cenowe podane w tym zeszytce 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,
  - podstawy ustalenia kwoty nakładów finansowych, jaką powinien dysponować inwestor dla zrealizowania inwestycji o założonym programie funkcjonalno-użytkowym,
  - podstawy 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 finansowo-rzeczowego realizacji inwestycji oraz harmonogramu finansowania projektu.
- b) wylczenia planowanych kosztów prac projektowych ( $W_{pp}$ ) oraz planowanych kosztów robót budowlanych ( $W_{rb}$ ), niezbędnych do ustalenia wartości zamówienia zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 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 zleceniu łącznego wykonania prac projektowych i robót budowlanych*),
- c) sporządzania kosztorysów inwestorskich na wyższym poziomie agregacji robót,
- d) szacowania wartości odtworzeniowej składników budowlanych nieruchomości przez rzeczoznawców majątkowych,
- e) wyceny prac projektowych jako funkcji kosztów robót budowlanych,
- f) wyceny prac przygotowawczych, geotechnicznych, obsługi inwestorskiej i geodezyjnej,
- g) ustalenia kosztów wyposażenia różnych obiektów budowlanych.

*Sposób i tryb finansowania inwestycji z budżetu państwa regulują od 1 stycznia 2011 roku przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu i trybu finansowania inwestycji z budżetu państwa ogłoszone w Dz. U. 2010 nr 238, poz. 1579.*

**W § 2 pkt 6) tego rozporządzenia podano iż pod pojęciem – „szacunkowy łączny koszt inwestycji” – rozumie się koszt inwestycji ustalony na podstawie wskaźników cenowych 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, dysponentci 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 organizacje środowiskowe opracowały i wydały „Środowiskowe zasady obliczania wartości kosztorysowej inwestycji budowlanych” (w 2016 r. zostały zaktualizowane) 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 autorskie, 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, ilość 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.

## 1.2. Podział wskaźników wg grup kosztów

W poszczególnych grupach kosztów prezentowane są w tym wydawnictwie następujące wskaźniki cenowe:

### **Grupa 1 – Pozyskanie działki budowlanej**

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

- poszczególnych województwach (bez stolic województw),
  - miastach wojewódzkich (stolicach województw),
  - niektórych dzielnicach wybranych miast wojewódzkich to jest w: Katowicach, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu,
- z uwzględnieniem przeznaczenia tych działek pod budownictwo mieszkaniowe, usługowe lub 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 i krzewów.

### **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,
- budynki niemieszkalne: kultury, edukacji, szpitale i zakłady opieki medycznej, kultury fizycznej, gospodarstw rolnych, kultu religijnego oraz pozostałe niemieszkalne,
- drogi kołowe, place i parkingi, oświetlenie i odwodnienie,

- mosty, wiadukty, estakady, przepusty, kładki dla pieszych i ekrany,
- sieci sanitarne rozdzielcze,
- linie energetyczne (nn, SN, WN),
- linie multimedialne,
- stacje transformatorowe i rozdzielcze,
- obiekty inżynierii lądowej (m.in. stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków),
- drogi szynowe (kolejowe i tramwajowe).

## **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,
- 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 ta zawiera również wskaźniki cenowe urządzeń technicznych (4U.) montowanych w różnych obiektach, bez uwzględnienia kosztów ich montażu.

## **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 inżynieryjne (drogi wewnętrzne, wjazdy, chodniki, itp.),
- obiekty ochrony środowiska (m.in. oczyszczalnie ścieków, szamba, zbiorniki gnojownicy),
- 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 (*wraz z jego montażem*) wybranych obiektów sportowych.

## **Grupa 7 – Prace przygotowawcze, projektowe, obsługa inwestorska**

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

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 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-EN), zasadami stosowanymi w praktyce budowlanej, albo według zasad podanych w informacjach metodycznych każdej grupy kosztów.

**Wskaźniki cenowe w tym zeszycie podane są w poziomie III kwartału 2022 roku i nie zawierają podatku od towarów i usług (VAT).**

## **1.4. Klasyfikacja (kodowanie) 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 (X-XX)**

		grupa kosztów wg rozporządzenia RM z dn. 2.12.2010 r. <b>(WKI)</b>
		rodzaj obiektu, robót lub region kraju dla wyceny kosztów działki
		parametry techniczne obiektów czy też charakteryzujące rodzaj obiektu, robót, działki budowlanej lub prac przygotowawczych bądź rodzaj konstrukcji, stanu czy elementu scalonego

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. Założenie metodyczne stosowania wskaźników cenowych obiektów, części konstrukcyjnych, stanów robót i elementów scalonych budynków i budowli

„Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI” w grupach 2, 3, 4 i 5 zawiera wskaźniki, które obejmują koszty wykonywania robót budowlanych na zróżnicowanych poziomach scalenia.

W grupie 3 kosztów „Budowa obiektów podstawowych” wskaźniki cenowe obejmują tylko roboty ogólnobudowlane tzn. wznoszenie konstrukcji oraz roboty budowlane wykończeniowe (nie obejmują kosztów wykonania instalacji i montażu urządzeń, które ujęte są w grupie 4 kosztów „Instalacje”).

Wskaźniki cenowe kosztów robót ogólnobudowlanych i instalacyjnych podane są na następujących poziomach scalenia:

- poziom obiektu (wskaźniki cenowe odniesione do: 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lub 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej podstawowej, 1 m<sup>2</sup> pow. netto a także 1 m<sup>3</sup> kubatury brutto, kilometr czy też m<sup>2</sup> jezdni). Wskaźniki te podano jako uśrednione dla 16 grup obiektów kubaturowych (m.in. budynki mieszkalne, biurowe, handlowo-usługowe, przemysłowe) wydzielonych wg funkcji użytkowych (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych – PKOB) oraz dla 25 grup budowli (obiektów inżynierii lądowej – m.in. autostrady i drogi ekspresowe, mosty, wiadukty, sieci wodociągowe, linie energetyczne),
- poziom stanu obiektu (np. stan zero, stan surowy czy wykończeniowy dla obiektów kubaturowych),
- poziom części konstrukcyjnych budowli (np. korpus drogowy, podbudowy, nawierzchnie, podpory, itp.),
- poziom elementów scalonych (np. fundamentu, ściany nadziemna, dach – konstrukcja, nawierzchnie na jezdniach, podłoża pod rurociągi, układanie kabla, itp.),
- poziom asortymentów zagregowanych robót – elementów rozliczeniowych (np. ściany nadziemna murowane, dach – pokrycie z blachy, docieplenia, instalacja telefoniczna, kanalizacja sanitarna).

Wskaźniki cenowe (ceny jednostkowe) na poszczególnych poziomach agregacji podano w niniejszym biuletynie jako ceny: minimalne, maksymalne i średnie w skali kraju.

Analiza tych wskaźników cenowych pokazuje, iż w niektórych robotach (obiektach, stanach, elementach) różnice pomiędzy ceną minimalną i maksymalną są znaczące.

### Przykład 1

*Stan zero w budynkach mieszkalnych – symbol klasyfikacyjny 3.199.100 – wskaźnik min. wynosi 244 zł/m<sup>2</sup> p.z., a max. 13 664 zł/m<sup>2</sup> p.z., z kolei średni to 1 254 zł/m<sup>2</sup> p.z.*

### Przykład 2

*Montaż uziemień w liniach i sieciach elektroenergetycznych – symbol klasyfikacyjny 3.699.770-10 – wskaźnik min. wynosi 35 zł/szt., max. 8 387 zł/szt., a średni 1 538 zł/szt.*

Jakie są przyczyny takich rozbieżności wskaźników cenowych?

Przyczyny tych zróżnicowanych cen są wielorakie, dlatego korzystając z niniejszego Biuletynu „Wartość kosztorysowa inwestycji – wskaźniki cenowe WKI” należy w każdym przypadku analizować przedmiot wyceny pod względem:

- zastosowanych technologii robót,
- użytych materiałów,
- sposobu wykonywania (np. ręcznie lub mechanicznie),
- lokalizacji szczegółowej robót (np. na dużej wysokości, nad wodą, w wykopie, poniżej poziomu terenu a w szczególności poniżej poziomu wody gruntowej),
- zakresu wykonywanych robót (np. instalacje multimedialne: w konkretnym przypadku może się na nią składać tylko instalacja telefoniczna, ale mogą też być projekty w których na instalacje multimedialną składają się: instalacja telefoniczna, instalacja sieci strukturalnych, instalacja rozgłoszeniowa, DSO i akustyki – oczywistym jest, że w takich przypadkach różnice w wysokości wskaźników cenowych będą znaczne!!),
- warunki wykonywania robót (np. w warunkach szkodliwych dla zdrowia, niebezpiecznych, w użytkowym pomieszczeniu, itp.).

Zróźnicowanie tych wskaźników cenowych spowodowane zostało także:

- a) wysokim poziomem agregacji robót (obiekt, stan, element scalony),
- b) obiekty budowlane, mimo że zostały ujęte w tej samej grupie PKOB (dotyczą tej samej funkcji użytkowej), są jednak zróźnicowane pod względem:
  - rozwiązań architektonicznych,
  - rodzaju konstrukcji (np. beton, żelbet, stal),
  - zastosowanych materiałów wykończeniowych,
  - różnego standardu wykończenia,
  - układu konstrukcyjno-funkcjonalnego (np. budynki podpiwniczone lub bez podpiwniczenia albo domy jednorodzinne z garażem lub bez garażu).

**Przy sporządzaniu wyceny robót lub obiektów należy zawsze dokonać ogólnej analizy i uwzględnić wyżej omówione przyczyny zróźnicowania wskaźników cenowych, a dopiero wtedy wybrać odpowiednią cenę z przedziału cen minimum-maksimum.**

*Uwagi:*

1. *Dokonując wyceny szacunkowej (wstępnej) obiektu należy wykorzystywać także „Biuletyn cen obiektów budowlanych – BCO, cz. I – Obiekty kubaturowe oraz cz. II – Obiekty inżynieryjne”; gdyż w konkretnym przypadku możemy tam znaleźć obiekt o rozwiązaniach bardzo zbliżonych do obiektu wycenianego.*
2. *Do wskaźników cenowych średnich krajowych (kol. 7) można stosować syntetyczne współczynniki regionalne zmiany cen odpowiednie dla robót w obiektach kubaturowych lub inżynieryjnych. Współczynniki te zostały zamieszczone w tabeli obok.*

<b>Współczynniki regionalne do średnich cen robót</b>			
Lp.	Województwo/miasto	Współczynniki do robót wykonywanych w obiektach	
		kubaturowych	inżynieryjnych
1	2	3	4
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.	zachodniopomorskie		
17.	WARSZAWA		