

Обращение к покупателю - читателю.

Уважаемые читатели!

Материалы предназначены людям, интересующимися вопросами строительства загородного дома по реальной стоимости!

Рассмотрены вопросы, связанные с этим и предложены варианты реализации!

Надеемся, что информация будет интересна и полезна Вам при организации такого строительства, а предложения в разделе “Информация”, позволят выбрать строительный материал, дом или сруб для покупки”

С уважением, коллектив фирмы.

Раздел 1.

**А Вы знаете, как построить недорого загородный дом?
и сколько это может стоить?**

Узнавайте из этой работы !

Псков

Содержание.

Кратко по содержанию.

Введение.

Дом и его некоторые типы.

- дом из профилированного бруса.

- каркасно-газобетонный дом.

Сравнительный анализ типов.

Варианты реализации строительства.

Метод расчета реальной стоимости.

Суть методики и что она дает.

Пояснения к информационным материалам.

Перечень материалов - выходных документов.

О консультации

Кратко по содержанию.

Анализ ситуации на рынке по предложению услуги строительства **недорогого**, по реальной стоимости загородного дома/дачи, говорит о ее актуальности, так как цены зачастую завышены.

Приведены факторы, влияющие на стоимость строительства, в том числе тип дома, метод ее расчета и форма организации работ.

Рассмотрены некоторые типы домов, предлагаемых на рынке, с пояснением стоимости, сведенных в таблицу для их сравнения. Предложены варианты и формы по организации строительства недорого дома.

Кратко изложен, на примере одного из типов домов метод расчета, позволяющий получить реальную стоимость строительства. Приведен перечень документов, выдаваемых в результате расчета и пояснения по ним.

Информация позволит потенциальным заказчикам более четко определиться при выборе предлагаемых домов и услуг, в том числе и методе расчета его стоимости!

P.S. В разделе **“Информация”**, размещены предложения по продаваемым строительным материалам, поставкам и сборке, как срубов, так и домов “под ключ” и другие услуги.

Реальная стоимость интересна, как заказчику, так и подрядчику! Заказчик понимает, что конкуренция на рынке строительных услуг, подталкивает подрядчика к желанию, знать именно реальную стоимость работ, в связи с чем он - Заказчик, свои предложения при указании стоимости объекта, конкретизирует ее, показывая реальную стоимость по примеру дома, рассмотренного в статье!

Введение.

Обзор ситуации на рынке услуг по строительству домов, говорит о том, что в настоящее время много предложений от фирм по строительству дачных домов, в том числе **каркасных**. Размеры от 4*5 м. до 6*10м., с мансардой и без нее. В зависимости от конструкции и размеров время строительства от 2-х до 4-х недель, а запрашиваемая сумма может превышать реальную стоимость!!!

Почему так? А потому, что при назначении стоимости работ по строительству, подрядчики применяют не совершенные способы и методы при расчете стоимости. В основном это взятие суммы “с потолка” или от метра квадратного площади дома! В лучшем случае с предъявлением укрупненных этапов строительства и их оценкой! Это лучше, но даже при такой оценке, они приблизительны и завышены в сторону продавца услуг.

По этой причине многие потенциальные заказчики **хотят построить дом самостоятельно и с меньшими затратами**, применив для этого современные методы и расчеты определения стоимости работ, которые дают их реальную стоимость, так как основаны на применении нормативной трудоемкости выполняемых работ.

Но, не имея необходимых знаний по строительству это затруднительно для них. Сложно представить конструкцию дома и полный состав его элементов, на основании чего и производится расчет, как работ так и материалов, необходимых для постройки дома. В связи с этим, **предложение метода** расчета реальной стоимости строительства, является актуальным.

Надо отметить и то, что стоимость зависит также **от типа дома и формы организации работ** при строительстве!

С чего же начать? Начнем с типа дома, а вопрос метода расчета реальной стоимости работ по строительству и формы организации работ, рассмотрим потом.

Так что же такое дом? Рассмотрим их типы, чтобы выбрать нужный для строительства и расчета для него стоимости работ и материалов.

Дом и его основные типы.

Дом, как объект состоит из некоторых частей, выполняющих определенную функцию. Известно, что основа дома это стены первого этажа, над которым надстраивают мансарду и крышу (при одноэтажном доме). Как же устраивают стены первого этажа?

Их делают из кирпича или из деревянного сруба, применяя оцилиндрованные, или обычные бревна. Под срубом понимают стены комнат, соединенные в торцах. В стенах проемы для окон и дверей.

Сейчас для изготовления сруба используют профилированный брус.

Наряду с таким вариантом строительства дома, в котором стены выполнены из деревянного бруса в т.ч. профилированного, выбирают и

другие способы для их формирования, при которых **стены выполнены** из другого, более дешевого материала и применяют для этого:

1) каркасы, в которых стены комнат получаются за счет обшивки внутренней и внешней стороны доской обрезной или доской-вагонкой, а в меж стеновой промежуток закладывают утеплитель, в качестве которого применяют минеральную вату, плиты и др;

2) каркасы и газобетонные блоки, в каркасно – газобетонном типе;

3) газобетонные блоки.

Для последующего, анализа примем к рассмотрению два типа дома:

- 1) из профилированного бруса;
- 2) каркасно-газобетонный.

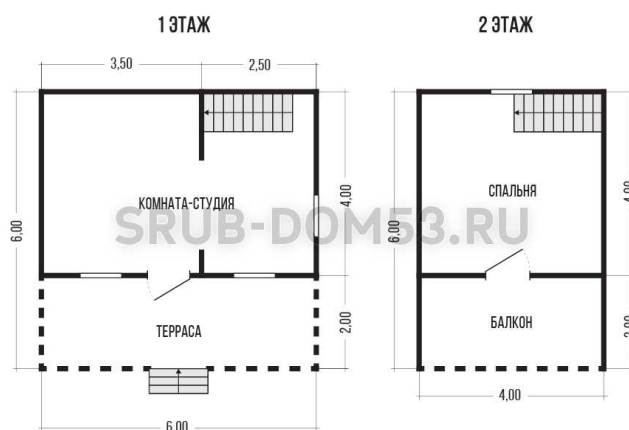
1) Дом из профилированного бруса.

Вид сруба из профилированного бруса.



Изготовители комплектуют сруб и некоторыми другими частями, как то: лагами с уложенным полом, стропилами с обрешеткой, кровлей и др. В результате **предлагается к продаже базовая, определенным образом законченная конструкция**, которую покупатель в дальнейшем сам решает, как доукомплектовывать до конкретного дома и какую проводить отделку.

Ниже приведены планировка, внешний вид, состав и стоимость **базовой конструкции** дома из профилированного бруса, предлагаемой изготовителями.



Базовая комплектация:

- 1) **Фундамент** опорно-столбчатый;
- 2) **Сруб**; размеры 6*6м. Высота - 2,4м. стен 5шт.брус профилированный для стен 90*140*6, обвязочные брусья.
 Объем сруба $V = (B * H * T) * 5 = (6 * 2,4 * 0,09) * 5 = 6,5 \text{ м. куб.};$
Стоимость без сборки, при $V = 6,5 \text{ м. куб.}$ и цене 1 м.куб.=27000 руб.
составит =172500 руб.;
- 3) Комплектация для устройства базовой конструкции: лаги и доска обрезная полов 1-го этажа и мансарды, стропила и обрешетка, кровля "Ондулин", перегородки в срубе, доска - вагонка для фронтонов, стойки и балясины для крыльца и балкона, нагеля, джут, входная лесенка, столбы фундамента.

Стоимость базовой конструкции после ее сборки, в зависимости от **изготовителя**, может составить:

260 - 350т. руб.

Р.С. Конкретика по ценам изложена в разделе "Информация".

2) каркасно-газобетонный дом.

Второй тип конструкции каркасный, который не забыт и сейчас, но при формировании стен стали применять и газобетонные блоки. Получается **каркасно-газобетонный дом.**

Применение газобетонных блоков, позволяет строителям успешно конкурировать на рынке строительства домов, так как по сравнению со срубом из профилированного бруса, его стоимость намного дешевле и при тщательной отделке и утеплении это неплохой вариант.

В тоже время каркас придает жесткость **конструкции дома, а газобетонные блоки , позволяют** утеплить дом и огне безопасные.

Дом получается намного дешевле и проще в изготовлении. Причем, реализовывать можно любые конструкции.

Пояснение по каркасу.

За основу каркаса берется обычный брус с размерами 45, 70, 100, 150 мм. Производство такого бруса менее затратное. Стоимость одного куба обычного бруса от 6 до 10 т. руб.

Каркас представляет из себя прямоугольную кубическую конструкцию с 4-мя закладными брусками внизу, которые связывают по углам. В углах устанавливают стойки, которые поверху связывают тоже брусками.

Вид каркаса из бруса.



Для устройства стен каркаса применяют известные способы и материалы, в том числе используют газобетонные блоки. Стены, устроенные из них, получаются недорогими

Стоимость каркаса размером 6*6 м., с установленными внутри его газобетонными блоками для стен, **составит 24- 26 тыс. руб.**

**Вид стен дома из газобетонных блоков,
встроенных в каркас.**



Вид дома, в котором стены 1-го этажа выполнены газобетонными блоками



Рассмотрим стоимость базового варианта конструкции каркасно-газобетонного дома в такой же комплектации, как и в предыдущем, а именно:

Базовая комплектация:

1. **Фундамент** опорно-столбчатый;
2. **Каркас:** размеры 6*6м. Высота - 2,4м. стен 5шт. Элементы каркаса: Закладные и обвязочные брусья, стойки боковые и средние. Стойки оконных и дверных проемов.

Газобетонные блоки в каркасе:

Объем $V = (B * H * T) * 5 = (6 * 2,4 * 0,09) * 5 = 6,5 \text{ м. куб.};$

Стоимость $V * \text{цена (1 м.куб.)}; 6,5 * 3000 \text{руб.} = \mathbf{19500 \text{ руб.};}$

3. Комплектация для устройства базовой конструкции : лаги и доска обрезная полов 1-го этажа и мансарды, стропила и обрешетка, кровля “Ондулин”, доска - вагонка для фронтонов, стойки и балясины для крыльца и балкона, нагеля, джут, входная лестенка, столбы фундамента.

Стоимость базовой конструкции после ее сборки,
в зависимости от изготовителя может составить

45 - 60 т. руб.

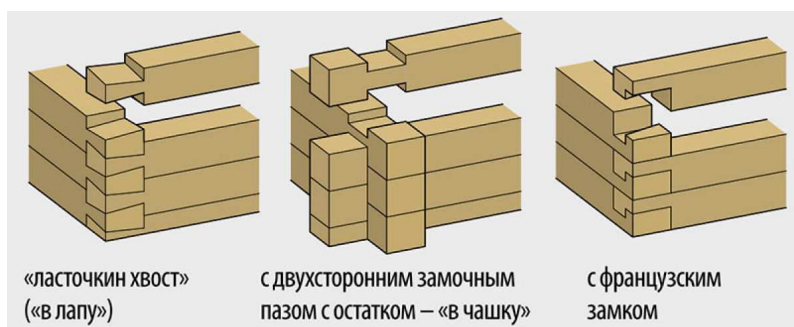
P.S. Конкретика по ценам изложена в разделе “Информация”.

Сравнительный анализ вариантов.

При рассмотрении вариантов с точки зрения стоимости, надо отметить, что второй тип лома, резко отличается по стоимости от первого, где стены из профилированного бруса, а во втором стены из газобетонных блоков, уложенных в каркас. Вариант, с газобетонными блоками в каркасе, менее затратный для строительства дома, так как при расчете стоимости стен учитывают, что:

- 1 куб.м. газобетонных блоков стоит **3 т.руб.**;
- 1 куб.м. профилированного бруса с подготовленными торцами под сборку с двухсторонним замочным пазом с остатком – “в чашку” (теплый” угол), вид поз. 2., может **стоять 27000руб.**;

Более дешевое решение, соединение -“ласточкин хвост” (“в лапу”), вид поз. 1., может **стоять 15000 руб.**



- - -

А это значит, что стена с размерами:

В-длина 6м., Н – высота 2,4 м. Т –толщина 90 мм.

Объем стены $V = B * H * T = 6 * 2,4 * 0,09 = 1,3 \text{ м. куб.}$

будет стоять в доме из: :

- **проф. бруса** $V * \text{цена (1 м.куб. 2700 руб.)} 1,3 * 27000 = \mathbf{34500 \text{ руб.}}$;
- **газобетонных блоков** $V * \text{цена (1 м.куб. 3000 руб.)} 1,3 * 3000 = \mathbf{3900 \text{ руб.}}$

При этом нужно учесть, что работа по сборке брусьев сруба в “теплый” угол, стоит намного дороже, чем работа по установке газобетонных блоков в каркас! Данные, по рассмотренным базовым конструкциям типов домов, сведены в таблицу.

Б а з о в ы й к о м п л е к т V = 6,5м. куб.

Материал стен	Ст-ть каркаса (брус + работа). т. руб.	Цена 1 м. к. т. руб.	Ст-ть Брусов, (газбл.) т. руб.	Ст-ть Работ по подготовке торцов проф. бруса т. руб.	Ст-ть Работ по сборке т. руб.	Ст-ть компл-х (лаги, полы, стропила и др. т. руб.	Ст-ть (после сборки) т. руб.
Профбрус клееный с подгот-ми торцами)		27	172,5	0	127,5	20	320
Профбрус (с не подгот-ми торцами)		10	65	110	90	20	280
Газблоки в каркасе	2,5+2,5 =5,0		19,5		15,5	20	60

Как видно, цена базового комплекта складывается из стоимости материалов и работ по сборке и подготовке к сборке материальных компонентов. Но это цены поставщиков по договору поставки и сборки только базового комплекта.

Реальная стоимость интересна, как заказчику, так и подрядчику! Конкуренция на рынке строительных услуг, подталкивает подрядчика к желанию, знать именно реальную стоимость работ, чтобы на нее ориентироваться, при назначении стоимости строительства объекта.

Варианты реализации:

- 1) выбираете тип дома, заключаете договор на поставку и сборку сруба в базовой комплектации и второй договор на доведение его до варианта дома с отделкой и реализацией в Вашем варианте или предлагаемой подрядчиком по его ценам;
- 2) выбираете тип дома и делаете расчет стоимости работ и материалов, как по базовому комплекту поставки, так и последующим работам по постройке дома, которая будет **зависеть** от применяемого при расчете **метода**:
 - самостоятельно;
 - с привлечением специалистов,

Для расчета предлагается современный метод, с помощью которого можно **определить реальную стоимость**. Результаты расчетов, выдаются в виде комплекта информационных материалов, наличие которых позволит Вам при согласовании цен на строительные работы, заключить договор с подрядчиком на строительство дома, введя в договор реальные цены.

Например, документ “**Этапы работ и их трудоемкость по функциональным частям дома**“, полученный при расчетах, позволяет увидеть, как полную стоимость работ, но и по частям дома!

Они получены, по новой методике, где расчеты производятся на основании детализации конструкции и выполняемых работ по каждому из ее элементов. При этом, в расчетах учитываются реальные трудозатраты по всем этапам строительства, в которых конкретизируются подробно все работы.

При строительстве наличие даже такого простого документа, можно не только увидеть и оценить работы, но в дальнейшем и проверять ход их выполнения. Вместе с этим, на этапе заключения договора сопоставить их со стоимостью других исполнителей и ввести эти цены в договор подряда.

Это и позволит построить дом **недорого**, при последующем применении при строительстве оптимальной формы организации работ, под которой понимается в основном, как будет заключен договор с плотниками:

- 1) через строительную фирму, которая возьмет на себя всю организацию, контроль работы, выплату зарплаты плотникам, начисление и оплату налогов, накладные расходы и др.;
- 2) непосредственно с плотниками и другими исполнителями работ, со всеми вытекающими для него из этого, последствиями.

Об этом и многом другом, на бесплатной консультации, куда приглашаются все желающие, (Объявление в конце раздела)

Ниже приведены краткие пояснения по методу, всем выдаваемым материалам и их перечню.

Метод расчета реальной стоимости строительства.

В качестве примера, для пояснения метода, был принят тип дома **каркасно-газобетонный**, фото которого приведено выше, но он применим и к любой другой конструкции.

Расчет был проведен на весь дом, на **основании представленной информации – описания дома**, По предлагаемой методике были определены:

- схема конструкции;
- элементный состав;
- перечень работ;
- **технологические карты** с детализацией работ и материалов, трудоемкостью их выполнения и стоимость.

По этим результатам рассчитывалась стоимость работ в разрезе этапов, а затем полная стоимость.

Указанная в **технологических картах** трудоемкость, была учтена в расчетах стоимости работ и получены итоговые результаты в разрезе **функциональных частей дома**.

Ь

Сборка каркаса комнаты на мансарде;
Установка стропил и конька крыши;

Обрешечивание, установка кровли,
зашивка залобков, фронтонов, свесов и
карнизов.

Подшивка потолков, установка окон,
дверей, в т ч и на мансарде, лестниц и др.

Обращаем Ваше внимание на то, что техническая информация, представленная в материалах расчета стоимости, при реализации строительства конкретного дома, не заменяет технический проект, хотя некоторые решения могут быть использованы, при строительстве, так как с одной стороны, они взяты из конкретных проектов, с другой стороны, применялись строителями, принявшими участие в работе.

Конструктивные решения, предназначены для конкретизации работ, которые надо было учесть в расчетах стоимости строительства дома.

Расчет, проведенный по новой методике, основан на применении при постройке дома технологических карт, несущих информацию о трудоемкости, элементов работ, позволил точно определить стоимость строительства и увидеть реальную стоимость строительства таких домов! Это являлось задачей, которую ставили перед собой разработчики, проводя эти расчеты! И это им удалось! Знакомьтесь с информацией! Вы увидите реальную стоимость строительства, а не завышенную. Опираясь на эту методику расчета, любой желающий может организовать постройку дома, понеся реальные затраты! По этой методике рассчитана стоимость строительства и построено ряд домов.

Суть методики и что она дает.

Специалисты технологи, на основании конструкции дома, разрабатывают технологические карты, в которых дается последовательность всех операций с их детальным описанием и указанием трудоемкости. На их основе и делаются все последующие расчеты, связанные со стоимостью работ. Дом представляют в виде объекта производства, состоящий из элементов, которые необходимо вначале изготовить, а затем произвести из них сборку конструкции, применив разработанные технологические карты.

Результаты расчета оформляют в виде информационных материалов, которые позволят при строительстве дома, избежать долгостроя, перепланировки, брака и т.д., а при организации соответствующего контроля со стороны Заказчика сэкономят ему немалые средства.

Кроме этого, рассчитанная реальная стоимость работ, дает возможность Заказчику правильно рассчитать, учесть свои финансовые возможности и вовремя отказаться от некоторых работ и сообщить об этом Подрядчику до начала их выполнения. Заметим, что Подрядчики, при заключении договора, иногда “ошибаются” в свою пользу, закладывая в работы лишние операции, не предусмотренные технологией. Имея эти материалы, этого не случится, так как эти документы будут являться приложением к договору подряда. Здесь даются пояснения по информационным материалам.

Пояснения к информационным материалам.

Материалы разделены на три раздела:

1. **В первом**, начальном разделе, дается Пояснительная записка, в которой подробно изложено содержание предлагаемых материалов.

Затем приводится Описание дома, на который проведен расчет стоимости и выданы материалы. Дано описание конструкции и функции помещений.

Логическим и необходимым продолжением этого раздела, является документ “Технология и последовательность сборки каркаса дома” из составляющих его элементов.

2. **Во втором** разделе документы, разделенные на две части:

1) Технологические карты сборки каркаса и дома, в последовательности и разрезе его функциональных элементов, как то комнаты 1-го этажа, комнаты мансарды, стропильной части, крыши и т.д. с рассчитанной трудоемкости и без расчета.

В Приложениях даны “Схемы каркаса(ов) в последовательности сборки. В документе “Трудоемкость итоговая”, приведена трудоемкость

выполнения работ в разрезе функциональных элементов дома, каркасы комнат 1-го этажа, мансарды, стропил, крыши, стен и т.д.. и затем фото этапов стройки дома, начиная с закладных и кончая крышей.

2) Документы “Приложения 1-6 Сборки дома”, в которых предлагается к рассмотрению второй вариант сборки дома, а именно в разрезе и последовательности элементов каркаса(ов), имея в виду: закладные каркаса, полы, стойки, связующие по первому этажу, затем мансарды, стропильной части, крыши и т.д. Приведены трудоемкость в разрезе сборки каркаса из элементов. Документы, приведенные в 1) и 2), дополняют друг друга своим содержанием!

4. Третий раздел “Экономический” и включает в себя документы по расчетам, как то Финансовые схемы, расчет зарплат работников, строительные сметы на материалы.

Перечень материалов - выходных документов.

Первый раздел.

1. Пояснительная записка.

2. Описание дома.

3. Технология сборки дома, элементы каркаса.

Второй раздел (часть 1)

4. Технологические карты сборки каркаса, также

устройство других частей дома, с указанием трудоемкости при выполнении всех элементарных работ, при устройстве:

- комнат 1 – го этажа, пол и потолок;
- комнаты мансарды, балкон и потолок;
- стропильной части и конька;
- устройство крыши;
- устройство стен, потолков;
- устройство карнизов, залобков, фронтонов.

5, Этапы сборки дома (Схемы каркаса и фото)

6. Трудоемкость работ итоговая:

- в разрезе этапов строительства;
- в разрезе элементов каркаса.

Второй раздел (часть 2)

7. Технология постройки дома в последовательности наращивания каркаса поэлементно от закладных.

- Приложения 1-6, с указанием содержимого и трудоемкости работ на каждом этапе.

Третий раздел.

8. Экономические расчеты:

- зарплатам работников;
- финансовые сметы затрат, при проведении работ в

составе плотника, помощника, руководителя;

9. Смета на материалы в т. ч. пило - материалы.

10. Нормы трудоемкости по работам.

. Опираясь на эту методику расчета, любой желающий может организовать постройку дома, понеся реальные затраты! По ней рассчитана стоимость строительства и построено ряд домов.

Желаем Вам в этом тоже успеха!

Если Вас это заинтересовало, то с подробностями, материалами с результатами расчетов, также как и предлагаемыми формами организации работ при строительстве, вы можете познакомиться, придя к нам на бесплатную консультацию, она будет Вам тем более полезна, если Вы выбрали для строительства каркасно-газобетонный тип дома.

Приглашаем на бесплатную консультацию.

Обращайтесь в **ООО “Дом-Строй-Информ”**

О консультации.

Обращаем Ваше внимание на то, что возможно, Вам потребуется только лишь консультация, в том числе знакомство с полным **пакетом информационных материалов** на постройку одного из домов типового проекта!

А это строительная смета расходов, технологические карты на все этапы работ, в том числе сборку каркаса, стропильной системы, полов, потолков и другое.

Получив эту информацию, Вы сможете грамотно приступить к работам по строительству и организовать его так, чтобы построить недорогой дом по реальной стоимости!

Найдете бригаду строителей и заключите с ними договор на постройку дома по рассчитанной реальной стоимости! В этом Вам помогут знания, полученные на консультации!

Статьи по этим вопросам, находятся на нашем сайте в интернете, смотрите. http://ellink.ru/co/impuls/dss_inf.htm **Внимание!** Там можно запустить программу по расчету ориентировочной стоимости строительства каркасного дома, выбрав нужный вариант!!!

e-mail: infokt@yandex.ru

тел. 89319018906



Ура!! Я нашла в интернете информацию о том, где мне помогут и проконсультируют, как построить недорогой загородный дом!!!!

**Это фирма
ООО “Дом-Строй-Информ”
e-mail: infokt@yandex.ru
тел. 89319018906**