

Смета · «Компакт-96» — дом из газобетона под ключ

96 м² · 12.0×8.0 м · 1 этаж · 2 спальни · 1 санузел(а) · стена газобетон D400 400 мм · фундамент — утеплённая монолитная плита 250 мм

Количества рассчитаны от геометрии дома по нормам каменного домостроения (СП 339.1325800.2017): объём кладки = площадь стен нетто × 0,40 м; кладочное армирование 2Ø8 каждый 3-й ряд; армопояс по всем несущим стенам; перемычки с опиранием 250 мм; плита 250 мм с двумя сетками Ø12 шаг 200; уклон кровли 30°, свес 400 мм. Это не «площадь × коэффициент».

ПРОЕКТ И ПОДГОТОВКА				
1	Архитектурный проект (АР): планировки, фасады, разрезы, посадка на участок	проект	1	46 000
2	Конструктивный раздел (КР): расчёт кладки по СП 339.1325800.2017, армирование, пояса, перемычки, плита	проект	1	38 000
3	Инженерно-геологические изыскания: 2 скважины, отчёт с несущей способностью грунта (обязательны под каменный дом)	объект	1	42 000
4	Геодезическая разбивка осей, вынос пятна застройки, нивелировка	объект	1	16 000
5	Временное электроснабжение стройплощадки (щит 15 кВт, кабель, УЗО)	объект	1	22 000
6	Бытовка для бригады на срок стройки + биотуалет	объект	1	38 000
7	Доставка материалов (манипулятор / фура 20 т); газобетон идёт поддонами, миксер отдельно	рейс	7	84 000
8	Вывоз строительного мусора (контейнер 8 м³)	объект	1	28 000
ФУНДАМЕНТ (МОНОЛИТНАЯ ПЛИТА)				
9	Снятие плодородного слоя, разработка котлована, вывоз грунта	м²	108.4	59 620
10	Геотекстиль-разделитель по дну котлована, нахлест +10%	м²	119.2	17 880
11	Песчаная подушка 400 мм с послойным уплотнением виброплитой до Ku≥0,95	м³	43.4	39 060
12	Щебёночная подготовка 150 мм фр. 20–40 с расклинцовкой	м³	16.3	39 120
13	Гидроизоляция под плиту: профилированная мембрана + проклейка стыков	м²	119.2	25 032
14	Утепление плиты снизу ЭППС 100 мм (исключает промерзание и морозное пучение под пятном)	м²	108.4	67 208
15	Опалубка плиты из доски + стяжные шпильки, расходники	пог.м	42.4	10 600
16	Арматура А500С Ø12: две сетки 200×200 + П-образные фиксаторы торцов	кг	2 060	127 514
17	Бетон В25 W6 F150 в плиту 250 мм (доставка миксером, приём бетононасосом)	м³	27.1	168 020
18	Устройство плиты: опалубка, вязка сеток, приём бетона, виброрейка, влажностный уход 7 суток	м²	108.4	303 520
19	Горизонтальная отсечная гидроизоляция под первый ряд кладки (гидроизол в 2 слоя)	пог.м	52	14 300
20	Утеплённая отмостка 1,0 м по периметру (ЭППС 50 мм + бетон + деформационные швы)	пог.м	42.4	80 560
СТЕНЫ ИЗ ГАЗОБЕТОНА				
21	Газобетонный блок D400 В2.5, 600×250×400 мм, автоклавный (ГОСТ 31359/31360), 1-я категория геометрии	м³	37.72	233 864
22	Клей для тонкошовной кладки, шов 2–3 мм (расход 25 кг/м³ кладки)	м³	37.72	11 316
23	Кладка наружных стен на клей с контролем горизонта каждого ряда, шлифовка плоскости	м³	37.72	169 740
24	Кладочное армирование: 2 стержня Ø8 А500С в штробах каждый 3-й ряд + под оконными проёмами	пог.м	298.7	16 130
25	У-блок 400 мм под армопояс и перемычки	пог.м	68.7	53 586
26	Армопояс: каркас 4Ø12 + хомуты, бетон В25, вкладыш ЭППС 50 мм от мостика холода	пог.м	52	102 232
27	Перемычки над проёмами: У-блок + каркас + бетон, опирание не менее 250 мм с каждой стороны	пог.м	16.7	30 127
28	Перегородочный блок D500 100 мм	м³	5.87	38 155

29	Кладка перегородок с гибкими связями к несущим стенам и деформационным швом под перекрытием	м²	58.7	49 895
ПЕРЕКРЫТИЯ				
30	Балки чердачного перекрытия 200×50 камерной сушки, шаг 600, опирание на армопояс через рубероид	м³	1.84	24 656
31	Черновая подшивка снизу: доска 25 мм по черепному бруску	м³	2.88	38 592
32	Утеплитель чердачного перекрытия, слой 150 мм	м²	96	45 120
33	Утеплитель чердачного перекрытия, второй слой 100 мм вразбежку (итого 250 мм)	м²	96	30 720
34	Пароизоляция чердачного перекрытия с проклейкой стыков	м²	105.6	5 491
35	Монтаж чердачного перекрытия с утеплением и подшивкой	м²	96	100 800
КРОВЛЯ				
36	Мауэрлат 150×150 на анкерных шпильках М12, замоноличенных в армопояс	м³	0.9	12 060
37	Стропильная система 200×50 (шаг 600) + коньковый прогон + стойки + подкосы, камерная сушка	м³	2.71	36 314
38	Обрешётка (шаг 350) и контробрешётка вентзазора, брусок 50×50	м³	1.47	10 584
39	Гидро-ветрозащитная мембрана кровли, нахлёт +10%	м²	143.1	13 165
40	Металлочерепица 0,5 мм (полиэстер) + доборные: конёк, ендова, торцевые и карнизные планки	м²	143.1	93 015
41	Софиты подшивки карнизных и фронтовых свесов	м²	23.8	14 756
42	Водосточная система: жёлоб, труба, воронки, кронштейны (материал + монтаж)	пог.м	25.6	21 760
43	Снегозадержатели трубчатые (обязательны для металлочерепицы)	пог.м	25.6	28 160
44	Монтаж кровли: мауэрлат, стропила, обрешётка, мембраны, покрытие, доборные	м² ската	130.1	234 180
45	Крепёж и метизы: анкера, шпильки, перфорированные пластины, кровельные саморезы, огнебиозащита	м² дома	96	16 800
ОКНА И ДВЕРИ				
46	Окно ПВХ 70 мм, 2-камерный энергосберегающий стеклопакет; монтаж по ГОСТ 30971 + откосы, подоконник, отлив	шт	8	192 000
47	Входная металлическая дверь с терморазрывом и утеплением + монтаж	шт	1	32 000
48	Дверь межкомнатная (экошпон) с коробкой, наличниками, фурнитурой + монтаж	шт	5	57 500
ФАСАД				
49	Фасадная система по газобетону: грунт глубокого проникновения, клеевой базовый слой, декоративная штукатурка «короед» 2 мм, фасадная краска 2 слоя	м²	112	80 640
50	Щелочестойкая армирующая сетка 160 г/м² с нахлёстом + усиление углов ПВХ-профилем	м²	128.8	13 524
51	Нанесение фасадной системы: грунтование, армирование, декоративный слой, окраска	м²	112	168 000
52	Утепление и отделка цоколя: ЭППС 50 мм + цокольная плитка/штукатурка	пог.м	40	96 000
53	Крыльцо с навесом и входной площадкой под ключ	объект	1	62 000
ЭЛЕКТРИКА				
54	Электромонтаж под ключ: щит ЩУ с автоматами/УЗО, кабель ВВГнг-LS в штробах газобетона, розеточные и осветительные группы, механизмы	м² дома	96	230 400
55	Контур заземления TN-C-S, ОПН, протокол замеров сопротивления	объект	1	22 000
ОТОПЛЕНИЕ				
56	Электрокотёл 9–12 кВт + группа безопасности + расширительный бак + циркуляционный насос	компл	1	52 000
57	Радиатор биметаллический + запорные краны + термостатическая головка (с монтажом)	шт	8	68 000
58	Трубопровод РЕХ-а в гофре по стяжке + фитинги + коллекторный шкаф	м² дома	96	40 320
59	Монтаж котельной, опрессовка системы, пусконаладка	объект	1	38 000

ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ				
60	Скважина на песок 20 м: бурение, обсадная колонна, адаптер, насос, гидроаккумулятор, автоматика, ввод в дом	объект	1	195 000
61	Септик ТОПАС-5 под ключ: оборудование, котлован, монтаж, отвод очищенной воды	объект	1	175 000
62	Разводка ХВС/ГВС и внутренней канализации (труба, фитинги, коллектор, работа)	м² дома	96	76 800
63	Водонагреватель 100 л + обвязка + монтаж	шт	1	33 000
64	Комплект санузла: унитаз, раковина с тумбой, душевая зона, полотенцесушитель, смесители, монтаж	компл	1	95 000
65	Кухня: мойка + смеситель + подключение к ХВС/ГВС и канализации	компл	1	19 000
ВЕНТИЛЯЦИЯ				
66	Приточные стеновые клапаны с фильтром (обязательны при герметичных окнах и паронепроницаемом фасаде)	шт	8	20 800
67	Вытяжная вентиляция санузлов и кухни: каналы, вентиляторы, дефлекторы, выход через кровлю	объект	1	22 000
ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА				
68	Стяжка пола ЦПС 80 мм с фиброй по ЭППС 80 мм и демпферной ленте (материал)	м²	96	90 240
69	Устройство стяжки: раскладка утеплителя, маяки, укладка, шлифовка	м²	96	52 800
70	Гипсовая штукатурка стен машинного нанесения по газобетону, слой 10–12 мм (материал)	м²	211.7	38 106
71	Оштукатуривание стен по маякам, вывод углов 90°	м²	211.7	101 616
72	Шпаклёвка стен и потолков в 2 слоя + грунтовка (материал)	м²	307.7	52 309
73	Обои под покраску / краска стен (материал)	м²	195.7	56 753
74	Отделка стен: шпаклёвка, поклейка обоев / окраска (работа)	м²	195.7	88 065
75	Плитка на стены санузлов + затирка (материал)	м²	16	17 600
76	Укладка плитки на стены санузлов (работа)	м²	16	25 600
77	Окраска потолков (материал)	м²	96	27 840
78	Шпаклёвка и окраска потолков (работа)	м²	96	33 600
79	Ламинат 33 класс + подложка, жилые помещения (материал)	м²	84.2	65 676
80	Укладка ламината с подложкой (работа)	м²	78.7	55 090
81	Керамогранит на пол (санузел, прихожая, кухня) + клей + затирка (материал)	м²	18.5	20 350
82	Укладка керамогранита на пол (работа)	м²	17.3	24 220
83	Плинтус напольный, порожки, уголки (материал + монтаж)	пог.м	153.6	73 728
СДАЧА ОБЪЕКТА				
84	Финишная уборка, мойка окон, исполнительная документация, акты освидетельствования скрытых работ с фотофиксацией, паспорта на материалы	объект	1	20 000
Материалы по розничным ценам				3 676 439
Скидка на оптовую закупку материалов через подрядчика, –15%				-551 466
МАТЕРИАЛЫ В СМЕТУ				3 124 973
РАБОТЫ				1 653 790
ИТОГО СМР (материалы + работы)				4 778 763
Непредвиденные работы, 4%				191 151
Накладные расходы генподряд, 7%				347 894
СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА				5 317 808
в том числе на 1 м² дома				55 394
Прибыль подрядчика-исполнителя, 15%				797 671

	Комиссия строительной компании, 5%			321 867
	ЦЕНА ДЛЯ КЛИЕНТА (договор под ключ)			6 437 346
	цена за 1 м ² дома			67 056

Что не входит в цену

Участок · технологическое присоединение к электросетям по ТУ · подключение газа · расчистка и вертикальная планировка участка · заборы, дорожки, дренаж участка · кухня, мебель, техника · свайное поле или замена грунта, если геология покажет несущую способность ниже расчётной · работы при уклоне более 0,5 м на пятне застройки или на слабых грунтах · доставка дальше 50 км от МКАД.

Важно по технологии

Газобетон после кладки содержит до 30% отпускной влажности. Внутреннюю штукатурку и чистовую отделку начинаем только после просушки стен ниже 25% — 3–6 месяцев с отоплением и вентиляцией. Поэтому честный срок «под ключ» — 8–11 месяцев, а не «за один сезон». Попытка отделать «мокрый» газобетон даёт отслоение штукатурки и высолы.

Смета · «Семейный-119» — дом из газобетона под ключ

119 м² · 14.0×8.5 м · 1 этаж · 3 спальни · 2 санузел(а) · стена газобетон D400 400 мм · фундамент — утеплённая монолитная плита 250 мм

Количества рассчитаны от геометрии дома по нормам каменного домостроения (СП 339.1325800.2017): объём кладки = площадь стен нетто × 0,40 м; кладочное армирование 2Ø8 каждый 3-й ряд; армопояс по всем несущим стенам; перемычки с опиранием 250 мм; плита 250 мм с двумя сетками Ø12 шаг 200; уклон кровли 30°, свес 400 мм. Это не «площадь × коэффициент».

ПРОЕКТ И ПОДГОТОВКА				
1	Архитектурный проект (АР): планировки, фасады, разрезы, посадка на участок	проект	1	46 000
2	Конструктивный раздел (КР): расчёт кладки по СП 339.1325800.2017, армирование, пояса, перемычки, плита	проект	1	38 000
3	Инженерно-геологические изыскания: 2 скважины, отчёт с несущей способностью грунта (обязательны под каменный дом)	объект	1	42 000
4	Геодезическая разбивка осей, вынос пятна застройки, нивелировка	объект	1	16 000
5	Временное электроснабжение стройплощадки (щит 15 кВт, кабель, УЗО)	объект	1	22 000
6	Бытовка для бригады на срок стройки + биотуалет	объект	1	38 000
7	Доставка материалов (манипулятор / фура 20 т); газобетон идёт поддонами, миксер отдельно	рейс	8	96 000
8	Вывоз строительного мусора (контейнер 8 м³)	объект	1	28 000
ФУНДАМЕНТ (МОНОЛИТНАЯ ПЛИТА)				
9	Снятие плодородного слоя, разработка котлована, вывоз грунта	м²	132.9	73 095
10	Геотекстиль-разделитель по дну котлована, нахлест +10%	м²	146.2	21 930
11	Песчаная подушка 400 мм с послойным уплотнением виброплитой до $K_{uz} \geq 0,95$	м³	53.2	47 880
12	Щебёночная подготовка 150 мм фр. 20–40 с расклиновкой	м³	19.9	47 760
13	Гидроизоляция под плиту: профилированная мембрана + проклейка стыков	м²	146.2	30 702
14	Утепление плиты снизу ЭППС 100 мм (исключает промерзание и морозное пучение под пятном)	м²	132.9	82 398
15	Опалубка плиты из доски + стяжные шпильки, расходники	пог.м	47.4	11 850
16	Арматура А500С Ø12: две сетки 200×200 + П-образные фиксаторы торцов	кг	2 525	156 298
17	Бетон В25 W6 F150 в плиту 250 мм (доставка миксером, приём бетононасосом)	м³	33.23	206 026
18	Устройство плиты: опалубка, вязка сеток, приём бетона, виброрейка, влажностный уход 7 суток	м²	132.9	372 120
19	Горизонтальная отсечная гидроизоляция под первый ряд кладки (гидроизол в 2 слоя)	пог.м	59	16 225
20	Утеплённая отмостка 1,0 м по периметру (ЭППС 50 мм + бетон + деформационные швы)	пог.м	47.4	90 060
СТЕНЫ ИЗ ГАЗОБЕТОНА				
21	Газобетонный блок D400 В2.5, 600×250×400 мм, автоклавный (ГОСТ 31359/31360), 1-я категория геометрии	м³	41.76	258 912
22	Клей для тонкошовной кладки, шов 2–3 мм (расход 25 кг/м³ кладки)	м³	41.76	12 528
23	Кладка наружных стен на клей с контролем горизонта каждого ряда, шлифовка плоскости	м³	41.76	187 920
24	Кладочное армирование: 2 стержня Ø8 А500С в штробах каждый 3-й ряд + под оконными проёмами	пог.м	336	18 144
25	У-блок 400 мм под армопояс и перемычки	пог.м	79.5	62 010
26	Армопояс: каркас 4Ø12 + хомуты, бетон В25, вкладыш ЭППС 50 мм от мостика холода	пог.м	59	115 994
27	Перемычки над проёмами: У-блок + каркас + бетон, опирание не менее 250 мм с каждой стороны	пог.м	20.5	36 982
28	Перегородочный блок D500 100 мм	м³	7.77	50 505

29	Кладка перегородок с гибкими связями к несущим стенам и деформационным швом под перекрытием	м²	77.7	66 045
ПЕРЕКРЫТИЯ				
30	Балки чердачного перекрытия 200×50 камерной сушки, шаг 600, опирание на армопояс через рубероид	м³	2.28	30 552
31	Черновая подшивка снизу: доска 25 мм по черепному бруску	м³	3.57	47 838
32	Утеплитель чердачного перекрытия, слой 150 мм	м²	119	55 930
33	Утеплитель чердачного перекрытия, второй слой 100 мм вразбежку (итого 250 мм)	м²	119	38 080
34	Пароизоляция чердачного перекрытия с проклейкой стыков	м²	130.9	6 807
35	Монтаж чердачного перекрытия с утеплением и подшивкой	м²	119	124 950
КРОВЛЯ				
36	Мауэрлат 150×150 на анкерных шпильках М12, замоноличенных в армопояс	м³	1.01	13 534
37	Стропильная система 200×50 (шаг 600) + коньковый прогон + стойки + подкосы, камерная сушка	м³	3.31	44 354
38	Обрешётка (шаг 350) и контробрешётка вентзазора, брусок 50×50	м³	1.8	12 960
39	Гидро-ветрозащитная мембрана кровли, нахлест +10%	м²	174.8	16 082
40	Металлочерепица 0,5 мм (полиэстер) + доборные: конёк, ендова, торцевые и карнизные планки	м²	174.8	113 620
41	Софиты подшивки карнизных и фронтовых свесов	м²	26.5	16 430
42	Водосточная система: жёлоб, труба, воронки, кронштейны (материал + монтаж)	пог.м	29.6	25 160
43	Снегозадержатели трубчатые (обязательны для металлочерепицы)	пог.м	29.6	32 560
44	Монтаж кровли: мауэрлат, стропила, обрешётка, мембраны, покрытие, доборные	м² ската	158.9	286 020
45	Крепёж и метизы: анкера, шпильки, перфорированные пластины, кровельные саморезы, огнебиозащита	м² дома	119	20 825
ОКНА И ДВЕРИ				
46	Окно ПВХ 70 мм, 2-камерный энергосберегающий стеклопакет; монтаж по ГОСТ 30971 + откосы, подоконник, отлив	шт	10	240 000
47	Входная металлическая дверь с терморазрывом и утеплением + монтаж	шт	1	32 000
48	Дверь межкомнатная (экошпон) с коробкой, наличниками, фурнитурой + монтаж	шт	7	80 500
ФАСАД				
49	Фасадная система по газобетону: грунт глубокого проникновения, клеевой базовый слой, декоративная штукатурка «короед» 2 мм, фасадная краска 2 слоя	м²	126	90 720
50	Щелочестойкая армирующая сетка 160 г/м² с нахлестом + усиление углов ПВХ-профилем	м²	144.9	15 214
51	Нанесение фасадной системы: грунтование, армирование, декоративный слой, окраска	м²	126	189 000
52	Утепление и отделка цоколя: ЭППС 50 мм + цокольная плитка/штукатурка	пог.м	45	108 000
53	Крыльцо с навесом и входной площадкой под ключ	объект	1	62 000
ЭЛЕКТРИКА				
54	Электромонтаж под ключ: щит ЩУ с автоматами/УЗО, кабель ВВГнг-LS в штробах газобетона, розеточные и осветительные группы, механизмы	м² дома	119	285 600
55	Контур заземления TN-C-S, ОПН, протокол замеров сопротивления	объект	1	22 000
ОТОПЛЕНИЕ				
56	Электрокотёл 9–12 кВт + группа безопасности + расширительный бак + циркуляционный насос	компл	1	52 000
57	Радиатор биметаллический + запорные краны + термостатическая головка (с монтажом)	шт	10	85 000
58	Трубопровод РЕХ-а в гофре по стяжке + фитинги + коллекторный шкаф	м² дома	119	49 980
59	Монтаж котельной, опрессовка системы, пусконаладка	объект	1	38 000

ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ				
60	Скважина на песок 20 м: бурение, обсадная колонна, адаптер, насос, гидроаккумулятор, автоматика, ввод в дом	объект	1	195 000
61	Септик ТОПАС-5 под ключ: оборудование, котлован, монтаж, отвод очищенной воды	объект	1	175 000
62	Разводка ХВС/ГВС и внутренней канализации (труба, фитинги, коллектор, работа)	м² дома	119	95 200
63	Водонагреватель 100 л + обвязка + монтаж	шт	1	33 000
64	Комплект санузла: унитаз, раковина с тумбой, душевая зона, полотенцесушитель, смесители, монтаж	компл	2	190 000
65	Кухня: мойка + смеситель + подключение к ХВС/ГВС и канализации	компл	1	19 000
ВЕНТИЛЯЦИЯ				
66	Приточные стеновые клапаны с фильтром (обязательны при герметичных окнах и паронепроницаемом фасаде)	шт	10	26 000
67	Вытяжная вентиляция санузлов и кухни: каналы, вентиляторы, дефлекторы, выход через кровлю	объект	1	22 000
ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА				
68	Стяжка пола ЦПС 80 мм с фиброй по ЭППС 80 мм и демпферной ленте (материал)	м²	119	111 860
69	Устройство стяжки: раскладка утеплителя, маяки, укладка, шлифовка	м²	119	65 450
70	Гипсовая штукатурка стен машинного нанесения по газобетону, слой 10–12 мм (материал)	м²	259.8	46 764
71	Оштукатуривание стен по маякам, вывод углов 90°	м²	259.8	124 704
72	Шпаклёвка стен и потолков в 2 слоя + грунтовка (материал)	м²	378.8	64 396
73	Обои под покраску / краска стен (материал)	м²	227.8	66 062
74	Отделка стен: шпаклёвка, поклейка обоев / окраска (работа)	м²	227.8	102 510
75	Плитка на стены санузлов + затирка (материал)	м²	32	35 200
76	Укладка плитки на стены санузлов (работа)	м²	32	51 200
77	Окраска потолков (материал)	м²	119	34 510
78	Шпаклёвка и окраска потолков (работа)	м²	119	41 650
79	Ламинат 33 класс + подложка, жилые помещения (материал)	м²	104.4	81 432
80	Укладка ламината с подложкой (работа)	м²	97.6	68 320
81	Керамогранит на пол (санузел, прихожая, кухня) + клей + затирка (материал)	м²	22.9	25 190
82	Укладка керамогранита на пол (работа)	м²	21.4	29 960
83	Плинтус напольный, порожки, уголки (материал + монтаж)	пог.м	190.4	91 392
СДАЧА ОБЪЕКТА				
84	Финишная уборка, мойка окон, исполнительная документация, акты освидетельствования скрытых работ с фотофиксацией, паспорта на материалы	объект	1	20 000
Материалы по розничным ценам				4 346 482
Скидка на оптовую закупку материалов через подрядчика, –15%				-651 972
МАТЕРИАЛЫ В СМЕТУ				3 694 510
РАБОТЫ				1 996 417
ИТОГО СМР (материалы + работы)				5 690 927
Непредвиденные работы, 4%				227 637
Накладные расходы генподрядца, 7%				414 299
СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА				6 332 864
в том числе на 1 м² дома				53 217
Прибыль подрядчика-исполнителя, 15%				949 930

	Комиссия строительной компании, 5%			383 305
	ЦЕНА ДЛЯ КЛИЕНТА (договор под ключ)			7 666 098
	цена за 1 м ² дома			64 421

Что не входит в цену

Участок · технологическое присоединение к электросетям по ТУ · подключение газа · расчистка и вертикальная планировка участка · заборы, дорожки, дренаж участка · кухня, мебель, техника · свайное поле или замена грунта, если геология покажет несущую способность ниже расчётной · работы при уклоне более 0,5 м на пятне застройки или на слабых грунтах · доставка дальше 50 км от МКАД.

Важно по технологии

Газобетон после кладки содержит до 30% отпускной влажности. Внутреннюю штукатурку и чистовую отделку начинаем только после просушки стен ниже 25% — 3–6 месяцев с отоплением и вентиляцией. Поэтому честный срок «под ключ» — 8–11 месяцев, а не «за один сезон». Попытка отделать «мокрый» газобетон даёт отслоение штукатурки и высолы.

Смета · «Мансарда-135» — дом из газобетона под ключ

135 м² · 10.0×9.0 м · 1 этаж + мансарда · 4 спальни · 2 санузел(а) · стена газобетон D400 400 мм · фундамент — утеплённая монолитная плита 250 мм

Количества рассчитаны от геометрии дома по нормам каменного домостроения (СП 339.1325800.2017): объём кладки = площадь стен нетто × 0,40 м; кладочное армирование 2Ø8 каждый 3-й ряд; армопояс по всем несущим стенам; перемычки с опиранием 250 мм; плита 250 мм с двумя сетками Ø12 шаг 200; уклон кровли 30°, свес 400 мм. Это не «площадь × коэффициент».

ПРОЕКТ И ПОДГОТОВКА				
1	Архитектурный проект (АР): планировки, фасады, разрезы, посадка на участок	проект	1	46 000
2	Конструктивный раздел (КР): расчёт кладки по СП 339.1325800.2017, армирование, пояса, перемычки, плита	проект	1	38 000
3	Инженерно-геологические изыскания: 2 скважины, отчёт с несущей способностью грунта (обязательны под каменный дом)	объект	1	42 000
4	Геодезическая разбивка осей, вынос пятна застройки, нивелировка	объект	1	16 000
5	Временное электроснабжение стройплощадки (щит 15 кВт, кабель, УЗО)	объект	1	22 000
6	Бытовка для бригады на срок стройки + биотуалет	объект	1	38 000
7	Доставка материалов (манипулятор / фура 20 т); газобетон идёт поддонами, миксер отдельно	рейс	9	108 000
8	Вывоз строительного мусора (контейнер 8 м³)	объект	1	28 000
ФУНДАМЕНТ (МОНОЛИТНАЯ ПЛИТА)				
9	Снятие плодородного слоя, разработка котлована, вывоз грунта	м²	101.8	55 990
10	Геотекстиль-разделитель по дну котлована, нахлест +10%	м²	112	16 800
11	Песчаная подушка 400 мм с послойным уплотнением виброплитой до $K_u \geq 0,95$	м³	40.7	36 630
12	Щебёночная подготовка 150 мм фр. 20–40 с расклинцовкой	м³	15.3	36 720
13	Гидроизоляция под плиту: профилированная мембрана + проклейка стыков	м²	112	23 520
14	Утепление плиты снизу ЭППС 100 мм (исключает промерзание и морозное пучение под пятном)	м²	101.8	63 116
15	Опалубка плиты из доски + стяжные шпильки, расходники	пог.м	40.4	10 100
16	Арматура А500С Ø12: две сетки 200×200 + П-образные фиксаторы торцов	кг	1 934	119 715
17	Бетон В25 W6 F150 в плиту 250 мм (доставка миксером, приём бетононасосом)	м³	25.45	157 790
18	Устройство плиты: опалубка, вязка сеток, приём бетона, виброрейка, влажностный уход 7 суток	м²	101.8	285 040
19	Горизонтальная отсечная гидроизоляция под первый ряд кладки (гидроизол в 2 слоя)	пог.м	48	13 200
20	Утеплённая отмостка 1,0 м по периметру (ЭППС 50 мм + бетон + деформационные швы)	пог.м	40.4	76 760
СТЕНЫ ИЗ ГАЗОБЕТОНА				
21	Газобетонный блок D400 B2.5, 600×250×400 мм, автоклавный (ГОСТ 31359/31360), 1-я категория геометрии	м³	59.96	371 752
22	Клей для тонкошовной кладки, шов 2–3 мм (расход 25 кг/м³ кладки)	м³	59.96	17 988
23	Кладка наружных стен на клей с контролем горизонта каждого ряда, шлифовка плоскости	м³	59.96	269 820
24	Кладочное армирование: 2 стержня Ø8 А500С в штробах каждый 3-й ряд + под оконными проёмами	пог.м	283.7	15 320
25	U-блок 400 мм под армопояс и перемычки	пог.м	110.3	86 034
26	Армопояс: каркас 4Ø12 + хомуты, бетон В25, вкладыш ЭППС 50 мм от мостика холода	пог.м	86	169 076
27	Перемычки над проёмами: U-блок + каркас + бетон, опирание не менее 250 мм с каждой стороны	пог.м	24.3	43 837
28	Перегородочный блок D500 100 мм	м³	9.11	59 215

29	Кладка перегородок с гибкими связями к несущим стенам и деформационным швом под перекрытием	м²	91.1	77 435
ПЕРЕКРЫТИЯ				
30	Монолитное железобетонное перекрытие 200 мм по армопоясу: бетон В25	м³	18	111 600
31	Арматура перекрытия А500С Ø12, две сетки	кг	1 980	122 562
32	Устройство монолитного перекрытия: стоечная опалубка, вязка, бетонирование, уход, распалубка на 28-е сутки	м²	90	234 000
33	Звукоизоляция пола мансарды: минвата 50 мм под стяжку + демпферная лента	м²	45	7 875
34	Балки чердачного перекрытия над мансардой 150×50, шаг 600	м³	0.65	8 710
КРОВЛЯ				
35	Мауэрлат 150×150 на анкерных шпильках М12, замоноличенных в армопояс	м³	0.85	11 390
36	Стропильная система 200×50 (шаг 600) + коньковый прогон + стойки + подкосы, камерная сушка	м³	2.54	34 036
37	Обрешётка (шаг 350) и контробрешётка вентзазора, брусok 50×50	м³	1.38	9 936
38	Гидро-ветрозащитная мембрана кровли, нахлест +10%	м²	134.4	12 365
39	Утеплитель скатов мансарды, слой 150 мм между стропил	м²	122.2	57 434
40	Утеплитель скатов, второй слой 100 мм под стропила (итого 250 мм, разрыв мостиков холода)	м²	122.2	39 104
41	Пароизоляция скатов с проклейкой стыков бутиловой лентой	м²	134.4	6 989
42	Обшивка скатов ГКЛ по профилю + шпаклёвка швов	м²	97.8	79 218
43	Металлочерепица 0,5 мм (полиэстер) + доборные: конёк, ендова, торцевые и карнизные планки	м²	134.4	87 360
44	Софиты подшивки карнизных и фронтовых свесов	м²	22.7	14 074
45	Водосточная система: жёлоб, труба, воронки, кронштейны (материал + монтаж)	пог.м	21.6	18 360
46	Снегозадержатели трубчатые (обязательны для металлочерепицы)	пог.м	21.6	23 760
47	Монтаж кровли: мауэрлат, стропила, обрешётка, мембраны, покрытие, доборные	м² ската	122.2	219 960
48	Крепёж и метизы: анкера, шпильки, перфорированные пластины, кровельные саморезы, огнебиозащита	м² дома	135	23 625
ОКНА И ДВЕРИ				
49	Окно ПВХ 70 мм, 2-камерный энергосберегающий стеклопакет; монтаж по ГОСТ 30971 + откосы, подоконник, отлив	шт	12	288 000
50	Входная металлическая дверь с терморазрывом и утеплением + монтаж	шт	1	32 000
51	Дверь межкомнатная (экошпон) с коробкой, наличниками, фурнитурой + монтаж	шт	9	103 500
ФАСАД				
52	Фасадная система по газобетону: грунт глубокого проникновения, клеевой базовый слой, декоративная штукатурка «короед» 2 мм, фасадная краска 2 слоя	м²	175.4	126 288
53	Щелочестойкая армирующая сетка 160 г/м² с нахлестом + усиление углов ПВХ-профилем	м²	201.7	21 178
54	Нанесение фасадной системы: грунтование, армирование, декоративный слой, окраска	м²	175.4	263 100
55	Утепление и отделка цоколя: ЭППС 50 мм + цокольная плитка/штукатурка	пог.м	38	91 200
56	Крыльцо с навесом и входной площадкой под ключ	объект	1	62 000
57	Лестница на мансарду: маршевая с забежными ступенями, ограждение, под ключ	шт	1	185 000
ЭЛЕКТРИКА				
58	Электромонтаж под ключ: щит ЩУ с автоматами/УЗО, кабель ВВГнг-LS в штробах газобетона, розеточные и осветительные группы, механизмы	м² дома	135	324 000
59	Контур заземления TN-C-S, ОПН, протокол замеров сопротивления	объект	1	22 000
ОТОПЛЕНИЕ				

60	Электрокотёл 9–12 кВт + группа безопасности + расширительный бак + циркуляционный насос	компл	1	52 000
61	Радиатор биметаллический + запорные краны + термостатическая головка (с монтажом)	шт	12	102 000
62	Трубопровод РЕХ-а в гофре по стяжке + фитинги + коллекторный шкаф	м² дома	135	56 700
63	Монтаж котельной, опрессовка системы, пусконаладка	объект	1	38 000
ВОДА И КАНАЛИЗАЦИЯ				
64	Скважина на песок 20 м: бурение, обсадная колонна, адаптер, насос, гидроаккумулятор, автоматика, ввод в дом	объект	1	195 000
65	Септик ТОПАС-5 под ключ: оборудование, котлован, монтаж, отвод очищенной воды	объект	1	175 000
66	Разводка ХВС/ГВС и внутренней канализации (труба, фитинги, коллектор, работа)	м² дома	135	108 000
67	Водонагреватель 100 л + обвязка + монтаж	шт	1	33 000
68	Комплект санузла: унитаз, раковина с тумбой, душевая зона, полотенцесушитель, смесители, монтаж	компл	2	190 000
69	Кухня: мойка + смеситель + подключение к ХВС/ГВС и канализации	компл	1	19 000
ВЕНТИЛЯЦИЯ				
70	Приточные стеновые клапаны с фильтром (обязательны при герметичных окнах и паронепроницаемом фасаде)	шт	12	31 200
71	Вытяжная вентиляция санузлов и кухни: каналы, вентиляторы, дефлекторы, выход через кровлю	объект	1	22 000
ЧИСТОВАЯ ОТДЕЛКА				
72	Стяжка пола ЦПС 80 мм с фиброй по ЭППС 80 мм и демпферной ленте (материал)	м²	135	126 900
73	Устройство стяжки: раскладка утеплителя, маяки, укладка, шлифовка	м²	135	74 250
74	Гипсовая штукатурка стен машинного нанесения по газобетону, слой 10–12 мм (материал)	м²	332.1	59 778
75	Оштукатуривание стен по маякам, вывод углов 90°	м²	332.1	159 408
76	Шпаклёвка стен и потолков в 2 слоя + грунтовка (материал)	м²	467.1	79 407
77	Обои под покраску / краска стен (материал)	м²	300.1	87 029
78	Отделка стен: шпаклёвка, поклейка обоев / окраска (работа)	м²	300.1	135 045
79	Плитка на стены санузлов + затирка (материал)	м²	32	35 200
80	Укладка плитки на стены санузлов (работа)	м²	32	51 200
81	Окраска потолков (материал)	м²	135	39 150
82	Шпаклёвка и окраска потолков (работа)	м²	135	47 250
83	Ламинат 33 класс + подложка, жилые помещения (материал)	м²	118.4	92 352
84	Укладка ламината с подложкой (работа)	м²	110.7	77 490
85	Керамогранит на пол (санузел, прихожая, кухня) + клей + затирка (материал)	м²	26	28 600
86	Укладка керамогранита на пол (работа)	м²	24.3	34 020
87	Плинтус напольный, порожки, уголки (материал + монтаж)	пог.м	216	103 680
СДАЧА ОБЪЕКТА				
88	Финишная уборка, мойка окон, исполнительная документация, акты освидетельствования скрытых работ с фотофиксацией, паспорта на материалы	объект	1	20 000
Материалы по розничным ценам				4 965 308
Скидка на оптовую закупку материалов через подрядчика, –15%				-744 796
МАТЕРИАЛЫ В СМЕТУ				4 220 512
РАБОТЫ				2 291 833
ИТОГО СМР (материалы + работы)				6 512 344
Непредвиденные работы, 4%				260 494

	Накладные расходы генподряда, 7%			474 099
	СЕБЕСТОИМОСТЬ СТРОИТЕЛЬСТВА			7 246 937
	в том числе на 1 м ² дома			53 681
	Прибыль подрядчика-исполнителя, 15%			1 087 041
	Комиссия строительной компании, 5%			438 630
	ЦЕНА ДЛЯ КЛИЕНТА (договор под ключ)			8 772 608
	цена за 1 м ² дома			64 982

Что не входит в цену

Участок · технологическое присоединение к электросетям по ТУ · подключение газа · расчистка и вертикальная планировка участка · заборы, дорожки, дренаж участка · кухня, мебель, техника · свайное поле или замена грунта, если геология покажет несущую способность ниже расчётной · работы при уклоне более 0,5 м на пятне застройки или на слабых грунтах · доставка дальше 50 км от МКАД.

Важно по технологии

Газобетон после кладки содержит до 30% отпускной влажности. Внутреннюю штукатурку и чистовую отделку начинаем только после просушки стен ниже 25% — 3–6 месяцев с отоплением и вентиляцией. Поэтому честный срок «под ключ» — 8–11 месяцев, а не «за один сезон». Попытка отделать «мокрый» газобетон даёт отслоение штукатурки и высолы.