Анализ текущего состояния: проект и реальность

Представленные документы (шифр 05/22-001-АР) описывают **новое капитальное здание**, которое значительно отличается от того, что построено на самом деле.

Параметр	По проекту (документация)	По факту
Конструкция стен	Деревянный каркас, утепление минеральной ватой 150 мм, цоколь из кирпича.	Обшивка из вертикальной доски (вагонки), окрашенная в синий цвет. Признаков каркасной технологии и утепления не видно.
Фундамент	В одном разделе указан ленточный, в другом — винтовые сваи.	Фундамент, скорее всего, **ленточный**, что типично для построек 50-летней давности.
Кровля	Двускатная, мембранного типа.	Двускатная, покрыта шифером, имеет заметный износ.
Отделка	Фасадная облицовка светлых тонов, декоративные панели внутри.	Фасад — старая синяя краска, на которой видны следы шелушения и многочисленные объявления.
Общее состояние	Новое строительство.	Здание эксплуатируется ~50 лет, **пол покосился**

Сравнительный анализ вариантов

Для наглядности все варианты сведены в одну таблицу. Смета рассчитана для площади фасада **~66 м²** (с учетом фронтонов и вычетов проемов) и площади пола **~28,5 м²**.

№	Вариант	Ориентировочная стоимость работ и материалов	Сроки	Плюсы	Минусы	Вывод
1	**Ремонтировать** (комплексно: пол, фундамент, частично фасад)	**150 000 – 250 000 ₽**	2-4 недели	Решает главную проблему — покосившийся пол. Устраняет причины дальнейшей деформации.	Высокая трудоемкость. Необходимость демонтажа. Бюджет может быть непредсказуем при вскрытии полов.	**Оптимально, если пол действительно требует срочного ремонта.**
2	**Красить** (с подготовкой: мойка, шлифовка, грунт, 2 слоя)	**50 000 – 80 000 ₽**	1-2 недели	Самый быстрый и дешевый способ обновить внешний вид. Скрывает мелкие дефекты.	Не решает проблему с полом. Требует регулярного обновления (раз в 5-7 лет).	**Косметическое решение, но не устраняет конструктивные проблемы.**
3	**Облицовывать фасад** (металлосайдинг/профнастил с утеплением)	**120 000 – 200 000 ₽**	3-5 недель	Скрывает все неровности и старую обшивку. Добавляет утепление, что снижает затраты на электричество.	Дороже покраски. Требует монтажа каркаса. **Не решает проблему с полом.**	**Компромисс, если бюджет позволяет.** Здание станет более презентабельным и теплым.

				Долговечно.		
4	**Строить новое здание** (каркасный дом 35 м² под ключ)	**900 000 – 1 700 000 ₽**	2-3 месяца	Полностью новое здание, соответствующее современным нормам. Долговечность.	**Самый дорогой вариант.** Требует времени, сил и значительных вложений.	**Ограниченный бюджет.**
5	**Купить готовый домокомплект или вагончик**	**от 450 000 ₽** (бытовка 6х3) / **от 650 000 ₽** (домокомплект)	2-8 недель	Заводское качество, гарантия. Быстрый монтаж. Можно сразу использовать.	Дорого. Требует подведения коммуникаций (электрика). Нужно решать вопрос с демонтажом старого здания.	**Дорого и нецелесообразно**, если главная цель — сэкономить и обновить существующее здание.

Детальный анализ по вариантам

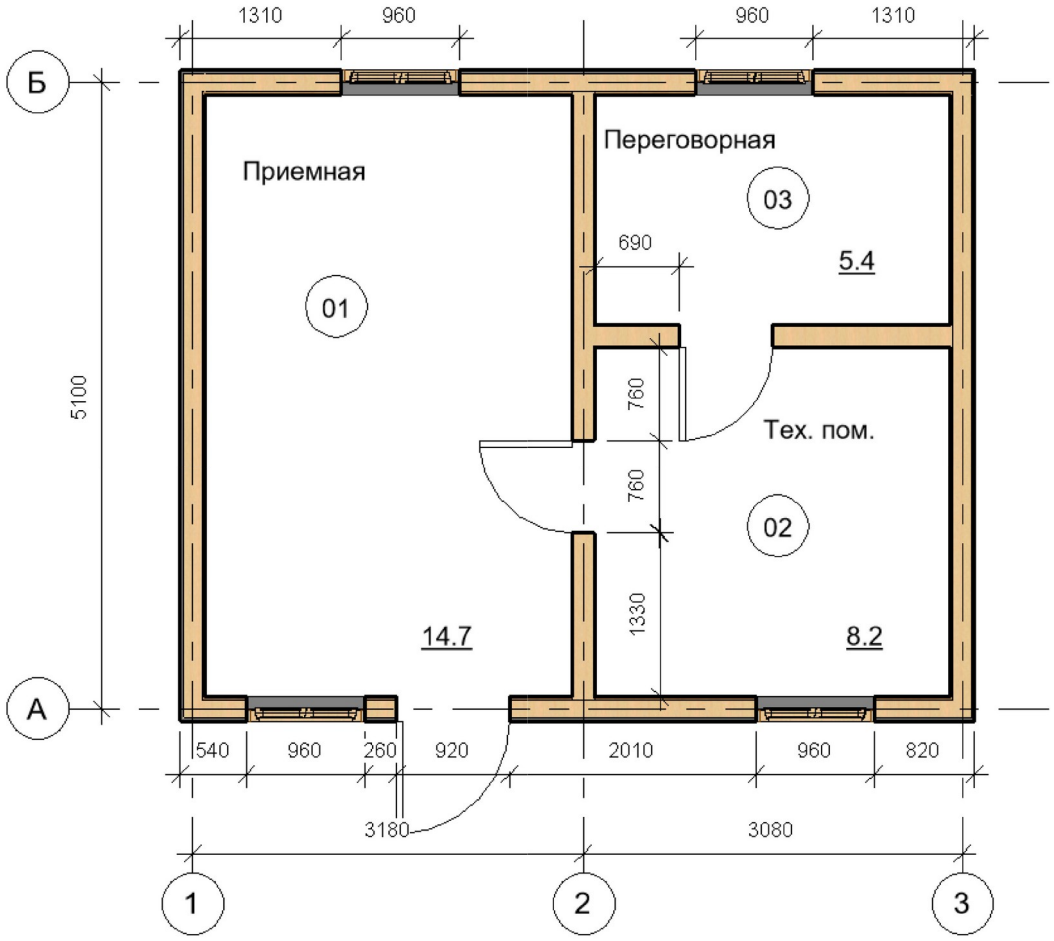
Вариант 1: Ремонт (с акцентом на пол)

Поскольку главное опасение — это покосившийся пол, ремонт является приоритетным. Игнорирование этой проблемы может привести к более серьезным деформациям и, как следствие, к еще большим затратам.

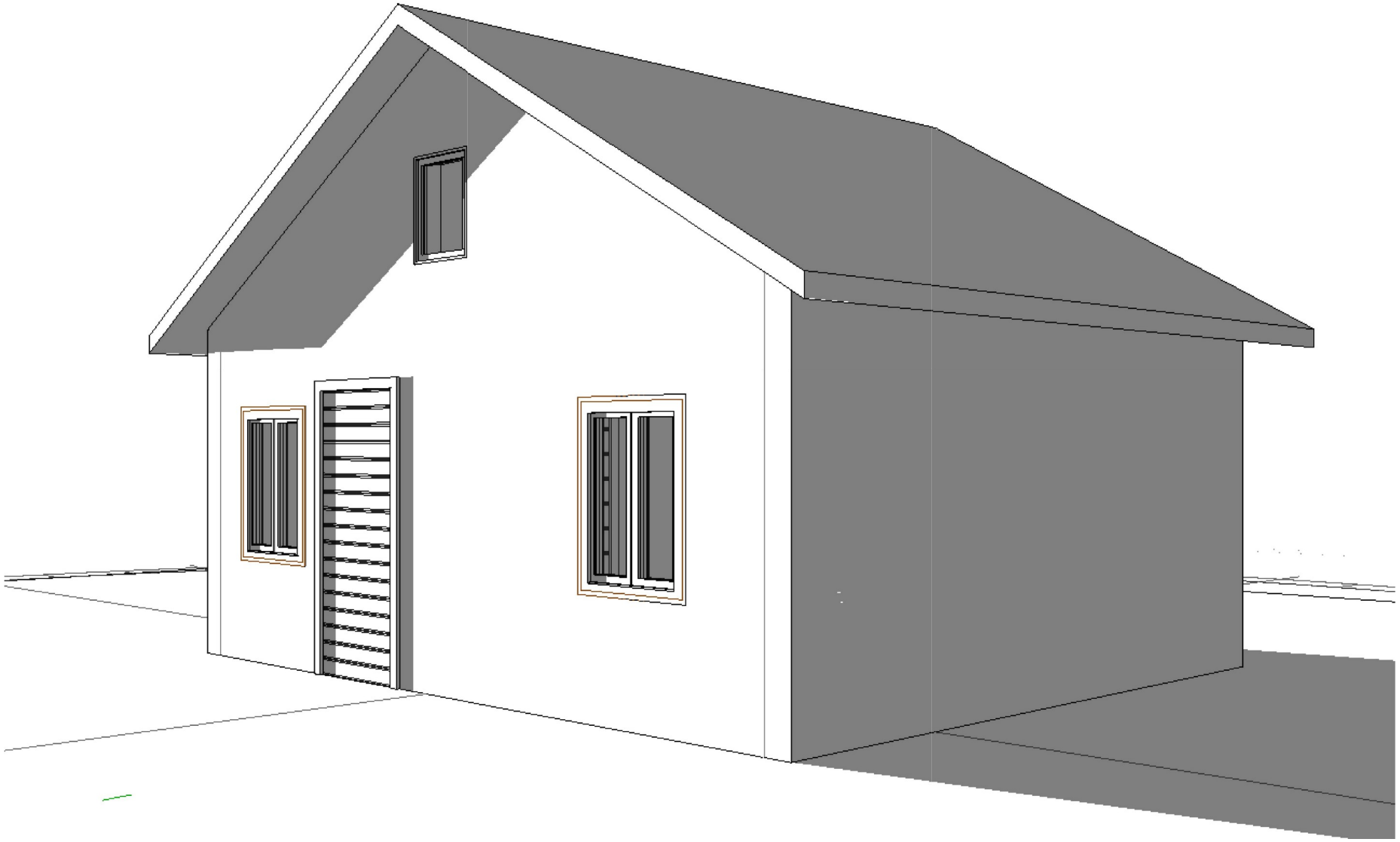
- **Смета (ориентировочно):**
  - **Демонтаж старого пола:** ~15 000 ₽
  - **Ремонт/усиление лаг и фундамента:** ~40 000 ₽ (может быть больше, если потребуется частичная замена венцов или усиление ленты)

- **Утепление (150 мм) + пароизоляция:** ~30 000 ₽
- **Настил чернового и чистового пола (шпунтованная доска/фанера):** ~60 000 ₽
- **Работы по выравниванию:** ~20 000 ₽
- **ИТОГО: ~165 000 ₽**

- **Вывод:** Это **первоочередная задача.** Без ремонта пола любые другие улучшения (покраска, облицовка) будут лишь маскировкой проблемы. **Но бюджет может быть непредсказуем при вскрытии полов.**



площадь - 28,3 м.кв



Вариант 2: Покраска фасада

Самый бюджетный способ сделать здание опрятнее.

- **Смета (ориентировочно, на 66 м²):**
  - **Материалы (краска, грунт, антисептик):** ~25 000 ₽
  - **Работы (мойка, шлифовка, грунтовка, покраска в 2 слоя):** ~50 000 ₽
  - **ИТОГО: ~75 000 ₽**
- **Вывод: Быстро и дешево.** Рекомендуется использовать фасадную краску для дерева (например, на алкидной или акриловой основе). Это даст зданию аккуратный вид на несколько лет.

Вариант 3: Облицовка фасада

Более капитальное решение, которое скроет все дефекты и утеплит здание.

- **Смета (ориентировочно, на 66 м²):**
  - **Материалы (металлосайдинг, утеплитель 50-100 мм, обрешетка, крепеж):** ~80 000 ₽
  - **Работы (монтаж каркаса, утепление, монтаж сайдинга):** ~70 000 ₽
  - **ИТОГО: ~150 000 ₽**

Вывод: Практично. Но желательно сначала решить вопрос с полом.



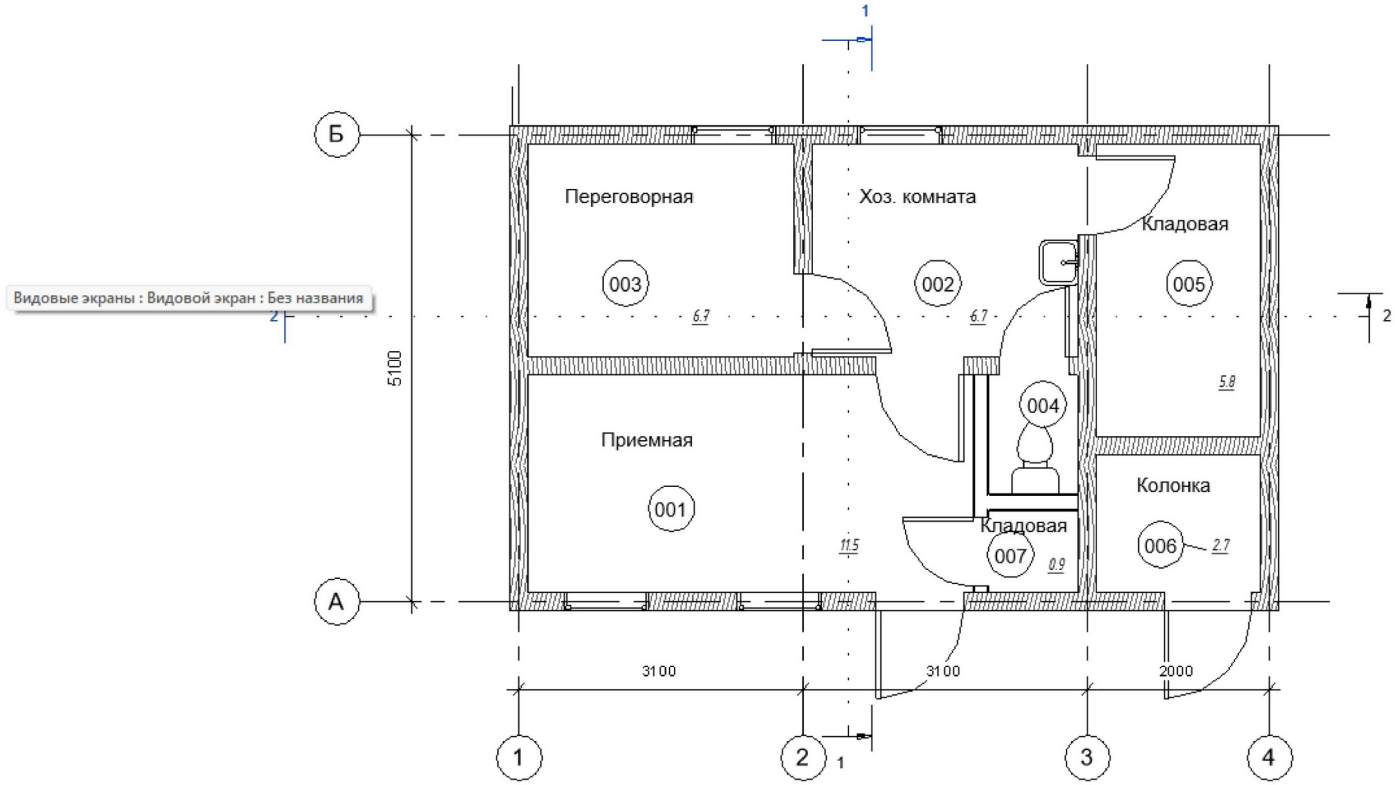
-

Строительство нового здания

Самый затратный путь.

- **Смета:** Стоимость каркасного дома 35 м² «под ключ» в Ленинградской области начинается **от 916 000 ₽**, а с инженерией может достигать **1 700 000 ₽**.
- **Вывод:** Это решение требует значительных средств.





Экспликация помещений			
№	Наименование	Площ.	Комм.
001	Приемная	11.5 м²	
002	Хоз. комната	6.7 м²	
003	Переговорная	6.7 м²	
004	С/У	1.3 м²	
005	Кладовая	5.8 м²	
006	Колонка	2.7 м²	

Экспликация помещений			
№	Наименование	Площ.	Комм.
007	Кладовая	0.9 м²	
Общий итог: 7		35.6 м²	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Разработал		Хахлин			
Проверил					

003 - x

Баня

Стадия	Лист	Листов
Р	06	

Маркировочный план на отм. 0.000

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

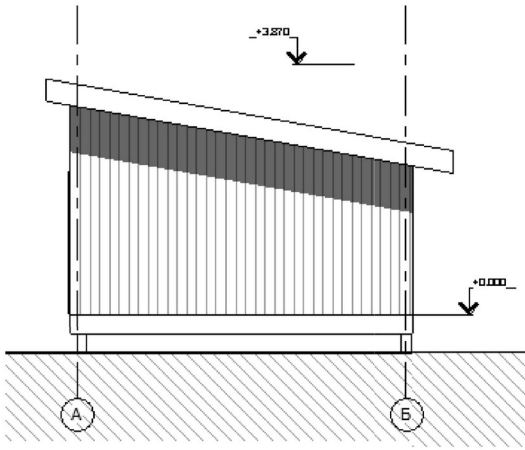
Инв. № подл.

07.10.2026 0:31:27

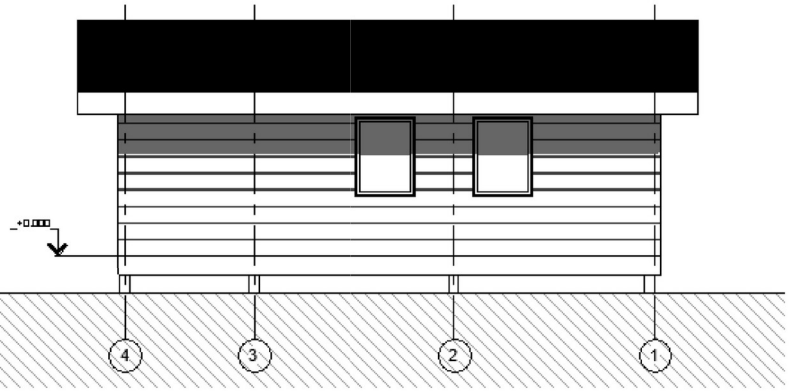
Копировал

Формат

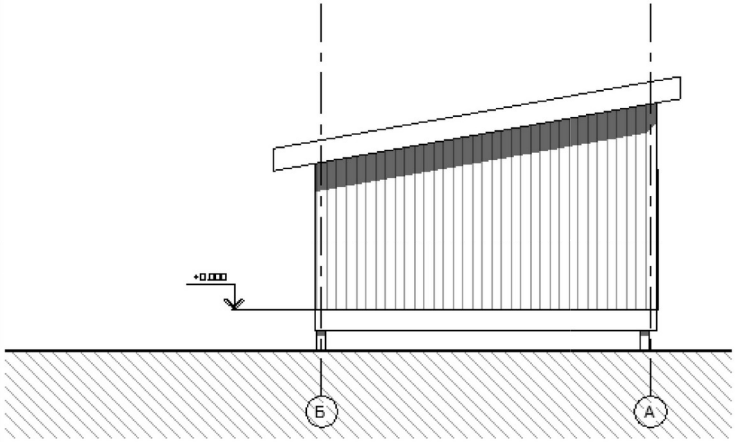
А-Б



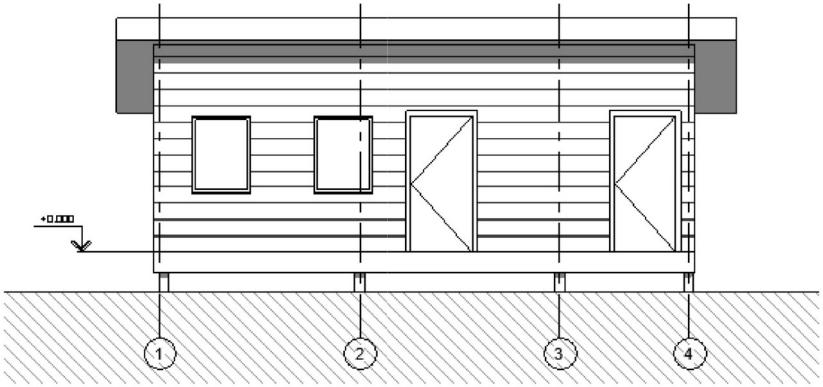
4 -1



Б-А



1- 4



						003 - х		
						Баня		
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Разработал		Хвалин					Стадия	Лист	Листов
Проверил							Р	08	
						Фасады 1-7, 7-1, А-В, В-А			

Согласовано

Инв. № подл. | Подп. и дата | Взам. инв. №

07.10.2026 8:34:47

Копировал

Формат

Вариант 5: Покупка готового домокомплекта или вагончика

Альтернатива строительству.

- **Смета:**
  - **Бытовка 6х3 с электрикой: от 295 000 ₽** (с двускатной крышей), **от 450 000 ₽** (с крыльцом).
  - **Домокомплект: от 650 000 ₽** (для самостоятельной сборки).
- **Помимо покупки, потребуется демонтаж старого здания, подведение коммуникаций и благоустройство.**
- https://brus-teh.ru/projects/dom-iz-brusa-vasilek/
- Дом из бруса «Василёк» 5*7
- 

Краткие характеристики

Общая площадь 35 м² | Кол-во этажей 1 этаж

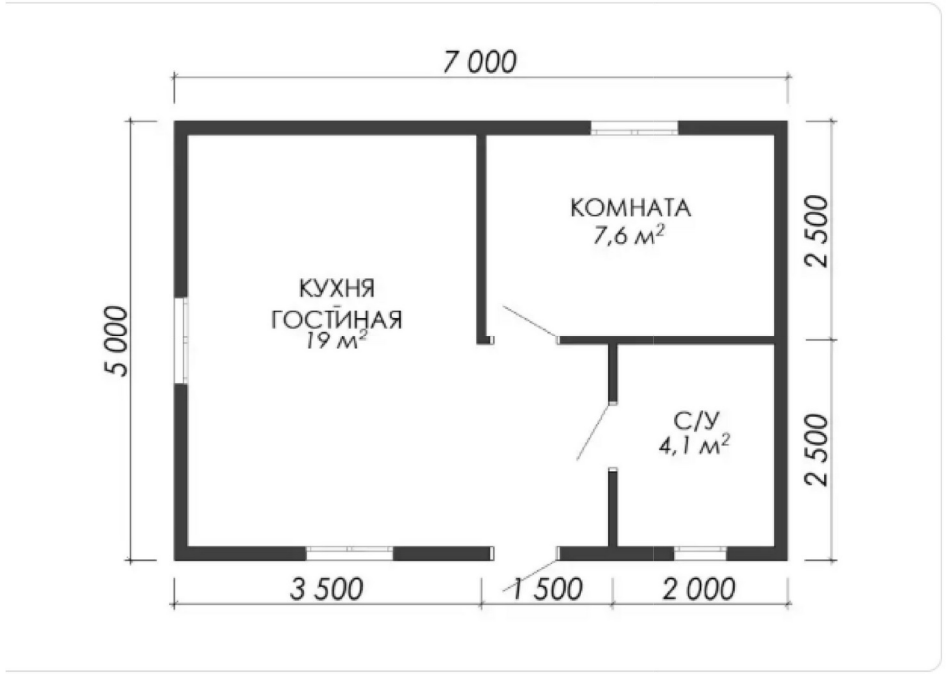
Кол-во спален 1 | Линейные размеры 5*7

Доступные комплектации

Сруб под усадку | Дом под ключ

Брус 150х100мм — 715 000 ₽ — Построим от 9 дней

Брус 150х150мм — 792 000 ₽ — Построим от 9 дней



Любую планировку можно адаптировать под вас — бесплатно

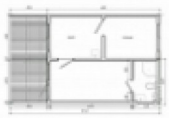
На странице представлены базовые варианты планировок проекта. В любой вариант можно внести изменения и дополнения: изменить расположение помещений, перегородок, окон и дверей, добавить террасу, веранду и другие элементы. Также можем разработать индивидуальную планировку полностью с нуля под ваши задачи и пожелания.

Изменить планировку

-

https://dvk-modul.ru/catalog/modulnye-doma/modulnyj-dom-6x48-zhiloy/









Модульный дом 6х4.8 жилой

- Стальной каркас - профили 3мм, кровельный лист толщиной 1мм, оцинкованное дно
- Пиломатериал - качественный дисковый раскрой, камерной сушки
- Утепление - применение мембран А и Б, толщина утеплителя минимум 100мм, по всем плоскостям
- Окна - пластиковые теплосберегающие, долговечные 1100х900
- Входные двери - стальные, утепленные 2100х900
- Электрика - согласно ПУЭ, розетки с заземлением, светодиодные светильники, ЕВРОввод, разводка в кабель-канале, кабель 3х1,5 и 3х2,5

Стоимость в комплектации стандарт: **604 800 руб.**