Kosztorys inwestorski

Przykład struktury dokumentu | remont biura B-01 | DEMO-B30/2026

WZÓR - WIZUALIZACJA POGLĄDOWA

Materiał marketingowy o fikcyjnej inwestycji. Nie ma rzeczywistego projektu, STWiORB ani rozpoznania rynku. Układ pokazuje sposób przygotowania opracowania; dokument nie ustala wartości żadnego rzeczywistego zamówienia.

Pole	Dane demonstracyjne
Zadanie	DEMO-B30/2026 - odświeżenie biura i wymiana podłogi
Obiekt / lokalizacja	Fikcyjne biuro B-01, 30 m², parter. Adres nie jest rzeczywistym adresem; celowo pominięty.
Zamawiający	Jan Kowalski - osoba fikcyjna. Dane firmowe, NIP i dane kontaktowe pominięte.
Koordynacja po stronie klienta	Janina Nowak - osoba fikcyjna; rola pokazowa.
Opracowanie / data	Kosztorys inwestorski - kalkulacja uproszczona | 06.10.2026 | wersja 1.1 DEMO
Autor i podpis	TEHRA - materiał prezentacyjny. Brak podpisu i numerów uprawnień; nie nadano dokumentowi mocy formalnego opracowania.

Wartość przykładowych robót: 11 396,39 zł brutto

Netto: 9 265,36 zł • przykładowy VAT 23%: 2 131,03 zł. Są to koszty modelowego remontu, a nie cena usługi sporządzenia kosztorysu. Ceny i narzuty są założeniami demonstracyjnymi; nie pochodzą z aktualnego cennika TEHRA ani SEKOCENBUD.

Rodzaj robót: remontowo-wykończeniowe. Kody CPV w tym wzorze pominięto; należy je dobrać do przedmiotu rzeczywistego zamówienia. Podpis autora i komplet danych zamawiającego uzupełnia się wyłącznie w opracowaniu dla konkretnego zadania.

Charakterystyka i podstawy

Wartość kosztorysowa netto oraz odrębne zestawienie budżetu brutto.

1. Charakterystyka przedsięwzięcia

Jedno pomieszczenie biurowe 6,00 × 5,00 m, wysokość 2,80 m, na parterze. Przewidziano osłonięcie elementów, usunięcie starej podłogi, przygotowanie 85 m² tynków, malowanie 55 m² ścian i 30 m² sufitu oraz nową podłogę 30 m² z listwami 21 m.

2. Podstawy przyjęte do modelu

Geometria i ilości: fikcyjny szkic na następnej stronie. Technologia: założenia wyjściowe opisane w dokumencie. Ceny jednostkowe: kalkulacja szczegółowa w pliku 03. Cztery podstawy KNR/KNR-W i ich nakłady porównano z publicznymi dokumentami zamawiających. Pozostałe roboty mają jawne kalkulacje indywidualne.

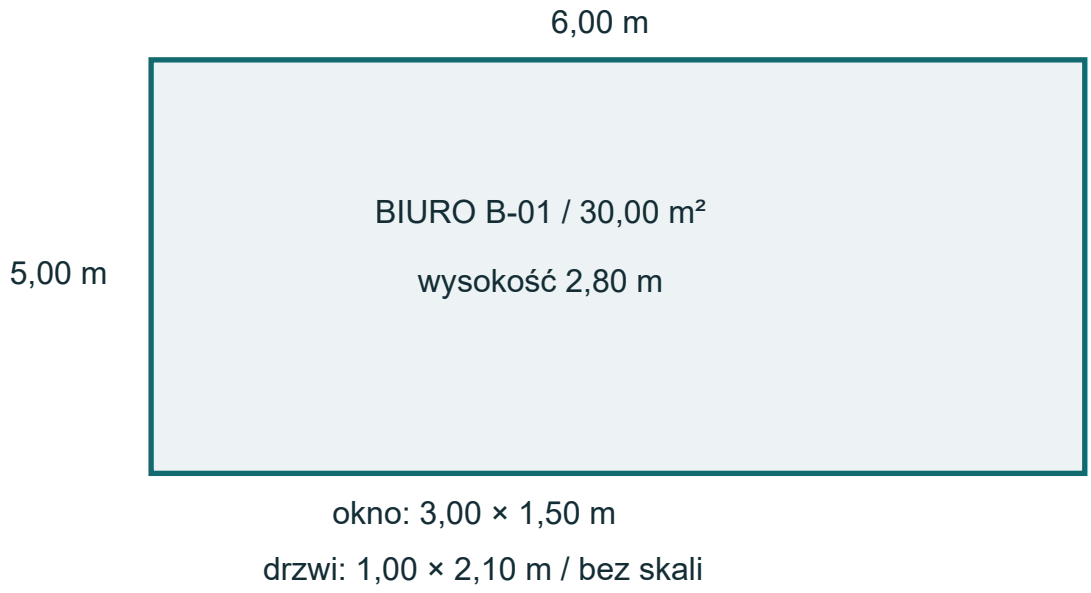
3. Reguła obliczenia wartości

Wartość kosztorysową otrzymano jako sumę iloczynów ilości i cen jednostkowych netto. VAT 23% jest oddzielnym założeniem budżetowym modelu. W rzeczywistym opracowaniu trzeba ustalić właściwą stawkę i sposób rozliczenia dla danego przedmiotu.

Parametr	Założenie demonstracyjne
Robocizna / koszty pośrednie	45,00 zł/r-g / Kp = 65% × (R + S)
Zysk	Z = 10% × (R + S + Kp); bez narzutu na M i U
Materiały	Ceny z uwzględnieniem zakupu i dostawy. Bez osobnego Kz. Materiały pomocnicze 2% tylko w pozycjach, w których je pokazano.
Ceny / aktualność	Własne wartości demonstracyjne na dzień opracowania; nie deklaruje się cen rynkowych ani publikacji SEKOCENBUD.
Rezerwa inwestora	Opcjonalna, poza wartością kosztorysową. Pokazana oddzielnie na stronie 6.

Przedmiar - geometria

Przedmiar modelowy; nie wykonano pomiarów rzeczywistego obiektu.



Wielkość	Obliczenie	Wynik
Podłoga / sufit	6,00 × 5,00	30,00 m²
Ściany brutto	2 × (6,00 + 5,00) × 2,80	61,60 m²
Otwory	1,00 × 2,10 + 3,00 × 1,50	6,60 m²
Ściany malowane	61,60 - 6,60	55,00 m²
Ściany + sufit	55,00 + 30,00	85,00 m²
Listwy / wyrównanie	22,00 - 1,00 / 30,00 × 20%	21,00 m / 6,00 m²

Obmiar modelowy netto w świetle pomieszczenia. Ościeża nie są objęte zakresem. Jest to jawne założenie tego przykładu, a nie deklaracja uniwersalnych zasad obmiaru katalogowego. Zasady potrącania otworów należy sprawdzić w katalogu właściwym dla rzeczywistego zadania.

Przedmiar i wycena - część 1

Pozycje 1-7. Przedmiar: ilości z modelu B-01 i opisane pakiety czynności.

Lp.	Roboty / podstawa	j.m.	Ilość	Cj netto zł/j.m.	Wartość netto zł
1	Zabezpieczenie posadzki folią na czas robót malarskich KNR-W 4-01 1216-01	m²	30,00	5,8207	174,62
2	Maskowanie okna, drzwi i elementów stałych KI-01	kpl.	1,00	384,3000	384,30
3	Demontaż starej podłogi pływającej i listew KI-02	m²	30,00	20,4188	612,56
4	Przygotowanie starych tynków z miejscowym szpachlowaniem KNR 4-01 1204-08	m²	85,00	8,8302	750,57
5	Dwukrotne malowanie ścian farbą emulsyjną KNR 4-01 1204-02	m²	55,00	16,1372	887,55
6	Dwukrotne malowanie sufitu farbą emulsyjną KNR 4-01 1204-01	m²	30,00	15,1907	455,72
7	Oczyszczenie i sprawdzenie podłoża pod podłogę KI-03	m²	30,00	7,4052	222,16

Powiązanie ilości z dokumentacją

Poz. 1, 3 i 7: podłoga 30 m². Poz. 2: jeden komplet zabezpieczeń okna, drzwi i elementów stałych. Poz. 4: ściany 55 m² + sufit 30 m². Poz. 5-6: powierzchnie fizyczne; dwie warstwy są już w normach malarskich.

Przedmiar i wycena - część 2

Pozycje 8-14. Każdy koszt występuje w jednym miejscu.

Lp.	Roboty / podstawa	j.m.	Ilość	Cj netto zł/j.m.	Wartość netto zł
8	Lokalne wyrównanie podłoża, warstwa 3 mm KI-04	m²	6,00	38,0726	228,44
9	Ułożenie paneli laminowanych z podkładem i folią KI-05	m²	30,00	118,0932	3 542,80
10	Montaż listew przypodłogowych KI-06	m	21,00	33,4680	702,83
11	Montaż profilu progowego przy drzwiach KI-07	szt.	1,00	77,6700	77,67
12	Zniesienie, zapakowanie i transport odpadów KI-08	kpl.	1,00	684,3250	684,33
13	Sprzątanie końcowe i przygotowanie do odbioru KI-09	kpl.	1,00	291,8050	291,81
14	Przyjęcie odpadów remontowych przez odbiorcę KI-10	Mg	0,25	1 000,0000	250,00

Powiązanie ilości z dokumentacją

Poz. 8: 30 m² × 20% = 6 m². Poz. 9: podłoga 30 m², naddatki materiałowe w nakładach. Poz. 10: obwód 22 m - otwór 1 m. Poz. 11: jeden profil. Poz. 12-13: po jednym pakiecie. Poz. 14: założona masa odpadów 0,25 Mg.

Elementy scalone i budżet

Tabela elementów scalonych odpowiada dokładnie sumie czternastu pozycji.

Dział	Element scalony	Netto zł
A	Przygotowanie i demontaż	1 171,48
B	Przygotowanie i malowanie	2 093,84
C	Wykonanie podłogi	4 773,90
D	Transport, odpady i zakończenie	1 226,14
	RAZEM	9 265,36

Wartość przykładowych robót: 11 396,39 zł brutto

Netto: 9 265,36 zł • przykładowy VAT 23%: 2 131,03 zł. Są to koszty modelowego remontu, a nie cena usługi sporządzenia kosztorysu. Ceny i narzuty są założeniami demonstracyjnymi; nie pochodzą z aktualnego cennika TEHRA ani SEKOCENBUD.

Składnik dodatkowego scenariusza	Kwota
Opcjonalna rezerwa 10% wartości netto	926,54 zł
Budżet netto z rezerwą	10 191,90 zł
Modelowy budżet brutto z rezerwą i VAT 23%	12 536,04 zł

Rezerwa nie jest pozycją robót i nie została dodana do wartości kosztorysowej. Jej wykorzystanie wymaga określenia rzeczywistego zakresu. Nie obejmuje zakupu mebli, usług projektowych, nadzoru ani ceny wykonania kosztorysu.

Załączniki do przykładu

Szkic i przedmiar - strony 3-5. Założenia - strona 2 i plik 01. Szczegółowa kalkulacja cen i zestawienia nakładów - plik 03. Projekt i STWiORB: nie występują dla obiektu fikcyjnego; są wymaganymi danymi wejściowymi do opracowania dla rzeczywistego zadania.

Źródła i granice zastosowania

Rejestr weryfikacji podstaw - źródła umożliwiają sprawdzenie pochodzenia danych.

S1

KNR-W 4-01 1216-01 - ochrona podłóg. Teatr Narodowy, kosztorys remontowy, wydruk s. 20 (strona 16 PDF), poz. 40. Potwierdzono R 0,057 r-g/m², folię 0,357 m²/m² i materiały pomocnicze 2%. Otwórz dokument źródłowy

S2

KNR 4-01 1204-08 - przygotowanie tynków. Prokuratura Rejonowa w Olecku, wydruk s. 7, poz. 11. Potwierdzono R 0,095 r-g/m², gips 0,30 kg/m² i materiały pomocnicze 2%. Otwórz dokument źródłowy

S3

KNR 4-01 1204-02 - malowanie ścian. Teatr Narodowy, roboty wewnętrzne 2022, wydruk s. 11, poz. 36. Potwierdzono R 0,119 r-g/m², farbę 0,286 dm³/m² i materiały pomocnicze 2%. Otwórz dokument źródłowy

S4

KNR 4-01 1204-01 - malowanie sufitów. Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, roboty biurowe, wydruk s. 7, poz. 20. Potwierdzono R 0,119 r-g/m², farbę 0,298 dm³/m² i materiały pomocnicze 2%. Otwórz dokument źródłowy

P1

Układ kosztorysu inwestorskiego: rozporządzenie MRiT z 20.12.2021 r., Dz.U. poz. 2458, w szczególności § 2-7. Wartość kosztorysowa netto; VAT pokazano jako odrębny składnik budżetu. Otwórz dokument źródłowy

Dostęp do źródeł: 06.10.2026. Potwierdzono wskazane oznaczenia i nakłady w publicznych dokumentach zamawiających. Nie wykonano pełnej weryfikacji wszystkich założeń i zasad obmiaru w licencjonowanych wydaniach katalogów. Próbka nie jest wydrukiem z programu Norma ani reprodukcją płatnej bazy cenowej.

Adresy źródeł przywołanych w opracowaniu

Odnośniki zachowano z pakietu źródłowego właściciela. Dane modelowe nie pochodzą z dokumentacji klienta.

https://eli.gov.pl/eli/DU/2021/2458/ogl/pol

https://www.gov.pl/attachment/093f8748-a3ef-410a-9d0f-b27d39c7e6a6

https://www.narodowy.pl/assets/media/Przetargi/2018/C_Zal_nr_2_roboty_budowlane_RS.pdf

https://www.narodowy.pl/assets/media/Zamowienia_publiczne/2022/C_Zalacznik_nr_1_do_SWZ_Roboty_wewnetrzne_RK.pdf

https://zielona-gora.sr.gov.pl/0063L/data/download/1648_SLEPY_KOSZTORYS_%2B_PRZEDMIAR.pdf