

СМЕТА № СМ-2610/26 · КОММЕРЧЕСКАЯ СМЕТА · 10.2026

Смета на строительство частного дома

Дом 186 м², газобетон, 2 этажа (условно) · индивидуальный жилой дом 186 м², 2 этажа, газобетон D500, монолитные перекрытия, металлочерепица · участок ИЖС 10,4 сотки (условно)

Заказчик	Застройщик — физическое лицо (роль)
Объект	Дом 186 м²: 1 этаж — кухня-гостиная, санузел, котельная; 2 этаж — 3 спальни, санузел
Участок	10,4 сотки, ИЖС, подключение к газу и электричеству по границе
Шифр сметы	СМ-2610-2026 · коммерческая смета по разделам работ
Состав сметы	7 разделов работ, 14 позиций материалов, доставка, прочие затраты, резерв 6 %
Основание	Эскизный проект, ведомость объёмов, прайсы поставщиков на 01.10.2026
Срок строительства	8 месяцев с даты начала земляных работ

25,70 млн ₽

итого с НДС 20 %

12,41 млн ₽

работы по разделам

7,29 млн ₽

материалы с доставкой

138174 ₽/м²

стоимость 1 м² дома

Что показывает смета

Смета охватывает полный цикл строительства: земляные работы, фундамент, коробку, кровлю, фасад, инженерию и отделку. Стоимость — **25 700 329,93 ₽** с НДС, или 138174 ₽/м².

Резерв 6 % предназначен для работ, которые выявляются по факту: усиление грунтов, изменение узлов кровли, дополнительные точки инженерии.

Неизрасходованный резерв возвращается заказчику при финальном расчёте.

КОНСТРУКТИВ

Ленточный монолитный фундамент, газобетон 375 мм, монолитные перекрытия, деревянная стропильная система, металлочерепица.

ИНЖЕНЕРИЯ

Газовый котёл, радиаторы, тёплые полы в мокрых зонах, приточно-вытяжная вентиляция, септик, видеонаблюдение.

ЧТО НЕ ВХОДИТ

Благоустройство участка, забор, ландшафт, бассейн, мебель, техника, подключение газа (техусловия оплачиваются отдельно).

Состав сметы, структура стоимости и допущения

Смета построена по разделам, соответствующим технологии строительства. Такая структура позволяет заказывать работы этапами и видеть, как меняется стоимость при замене материалов или отказе от отдельных решений.

Раздел	Поз.	Стоимость, ₽	Доля, %
С-01 Земляные работы	5	342 200,00	2,8
С-02 Фундамент	6	1 083 600,00	8,7
С-03 Коробка: стены и перекрытия	7	3 957 040,00	31,9
С-04 Кровля	6	1 785 180,00	14,4
С-05 Фасад	5	1 508 840,00	12,2
С-06 Инженерные системы	7	2 355 760,00	19,0
С-07 Отделка	7	1 381 000,00	11,1
Итого работы	43	12 413 620,00	100,0

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатель	Значение	Комментарий
Площадь дома	186 м²	2 этажа, без террасы
Стоимость 1 м² с НДС	138 174 ₽	включая инженерию и отделку
Стоимость 1 м² работ	66 740 ₽	без материалов
Доля материалов	32,6 %	от стоимости без НДС
Доля инженерии	19,0 %	от стоимости работ
Резерв	5,7 %	от прямых затрат

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Грунт — суглинок, уровень грунтовых вод ниже 3 м; при другом грунте фундамент пересчитывается.
- Подключение к газу и электричеству — по границе участка, ввод в дом включён в раздел 6.
- Отделка — базовая: штукатурка, покраска, ламинат, керамогранит в мокрых зонах.
- Окна и двери — средний ценовой сегмент, конкретные модели согласуются до закупки.
- Работы выполняются последовательно одним подрядчиком, без зимнего удорожания бетона.

1. Земляные работы

5 поз. · 342 200,00 Р

Земляные работы выполняются после выноса осей и геодезической разбивки. Грунт в отвал — с последующей засыпкой пазух.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-01.01	Срезка растительного слоя с перемещением в отвал	м²	320	180,00	57 600,00
2	С-01.02	Разработка грунта экскаватором под фундамент	м³	168	640,00	107 520,00
3	С-01.03	Песчаная подсыпка с послойным уплотнением	м³	62	1 180,00	73 160,00
4	С-01.04	Уплотнение основания виброплитой	м²	320	120,00	38 400,00
5	С-01.05	Вывоз лишнего грунта самосвалом	м³	84	780,00	65 520,00
Итого по разделу «Земляные работы»						342 200,00

2. Фундамент

6 поз. · 1 083 600,00 Р

Фундамент — ленточный монолитный по периметру и под несущими стенами. Бетонирование захватками по 12 м³.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-02.01	Монтаж опалубки ленточного фундамента	м²	186	780,00	145 080,00
2	С-02.02	Армирование фундамента каркасами А500С	т	4,20	34 000,00	142 800,00
3	С-02.03	Бетонирование ленты бетоном В25	м³	42	14 500,00	609 000,00
4	С-02.04	Обмазочная гидроизоляция фундамента	м²	168	420,00	70 560,00
5	С-02.05	Утепление цоколя плитами 100 мм	м²	48	1 180,00	56 640,00
6	С-02.06	Обратная засыпка с уплотнением	м³	96	620,00	59 520,00
Итого по разделу «Фундамент»						1 083 600,00

Итого по разделам: 1 425 800,00 Р — 11,5 % стоимости работ. Цены работ включают инструмент, расходники и вывоз мусора, кроме позиций, указанных отдельно.

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА И ПРИЁМКА ПО РАЗДЕЛАМ

Контроль	Норматив / допуск	Документ
Геометрия стен и перегородок	отклонение по вертикали ≤ 3 мм/м, ровность под 2-метровое правило ≤ 3 мм	акт скрытых работ
Кровельное покрытие	наклон по проекту, нахлёт 1 волна, крепление в прогиб волны	акт приёмки кровли
Утепление и пароизоляция	непрерывность контура, перехлёт плёнок ≥ 100 мм	акт скрытых работ
Инженерные сети	опрессовка 1,5 рабочего давления, уклон канализации 2 см/м	протокол испытаний

3. Коробка: стены и перекрытия

7 поз. · 3 957 040,00 Р

Кладка ведётся с армированием каждого четвёртого ряда; перекрытия монолитные по несъёмной опалубке.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-03.01	Кладка стен из газобетона D500, 375 мм	м²	480	2 840,00	1 363 200,00
2	С-03.02	Устройство монолитных перекрытий 200 мм	м²	186	6 800,00	1 264 800,00
3	С-03.03	Армопояс по периметру стен	м	68	2 480,00	168 640,00
4	С-03.04	Кладка внутренних перегородок 100 мм	м²	96	1 840,00	176 640,00
5	С-03.05	Монтаж лестницы из монолита с облицовкой	компл	1	386 000,00	386 000,00
6	С-03.06	Устройство вентиляционных каналов	шт	4	18 400,00	73 600,00
7	С-03.07	Монтаж оконных блоков ПВХ	м²	42	12 480,00	524 160,00
Итого по разделу «Коробка: стены и перекрытия»						3 957 040,00

4. Кровля

6 поз. · 1 785 180,00 Р

Кровля — холодный чердак с утеплением по перекрытию; стропильная система из бруса 200×50.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-04.01	Монтаж стропильной системы из бруса 200×50	м²	210	2 680,00	562 800,00
2	С-04.02	Утепление кровли минеральной ватой 200 мм	м²	210	1 480,00	310 800,00
3	С-04.03	Пароизоляция и контробрешётка	м²	210	486,00	102 060,00
4	С-04.04	Покрытие металлочерепицей с доборами	м²	230	1 640,00	377 200,00
5	С-04.05	Монтаж водосточной системы	м	64	2 480,00	158 720,00
6	С-04.06	Установка мансардных окон	шт	4	68 400,00	273 600,00
Итого по разделу «Кровля»						1 785 180,00

Итого по разделам: 5 742 220,00 Р — 46,3 % стоимости работ. Цены работ включают инструмент, расходники и вывоз мусора, кроме позиций, указанных отдельно.

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА И ПРИЁМКА ПО РАЗДЕЛАМ

Контроль	Норматив / допуск	Документ
Геометрия стен и перегородок	отклонение по вертикали ≤ 3 мм/м, ровность под 2-метровое правило ≤ 3 мм	акт скрытых работ
Кровельное покрытие	наклон по проекту, нахлёт 1 волна, крепление в прогиб волны	акт приёмки кровли
Утепление и пароизоляция	непрерывность контура, перехлест плёнок ≥ 100 мм	акт скрытых работ
Инженерные сети	опрессовка 1,5 рабочего давления, уклон канализации 2 см/м	протокол испытаний

5. Фасад

5 поз. · 1 508 840,00 Р

Фасад — система с тонким штукатурным слоем: минплита 100 мм, армирование, декоративная штукатурка.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-05.01	Утепление фасада минплитой 100 мм	м²	380	1 240,00	471 200,00
2	С-05.02	Армирование и декоративная штукатурка	м²	380	1 680,00	638 400,00
3	С-05.03	Облицовка цоколя керамогранитом	м²	48	2 860,00	137 280,00
4	С-05.04	Установка отливов и откосов	м	42	1 840,00	77 280,00
5	С-05.05	Окраска фасада и металлических элементов	м²	380	486,00	184 680,00
Итого по разделу «Фасад»						1 508 840,00

6. Инженерные системы

7 поз. · 2 355 760,00 Р

Инженерия выполняется параллельно с отделкой: трассы прокладываются до штукатурки.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-06.01	Электромонтаж: щит, трассы, точки (комплект)	компл	1	486 000,00	486 000,00
2	С-06.02	Отопление: котёл, радиаторы, разводка (комплект)	компл	1	724 000,00	724 000,00
3	С-06.03	Тёплый пол в мокрых зонах и кухне	м²	42	3 280,00	137 760,00
4	С-06.04	Водоснабжение и канализация (комплект)	компл	1	368 000,00	368 000,00
5	С-06.05	Приточно-вытяжная вентиляция (комплект)	компл	1	246 000,00	246 000,00
6	С-06.06	Установка септика и наружные сети	компл	1	298 000,00	298 000,00
7	С-06.07	Монтаж системы видеонаблюдения	компл	1	96 000,00	96 000,00
Итого по разделу «Инженерные системы»						2 355 760,00

Итого по разделам: 3 864 600,00 Р — 31,1 % стоимости работ. Цены работ включают инструмент, расходники и вывоз мусора, кроме позиций, указанных отдельно.

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА И ПРИЁМКА ПО РАЗДЕЛАМ

Контроль	Норматив / допуск	Документ
Геометрия стен и перегородок	отклонение по вертикали ≤ 3 мм/м, ровность под 2-метровое правило ≤ 3 мм	акт скрытых работ
Кровельное покрытие	наклон по проекту, нахлёт 1 волна, крепление в прогиб волны	акт приёмки кровли
Утепление и пароизоляция	непрерывность контура, перехлёт плёнок ≥ 100 мм	акт скрытых работ
Инженерные сети	опрессовка 1,5 рабочего давления, уклон канализации 2 см/м	протокол испытаний

7. Отделка

7 позиций · 1 381 000,00 Р

Отделка — базовая: штукатурка, стяжка, ламинат и керамогранит, покраска, двери, натяжные потолки. Декоративные элементы и мебель не входят.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	С-07.01	Штукатурка стен и откосов	м²	520	890,00	462 800,00
2	С-07.02	Стяжка полов 70 мм с армированием	м²	186	1 420,00	264 120,00
3	С-07.03	Укладка ламината с подложкой	м²	120	740,00	88 800,00
4	С-07.04	Укладка керамогранита в мокрых зонах	м²	66	1 680,00	110 880,00
5	С-07.05	Шпаклёвка и покраска стен	м²	380	640,00	243 200,00
6	С-07.06	Установка межкомнатных дверей	шт	9	6 400,00	57 600,00
7	С-07.07	Монтаж натяжных потолков	м²	120	1 280,00	153 600,00
Итого по разделу «Отделка»						1 381 000,00

ПОРЯДОК ОТДЕЛКИ

Штукатурка → стяжка → мокрые зоны → шпаклёвка и покраска → чистовые полы → двери → потолки. Такой порядок исключает повреждение готовых поверхностей и повторные работы.

Итого по разделу 7: 1 381 000,00 Р — 11,1 % стоимости работ.

ВЕДОМОСТЬ ОТДЕЛКИ ПО ПОМЕЩЕНИЯМ

Помещение	Стены, м²	Потолок, м²	Пол, м²	Покрытие пола
Кухня-гостиная	62	32	32	керамогранит / ламинат
Спальни (3)	148	58	58	ламинат
Санузлы (2)	34	11	11	керамогранит
Коридор и лестница	48	19	19	керамогранит
Итого	292	120	120	—

Ведомость материалов и расчёт количества

Материалы рассчитаны по объёмам конструкций с технологическими запасами. Цены — по прайсам поставщиков на 01.10.2026 с учётом НДС; доставка и разгрузка выделены отдельной строкой.

Код	Материал	Ед.	Кол-во	Цена, ₽	Сумма, ₽
М-01	Газобетон D500, блок 375×250×625	м³	118	14 800,00	1 746 400,00
М-02	Бетон В25 товарный	м³	46	12 900,00	593 400,00
М-03	Арматура А500С Ø12–16	т	7,8	76 400,00	595 920,00
М-04	Минплита фасадная 100 мм	м³	41	8 940,00	366 540,00
М-05	Минплита кровельная 200 мм	м³	44	8 420,00	370 480,00
М-06	Металлочерепица 0,5 мм с покрытием	м²	244	2 840,00	692 960,00
М-07	Брус стропильный 200×50	м³	14,6	28 600,00	417 560,00
М-08	Окна ПВХ двухкамерные с монтажом	м²	42	24 800,00	1 041 600,00
М-09	Керамогранит 600×600	м²	72	2 450,00	176 400,00
М-10	Ламинат 33 кл. с подложкой	м²	128	1 890,00	241 920,00
М-11	Дверное полотно с коробкой	компл.	9	22 400,00	201 600,00
М-12	Котёл газовый настенный 24 кВт	шт	1	148 000,00	148 000,00
М-13	Радиаторы биметаллические	шт	14	12 400,00	173 600,00
М-14	Септик энергонезависимый 5 м³	компл.	1	214 000,00	214 000,00
Материалы по ведомости					6 980 380,00
Доставка и разгрузка, 4,5 %					314 117,10

РАСЧЁТ КОЛИЧЕСТВА ПО КЛЮЧЕВЫМ МАТЕРИАЛАМ

Материал	Расчёт	Запас
Газобетон	$480\text{ м}^2 \times 0,375\text{ м} = 180\text{ м}^3$ – проёмы $42\text{ м}^2 = 118\text{ м}^3$	5 %
Бетон	фундамент 42 + перекрытия $37,2 = 79,2\text{ м}^3$ (с учётом потерь 46 м^3 по этапу)	2 %
Арматура	фундамент 4,2 т + перекрытия 3,4 т + пояс 0,2 т	3 %
Металлочерепица	$230\text{ м}^2 + 6\text{ % на подрезку} = 244\text{ м}^2$	6 %
Минплита кровли	$210\text{ м}^2 \times 0,2\text{ м} = 42\text{ м}^3 + 5\text{ %} = 44\text{ м}^3$	5 %
Ламинат	$120\text{ м}^2 + 7\text{ %} = 128\text{ м}^2$	7 %

Позиции М-08 (окна), М-11 (двери), М-12 (котёл) закупаются после выбора моделей. В смете приняты средние цены сегмента; отклонение переносится в акт сверки без изменения стоимости работ.

Итоговая стоимость строительства

Итог складывается из работ, материалов, доставки, прочих затрат и резерва. Резерв расходуется только по письменному согласованию с заказчиком и подтверждается актами.

РАБОТЫ ПО РАЗДЕЛАМ

Раздел	Стоимость, ₽	%
Земляные работы	342 200,00	2,8
Фундамент	1 083 600,00	8,7
Коробка: стены и перекрытия	3 957 040,00	31,9
Кровля	1 785 180,00	14,4
Фасад	1 508 840,00	12,2
Инженерные системы	2 355 760,00	19,0
Отделка	1 381 000,00	11,1
Работы по разделам 1–7	12 413 620,00	100,0

Стоимость 1 м² дома: 138174 ₽ с НДС, в том числе работы 66740 ₽/м².

СВОДНЫЙ РАСЧЁТ

Показатель	Порядок расчёта	Сумма, ₽
Работы по разделам 1–7	Σ разделов	12 413 620,00
Материалы	Σ позиций М-01...М-14	6 980 380,00
Доставка и разгрузка	4,5 % от материалов	314 117,10
Прочие затраты	4 % от работ (инструмент, бытовка, охрана)	496 544,80
Прямые затраты	работы + материалы + прочие	20 204 661,90
Резерв на непредвиденные работы	6 % от прямых затрат	1 212 279,71
Стоимость без НДС	прямые + резерв	21 416 941,61
НДС	20 %	4 283 388,32
Итого с НДС	—	25 700 329,93

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА

Проверка	Результат
Σ позиций разделов = стоимость работ	12 413 620,00 — сходится
Работы + материалы + доставка + прочие	20 204 661,90 — сходится
Резерв 6 % от прямых затрат	1 212 279,71 — сходится
НДС 20 % от стоимости без НДС	4 283 388,32 — сходится
Σ этапов оплаты = итог с НДС	25 700 329,93 — сходится

График оплаты и календарный план

Оплата привязана к этапам, а не к датам: каждый платёж закрывается фактически выполненными работами и фотофиксацией. Аванс расходуется на закупку материалов и подтверждается накладными.

Этап	Доля	Сумма, ₽
Земляные работы и фундамент	18 %	4 626 059,39
Коробка и перекрытия	30 %	7 710 098,98
Кровля и фасад	20 %	5 140 065,99
Инженерия и отделка	24 %	6 168 079,18
Финиш и сдача	8 %	2 056 026,39
Итого	100 %	25 700 329,93

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН

Этап	Работы	Месяцы
1	земляные работы, фундамент	1–2
2	коробка, перекрытия, лестница	2–4
3	кровля, фасад, окна	4–6
4	инженерия, черновая отделка	6–7
5	чистовая отделка, пусконаладка, сдача	7–8

ПОРЯДОК ПРИЁМКИ

Этап принимается по акту с ведомостью объёмов. Скрытые работы (фундамент, армирование, кровельный пирог) фиксируются актами до закрытия конструкциями. Оплата — в течение 5 рабочих дней после подписания.

ИЗМЕНЕНИЕ СТОИМОСТИ

Дополнительные работы оформляются отдельной сметой до начала выполнения. Работы из резерва оплачиваются после подтверждения актом и фотофиксацией.

Примечания, пример расчёта и подписи

ПРИМЕР РАСЧЁТА

Позиция С-03.01 «Кладка стен из газобетона»: $480\text{ м}^2 \times 2\,840\text{ Р/м}^2 = 1\,363\,200,00\text{ Р}$. Объём стен: периметр $42\text{ м} \times$ высоту $6,2\text{ м} = 260\text{ м}^2$ на этаж $\times 2 = 520\text{ м}^2$ минус проёмы $40\text{ м}^2 = 480\text{ м}^2$.

Итого: работы $12\,413\,620,00\text{ Р}$ + материалы $6\,980\,380,00\text{ Р}$ + доставка $314\,117,10\text{ Р}$ + прочие $496\,544,80\text{ Р} = 20\,204\,661,90\text{ Р}$; резерв $1\,212\,279,71\text{ Р}$; НДС $4\,283\,388,32\text{ Р}$; всего $25\,700\,329,93\text{ Р}$.

СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИМЕЧАНИЯ

- Смета действует 30 календарных дней.
- Цены материалов зафиксированы на 01.10.2026; при росте более 7 % стоимость пересчитывается.
- Смета не заменяет проект: рабочие чертежи выполняются отдельно.
- Геология участка не проводилась; при слабых грунтах фундамент пересчитывается.
- Строительство ведётся 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 и перекрытия, кровля	работы
5	Разделы 5–6: фасад, инженерные системы	работы
6	Раздел 7: отделка	работы
7	Ведомость материалов и расчёт количества	материалы
8	Итоговая стоимость: работы, материалы, резерв, НДС	итоги
9	График оплаты и календарный план	оплата
10	Примечания, пример расчёта, подписи	приложения

СМЕТУ СОСТАВИЛ

Инженер-сметчик подрядной организации (роль)

СМЕТУ ПРИНЯЛ ЗАКАЗЧИК

Застройщик (роль)

подпись · дата · 10.2026

подпись · дата