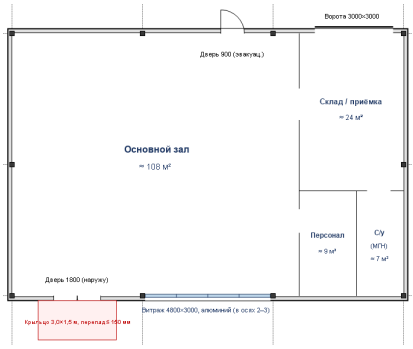
Реальный пример, данные заказчика скрыты

Всё это мы сделали ещё до договора

Заказчик пришёл с эскизами, выпиской ЕГРН и планом участка. Мы разобрали их, нашли ошибки, набросали планировку, поставили здание на участок и посчитали проект по разделам. Договора на этот момент ещё не было.

5 схем от планировки до основания	**7 решений** по слабым местам эскизов	**7 позиций** проекта с ценой каждой	**25 дней** рабочих на эскиз и стадию П

Что заказчик узнал до того, как подписал договор



Как будет устроено здание внутри

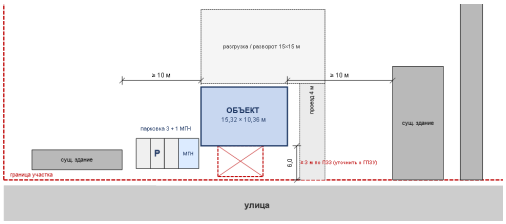
Набросали планировку: зал 108 м², склад с воротами 3 × 3 м, комната персонала, санузел для маломобильных посетителей и эвакуационный выход.

Нашли

В эскизах у здания было три разных размера: 18, 14 и 15,32 м. Привели к одному: 15 × 10 м в осях.

Что это даёт

Видно, всё ли помещается, пока любую стену можно перенести на бумаге.



Где здание встанет на участке

Предварительно разместили здание, парковку, проезд к воротам склада и площадку для разгрузки и разворота. Отметили отступ от границы и разрывы до соседних построек.

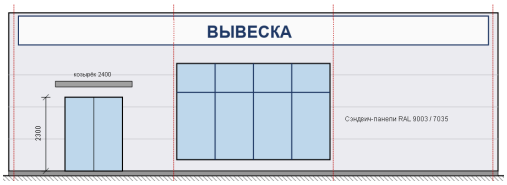
Нашли

В документах на землю нет вида использования, нужного для этого объекта. Его надо добавить до подачи на разрешение.

Что это даёт

Препятствие для разрешения известно заранее, до затрат на проект.

Как здание будет выглядеть

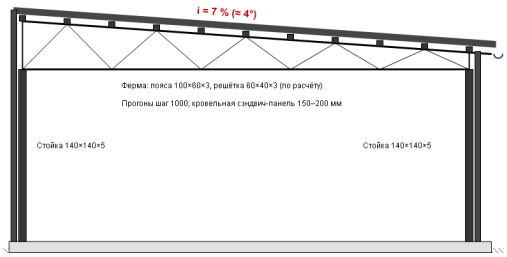


Начертили главный фасад с размерами, входом, козырьком, витражом и местом под вывеску. Подобрали светлые панели.

Нашли
Витраж 6 м перекрывал стойку каркаса. Сделали 4,8 м между стойками, а вместо ПВХ предложили алюминий, который держит ветер.

Что это даёт
Окно и каркас не столкнутся на стройке, когда металл уже куплен.

Из чего будет каркас и кровля

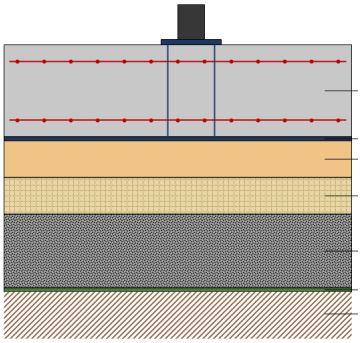


Показали разрез: высоту, ферму пролётом 10 м, прогоны, водосток и предварительные сечения металла.

Нашли
Уклон кровли 2,4 % мал для сэндвич-панелей, а связей каркаса в эскизе не было. Заложили 7 % и добавили связи.

Что это даёт
Меньше риск протечек. Понятно, какой каркас обсуждать со строителями.

На чём здание будет стоять



Расписали основание по слоям: щебень, песок, утеплитель, бетон, арматура, опирание стоек.

Нашли
Плита 300 мм избыточна. Предложили 200–250 мм с утолщениями под стойками и утепление, чтобы глину не пучило зимой.

Что это даёт
По предварительной оценке экономия бетона 15–30 %. Окончательно подтверждается расчётом.

В итоге заказчик ясно представляет, что ему нужно

Что строить
размеры, помещения, фасад и конструкции

Что исправить
ошибки эскизов найдены до стройки

Нужна ли экспертиза
здесь не нужна, есть ссылка на статью закона

Какие бумаги собрать
список исходных данных для проекта

Сколько платить и когда
цена каждого раздела и график оплаты

Сколько ждать
срок каждого этапа в рабочих днях

Пример расчёта

Коммерческое предложение

на проектирование коммерческого объекта 150 м²

> Цена относится только к этому объекту, он вышел дороже. Стоимость проекта у нас от 500 ₽ за м², ваш объект посчитаем индивидуально.

Уважаемый заказчик!

Мы проанализировали Ваши эскизы, выписку ЕГРН и план участка БТИ и предлагаем разработать проектную документацию объекта. Здание одноэтажное, ≈ 150 м², не предназначено для проживания и производства. Поэтому экспертиза проектной документации не требуется (п. 4 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ), документацию утверждает застройщик (ч. 15 ст. 48 ГрК РФ).

Предлагаем сокращённый состав: только разделы, которые подаются для получения разрешения на строительство по п. 3 ч. 7 ст. 51 ГрК РФ. Это ПЗ, СПОЗУ, АР, КР, мероприятия для маломобильных групп населения (МГН, для этого объекта обязательны) и ПОС. Инженерные разделы в пакет на разрешение не входят, они посчитаны отдельно.

1. Объект проектирования

Участок	земли населённых пунктов, нужно добавить вид разрешённого использования под назначение объекта
Объект	отдельно стоящий одноэтажный коммерческий объект
Габариты	15,0 × 10,0 м в осях (15,32 × 10,36 м по наружным граням), высота ≈ 5,1 м
Площади	застройки 158,7 м², общая ≈ 150 м²: основной зал ≈ 108, склад ≈ 24, персонал ≈ 9, санузел ≈ 7 м²
Конструкции	металлокаркас (стойки с шагом 5 м, односкатные фермы пролётом 10 м), сэндвич-панели с минватой, утеплённая монолитная плита
Стадия	проектная документация (стадия П) в составе для получения разрешения на строительство

2. Корректировки эскизов, заложенные в проект

- единые размеры здания 15 × 10 м в осях вместо 18 / 14 / 15,32 м;
- уклон кровли 7 % вместо 2,4 %, уточняется по типу панелей и стыков;
- стойки 140 × 140 × 5 и связи по стенам и кровле (уточняется расчётом);
- утеплённая плита с XPS и утеплённой отмосткой — защита от пучения глины;
- витраж 4,8 м в алюминиевом профиле в шаге стоек, проёмы плана и фасада согласованы;

- светлый фасад: сэндвич-панели RAL 9003 / 7035 вместо чёрных, вывеска на белом фоне;
- санузел для МГН, помещение персонала, склад с воротами 3 × 3 м, пол +0,150 и крыльцо без длинного пандуса.

3. Состав работ, стоимость и сроки

№	Раздел или работа	Цена, ₽
Этап 1. Эскизный проект — 5 рабочих дней		
1	Доработка эскизов заказчика с учётом корректировок: планировка, фасады, разрез, размещение на участке (отступы, противопожарные разрывы, парковка, подъезд к воротам склада), цветовое решение фасада, согласование с Вами	**24 300**
Этап 2. Стадия П для разрешения на строительство — 20 рабочих дней		
2	**ПЗ** — пояснительная записка с ТЭП и описанием инженерного обеспечения	**14 580**
3	**СПОЗУ** — схема планировочной организации участка: здание, отступы, разрывы до существующих строений, проезды и подъезд пожарной техники, парковка (в т. ч. МГН), благоустройство, сводный план сетей	**24 300**
4	**АР** — объёмно-планировочные и архитектурные решения: планы, фасады, разрезы, отделка, витражи, тепловая защита, эвакуационные выходы	**36 450**
5	**КР** — конструктивные решения: расчёт металлокаркаса (стойки, фермы, прогоны, связи, узлы, анкеры) на снег и ветер района строительства, расчёт плиты по данным геологии	**54 675**
6	**ОДИ** — мероприятия по обеспечению доступа инвалидов: крыльцо, санузел МГН, парковка, пути движения	**12 150**
7	**ПОС** — проект организации строительства (по нему устанавливается срок действия разрешения), в т. ч. демонтаж построек на участке	**14 580**
Итого этап 2 — 20 рабочих дней		**156 735**
Итого этапы 1–2 — 25 рабочих дней		**181 035**

Сроки считаются с даты получения аванса, исходных данных и результатов инженерных изысканий. Этап 2 начинается после согласования эскиза.

Комплекс: проект, инженерные сети и разрешение на строительство
Скидка 5 % на сети и разрешение

Проект, этапы 1–2	181 035
Инженерные сети	269 325
Разрешение на строительство	121 837,50
Всего, ₽	**572 197,50**

4. Дополнительные работы по желанию заказчика

№	Работа	Цена, ₽
1	Инженерные сети: ЭОМ, ЭН, ВК, НВК, ОВ, АПС/СОУЭ — отдельным предложением	**283 500**

№	Работа	Цена, ₽
2	ПБ — мероприятия по пожарной безопасности: степень огнестойкости, разрывы до существующих зданий, категория склада, эвакуация	**42 525**
3	Рабочая документация (стадия Р): КМ (каркас, узлы, спецификация металла), КЖ (плита, закладные), АР	**от 133 650**
4	Сметная документация (локальные сметы на строительство)	**от 30 375**
5	Инженерные изыскания (геодезия М 1:500, геология, экология): выполняет организация — член СРО изыскателей, мы подбираем и контролируем, оплата ей напрямую. Обязательны для разрешения	**125 000 – 150 000***
6	Авторский надзор	**по договорённости**

* Ориентировочно по ценам региона объекта: геодезия от 30 000, геология от 45 000, экология от 50 000 ₽. Точная стоимость — по предложению изыскательской организации.

5. Порядок оплаты

- 30 % — аванс при подписании договора;
- 40 % — после согласования эскиза (этап 1);
- 30 % — после передачи полного комплекта проектной документации и подписания акта.

6. Исходные данные от заказчика

- полная выписка ЕГРН на участок и существующие объекты;
- ГПЗУ (помогаем получить);
- техническое задание: что будет храниться (влияет на категорию склада), режим работы, число сотрудников, отопление (газ или электричество), нужна ли наружная площадка хранения;
- результаты инженерных изысканий (или подберём изыскателей).

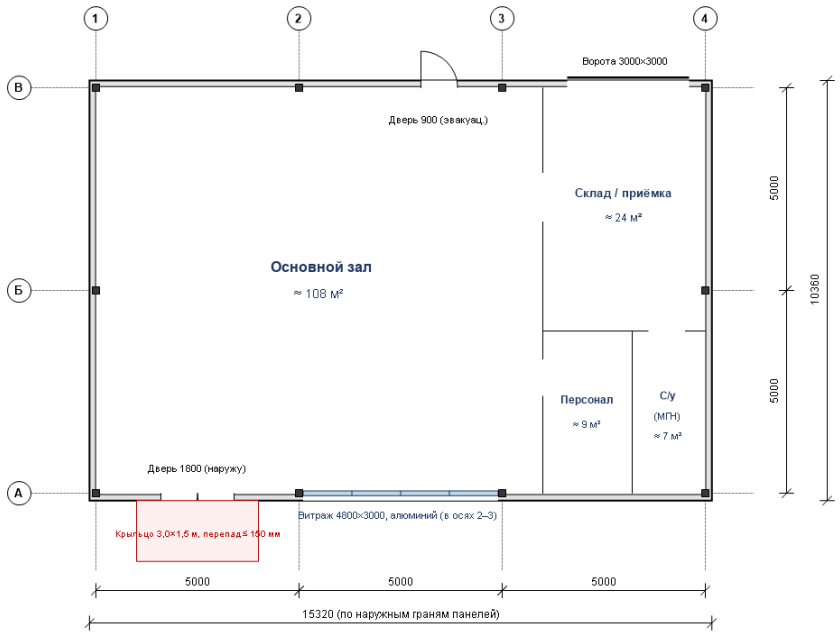
7. Условия

- Стоимость фиксированная при неизменном техническом задании. НДС не облагается.
- В стоимость входят: проектная документация в электронном виде (PDF с УКЭП, DWG/DOCX) и 1 экземпляр на бумаге.
- В стоимость не входят: изыскания, плата за техприсоединение, госпошлины и сборы сторонних организаций.
- Замечания уполномоченного органа при выдаче разрешения исправляем бесплатно.
- Предложение действительно 30 календарных дней.

Приложение. Схемы с учётом анализа эскизов

Схема 1. План расположения стоек и проёмов (скорректированный)

Коммерческий объект · М 1:100 (условно)



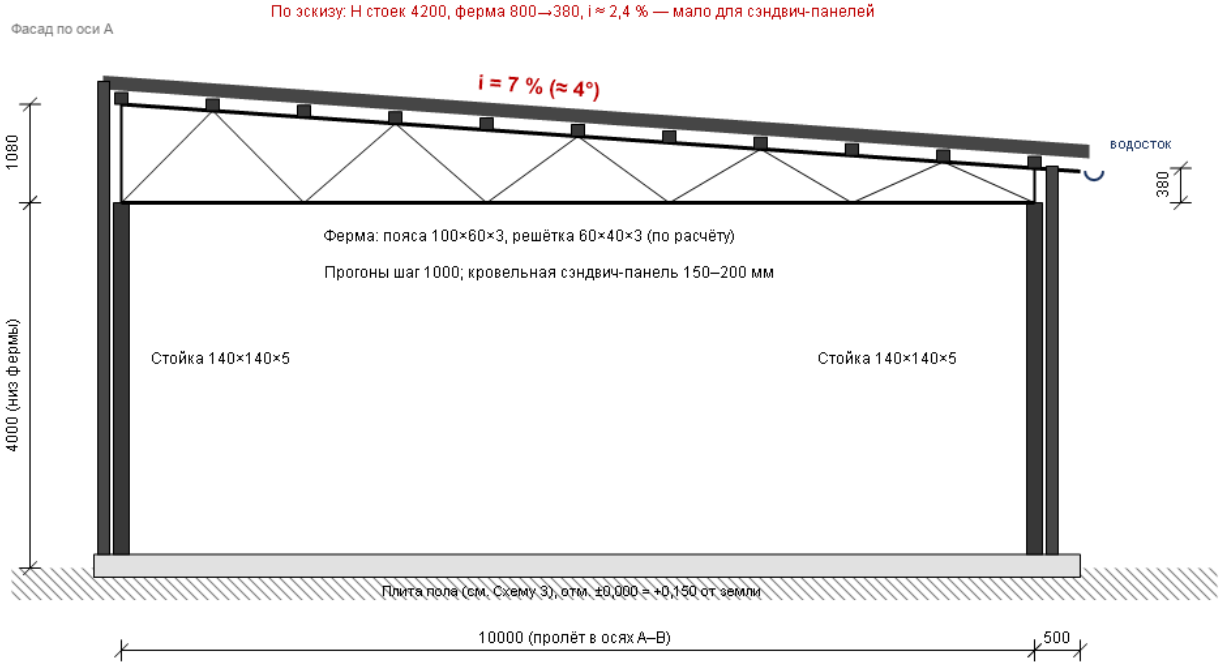
Со стороны улицы (фасад 1–4 по оси А — главный)

Стойки 140×140×5 (по эскизу 120×120×5 — уточняется расчётом КР). Стены — сэндвич-панели 150 мм (мин. вата), ригели под панели.

Корректировка: проёмы фасада и плана согласованы; витраж вписан в шаг стоек 5 м; добавлены С/у (МГН), помещение персонала, склад с воротами.

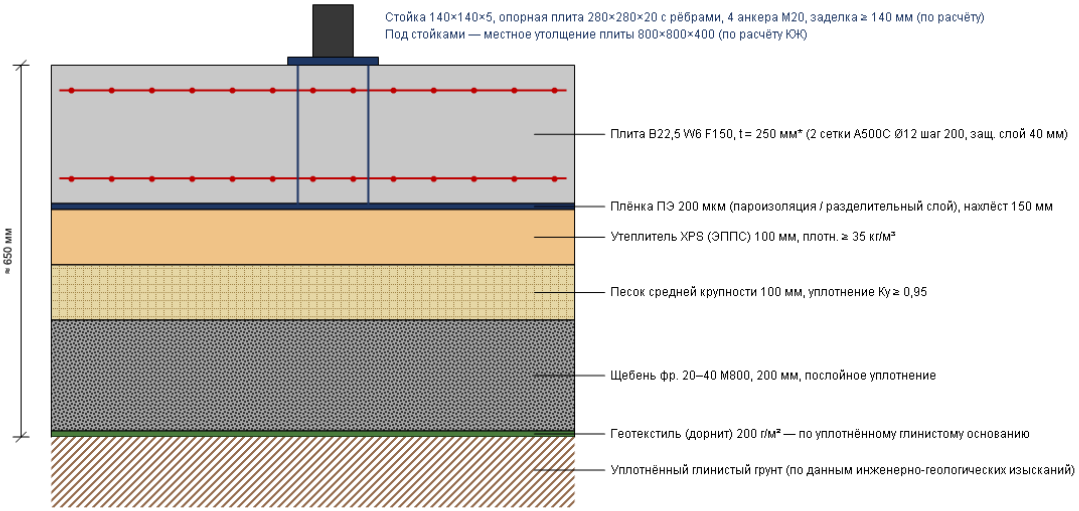
Схема 2. Поперечный разрез 1–1 (скорректированный уклон кровли)

По эскизу: Н стоек 4200, ферма 800→380, i ≈ 2,4 % — мало для сэндвич-панелей



Связи по стойкам и в плоскости кровли — обязательно (на эскизе не показаны)

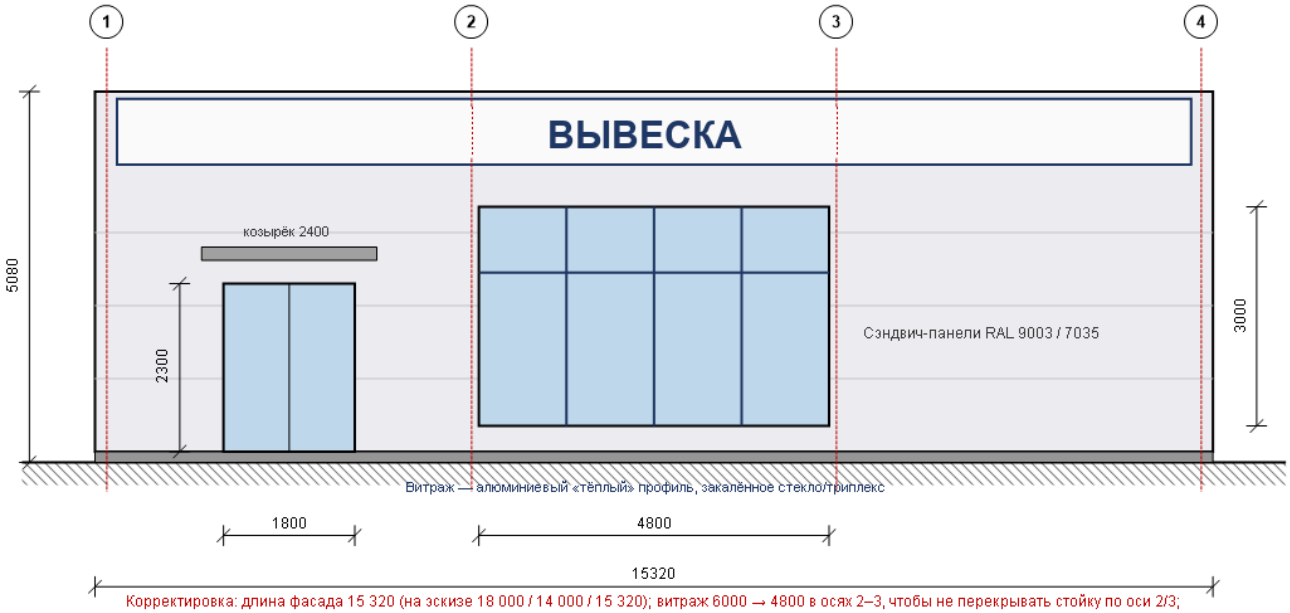
Схема 3. Устройство основания и плиты пола (скорректированное)



Корректировки к эскизу:

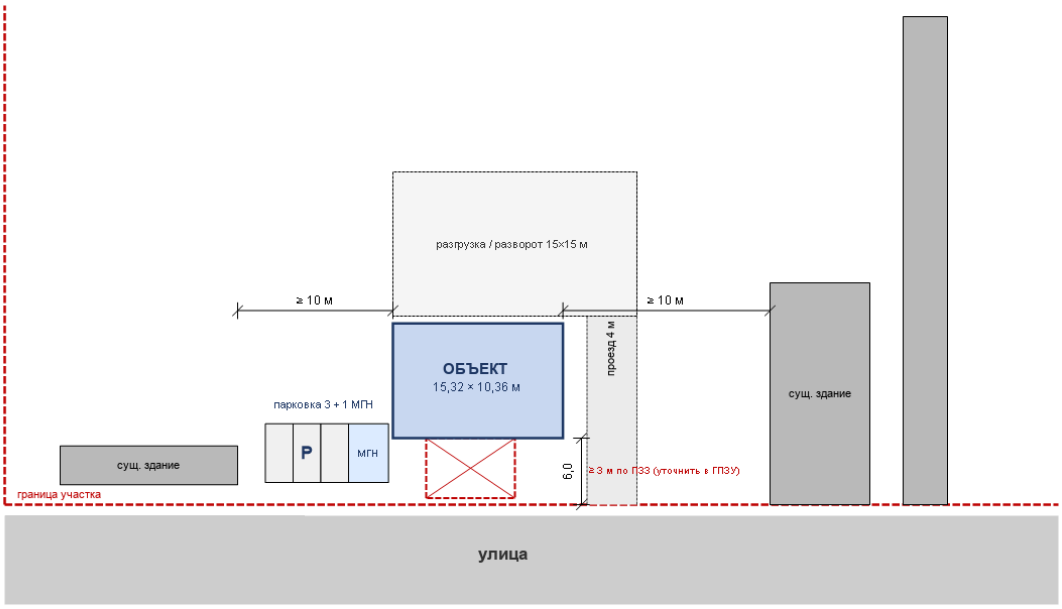
1) Добавлен слой утеплителя XPS 100 мм — защита от морозного пучения глины (норм. глубина промерзания ≈ 0,65–0,8 м) и теплопотерь отапливаемого здания.
2) Геотекстиль перенесён на глину (под щебень) — исключает вдавливание щебня в глинистое основание.
3) Бетон В20 → В22,5 W6 F150 (износ, погрузчики, наружная площадка); арматура A-III → А500С по ГОСТ 34028-2016.
4) * t = 300 мм по эскизу избыточна для здания 150 м²: по предварит. оценке 200–250 мм + утолщения под стойками. Окончательно — расчётом КР (экономия бетона 15–30 %).
5) По периметру — утеплённое ребро-отмостка: горизонтальный XPS 50 мм шириной 1,2 м, отвод воды от здания, уклон 3–5 %.
6) По эскизу: бетон 300 + песок 100 + щебень 200 = 600 мм (на эскизе подписано 500 мм) — проверить отметку низа котлована.

Схема 4. Фасад 1–4 (главный) — скорректированный



Корректировка: длина фасада 15 320 (на эскизе 18 000 / 14 000 / 15 320); витраж 6000 → 4800 в осях 2–3, чтобы не перекрывать стойку по оси 2/3;
ПВХ-профиль заменён на алюминий (ПВХ при 3 м высоты и ветровой нагрузке — прогибы); цоколь +150 мм вместо 500 — крыльцо без длинного пандуса.
Цвет фасада: чёрный → светлый (сэндвич-панели RAL 9003 / 7035, вывеска — белый фон, синие буквы) по решению заказчика.

Схема 5. Размещение объекта на участке (условно, до топосъёмки)



Противопожарные разрывы до сущ. зданий — по СП 4.13130 табл. 1 (6–18 м в зависимости от огнестойкости и назначения зданий)

Подъезд пожарной техники — с улицы вдоль главного фасада (5–8 м от края подъезда до стены, п. 8.1.6 СП 4.13130). Привязка — по топосъёмке М 1:500.

Расположение существующих строений взято с плана БТИ приблизительно.

Схемы условные, до топосъёмки и геологии. Сечения уточняются расчётом в разделе КР. Пример не является публичной офертой.

Проектное бюро «Отметка»

ИП Майба Павел Александрович, ИНН 261807182717, ОГРНИП 322265100049578

Член СРО: Ассоциация «Московское областное объединение проектировщиков» (СРО-П-221-20012022)

+7 968 269-79-45, pasha.mayba@mail.ru, otmetka-proekt.ru