

Единая классификация новостроек РГР

Методологическую основу этого классификатора разработали и описали: Стерник Г.М., профессор кафедры «Управление проектами и программами» Российского экономического университета им. Г.В. Плеханова, главный аналитик РГР, кандидат технических наук, Стерник С.Г. при участии Епишиной Э.Д.

Признаки (характеристики)	КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССУ КАЧЕСТВА			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	ЭКОНОМ-КЛАСС	КОМФОРТ-КЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС	ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
АРХИТЕКТУРА (отсекающий признак между группами)	Стандартная (серийный проект), проекты повторного применения	Большее разнообразие архитектурных опций (переменная этажность, фасады, планировки), усовершенствованные серийные проекты, проекты повторного применения или индивидуальные проекты	Индивидуальный проект с подчеркнутой дизайнерской проработкой архитектурного облика	Архитектурный облик объекта требует глубокой проработки внешних элементов здания с учетом рельефа и окружающего участка ландшафта. Дом должен возводиться по индивидуальному авторскому проекту известного архитектора (масштаб известности может ограничиваться субъектом РФ) и может претендовать на уровень архитектурного памятника местного значения
НЕСУЩИЕ И ОГРАЖДАЮЩИЕ КОНСТРУКЦИИ (отсекающий признак между классами)	Нет ограничений	Сборный ж/б, бескаркасные из керамического кирпича и монолитно ж/б каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно ж/б каркасные дома (ограждающие конструкции из монолитного ж/б, пеноблоков, керамического кирпича и др.)	Бескаркасные из керамического кирпича и монолитно ж/б каркасные дома (ограждающие конструкции из керамического кирпича)
ОСТЕКЛЕНИЕ (факультативный признак)	Двойные рамы из отечественных деревянных или пластиковых профилей с однослойным стеклом, или одинарные рамы со стеклопакетами	Импортные пластиковые профили средней ценовой ниши, со стеклопакетами	Современные импортные пластиковые и деревянные профили верхней ценовой ниши, со стеклопакетами из энергосберегающих стекол	Современные импортные фиброгласовые и деревянные профили верхней ценовой ниши, со стеклопакетами из энергосберегающих стекол
ОБЪЕМНО-ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ (отсекающий признак между классами)	Кэ более 0,75, высота потолков в «чистоте» менее 2,7 м	Кэ не более 0,75, высота потолков от 2,7 м. Комнаты изолированные, наличие больших балконов, кладовок. В некоторых проектах предусматриваются эркеры и летние помещения. Возможность перепланировки чаще всего ограничена	Кэ не более 0,7, высота потолков от 2,75 м. Свободная планировка внутри квартиры. Возможности перепланировки, часто наличие пентхаусов, двухуровневых квартир. Предусмотрена возможность зонирования квартиры на гостевое пространство и места для отдыха. Возможно наличие балконов и лоджий большой площади для организации зимних садов. Наличие не менее 2-х санузлов в квартирах свыше двух комнат	Кэ не более 0,65, высота потолков от 3,0 м. Количество выходов квартир на лестничной площадке – до 3-4. Гибкое объемно-планировочное пространство, ограниченное периметром наружных стен. Эксклюзивные планировки. Зимний сад, наличие хозяйственных помещений (прачечные, гардеробные и др.), расположенных в цокольном этаже или подвальном помещении жилого дома. Кухни-столовые, террасы. Обязательно наличие не менее 2-х санузлов во всех квартирах
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА ОБЩЕСТВЕННЫХ ЗОН (отсекающий признак между классами)	Стандартная отделка	Улучшенная отделка	Высококачественная отделка (декоративная штукатурка, керамическая плитка, искусственный камень и т.д.)	Эксклюзивная отделка в соответствии с дизайн-проектом
ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА КВАРТИР (факультативный признак)	Без отделки (черновая отделка) или стандартная отделка	Без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка	Без отделки (черновая отделка) или улучшенная отделка «под ключ»	Эксклюзивная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом, с применением эксклюзивных отделочных материалов или без отделки (полная подготовка под чистовую отделку и шумоизоляция, включая в т.ч. заведение всех инженерных сетей поквартирно)

Признаки (характеристики)	КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССУ КАЧЕСТВА			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	ЭКОНОМ-КЛАСС	КОМФОРТ-КЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС	ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ КВАРТИР (отсекающий признак между классами)	1-комн. кв. — от 28 кв.м 2-комн. кв. — от 44 кв.м 3-комн. кв. — от 56 кв.м 4-комн. кв. — от 70 кв.м 5-комн. кв. — от 84 кв.м	1-комн. кв. — от 34 кв.м 2-комн. кв. — от 50 кв.м 3-комн. кв. — от 65 кв.м 4-комн. кв. — от 85 кв.м 5-комн. кв. — от 100 кв.м	1-комн. кв. — от 45 кв.м 2-комн. кв. — от 65 кв.м 3-комн. кв. — от 85 кв.м 4-комн. кв. — от 120 кв.м 5-комн. кв. — от 150 кв.м	студии — от 60 кв.м 2-комн. кв. — от 80 кв.м 3-комн. кв. — от 120 кв.м 4-комн. кв. — от 250 кв.м 5-комн. кв. — от 350 кв.м
ПЛОЩАДЬ КУХНИ (отсекающий признак между классами)	до 8 кв. м, возможна кухня-ниша	от 8 кв. м	от 12 кв. м	от 20 кв. м
ХАРАКТЕРИСТИКА ВХОДНЫХ ГРУПП И ДВЕРНЫХ БЛОКОВ (ВХОД В КВАРТИРУ) (факультативный признак)	Нет требований	Металлические двери с домофоном в подъездах, помещение для консьержа, металлические входные двери квартир	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, помещение для консьержа, металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах	Металлические двери с домофоном в подъездах, повышенная тепло- и звукоизоляция входных групп, надежная замковая группа (секретность, броненакладки). Встроенные видеоглазки. Холл, ресепшн. Металлические сейф-двери с наружной и внутренней отделкой, с 4-сторонним запирающим в квартирах
ИНЖЕНЕРНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ (отсекающий признак между группами)	Энергоснабжение — 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление — центральное	Энергоснабжение — 10 кВт на квартиру, однофазное. Отопление — центральное, радиаторы или конвекторы с терморегулятором	Энергоснабжение — свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль (или шахта для наружных блоков сплит-систем), возможны внешние сплит-системы, дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Отопление — автономное или центральное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты скоростные, импортного или совместного производства, с индивидуальной отделкой кабин. Современные слаботочные и коммуникационные сети. Биметаллические радиаторы, импортные, с терморегулятором. Предусмотрены места для кондиционеров, дренажная система.	Энергоснабжение — свыше 10 кВт на квартиру + аварийное электроснабжение дома. Централизованная приточно-вытяжная вентиляция и климат-контроль в каждой квартире с очисткой воздуха, пароувлажнением, поддержанием заданной температуры (летом — охлаждение, зимой — нагрев). Дополнительные уровни водоподготовки, воздухоподготовки. Комплексная 5-ступенчатая система фильтрации. Качество воды сертифицировано на уровне питьевой. Отопление автономное (котельная) / смешанное или воздушно-конвекторное (индивидуальный тепловой пункт). Лифты от ведущих мировых производителей, скоростные, индивидуальная отделка в соответствии с авторским дизайн-проектом всего комплекса. Современные слаботочные и коммуникационные сети, монтажная коробка в квартире. HD-телевидение, спутниковое, кабельное. Интернет-телефония. Импортные конвекторы, поддерживающие внутренний микроклимат помещения с помощью фэнкойлов/блоков индивидуального комфорта. Система учета — поквартирный дистанционный учет всех энергоресурсов с выводом на единый пункт диспетчерского учета

АКТУАЛЬНО

- ✓ **Оформляйте подписку на аналитическую записку и каждый месяц получаете информацию о текущей ситуации на вторичном рынке Ульяновска (8 таблиц, в том числе с динамикой прироста)**
- ✓ **Заказывайте свежие обзоры по жилой и коммерческой недвижимости за 9 месяцев 2019 года**
- ✓ **Подавайте заявки на получение архивных данных**



**АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОТДЕЛ
ООО «ЦЕНТР НЕДВИЖИМОСТИ»
ул. Радищева, 3, корпус 1, 1сс.real-estate.ru,
тел. 71-71-21, 717121@ul.real-estate.ru**

Признаки (характеристики)	КРИТЕРИИ ОТНЕСЕНИЯ К КЛАССУ КАЧЕСТВА			
	Классы массового жилья		Классы жилья повышенной комфортности	
	ЭКОНОМ-КЛАСС	КОМФОРТ-КЛАСС	БИЗНЕС-КЛАСС	ЭЛИТНЫЙ КЛАСС
<p>ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ ДВОРА И БЕЗОПАСНОСТЬ (отсекающий признак между группами)</p>	<p>Благоустройство стандартное</p>	<p>Возможна ограда по периметру. Наличие типовых детских и хозяйственных площадок. Общее озеленение территории. Охрана периметра возможна, но не обязательна. Консьерж. Домофон.</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная прилегающая территория с согласованным на стадии проекта (раздела генплана) огороженным периметром. Выделение площадей под детские и хозяйственные площадки. Озеленение территории, возможна проработка ландшафтного дизайна. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор. Видеонаблюдение на входе в дом и по периметру дома. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – домофон через консьержа</p>	<p>Благоустроенная, конструктивно выделенная огороженная прилегающая территория. Ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы. Консьерж, электромагнитный замок, собственная служба охраны, стационарные посты на входе в дом, на въездах в паркинг, на въездах во двор, передвижной патруль по периметру дома и придомовой территории, на лестницах и лестничных клетках. Видеонаблюдение на входе в дом, по периметру дома, на лестницах и лестничных клетках, перед входом в квартиру. Пожарная безопасность – установка систем сплинкерного пожаротушения, система оповещения о пожаре и дымоудаления с выводом всей информации на единый диспетчерский пункт и дублированием на пункт охраны. Круглосуточная диспетчеризация всех инженерных сетей и систем. Система быстрого информирования и реагирования на сбои и аварии. Система уведомления о доступе третьих лиц на территорию – гость-консьерж-житель</p>
<p>ИНФРАСТРУКТУРА ДОМА (отсекающий признак между бизнес- и элитным классом)</p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам</p>	<p>Наличие площадей помещений нежилого назначения согласно установленным требованиям к жилым застройкам. Дополнительно: размещение службы эксплуатации на площадях нежилого назначения</p>	<p>Широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации</p>	<p>Разветвленная сеть инфраструктуры для жильцов дома, доступ посторонних лиц возможен только по клубным картам – приглашениям владельцев квартир. Дополнительно: персональное сервисное обслуживание, дополнительные опции инфраструктуры</p>
<p>ВНЕШНЕЕ ОКРУЖЕНИЕ И НАЛИЧИЕ СОЦИАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ В РАЙОНЕ (факультативный признак)</p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома</p>	<p>Наличие объектов социальной инфраструктуры в радиусе 1 км от жилого дома</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность объектов социальной инфраструктуры в радиусе не более 1 км от жилого дома</p>	<p>Расположение в районах с большой концентрацией объектов коммерческого, административного назначения. Доступность элитных объектов социальной инфраструктуры. Близость к культурным центрам, памятникам архитектуры. Преимущества расположения с точки зрения экологии. Живописный вид из окон. Транспортная доступность (удобство подъезда к территории дома)</p>
<p>ПАРАМЕТРЫ ПАРКИНГА (отсекающий признак между классами)</p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного генплана</p>	<p>Согласно нормативным требованиям местного генплана</p>	<p>Закрытый наземный/ подземный паркинг + возможность парковки на охраняемой придомовой территории из совокупного расчета не менее 1,0 машино-места на квартиру</p>	<p>Закрытый наземный/ подземный отапливаемый паркинг – предпочтительно с мойкой и экспресс-автосервисом. Доступ в паркинг для жителей: квартира-лифт-паркинг. Не менее 1,5 машино-места на квартиру</p>

Информация предоставлена комитетом по аналитике НП «Российская Гильдия Риэлторов»