

Как получить дом вместо однушки

Получение своего дома в два
этапа

Санкт-Петербург
Чертков
Константин

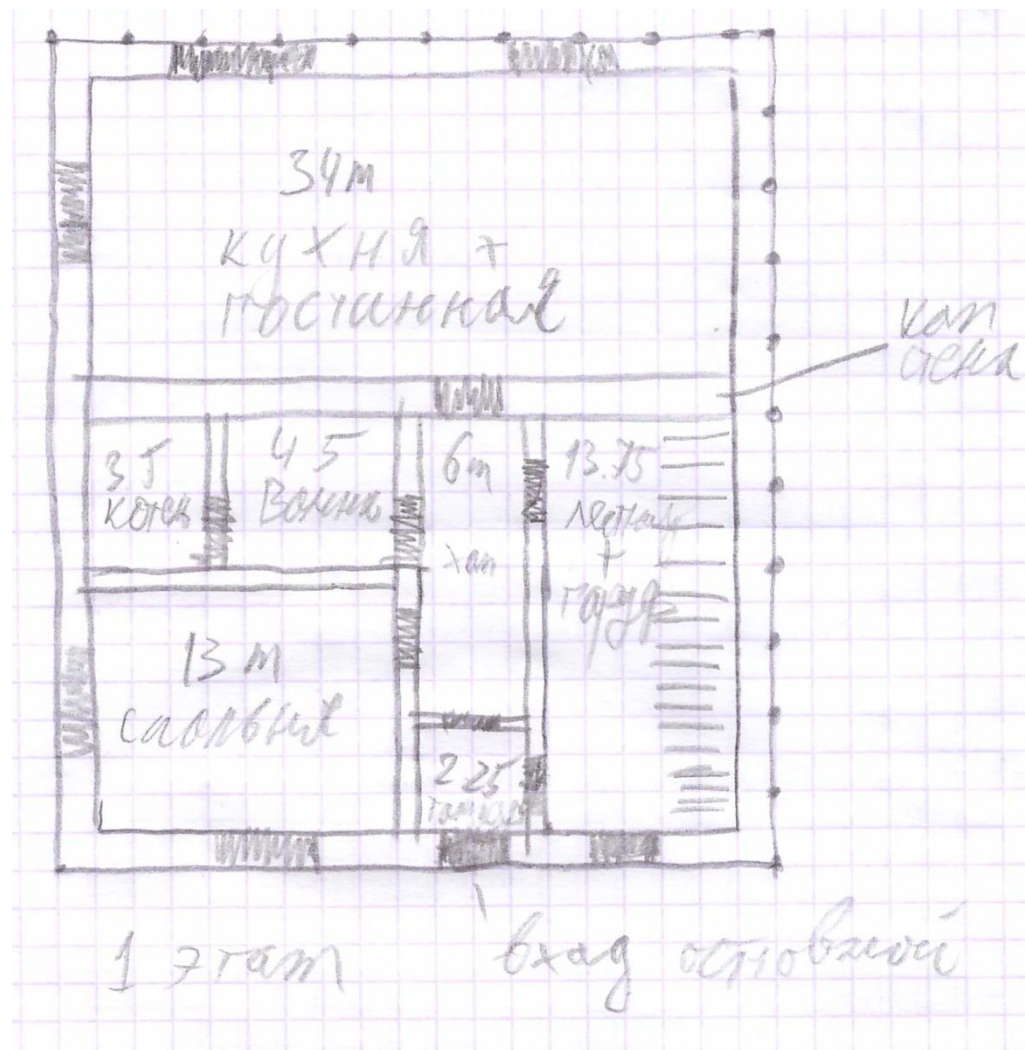
Стратегия

- 1. Покупаем участок земли 12-13 соток.
- 2. Строим двух-этажный дом с косметическим ремонтом, каждому по этажу.
- 3. Живем в доме и копим деньги
- 4. Делим участок пополам, каждому по половине участка
- 5. Один выкупает у другого половину дома
- 6. Второй на своем участке на полученные деньги строит себе дом.

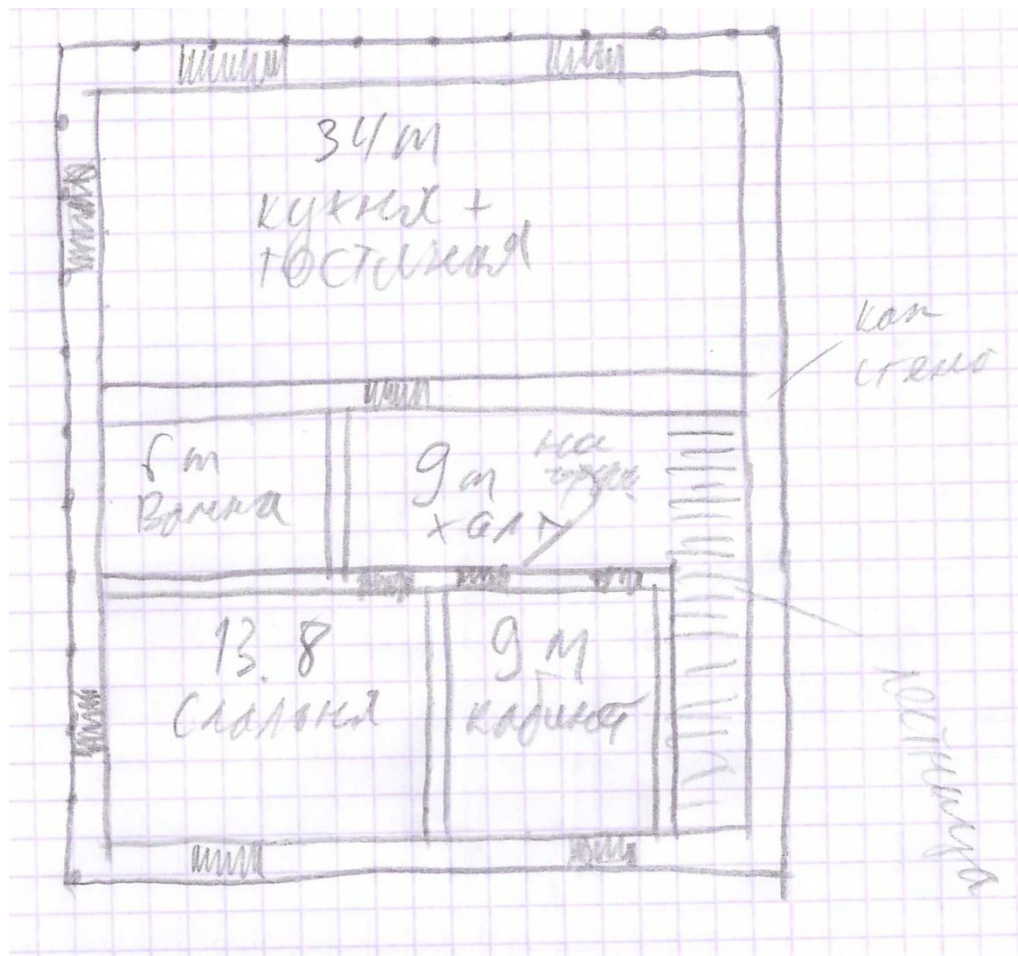
Цены

- Однушка строящаяся в черте города 3200-3500 т.р.
- Дом 80 кв метров не далее 20 км от города 3500-4500 т.р. без отделки.
- Двухкомнатные квартиры не далее 20 км от города 3500-4500 т.р.
- Наш двухэтажный дом готовый к проживанию 6000 – 7000 т.р.

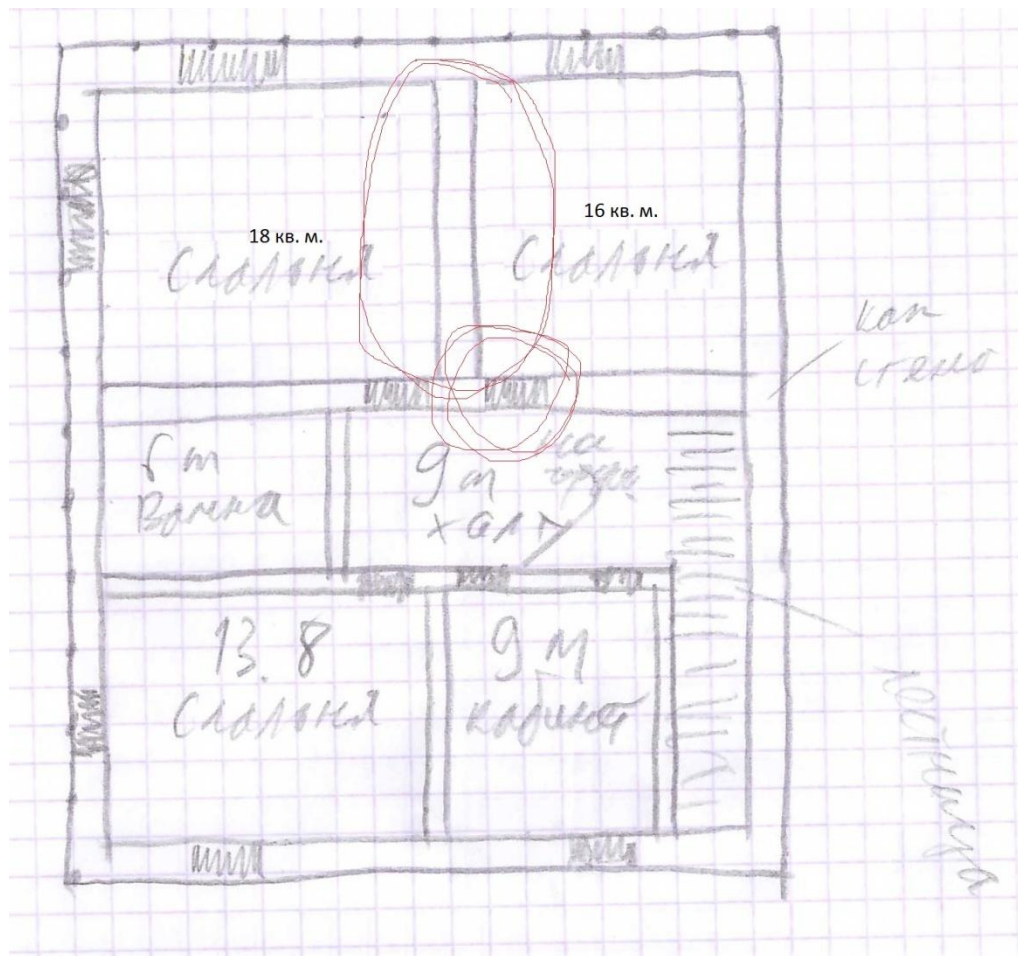
План дома 1 этаж



План дома 2 этаж первый этап



План дома 2 этаж второй этап



Технология строительства

- Фундамент ленточный
- Стены: газобетон 300 + каменная вата 100 + керамогранит + два армопояса
- Перекрытия ЖБИ + стяжка
- Первый этаж фундамент засыпаем и заливаем 10 см бетона + теплые водяные полы.
- Один стояк в доме
- Крыша металлочерепица
- Пол ламинат
- Отделка внутренних стен штукатурка + обои
- Натяжные потолки

Дом 1 этап в цифрах

- 1 этаж евро-двушка, при желании превращаемая в двушку общей площадью 61 кв м. не включая общих помещений 1 этажа.
- 2 этаж евро-двушка с кабинетом, при желании превращаемая в двушку с кабинетом общей площадью 72 кв м.
- Стоимость дома с отделкой и простой мебелью 7 миллионов рублей или по три с половиной с каждого.

Дом 2 этап в цифрах

- Кухня + гостиная 34 кв.м.
- 4 спальни общей площадью 60 кв.м.
- Кабинет
- 2 ванны
- Общая площадь дома включая проходные помещения 150 кв.м.
- Возможность из одной спальни сделать хозяйственную комнату, со стиральной машиной и т.п.
- Возможность если есть необходимость не переделывать второй этаж и сдавать его.

Расчет стоимости дома приближение 1

- Землю + коммуникации – 2 миллиона рублей
- Дом без внутренних работ – 3 миллиона рублей
- Внутренняя отделка – 1.5 миллиона рублей
- Мебель и документы – 500 т.р.

Землю + коммуникации

- Стоимость участка с электричеством. До 1200 т.р. – есть варианты.
- Газгольдер + газовый котел – 400 т.р.
- Скважина 150 т.р.
- Канализация 150 т.р.
- Услуги юриста или риэлтора 100 т.р.

Дом без внутренних работ

- Фундамент под ключ – 250 т.р.
- Стены – 900 т.р.
- Перекрытия – 450 т.р.
- Утепление - 300 т.р.
- Внешняя отделка керамогранитом – 350 т.р.
- Крыша – 200 т.р.
- Лестница – 100 т.р.
- Окна + Двери – 250 т.р.
- Труба – 200 т.р.
- Итого 3 миллиона рублей

Расчет работ по дому подробнее

- Фундамент имеет длину 50 метров. 5 т.р. Строительство ленточного фундамента под ключ $5 \times 50 = 250$ т.р.
- Перекрытие из ЖБИ стоит 4 т.р. За штуку на перекрытие надо 16 плит. Итого 64 т.р. Матерьялы, + стяжка + работа 150 т.р. За перекрытие.
- Строительный объем дома 41 метр внешних стен, 8.5 метров капитальная стена, 19 метров комнатных перегородок. Предположим высота стен дома будет 7 метров. Тогда общий строительный объем: 125 метров кубических не исключая окна и двери. Газобетон у нас можно купить с доставкой по 4000 рублей куб. Можно найти дешевле 500 тысяч рублей газобетон. 100 т.р. Положим на матерьял для армопоясов и клей. 300 – тысяч работа по возведению коробки.
- Утеплитель в Санкт-Петербурге можно найти по 500 рублей за метр квадратный. Еще столько же положим на работу
- Керамогранит можно найти по 700 рублей за метр квадратный плюс по 500 рублей работа за метр квадратный
- Металлочерепица у нас стоит от 300 рублей за метр квадратный площадь крыши с уклоном 30 градусов будет 130 кв.м. итого матерьял 40 т.р. На работу оставляем 160 т. р.
- Надо 2 двери по 27 т.р. И 10 окон по 19 т.р. В сумме 250 т.р. Окна с двойным стеклопакетом и хорошей фурнитурой.
- Лестница монолитная вдоль стены 100 т.р.
- Труба идет в котельной берем с запасом 200 т.р.

Внутренняя отделка

- Отделка ванн – 300 т.р.
- Отделка потолков – 70 т.р.
- Отделка полов – 140 т.р.
- Отделка стен + проводка – 650 т.р.
- Разводка отопления – 200 т.р.
- Запас – 140 т.р.

Расчет отделки подробнее

- Площадь полов в доме общая не включая ванны 140 кв.м. 1 т.р. Ламинат с работой. Теплый пол не нужен поскольку перекрытия из газобетона. Итого 140 т.р.
- Площадь потолков не включая ванны 140 кв.м. Натяжные потолки делают по 500 рублей метр квадратный. 70 т.р.
- Площадь внутренних стен учитывая высоту этажей 3 метра получается 430 метров квадратных. Механизированная штукатурка под ключ стоит 400 рублей за квадрат, обои можно найти за 400 рублей за квадрат, плюс электропроводка + работа по поклейки обоев. Считаем, что отделка одного квадратного метра стены обходится в 1500 рублей. Стоимостью межкомнатных дверей можно пренебречь, поскольку стоимость дверей получается приблизительно равной отделке стены. Итого $430 * 1.5 = 645$ т.р. Возьмем 650 т.р.
- Стоимость работы по одной ванне включая сантехнику возьмем 150 т.р. У нас две ванны это 300 т.р.
- Отопление можно делать одноконтурное, поскольку дом теплый. Возьмем на это 200 т.р. Поскольку не знаю как посчитать.

Мебель

- Мебель на кухню – 100 т.р. На каждую кухню – 200 т.р.
- Мебель в спальню – 70 т.р на каждую спальню – 140 т.р.
- Документы – 260 т.р.