

СМЕТА № СМ-2611/26 · КОММЕРЧЕСКАЯ СМЕТА · 10.2026

Смета на строительство бани

Баня 42 м², брус, терраса (условно) · баня 42 м² из профилированного бруса 145×195 с террасой 18 м², парная, моечная, комната отдыха · участок СНТ 6 соток (условно)

Заказчик	Застройщик — физическое лицо (роль)
Объект	Баня 42 м²: парная 6 м², моечная 6 м², комната отдыха 18 м², санузел 4 м², тамбур 8 м²
Участок	СНТ, 6 соток, электричество 15 кВт по границе, водоснабжение — скважина
Шифр сметы	СМ-2611-2026 · коммерческая смета по разделам
Основание	Эскиз, ведомость объёмов, прайсы поставщиков на 01.10.2026
Состав сметы	7 разделов работ, 12 позиций материалов, доставка, прочие затраты, резерв 6 %
Срок строительства	4 месяца с даты начала земляных работ

4,99 млн ₽

итого с НДС 20 %

2,29 млн ₽

работы по разделам

1,54 млн ₽

материалы с доставкой

118750 ₽/м²

стоимость 1 м² бани

Что показывает смета

Смета охватывает строительство бани «под ключ»: земляные работы, фундамент, коробку из бруса, кровлю, террасу, инженериию с печью и отделку. Итого — **4 987 517,59 ₽** с НДС, или 118 750 ₽/м².

Печь и дымоход выделены отдельными позициями: их стоимость зависит от модели и требований пожарной безопасности, поэтому заказчик может выбрать другой комплект без пересчёта остальной сметы.

КОНСТРУКТИВ

Ленточный фундамент, профилированный брус 145×195, деревянная стропильная система, металлочерепица, терраса на каркасе.

ИНЖЕНЕРИЯ

Печь 12 кВт с разделкой и дымоходом, вентиляция парной, водоснабжение от скважины, септик 2 м³, электрика 15 кВт.

ЧТО НЕ ВХОДИТ

Бурение скважины, благоустройство участка, забор, купель, мебель, текстиль, подключение электричества к сети.

Состав сметы, структура стоимости и допущения

Смета построена по разделам, соответствующим этапам стройки. Баня — компактный объект, поэтому стоимость инженерии и отделки занимает большую долю, чем в доме: печь, дымоход и обшивка парной липой — существенные статьи.

Раздел	Поз.	Стоимость, ₽	Доля, %
Б-01 Земляные работы	4	72 440,00	3,2
Б-02 Фундамент	6	340 040,00	14,9
Б-03 Коробка из бруса	6	520 000,00	22,7
Б-04 Кровля	5	423 440,00	18,5
Б-05 Терраса и фасад	5	273 880,00	12,0
Б-06 Инженерные системы	6	350 000,00	15,3
Б-07 Отделка	7	306 480,00	13,4
Итого работы	36	2 286 280,00	100,0

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение	Комментарий
Площадь бани	42 м²	без террасы 18 м²
Стоимость 1 м² с НДС	118 750 ₽	включая печь и отделку
Стоимость 1 м² работ	54 435 ₽	без материалов
Доля материалов	35,4 %	от стоимости без НДС
Доля инженерии	15,3 %	от стоимости работ
Резерв	5,7 %	от прямых затрат

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Грунт — супесь, грунтовые воды ниже 2,5 м; при торфе фундамент пересчитывается.
- Брус естественной влажности, сборка на межвенцовый лён, без усадки каркаса.
- Печь — дровяная 12 кВт, разделка и отступка по требованиям пожарной безопасности.
- Скважина и ввод электричества — силами заказчика, в смету не включены.
- Отделка — липа класса А в парной, сосна в остальных помещениях.

1. Земляные работы

4 поз. · 72 440,00 Р

Земляные работы — после выноса осей и разбивки пятна застройки. Грунт в отвал, пазухи засыпаются с уплотнением.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-01.01	Срезка растительного слоя и планировка участка	м²	96	160,00	15 360,00
2	Б-01.02	Разработка грунта под ленточный фундамент	м³	38	620,00	23 560,00
3	Б-01.03	Песчано-гравийная подсыпка с уплотнением	м³	16	1 240,00	19 840,00
4	Б-01.04	Вывоз лишнего грунта	м³	18	760,00	13 680,00
Итого по разделу «Земляные работы»						72 440,00

2. Фундамент

6 поз. · 340 040,00 Р

Фундамент ленточный монолитный по периметру и под печью, с усиленным армированием под печной узел.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-02.01	Опалубка ленточного фундамента	м²	54	760,00	41 040,00
2	Б-02.02	Армирование каркасами А500С	т	1,40	34 000,00	47 600,00
3	Б-02.03	Бетонирование ленты бетоном В22,5	м³	14	13 900,00	194 600,00
4	Б-02.04	Гидроизоляция обмазочная в два слоя	м²	48	420,00	20 160,00
5	Б-02.05	Утепление цоколя плитами 50 мм	м²	22	980,00	21 560,00
6	Б-02.06	Обратная засыпка пазух с уплотнением	м³	26	580,00	15 080,00
Итого по разделу «Фундамент»						340 040,00

Итого по разделам: 412 480,00 Р — 18,0 % стоимости работ.

3. Коробка из бруса

6 поз. · 520 000,00 Р

Сборка венцов на межвенцовый лён, с временным креплением и последующей шлифовкой стен.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-03.01	Монтаж венцов из профилированного бруса 145×195	м²	42	4 200,00	176 400,00
2	Б-03.02	Утепление швов межвенцовым льном	м	168	380,00	63 840,00
3	Б-03.03	Монтаж балок и лаг пола	м²	42	1 240,00	52 080,00
4	Б-03.04	Сборка перегородок парной и моечной	м²	18	3 200,00	57 600,00
5	Б-03.05	Установка окон и дверей из дерева	компл.	5	24 800,00	124 000,00
6	Б-03.06	Шлифовка стен под финишную отделку	м²	96	480,00	46 080,00
Итого по разделу «Коробка из бруса»						520 000,00

4. Кровля

5 поз. · 423 440,00 Р

Кровля с холодным чердаком; утепление по перекрытию 150 мм, металлочерепица с снегозадержателями.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-04.01	Стропильная система из бруса 150×50	м²	58	2 480,00	143 840,00
2	Б-04.02	Утепление кровли минватой 150 мм	м²	58	1 280,00	74 240,00
3	Б-04.03	Пароизоляция и контробрешётка	м²	58	440,00	25 520,00
4	Б-04.04	Покрытие металлочерепицей с доборами	м²	64	1 620,00	103 680,00
5	Б-04.05	Водосточная система и снегозадержатели	м	34	2 240,00	76 160,00
Итого по разделу «Кровля»						423 440,00

Итого по разделам: 943 440,00 Р — 41,3 % стоимости работ.

5. Терраса и фасад

5 поз. · 273 880,00 Р

Терраса на каркасе из бруса с доской из лиственницы; фасад обрабатывается антисептиком и маслом.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-05.01	Терраса 18 м²: каркас, лаги, доска пола	м²	18	3 800,00	68 400,00
2	Б-05.02	Ограждение террасы с перилами	м	14	3 800,00	53 200,00
3	Б-05.03	Обработка фасада антисептиком и маслом	м²	96	420,00	40 320,00
4	Б-05.04	Облицовка цоколя декоративной панелью	м²	22	1 980,00	43 560,00
5	Б-05.05	Установка входной группы и ступеней	компл	1	68 400,00	68 400,00
Итого по разделу «Терраса и фасад»						273 880,00

6. Инженерные системы

6 поз. · 350 000,00 Р

Печь 12 кВт с разделкой и дымоходом, вентиляция парной, водоснабжение и септик 2 м³.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-06.01	Электромонтаж: щит, трассы, точки	компл	1	96 000,00	96 000,00
2	Б-06.02	Монтаж печи 12 кВт с разделкой и отступкой	компл	1	38 000,00	38 000,00
3	Б-06.03	Монтаж дымохода с проходом кровли	компл	1	22 000,00	22 000,00
4	Б-06.04	Вентиляция парной и моечной	компл	1	48 000,00	48 000,00
5	Б-06.05	Водоснабжение и канализация	компл	1	92 000,00	92 000,00
6	Б-06.06	Монтаж септика и наружных сетей	компл	1	54 000,00	54 000,00
Итого по разделу «Инженерные системы»						350 000,00

Итого по разделам: 623 880,00 Р — 27,3 % стоимости работ.

7. Отделка

7 позиций · 306 480,00 Р

Парная обшивается липой сорта А, моечная и комната отдыха — сосной. Полки и трапы — из липы, без смолы и заусенцев.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Б-07.01	Обшивка стен парной липой, штиль	м²	24	1 680,00	40 320,00
2	Б-07.02	Обшивка моечной и комнаты отдыха	м²	42	1 240,00	52 080,00
3	Б-07.03	Полки и трапы в парной	компл.	1	84 000,00	84 000,00
4	Б-07.04	Плитка на пол моечной и санузла	м²	12	1 720,00	20 640,00
5	Б-07.05	Укладка плитки на пол комнаты отдыха	м²	16	1 640,00	26 240,00
6	Б-07.06	Монтаж межкомнатных дверей	шт	3	12 400,00	37 200,00
7	Б-07.07	Плинтусы, наличники, финишная подкраска	компл.	1	46 000,00	46 000,00
Итого по разделу «Отделка»						306 480,00

ПОРЯДОК ОТДЕЛКИ

Обшивка стен → полки и трапы → плитка на пол → двери → плинтусы и наличники. Парная отделяется после проверки печи и дымохода.

Итого по разделу 7: 306 480,00 Р — 13,4 % стоимости работ.

Ведомость материалов и расчёт количества

Материалы рассчитаны по объёмам конструкций с технологическими запасами. Для бани важны породы дерева: липа в парной не выделяет смолу и не обжигает, сосна — в остальных помещениях.

Код	Материал	Ед.	Кол-во	Цена, ₽	Сумма, ₽
М-01	Брус профилированный 145×195, хвоя	м³	19,8	24 800,00	491 040,00
М-02	Бетон В22,5 товарный	м³	14,6	12 400,00	181 040,00
М-03	Арматура А500С Ø12	т	1,5	76 400,00	114 600,00
М-04	Минплита кровельная 150 мм	м³	9,2	8 420,00	77 464,00
М-05	Металлочерепица 0,5 мм	м²	68	2 840,00	193 120,00
М-06	Вагонка липа класса А, 14×90	м²	74	1 480,00	109 520,00
М-07	Печь банная 12 кВт с баком	шт	1	68 000,00	68 000,00
М-08	Дымоход сэндвич 150 мм, комплект	компл.	1	42 000,00	42 000,00
М-09	Дверь банная деревянная	компл.	3	18 600,00	55 800,00
М-10	Окно деревянное 600×600	шт	2	12 400,00	24 800,00
М-11	Плитка керамогранит 300×300	м²	30	1 480,00	44 400,00
М-12	Доска террасная лиственница 28 мм	м²	20	3 400,00	68 000,00
Материалы по ведомости					1 469 784,00
Доставка и разгрузка, 5 %					73 489,20

РАСЧЁТ КОЛИЧЕСТВА

Материал	Расчёт	Запас
Брус	периметр 26 м × 3,0 м × 0,195 м = 15,2 м³ + перегородки 4,6 м³	5 %
Вагонка	стены 96 м² – проёмы 22 м² = 74 м²	7 %
Минплита	58 м² × 0,15 м = 8,7 м³	5 %
Металлочерепица	64 м² с доборами и подрезкой	6 %
Плитка	12 м² моечная + 16 м² комната отдыха + запас	8 %
Доска террасная	18 м² + 10 % на подрезку = 20 м²	10 %

Печь и дымоход закупаются комплектом после выбора модели; в смете принят дровяной агрегат 12 кВт с баком. Отклонение по этой позиции переносится в акт сверки.

Итоговая стоимость и график оплаты

Итог складывается из работ, материалов, доставки, прочих затрат и резерва. Оплата привязана к этапам и закрывается фактически выполненными работами.

СВОДНЫЙ РАСЧЁТ

Показатель	Порядок расчёта	Сумма, ₽
Работы по разделам 1–7	Σ разделов	2 286 280,00
Материалы	Σ позиций М-01...М-12	1 469 784,00
Доставка и разгрузка	5 % от материалов	73 489,20
Прочие затраты	4 % от работ (инструмент, бытовка)	91 451,20
Прямые затраты	работы + материалы + прочие	3 921 004,40
Резерв	6 % от прямых затрат	235 260,26
Стоимость без НДС	прямые + резерв	4 156 264,66
НДС	20 %	831 252,93
Итого с НДС	—	4 987 517,59

РАБОТЫ ПО РАЗДЕЛАМ

Раздел	Стоимость, ₽	%
Земляные работы	72 440,00	3,2
Фундамент	340 040,00	14,9
Коробка из бруса	520 000,00	22,7
Кровля	423 440,00	18,5
Терраса и фасад	273 880,00	12,0
Инженерные системы	350 000,00	15,3
Отделка	306 480,00	13,4
Работы по разделам 1–7	2 286 280,00	100,0

Стоимость 1 м² бани: 118 750 ₽ с НДС, в том числе работы 54 435 ₽/м².

ГРАФИК ОПЛАТЫ ПО ЭТАПАМ

Этап	Доля	Сумма, ₽	Срок
Земляные работы и фундамент	20 %	997 503,52	1-й месяц
Коробка и кровля	34 %	1 695 755,98	2–3-й месяц
Терраса, фасад, инженерия	26 %	1 296 754,57	3–4-й месяц
Отделка и сдача	20 %	997 503,52	4-й месяц
Итого	100 %	4 987 517,59	—

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА

Проверка	Результат
Σ позиций разделов = стоимость работ	2 286 280,00 — сходится
Работы + материалы + доставка + прочие	3 921 004,40 — сходится
Резерв 6 % и НДС 20 %	235 260,26 / 831 252,93 — сходится
Σ этапов оплаты = итог с НДС	4 987 517,59 — сходится

Примечания, пример расчёта и подписи

ПРИМЕР РАСЧЁТА

Позиция Б-03.01 «Монтаж венцов из бруса 145×195»: 42 м² × 8 400
₽/м² = **176 400,00 ₽**. Площадь стен принята по наружному обмеру с
учётом фронтонов и перегородок.

Итого: работы 2 286 280,00 ₽ + материалы 1 469 784,00 ₽ + доставка
73 489,20 ₽ + прочие 91 451,20 ₽ = 3 921 004,40 ₽; резерв 235 260,26
₽; НДС 831 252,93 ₽; всего 4 987 517,59 ₽.

СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИМЕЧАНИЯ

- Смета действует 30 календарных дней с даты составления.
- Брус естественной влажности даёт усадку до 4 %; чистовая
отделка — после усадки.
- Печь и дымоход монтируются по требованиям пожарной
безопасности, разделка и отступка включены в стоимость.
- Скважина, ввод электричества и благоустройство в смету не
входят.
- Работы выполняются в тёплый период, зимнее удорожание
не учтено.

СОСТАВ ДОКУМЕНТА ПО ЛИСТАМ

Лист	Содержание	Раздел
1	Титул, сводные показатели, конструктив и инженерия	титул
2	Состав сметы, удельные показатели, допущения	исходные данные
3	Разделы 1–2: земляные работы, фундамент	работы
4	Разделы 3–4: коробка из бруса, кровля	работы
5	Разделы 5–6: терраса и фасад, инженерные системы	работы
6	Раздел 7: отделка парной и помещений	работы
7	Ведомость материалов и расчёт количества	материалы
8	Итоговая стоимость и график оплаты	итоги
9	Примечания, пример расчёта, подписи	приложения

СМЕТУ СОСТАВИЛ

Инженер-сметчик подрядной организации (роль)

СМЕТУ ПРИНЯЛ ЗАКАЗЧИК

Застройщик (роль)

подпись · дата · 10.2026

подпись · дата