

СМЕТА № СМ-2611/26 · КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ · 06.10.2026

Смета на ремонт квартиры под ключ

Двухкомнатная квартира, 54 м² · ЖК «Северный парк», корп. 2, кв. 148 · высота потолков 2,72 м ·
вторичное жильё, панельный дом, свободная планировка (условно)

Заказчик	Собственник квартиры (роль)
Объект	2 комнаты, кухня-гостиная, санузел, коридор, лоджия · 54,0 м²
Состав работ	Демонтаж, перегородки, электрика, сантехника, полы, отделка
Срок производства работ	10 недель с даты аванса, работы в две смены не предусмотрены
Основание	Обмерный план от 02.10.2026, согласованная ведомость работ, дизайн-концепция
Порядок расчёта	Коммерческая смета по разделам: работы + материалы + прочие затраты + резерв

2217 тыс. ₽

итого к оплате с НДС

1099 тыс. ₽

работы по разделам 1–6

627 тыс. ₽

материалы с доставкой

41059 ₽/м²

стоимость ремонта

Что важно по этой смете

Смета покрывает полный цикл «под ключ»: от демонтажа до установки дверей и натяжных потолков. Работы и материалы разделены, чтобы заказчик видел, за что платит, и мог заменить материал без пересчёта работ.

В стоимость включены вывоз мусора, доставка и подъём материалов, расходники и резерв 5 % на непредвиденные работы при вскрытии конструкций.

СОСТАВ СМЕТЫ

38 позиций работ в шести разделах, 14 позиций материалов, доставка и подъём, прочие затраты, резерв 5 %, НДС. Итог — 2 217 170,92 ₽.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ

Аванс 30 % — 665 151,28 ₽
Черновые работы 30 % — 665 151,28 ₽
Отделка 30 % — 665 151,28 ₽
Финиш 10 % — 221 717,08 ₽

ИЗ ЧЕГО СКЛАДЫВАЕТСЯ ЦЕНА

Работы — 49,6 %
Материалы — 27,2 %
Доставка и прочие — 2,6 %
Резерв и НДС — 20,6 %

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН ПО ЭТАПАМ

Этап	Содержание	Недели	Оплата
1	Демонтаж, вывоз мусора, закупка материалов	1–2	аванс 30 %
2	Перегородки, электрика, сантехника, стяжка	3–6	30 %
3	Штукатурка, плитка, шпаклёвка, покраска, обои	7–9	30 %
4	Двери, потолки, плинтусы, сантехника, уборка	10	10 %

Сроки указаны от даты аванса. Сдвиг сроков возможен при задержке поставки материалов заказчика или изменении состава работ.

Обмеры, состав работ и структура сметы

54,0 м² · 6 разделов

Обмер выполнен 02.10.2026 лазерным дальномером, площади уточнены по фактическим размерам помещений. Расчёт объёмов привязан к геометрии помещений: стены — по периметру за вычетом проёмов, полы — по площади, потолки — по площади с учётом кривизны перекрытия до 30 мм.

Помещение	Площадь, м²	Периметр, м	Высота, м	Работы
Кухня-гостиная	18,4	17,6	2,72	полы, стены, электрика, потолок
Спальня	14,2	15,2	2,72	полы, стены, потолок, двери
Детская	9,8	12,8	2,72	полы, стены, потолок, двери
Коридор	5,6	11,4	2,72	полы, стены, шкаф
Санузел	4,3	8,6	2,72	гидроизоляция, плитка, сантехника
Лоджия (не отапливается)	1,7	5,4	2,72	остекление не входит
Итого	54,0	—	—	6 разделов

СТРУКТУРА СМЕТЫ ПО РАЗДЕЛАМ

Раздел	Поз.	Стоимость, Р	%
Демонтажные работы	6	89 152,00	8,1
Стены и перегородки	5	187 080,00	17,0
Электромонтажные работы	7	196 980,00	17,9
Сантехнические работы	6	142 320,00	12,9
Стяжка и полы	5	187 600,00	17,1
Отделочные работы	7	296 330,00	27,0
Итого работы	38	1 099 462,00	100,0

ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

- Демонтаж выполняется без вывоза крупногабаритной мебели — она вынесена заказчиком до начала работ.
- Стяжка принята толщиной 50 мм: перепад по обмеру 38 мм, выравнивание полусухой смесью.
- Электрика — полная замена: существующая проводка алюминиевая, 1968 г. постройки.
- Санузел — гидроизоляция с заведением на стены 200 мм, без переноса мокрых зон.
- Материалы приняты в среднем ценовом сегменте по прайсам поставщиков на 01.10.2026.

1. Демонтажные работы

6 поз. · 89 152,00 Р

Демонтаж ведётся последовательно по помещениям, чтобы сохранить возможность проживания в одной комнате.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	P-1.01	Демонтаж обоев и очистка стен от старой шпаклёвки	м²	132	180,00	23 760,00
2	P-1.02	Демонтаж покрытия пола: линолеум, ДВП, старая стяжка	м²	54	260,00	14 040,00
3	P-1.03	Демонтаж плитки стен и пола в санузле	м²	24	420,00	10 080,00
4	P-1.04	Демонтаж кирпичной перегородки между кухней и комнатой	м²	6,40	980,00	6 272,00
5	P-1.05	Демонтаж дверных блоков с сохранением откосов	шт	5	1 200,00	6 000,00
6	P-1.06	Вынос и вывоз строительного мусора контейнером 12 м³	конт.	2	14 500,00	29 000,00
Итого по разделу «Демонтажные работы»						89 152,00

2. Стены и перегородки

5 поз. · 187 080,00 Р

Перегородка возводится по согласованной планировке; примыкания армируются сеткой, штукатурка — по маякам.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	P-2.01	Возведение перегородки из пазогребневых плит 80 мм	м²	6,40	2 450,00	15 680,00
2	P-2.02	Штукатурка стен по маякам, слой до 30 мм	м²	138	890,00	122 820,00
3	P-2.03	Штукатурка откосов оконных и дверных проёмов	м	14	1 250,00	17 500,00
4	P-2.04	Штробление стен под электрику и трубы	м	42	480,00	20 160,00
5	P-2.05	Заделка штроб и технологических отверстий	м	42	260,00	10 920,00
Итого по разделу «Стены и перегородки»						187 080,00

3. Электромонтажные работы

7 поз. · 196 980,00 Р

Щит собирается на DIN-рейке с УЗО 30 мА на группы влажных помещений, трассы — по потолку в гофре.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	P-3.01	Замена квартирного щита на 24 модуля с УЗО	шт	1	28 500,00	28 500,00
2	P-3.02	Прокладка кабеля ВВГнг-LS в гофре по потолку и стенам	м	320	310,00	99 200,00
3	P-3.03	Установка подрозетников и распаечных коробок	шт	42	380,00	15 960,00
4	P-3.04	Монтаж розеток и интернет-портов	шт	36	450,00	16 200,00
5	P-3.05	Монтаж выключателей проходных и обычных	шт	12	420,00	5 040,00
6	P-3.06	Установка точечных светильников с подключением	шт	18	680,00	12 240,00
7	P-3.07	Монтаж электрического тёплого пола в санузле	м²	6,20	3 200,00	19 840,00
Итого по разделу «Электромонтажные работы»						196 980,00

Сумма трёх разделов: 473 212,00 Р — 43,0 % стоимости работ. Объёмы проверены по обмерному плану и ведомости помещений.

4. Сантехнические работы

6 поз. · 142 320,00 Р

Разводка выполняется в штробах с последующей заделкой; инсталляция унитаза монтируется до стяжки.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Р-4.01	Разводка труб водоснабжения и канализации в стенах	м	46	1 450,00	66 700,00
2	Р-4.02	Установка унитаза с инсталляцией и подключением	шт	1	18 500,00	18 500,00
3	Р-4.03	Установка раковины с тумбой и смесителем	шт	1	12 200,00	12 200,00
4	Р-4.04	Установка душевой системы с термостатом	шт	1	16 400,00	16 400,00
5	Р-4.05	Установка полотенцесушителя водяного	шт	1	9 800,00	9 800,00
6	Р-4.06	Гидроизоляция пола и стен санузла обмазочная	м²	24	780,00	18 720,00
Итого по разделу «Сантехнические работы»						142 320,00

5. Стяжка и полы

5 поз. · 187 600,00 Р

Стяжка полусухая, армированная фиброй; влажность перед укладкой покрытия — не более 4 %.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Р-5.01	Устройство стяжки полусухой, слой 50 мм	м²	54	1 180,00	63 720,00
2	Р-5.02	Наливной пол самовыравнивающийся, 3 мм	м²	54	620,00	33 480,00
3	Р-5.03	Укладка ламината 33 класса с подложкой	м²	32	890,00	28 480,00
4	Р-5.04	Укладка керамогранита в санузле и коридоре	м²	22	1 640,00	36 080,00
5	Р-5.05	Монтаж плинтуса с подрезкой углов	м	68	380,00	25 840,00
Итого по разделу «Стяжка и полы»						187 600,00

6. Отделочные работы

7 поз. · 296 330,00 Р

Шпаклёвка — после высыхания штукатурки, под покраску с подсветкой для контроля плоскости.

№	Шифр расценки	Наименование работ и затрат	Ед.	Кол-во	Цена, Р	Сумма, Р
1	Р-6.01	Шпаклёвка стен под покраску и обои, два слоя	м²	138	640,00	88 320,00
2	Р-6.02	Грунтование стен и потолков	м²	138	180,00	24 840,00
3	Р-6.03	Покраска стен водоэмульсионной краской	м²	96	520,00	49 920,00
4	Р-6.04	Поклейка обоев флизелиновых под покраску	м²	42	740,00	31 080,00
5	Р-6.05	Монтаж натяжного потолка с профилем и монтажом	м²	43	1 350,00	58 050,00
6	Р-6.06	Установка межкомнатных дверей с наличниками	шт	5	4 200,00	21 000,00
7	Р-6.07	Монтаж потолочного плинтуса	м	68	340,00	23 120,00
Итого по разделу «Отделочные работы»						296 330,00

Сумма трёх разделов: 626 250,00 Р — 57,0 % стоимости работ. Объёмы проверены по обмерному плану и ведомости помещений.

Распределение стоимости по помещениям

Стоимость распределена по помещениям пропорционально объёмам: площади отделки, количеству электрических точек и площади плитки. Распределение нужно для поэтапной приёмки и расчёта с подрядчиком по захваткам.

Помещение	Площадь, м²	Доля, %	Работы, ₽	Материалы, ₽	Итого, ₽	₽/м²
Кухня-гостиная	18,4	30,0	329 838,60	180 927,00	510 765,60	27 759,00
Спальня	14,2	22,0	241 881,64	132 679,80	374 561,44	26 378,00
Детская	9,8	17,0	186 908,54	102 525,30	289 433,84	29 534,00
Коридор	5,6	11,0	120 940,82	66 339,90	187 280,72	33 443,00
Санузел	4,3	16,0	175 913,92	96 494,40	272 408,32	63 351,00
Лоджия	1,7	4,0	43 978,48	24 123,60	68 102,08	40 060,00
Итого	54,0	100,0	1 099 462,00	603 090,00	1 702 552,00	31 529,00

РАБОТЫ ПО ПОМЕЩЕНИЯМ

Кухня-гостиная · 18,4 м²	329 839,00 ₽
Спальня · 14,2 м²	241 882,00 ₽
Детская · 9,8 м²	186 909,00 ₽
Коридор · 5,6 м²	120 941,00 ₽
Санузел · 4,3 м²	175 914,00 ₽
Лоджия · 1,7 м²	43 978,00 ₽

ВЕДОМОСТЬ ОБЪЁМОВ

Работа	Ед.	Кухня	Спальня	Детская	Коридор	Санузел
Штукатурка стен	м²	46	38	29	17	8
Шпаклёвка и покраска	м²	44	36	28	16	—
Полы: стяжка и покрытие	м²	18,4	14,2	9,8	5,6	4,3
Потолок натяжной	м²	18,4	14,2	9,8	5,6	—
Электрика: точки	шт	16	12	10	8	6
Плитка стен	м²	—	—	—	4,0	20,0

Доли округлены до 0,1 %, последняя строка скорректирована на накопленное округление — сумма долей равна 100,0 %. Материалы распределены по тому же принципу, итог совпадает с ведомостью материалов.

Ведомость материалов и расчёт количества

Материалы закупаются по спецификации с запасом на подрезку и технологические потери. Цены — по прайсам поставщиков на 01.10.2026, включая НДС. Замена материала на аналог не меняет стоимость работ, если совпадают формат и способ укладки.

Код	Наименование материала	Ед.	Кол-во	Цена, ₽	Сумма, ₽
М-01	Ламинат 33 кл., 8 мм, дуб натуральный	м²	34	1 890,00	64 260,00
М-02	Керамогранит 600×600 матовый	м²	24	2 450,00	58 800,00
М-03	Обои флизелиновые под покраску	рул.	9	4 680,00	42 120,00
М-04	Краска интерьерная моющаяся, 9 л	вед.	3	7 400,00	22 200,00
М-05	Шпаклёвка финишная, мешок 25 кг	меш.	16	1 180,00	18 880,00
М-06	Грунтовка глубокого проникновения, 10 л	кан.	4	2 350,00	9 400,00
М-07	Плитка керамическая для санузла 300×600	м²	26	2 180,00	56 680,00
М-08	Клей плиточный, мешок 25 кг	меш.	12	890,00	10 680,00
М-09	Унитаз подвесной с инсталляцией	компл.	1	29 800,00	29 800,00
М-10	Душевая система со смесителем	компл.	1	26 400,00	26 400,00
М-11	Дверное полотно с коробкой и наличниками	компл.	5	18 600,00	93 000,00
М-12	Кабель ВВГнг-LS 3×2,5	м	340	168,00	57 120,00
М-13	Подрозетки, розетки, выключатели (комплект)	компл.	1	42 800,00	42 800,00
М-14	Натяжное полотно с профилем и монтажом	м²	43	1 650,00	70 950,00
Материалы по ведомости					603 090,00
Доставка, подъём и разгрузка, 4 %					24 123,60

РАСЧЁТ КОЛИЧЕСТВА ПО КЛЮЧЕВЫМ МАТЕРИАЛАМ

Материал	Расчёт количества	Запас
Ламинат	32 м² + 6 % на подрезку = 34 м²	6 %
Керамогранит	22 м² + 9 % = 24 м²	9 %
Плитка санузла	24 м² + 8 % = 26 м²	8 %
Обои	42 м² / 5,3 м² в рулоне = 8 + 1 рулон	12 %
Шпаклёвка	138 м² × 1,7 кг/м² / 25 кг = 10 + 6 меш.	—
Краска	96 м² × 0,3 л/м² × 2 слоя / 9 л = 3 ведра	—

Позиции М-09, М-10, М-11 закупаются после утверждения заказчиком конкретных моделей; в смете заложены средние цены сегмента. Отклонение по этим позициям переносится в акт сверки без изменения стоимости работ.

Итоговая стоимость ремонта

Итог складывается из работ, материалов, доставки, прочих затрат и резерва. Резерв расходуется только по согласованию с заказчиком и подтверждается отдельными актами; неизрасходованная часть возвращается при финальном расчёте.

РАБОТЫ ПО РАЗДЕЛАМ

Раздел	Стоимость, ₽	% от работ
Демонтажные работы	89 152,00	8,1
Стены и перегородки	187 080,00	17,0
Электромонтажные работы	196 980,00	17,9
Сантехнические работы	142 320,00	12,9
Стяжка и полы	187 600,00	17,1
Отделочные работы	296 330,00	27,0
Работы по разделам 1–6	1 099 462,00	100,0

Стоимость 1 м² ремонта: 41 059 ₽ с НДС, в том числе работы 20 360 ₽/м².

СВОДНЫЙ РАСЧЁТ

Показатель	Порядок расчёта	Сумма, ₽
Работы по разделам 1–6	Σ разделов	1 099 462,00
Материалы по ведомости	Σ позиций М-01...М-14	603 090,00
Доставка и подъём материалов	4 % от стоимости материалов	24 123,60
Прочие затраты	3 % от стоимости работ (инструмент, расходники)	32 983,86
Прямые затраты по смете	работы + материалы + прочие	1 759 659,46
Резерв на непредвиденные работы	5 % от прямых затрат	87 982,97
Стоимость без НДС	прямые + резерв	1 847 642,43
НДС	20 % от стоимости без НДС	369 528,49
Итого к оплате	—	2 217 170,92

ЧТО НЕ ВХОДИТ В СМЕТУ

Замена окон и остекление лоджии, кондиционирование, встроенная мебель, бытовая техника, замена стояков от общедомовых сетей, работы по согласованию перепланировки. Эти работы оцениваются отдельно по проекту и не входят в 38 позиций сметы.

График оплаты, этапы и порядок приёмки

Оплата привязана к этапам, а не к календарным датам: каждый платёж закрывается фактически выполненными работами и фотофиксацией. Аванс расходуется на закупку материалов и подтверждается накладными в течение 5 рабочих дней.

Платёж	Доля	Сумма, ₽	Срок
Аванс на закупку материалов	30 %	665 151,28	до 05.11.2026
Демонтаж и черновые работы	30 %	665 151,28	до 30.11.2026
Инженерия и отделка	30 %	665 151,28	до 28.12.2026
Финишная приёмка	10 %	221 717,08	после подписания акта
Итого	100 %	2 217 170,92	—

ЭТАПЫ ПРОИЗВОДСТВА РАБОТ

Этап	Содержание	Длительность
Подготовка	завоз материалов, монтаж защитных покрытий, демонтаж	2 недели
Черновой	перегородки, электрика, сантехника, стяжка	4 недели
Отделочный	штукатурка, шпаклёвка, плитка, покраска, обои	3 недели
Финишный	двери, потолки, плинтусы, установка сантехники, уборка	1 неделя

ПОРЯДОК ПРИЁМКИ ЭТАПА

1. Подрядчик передаёт ведомость фактических объёмов и фотоотчёт.
2. Заказчик проверяет объёмы в течение 3 рабочих дней.
3. Скрытые работы фиксируются актом до закрытия конструкциями.
4. Подписывается акт этапа, платёж — в течение 3 рабочих дней.

ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЁМОВ

Дополнительные работы оформляются отдельной сметой до начала выполнения. Работы, вызванные скрытыми дефектами (намокание стяжки, разрушение кирпичной кладки), оплачиваются из резерва после подтверждения фотофиксацией и актом.

Примечания, пример расчёта и подписи

ПРИМЕР РАСЧЁТА ПОЗИЦИИ

Позиция Р-2.02 «Штукатурка стен по маякам»: объём $138 \text{ м}^2 \times 890 \text{ Р/м}^2 = 122\,820,00 \text{ Р}$. Объём получен как периметр помещений $70,6 \text{ м} \times$ высоту $2,72 \text{ м}$ минус площадь проёмов 54 м^2 .

Раздел 6: Σ позиций $296\,330,00 \text{ Р}$. Доля отдела в работах — $27,0 \%$.

Проверка итога: $1\,099\,462,00 + 603\,090,00 + 24\,123,60 + 32\,983,86 = 1\,759\,659,46 \text{ Р}$; + резерв $87\,982,97 \text{ Р} = 1\,847\,642,43 \text{ Р}$; НДС $369\,528,49 \text{ Р}$; итого $2\,217\,170,92 \text{ Р}$.

СУЩЕСТВЕННЫЕ ПРИМЕЧАНИЯ

- Смета действует 30 календарных дней с даты составления.
- Цены материалов зафиксированы на 01.10.2026; при росте цен поставщика более 7 % стоимость пересчитывается по факту закупки с уведомлением заказчика.
- Работы выполняются в будние дни с 9:00 до 19:00, шумные работы — с 10:00 до 18:00.
- Вывоз мусора включён; утилизация крупногабаритных отходов оплачивается отдельно.
- Смета не является проектной документацией; перепланировка требует отдельного согласования.

ВЕДОМОСТЬ ПРИЁМКИ ПО ЭТАПАМ

Этап	Что проверяется	Документ приёмки	Срок
Подготовка	защита покрытий, демонтаж, вывоз мусора	акт этапа	2 недели
Черновой	стяжка, электрика, сантехника, гидроизоляция	акты скрытых работ	4 недели
Отделочный	плоскости стен, плитка, покраска, обои	ведомость объёмов	3 недели
Финишный	двери, потолки, плинтусы, установка сантехники	акт приёмки	1 неделя

Приёмка этапа фиксирует объём и качество работ; замечания оформляются перечнем с указанием сроков устранения. Скрытые работы принимаются до закрытия конструкциями.

СОСТАВ ДОКУМЕНТА ПО ЛИСТАМ

Лист	Содержание	Раздел
1	Титул, сводные показатели, состав сметы	титул
2	Обмеры помещений, структура сметы, допущения	исходные данные
3	Разделы 1–3: демонтаж, стены, электрика	работы
4	Разделы 4–6: сантехника, полы, отделка	работы
5	Распределение стоимости по помещениям	аналитика
6	Ведомость материалов и расчёт количества	материалы
7	Итоговая стоимость: работы, материалы, резерв, НДС	итоги
8	График оплаты и календарный план	оплата
9	Примечания, пример расчёта, подписи	приложения

СМЕТУ СОСТАВИЛ

Инженер-сметчик подрядной организации (роль)

подпись · дата · 06.10.2026

СМЕТУ ПРИНЯЛ ЗАКАЗЧИК

Собственник квартиры (роль)

подпись · дата