
KOSZTORYS INWESTORSKI

NAZWA INWESTYCJI: Budowa domu jednorodzinnego
ADRES INWESTYCJI: Kraków
NAZWA INWESTORA: Jan Kowalski
ADRES INWESTORA: Kraków

DATA OPRACOWANIA: 11.08.2025

NARZUTY

Koszty pośrednie [Kp] 65% (R+S)
Zysk [Z] 15% (R+S+Kp(R+S))
VAT [V] 23%(R+M+S+U+Kp(R+S)+Z(R+S))

WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT BEZ PODATKU VAT: 1 216 106,12 zł
PODATEK VAT: (23%) 279 704,41 zł
OGÓŁEM WARTOŚĆ KOSZTORYSOWA ROBÓT: 1 495 810,53 zł
SŁOWNIE: milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dziesięć i 53/100 zł

WYKONAWCA:

INWESTOR:

Data opracowania

11.08.2025

Data zatwierdzenia

Tabela elementów scalonych

Lp.	Nazwa	Uproszczone	Robocizna	Materiały	Sprzęt	Kp	Z	Razem	Udział %
1	Roboty ziemne	0,00	11 522,70	1 508,22	29 044,58	26 370,48	10 041,06	78 487,04	5,25%
2	Ławy i ściany fundamentowe	0,00	9 750,49	21 763,48	1 766,28	7 486,04	2 850,42	43 616,71	2,92%
3	Ściany przyziemia	0,00	20 038,86	33 223,77	12 142,58	20 918,03	7 964,86	94 288,10	6,30%
4	Więźba dachowa wraz z pokryciem	0,00	24 260,11	39 808,83	4 013,00	18 378,64	6 998,10	93 458,68	6,25%
5	Poddasze Docieplenie	0,00	14 540,00	34 631,79	2 777,22	11 257,04	4 286,39	67 492,44	4,51%
6	Ściany działowe	0,00	1 894,95	4 606,42	696,00	1 684,07	641,25	9 522,69	0,64%
7	Podłoga i posadzki	0,00	25 929,75	62 424,00	3 211,00	18 943,18	7 213,22	117 721,15	7,87%
8	Tynki wewnętrzne, okładziny ścienne, malowanie	0,00	36 227,64	20 286,83	3 842,10	26 047,16	9 918,17	96 321,90	6,44%
9	Stolarka okienna i drzwiowa	0,00	4 876,88	150 348,25	949,40	3 787,08	1 442,00	161 403,61	10,79%
10	Elewacja	0,00	30 031,85	18 841,39	5 843,80	23 319,21	8 879,14	86 915,39	5,81%
11	Taras pod pergolą	0,00	8 493,30	6 648,05	364,00	5 757,44	2 192,27	23 455,06	1,57%
12	Roboty zewnętrzne	0,00	86 739,28	64 697,74	23 786,44	71 843,91	27 355,98	274 423,35	18,35%
12.1	Ogrodzenie	0,00	23 496,78	18 172,55	821,60	15 807,56	6 018,99	64 317,48	4,30%
12.2	Utwardzenie placu z kostki	0,00	35 332,45	43 469,72	22 212,84	37 407,19	14 243,56	152 665,76	10,21%
12.3	Zieleń	0,00	27 910,05	3 055,47	752,00	18 629,16	7 093,43	57 440,11	3,84%
13	Urządzenia edukacyjne na zewnątrz	69 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	69 000,00	4,61%
	Kosztorys netto	69 000,00	274 305,81	458 788,77	88 436,40	235 792,28	89 782,86	1 216 106,12	81,30%
	VAT 23%							279 704,41	18,70%
	Kosztorys brutto							1 495 810,53	100,00%

Słownie: *milion czterysta dziewięćdziesiąt pięć tysięcy osiemset dziesięć i 53/100 zł*

Zestawienie pozycji kosztorysu

Lp.	Podstawa	Opis	j.m.	Obmiar	Cena jedn.	Wartość
1	KNR-W 2-01 0115-01	Pomiary przy wykopach fundamentowych w terenie równinnym i nizinnym	m3	153,000	4,53	693,09
2	KNR-W 2-01 0119-01	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) o grubości do 15 cm za pomocą spycharek	m2	153,000	1,40	214,20
3	KNR-W 2-01 0119-02	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) za pomocą spycharek - dodatek za każde dalsze 5 cm grubości	m2	153,000	1,37	209,61
4	KNR 2-01 0215-02	Wykopy oraz przekopy wykonywane koparkami przedsięwziętymi 0.15 m3 na odkład w gruncie kat. III	m3	382,000	42,41	16 200,62
5	KNR 2-01 0503-01	Mechaniczne zasypywanie wnęk za ścianami budowli wodno-inżynierskich przy wysokości nasypu powyżej 4 m - kat. gruntu I-II	m3	382,000	61,92	23 653,44
6	KNR 2-01 0214-03	Nakłady uzupełniające za każde dalsze rozpoczęte 0.5 km transportu ponad 1 km samochodami samowładowymi po drogach utwardzonych ziemi kat. I-II	m3	229,000	54,65	12 514,85
7	KNR 2-01 0505-01	Ręczne plantowanie powierzchni gruntu rodzimego kat. I-III	m2	153,000	8,16	1 248,48
8	KNR 2-01 0607-01	Igłofiltr o śr. do 50 mm wpukiwane w grunt bezpośrednio bez obsypki na głębokość do 4 m	szk.	25,000	950,11	23 752,75
9	KNR-W 2-02 1101-03	Podkłady betonowe w budownictwie mieszkaniowym i użyteczności publicznej przy zastosowaniu pompy do betonu na podłożu gruntowym	m3	5,000	800,59	4 002,95
10	KNR-W 2-02 0202-02	Ławy fundamentowe prostokątne żelbetowe szerokości do 0.8 m - z zastosowaniem pompy do betonu	m3	18,000	794,10	14 293,80
11	KNR-W 2-02 0204-01	Stopy fundamentowe prostokątne żelbetowe o objętości do 0.5m3 - z zastosowaniem pompy do betonu	m3	0,400	1 031,69	412,68
12	KNR-W 2-02 0259-02	Przygotowanie i montaż zbrojenia elementów budynków i budowli - pręty żebrowane o śr. 8-10 mm	t	0,226	14 121,20	3 191,39
13	KNR-W 2-02 0259-01	Przygotowanie i montaż zbrojenia elementów budynków i budowli - pręty gładkie o śr. do 7 mm	t	0,073	13 476,24	983,77
14	KNNR 2 0601-07	Izolacje przeciwwilgociowe powierzchni pionowych z papy na lepiku na gorąco jednowarstwowe	m2	29,000	92,65	2 686,85
15	KNR-W 2-02 0101-06	Fundamenty z bloczków betonowych na zaprawie cementowej	m3	9,000	916,19	8 245,71
16	KNR 0-17 2609-01	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą przy użyciu gotowych zapraw klejących - przyklejenie płyt styropianowych do ścian	m2	36,000	172,18	6 198,48
17	KNR 0-17 2609-06	Ocieplenie ścian budynków płytami styropianowymi metodą lekką-mokrą przy użyciu gotowych zapraw klejących - przyklejenie jednej warstwy siatki na ścianach	m2	36,000	70,11	2 523,96
18	KNR-W 2-02 0603-09	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z roztworu asfaltowego - pierwsza warstwa	m2	36,000	19,07	686,52
19	KNR-W 2-02 0603-10	Izolacje przeciwwilgociowe powłokowe bitumiczne pionowe - wykonywane na zimno z roztworu asfaltowego - druga i następna warstwa	m2	36,000	10,85	390,60
20	KNNR 2 0601-07	Izolacje przeciwwilgociowe powierzchni pionowych z papy na lepiku na gorąco jednowarstwowe	m2	19,000	92,65	1 760,35
21	KNR-W 2-02 0108-03	Ściany budynków jednokondygnacyjnych o wysokości do 4.5 m grubości 24 cm z bloczków betonu komórkowego długości 59 cm	m2	106,000	195,38	20 710,28
22	KNR-W 2-02 0132-05	Otwory w ścianach murowanych - ułożenie nadproży prefabrykowanych	m	15,300	215,20	3 292,56
23	KNR-W 2-02 0132-01	Otwory na okna w ścianach murowanych grubości 1 cegły z cegieł pojedynczych, bloczków i pustaków	szk.	6,000	132,35	794,10
24	KNR-W 2-02 0132-02	Otwory na drzwi, drzwi balkonowe i wrota w ścianach murowanych grubości 1 cegły z cegieł pojedynczych, bloczków i pustaków	szk.	4,000	182,73	730,92

Przedmiar

Lp.	Podstawa	Opis i wyliczenia	j.m.	Poszcz.	Razem
PRZEDMIAR:					
1		Roboty ziemne			
1 d.1	KNR-W 2-01 0115-01	Pomiary przy wykopach fundamentowych w terenie równinnym i nizinnym	m3		
		153	m3	153,000	
				RAZEM	153,000
2 d.1	KNR-W 2-01 0119-01	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) o grubości do 15 cm za pomocą sycharek	m2		
		153	m2	153,000	
				RAZEM	153,000
3 d.1	KNR-W 2-01 0119-02	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) za pomocą sycharek - dodatek za każde dalsze 5 cm grubości Krotność = 3	m2		
		153	m2	153,000	
				RAZEM	153,000
4 d.1	KNR 2-01 0215-02	Wykopy oraz przekopy wykonywane koparkami przedsiębiornymi 0.15 m3 na odkład w gruncie kat. III	m3		
		382	m3	382,000	
				RAZEM	382,000
5 d.1	KNR 2-01 0503-01	Mechaniczne zasypywanie wnęk za ścianami budowli wodno-inżynierskich przy wysokości nasypu powyżej 4 m - kat. gruntu I-II	m3		
		382	m3	382,000	
				RAZEM	382,000
6 d.1	KNR 2-01 0214-03	Nakłady uzupełniające za każde dalsze rozpoczęte 0.5 km transportu ponad 1 km samochodami samowyladowniczymi po drogach utwardzonych ziemi kat. I-II Krotność = 15	m3		
		229	m3	229,000	
				RAZEM	229,000
7 d.1	KNR 2-01 0505-01	Ręczne plantowanie powierzchni gruntu rodzimego kat. I-III	m2		
		153	m2	153,000	
				RAZEM	153,000
8 d.1	KNR 2-01 0607-01	Igłofiltr y o śr. do 50 mm wplukiwane w grunt bezpośrednio bez obsypki na głębokość do 4 m	szt.		
		25	szt.	25,000	
				RAZEM	25,000
2		Ławy i ściany fundamentowe			
9 d.2	KNR-W 2-02 1101-03	Podkłady betonowe w budownictwie mieszkaniowym i użyteczności publicznej przy zastosowaniu pompy do betonu na podłożu gruntowym	m3		
		5	m3	5,000	
				RAZEM	5,000
10 d.2	KNR-W 2-02 0202-02	Ławy fundamentowe prostokątne żelbetowe szerokości do 0.8 m - z zastosowaniem pompy do betonu	m3		
		18	m3	18,000	
				RAZEM	18,000
11 d.2	KNR-W 2-02 0204-01	Stopy fundamentowe prostokątne żelbetowe o objętości do 0.5m3 - z zastosowaniem pompy do betonu	m3		
		0,4	m3	0,400	
				RAZEM	0,400
12 d.2	KNR-W 2-02 0259-02	Przygotowanie i montaż zbrojenia elementów budynków i budowli - pręty zebrowane o śr. 8-10 mm	t		
		0,226	t	0,226	
				RAZEM	0,226
13 d.2	KNR-W 2-02 0259-01	Przygotowanie i montaż zbrojenia elementów budynków i budowli - pręty gładkie o śr. do 7 mm	t		
		0,073	t	0,073	
				RAZEM	0,073
14 d.2	KNNR 2 0601-07	Izolacje przeciwwilgociowe powierzchni pionowych z papy na lepiku na gorąco jednowarstwowe	m2		

Kosztorys

Lp.	Podstawa	Opis	j.m.	Nakłady	Koszt jedn.	R	M	S
KOSZTORYS:								
1		Roboty ziemne						
1 d.1	KNR-W 2-01 0115-01	Pomiary przy wykopach fundamentowych w terenie równinnym i nizinnym	m3	153,000	2,390			
1*	999	przedmiar = 153,000 m3 -- R -- robocizna 0,053 r-g/m3 * 45,00 zł/r-g	r-g	8,1090	2,385	364,91		
2*	3951300	-- M -- słupki drewniane iglaste śr.70mm 0,00002 m3/m3 * 262,06 zł/m3	m3	0,0031	0,005		0,77	
Razem koszty bezpośrednie				365,68	2,390	364,91	0,77	
Jednostkowe koszty bezpośrednie				2,390		2,385	0,005	
Razem z narzutami				693,09	4,530	692,32	0,77	
Cena jednostkowa				4,53		4,525	0,005	
2 d.1	KNR-W 2-01 0119-01	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) o grubości do 15 cm za pomocą spycharek	m2	153,000	0,739			
1*	999	przedmiar = 153,000 m2 -- R -- robocizna 0,0053 r-g/m2 * 45,00 zł/r-g	r-g	0,8109	0,239	36,57		
2*	11334	-- S -- spycharka gąsienicowa 74 kW (100 KM) 0,0025 m-g/m2 * 200,00 zł/m-g	m-g	0,3825	0,500			76,50
Razem koszty bezpośrednie				113,07	0,739	36,57		76,50
Jednostkowe koszty bezpośrednie				0,739		0,239		0,500
Razem z narzutami				214,20	1,400	69,22		144,98
Cena jednostkowa				1,40		0,453		0,949
3 d.1	KNR-W 2-01 0119-02	Usunięcie warstwy ziemi urodzajnej (humusu) za pomocą spycharek - dodatek za każde dalsze 5 cm grubości Krotność = 3	m2	153,000	0,723			
1*	999	przedmiar = 153,000 m2 -- R -- robocizna 0,0018 * 3 = 0,0054 r-g/m2 * 45,00 zł/r-g	r-g	0,8262	0,243	37,18		
2*	11334	-- S -- spycharka gąsienicowa 74 kW (100 KM) 0,0008 * 3 = 0,0024 m-g/m2 * 200,00 zł/m-g	m-g	0,3672	0,480			73,44
Razem koszty bezpośrednie				110,62	0,723	37,18		73,44
Jednostkowe koszty bezpośrednie				0,723		0,243		0,480
Razem z narzutami				209,61	1,370	70,43		139,18
Cena jednostkowa				1,37		0,461		0,911
4 d.1	KNR 2-01 0215-02	Wykopy oraz przekopy wykonywane koparkami przedsięwziętymi 0.15 m3 na odkład w gruncie kat. III	m3	382,000	22,349			
1*	999	przedmiar = 382,000 m3 -- R -- robocizna 0,1322 r-g/m3 * 45,00 zł/r-g	r-g	50,5004	5,949	2 272,52		
2*	11111	-- S -- koparko-spycharka 0.15 m3 0,082 m-g/m3 * 200,00 zł/m-g	m-g	31,3240	16,400			6 264,80

Ceny materiałów

Lp.	Indeks	Nazwa	Cena jedn.	Wsp. ceny	Cena dost.	Rabat maks.	Rabat	Dostawca
1	3951300	słupki drewniane iglaste śr.70mm	262,06	1	0,00	0%	0%	
2	6559999	igłofiltry (igły)	0,00	1	0,00	0%	0%	
3	5680300	wąż gumowy śr. 50 mm	59,06	1	0,00	0%	0%	
4	6559999	kolektor ssący z rur stalowych kołnierzowych śr. 200 mm	754,56	1	0,00	0%	0%	
5	6810003	uszczelki gumowe do rur śr. 200 mm	22,99	1	0,00	0%	0%	
6	6801099	śruby M16 z nakrętkami	15,40	1	0,00	0%	0%	
7	2370699	beton zwykły z kruszywa naturalnego	492,63	1	0,00	0%	0%	
8	0000000	materiały pomocnicze						
9	3950099	drewno okrągłe na stemple budowlane	456,21	1	0,00	0%	0%	
10	2600621	deski iglaste obrzynane 19-25 mm kl.III	972,97	1	0,00	0%	0%	
11	2600622	deski iglaste obrzynane 28-45 mm kl.III	1 051,52	1	0,00	0%	0%	
12	1332000	gwoździe budowlane okrągłe gołe	8,67	1	0,00	0%	0%	
13	1101510	pręty okrągłe do zbrojenia betonu żebrowane śr 8-10 mm	3,76	1	0,00	0%	0%	
14	1101300	pręty okrągłe do zbrojenia betonu gładkie śr do 7 mm	4,88	1	0,00	0%	0%	
15	2300100	lepik asfaltowy bez wypełniaczy stosowany na gorąco	6,87	1	0,00	0%	0%	
16	2302099	emulsja asfaltowa izolacyjna	15,66	1	0,00	0%	0%	
17	2304101	Papa asfaltowa na tekturze, izolacyjna odmiana I/333	30,00	1	0,00	0%	0%	
18	2200400	błoczki betonowe o wym 25x25x14 cm	1,54	1	0,00	0%	0%	
19	2200410	błoczki betonowe 25x12x14 cm	5,12	1	0,00	0%	0%	
20	2380899	zaprawa	450,32	1	0,00	0%	0%	
21	1562600	płyty styropianowe 15 cm	250,00	1	0,00	0%	0%	
22	1554100	zaprawa klejowa sucha do płyt styropianowych (CT85)	1,82	1	0,00	0%	0%	
23	3900600	siatka z włókna szklanego	3,52	1	0,00	0%	0%	
24	2301500	roztwór asfaltowy do gruntowania	8,21	1	0,00	0%	0%	
25	2301550	roztwór asfaltowy do izolacji	15,61	1	0,00	0%	0%	
26	2200140	błoczki z betonu komórkowego 59x24x24 cm	14,05	1	0,00	0%	0%	
27	1906199	nadproża prefabrykowane	186,80	1	0,00	0%	0%	
28	1122299	druk stalowy okrągły	7,96	1	0,00	0%	0%	
29	1926399	belki stropowe prefabrykowane żelbetowe	46,91	1	0,00	0%	0%	
30	2212099	pustaki stropowe z betonu lekkiego	5,59	1	0,00	0%	0%	
31	2791199	płyty pomostowe robocze	91,90	1	0,00	0%	0%	
32	2791210	płyty pomostowe komunikacyjne długie	91,90	1	0,00	0%	0%	
33	2791220	płyty pomostowe komunikacyjne krótkie	79,77	1	0,00	0%	0%	
34	2600110	bale iglaste obrzynane gr. 50 mm kl.II	1 297,97	1	0,00	0%	0%	
35	2600611	deski iglaste obrzynane 19-25 mm kl.II	1 077,05	1	0,00	0%	0%	
36	1342199	haki do muru	8,98	1	0,00	0%	0%	
37	1122223	druk stalowy okrągły 3 mm	7,96	1	0,00	0%	0%	
38	1700310	cement portlandzki zwykły bez dodatków "35"	711,98	1	0,00	0%	0%	
39	1602099	piasek do zapraw	43,54	1	0,00	0%	0%	