

**KOSZTORYS SZACUNKOWY
REALIZACJI PRZEDSIĘWZIĘCIA
INWESTYCYJNO-BUDOWLANEGO**

BUDOWA : ZABUDOWA WIELORODZINNA – OPOLE LUBELSKIE

LOKALIZACJA : obręb ewidencyjny Opole Lubelskie dz. ew. nr 357/4

**INWESTOR : SIM LUBELSKIE SP. Z O.O
UL. LUBELSKA 84, 23-200 KRAŚNIK**

**BIURO KOSZTORYSOWE : OBSŁUGA I REALIZACJA INWESTYCJI
PAWEŁ KURNIK
UL. STAROPOLSKA 63,
32-851 JADOWNIKI**

OPRACOWANIE: PAWEŁ KURNIK

Specjalista ds. kosztorysowania

Paweł Kurnik

OBSŁUGA I REALIZACJA INWESTYCJI
Paweł Kurnik
32-851 Jadowniki, ul. Staropolska 63
NIP 869-128-84-26 REGON 852012957

AKTUALIZACJA: LIPIEC 2023r.

1. Dane ogólne

Przedmiotem opracowania jest kosztorys szacunkowy budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego realizowanego w ramach programu społecznej inicjatywy mieszkaniowej, zlokalizowanego na działce o numerze ewidencyjnym 357/4 w miejscowości Opole Lubelskie, gmina Opole Lubelskie, powiat opolski, województwo lubelskie, dla SIM LUBELSKIE sp. z o.o., ul. Lubelska 84, 23-200 Kraśnik.

2. Podstawa opracowania:

- Zlecenie Inwestora,
- Koncepcja architektoniczno - urbanistyczna budynku,
- Katalog cen jednostkowych robót SEKOCENBUD – I kwartał 2023r.,
- Katalog cen jednostkowych obiektów budowlanych SEKOCENBUD – I kwartał 2023r.

3. Lokalizacja obiektu

Budynek mieszkalny wielorodzinny zlokalizowany będzie na działce o numerze ewidencyjnym 357/4 w miejscowości Opole Lubelskie w obrębie ulicy Morwowej, gmina Opole Lubelskie, powiat opolski, województwo lubelskie.

4. Charakterystyka obiektu

Inwestycja przewiduje realizację budynku o trzech kondygnacjach nadziemnych z częściowym podpiwniczeniem w formie komórek lokatorskich składającego się z 20 mieszkań o zróżnicowanym metrażu w zabudowie wielorodzinnej.

Budynek wzniesiony będzie w technologii tradycyjnej. Posadowienie bezpośrednie za pomocą fundamentów, ściany murowane, stropy żelbetowe wraz z wykończeniem do stanu zamieszkania z podstawowym wyposażeniem.

Zakłada się rozpoczęcie budowy w IV kwartale 2023r.

Struktura mieszkań :

Zakłada się 20 mieszkań o zróżnicowanej jednostkowej powierzchni użytkowej od 34,32m² do 68,06m².

Miejsca postojowe :

Zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, stanowiska postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również stanowiska postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Przewiduje się wykonanie miejsc postojowych w ilości 24 szt., zlokalizowanych na poziomie terenu.

Dostępność dla osób niepełnosprawnych

W koncepcji przewidziano część mieszkań dostępnych dla osób niepełnosprawnych. Dostęp z zewnątrz z poziomu terenu (bez barier architektonicznych) , komunikacja wewnętrzna za pomocą planowanego dźwigu osobowego.

Komunikacja wewnątrz obiektu

Komunikacja wewnątrz obiektu odbywać się będzie za pomocą klatki schodowej i korytarzy jako dojścia do mieszkań. Dostęp możliwy również poprzez dźwig osobowy.

Komunikacja zewnętrzna

Główną komunikację stanowić będzie ciągi pieszo-jezdne połączone z drogą publiczną (ul. Morwowa) poprzez zjazd indywidualny i drogę wewnętrzną zapewnioną na podstawie służebności przechodu i przejazdu. Ciąg pieszo jezdny zapewnia dojazd do planowanej zabudowy wielorodzinnej oraz do parkingów i stanowi jednocześnie funkcję drogi pożarowej.

Zagospodarowanie działki

Zagospodarowanie terenu działki polegać będzie na :

- budowie miejsc gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik),
- urządzeniu terenu zielonego wraz z placem zabaw dla dzieci i miejscem rekreacji dla mieszkańców poprzez wykonanie elementów małej architektury takich jak : urządzenia zabawowe, ławki parkowe, nasadzenia zieleni wysokiej i niskiej dojścia i alejki o nawierzchni utwardzonej.

Infrastruktura techniczna

Planowany budynek wielorodzinny należy wyposażyć we wszystkie instalacje niezbędne do jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem: instalacja wodna, instalacja kanalizacji sanitarnej, instalację grzewczą, instalacje elektryczną , instalację teletechniczną, instalację wentylacji. Przewiduje się zastosować system retencji wód opadowych a także możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii jako wspomaganie podstawowego źródła energii.

Źródłem ciepła dla przygotowania ciepłej wody użytkowej i ogrzewania lokali mieszkalnych będzie własna kotłownia. Każdy lokal mieszkalny będzie odrębnie opomiarowany pod względem zużycia energii elektrycznej, wody zimnej i ciepłej a także ogrzewania za pomocą ciepłomierzy.

Szacunkowe dane techniczne budynku :

Powierzchnia mieszkań łącznie: 956,14 m²,

POWIERZCHNIA BUDYNKU CAŁKOWITA : 2.223,96 m².

POW. DZIAŁKI DO ZAGOSPODAROWANIA : 2.394,00 m²

5. Obliczenie szacunkowego kosztu wykonania zadania:

5.1 Budynek mieszkalny.

W celu szacunkowej wyceny kosztu budowy budynku przyjęto obiekt o podobnych parametrach , wielorodzinny zgodnie z BCO 1122-206 – budynki mieszkalne wielorodzinne od 1 do 4 kondygnacji nadziemnych z podpiwniczeniem wg wydawnictwa SEKOCENBUD I kwartał 2023r.

| L.p | Rodzaj robót | Pow. użytkowa mieszkań (m ²) | Cena zł/m ² /PUM | Wartość netto zł. |
|-----|---------------------------------|--|-----------------------------|-------------------|
| 1. | Roboty wstępne i przygotowawcze | 956,14 | 187,79 zł | 179 551,54 zł |
| 2. | Roboty ziemne | 956,14 | 226,99 zł | 217 034,22 zł |
| 3. | Fundamenty | 956,14 | 398,29 zł | 380 821,00 zł |
| 4. | Ściany murowane konstrukcyjne | 956,14 | 327,98 zł | 313 594,80 zł |
| 5. | Stropy między kondygnacyjne | 956,14 | 471,18 zł | 450 514,05 zł |
| 6. | Dach z pokryciem | 956,14 | 295,44 zł | 282 477,85 zł |
| 7. | Ścianki działowe | 956,14 | 103,71 zł | 99 165,60 zł |
| 8. | Stolarka okienna i drzwiowa | 956,14 | 376,73 zł | 360 206,62 zł |
| 9. | Tynki i okładziny wewnętrzne | 956,14 | 294,03 zł | 281 133,84 zł |
| 10. | Podłoga i posadzki | 956,14 | 454,32 zł | 434 392,24 zł |
| 11. | Roboty kowalsko-ślusarskie | 956,14 | 120,85 zł | 115 547,61 zł |
| 12. | Roboty malarskie | 956,14 | 81,96 zł | 78 364,09 zł |
| 13. | Elewacja | 956,14 | 391,04 zł | 373 891,08 zł |
| 14. | Instalacje wod-kan | 956,14 | 253,29 zł | 242 177,26 zł |
| 15. | Instalacje C.O | 956,14 | 354,89 zł | 339 324,52 zł |
| 16. | Wentylacja mechaniczna | 956,14 | 51,61 zł | 49 342,04 zł |
| 17. | Instalacje elektryczne | 956,14 | 174,54 zł | 166 880,84 zł |
| 18. | Instalacje niskoprądowe | 956,14 | 147,70 zł | 141 220,99 zł |
| 19. | Instalacje elektryczne WLZ | 956,14 | 165,56 zł | 158 297,20 zł |
| 20. | Winda osobowa | 956,14 | 149,95 zł | 143 372,86 zł |

| | | | | |
|-----|--|------------|--------------------|------------------------|
| 21. | Instalacja OZE | 956,14 | 245,02 zł | 234 269,83 zł |
| 22. | Roboty nieprzewidziane 10% wartości robót | 956,14 | 527,28 zł | 504 158,01 zł |
| 23. | Rezerwa z tytułu możliwego wzrostu cen materiałów i usług 15% wartości robót | 956,14 | 870,02 zł | 831 860,71 zł |
| | RAZEM NETTO | XXX | 6 670,15 zł | 6 377 598,79 zł |
| | PODATEK VAT 8% | XXX | 533,61 zł | 510 207,90 zł |
| | OGÓŁEM BRUTTO: | XXX | 7 203,76 zł | 6 887 806,70 zł |

5.2 Zagospodarowanie terenu i infrastruktura zewnętrzna

W celu szacunkowej wyceny kosztu budowy budynku przyjęto obiekty o podobnych parametrach ,wg wydawnictwa SEKOCENBUD I kwartał 2023r.:

- Drogi i parkingi jednopoziomowe na podłożu gruntowym BCO 2112-600
- Kształtowanie terenów zielonych BCO 2411-111-571 oraz 578
- Śmietniki BCO 1274-502
- Przyłącza wodociągowe BCO 2222-524,
- Przyłącza kanalizacyjne BCO 2223-216,
- Przyłącze energetyczne BCO 2224-522.

| L.P | Rodzaj robót | jm. | Wartość netto (zł) |
|-----|--|-----|--------------------|
| 1. | Droga dojazdowa ,parkingi – 741,32m2 x 378,31 zł/m2 | kpl | 280 448,77 zł |
| 2. | Tereny zielone 1.136,75m2 x 26,05 zł/m2 | kpl | 29 612,34 zł |
| 3. | Śmietnik 20,00m2 x 1.397,49 zł/m2 | kpl | 27 949,80 zł |
| 4. | Urządzenie placu zabaw | kpl | 44 139,62 zł |
| 5. | Przyłącz wodociągowy 50,0mb x 618,61 zł/mb | kpl | 30 930,50 zł |
| 6. | Przyłącz kanalizacyjny ok 50,0mb x 831,77zł/mb | kpl | 41 588,50 zł |
| 7. | Przyłącz gazu 145,00mb x 335,11zł/mb | kpl | 48 590,95 zł |
| 8. | Przyłącze energetyczne | kpl | 31 374,00 zł |
| 9. | Stacja ładowania samochodów os.carport | kpl | 50 176,89 zł |
| 10. | Roboty nieprzewidziane 10% wartości robót | kpl | 58 481,14 zł |
| | Rezerwa z tytułu możliwego wzrostu cen materiałów i usług 15% wartości robót | kpl | 96 493,88 zł |

| | | | |
|--|------------------------|------------|----------------------|
| | RAZEM NETTO: | xxx | 739 786,38 zł |
| | PODATEK VAT 23% | xxx | 170 150,87 zł |
| | OGÓŁEM BRUTTO: | xxx | 909 937,25 zł |

Łączny szacunkowy koszt robót budowlanych brutto
(pkt. 5.1 + pkt. 5.2) = **7.797.743,95 zł.**

Koszty projektu budowlano – wykonawczego = **289.114,80 zł.**

Koszty nadzoru inwestorskiego 2% wartości robót = **155.954,88 zł.**

OGÓŁEM SZACUNKOWY KOSZT BUDOWY = 8.242.813,63 ZŁ.