



# Классификация объектов недвижимости

- Типы жилых фондов на вторичном рынке
- Первичный рынок жилья
- Классификация загородной недвижимости

# «Сталинк а»

«Сталинки» — дома, сооружавшиеся в СССР с конца 1930-х годов до середины 1950-х годов, особенно во время правления И. В. Сталина.

# Общая площадь сталинок обычно составляет:

- 1-комнатная — 32-50 кв.м.;
- 2-комнатная — 44-66 кв.м.;
- 3-комнатная — 57-85 кв.м.;
- 4-комнатная — 80-110 кв.м.

Площадь кухонь, в зависимости от года и предназначения постройки, от 6 до 12 кв.м.

Основной строительный материал, использовавшийся при возведении сталинских домов — кирпич, покрытый штукатуркой. Дома отличались более изысканным фасадом с лепниной и колоннами, просторными квартирами, отличной шумоизоляцией благодаря очень толстым стенам.

Перекрытия в сталинских домах нередко деревянные или комбинированные — в местах санузлов применялся бетон. В более поздних сталинках уже применялись изготовленные железобетонные плиты.

# Номенклатурное (элитное) жильё

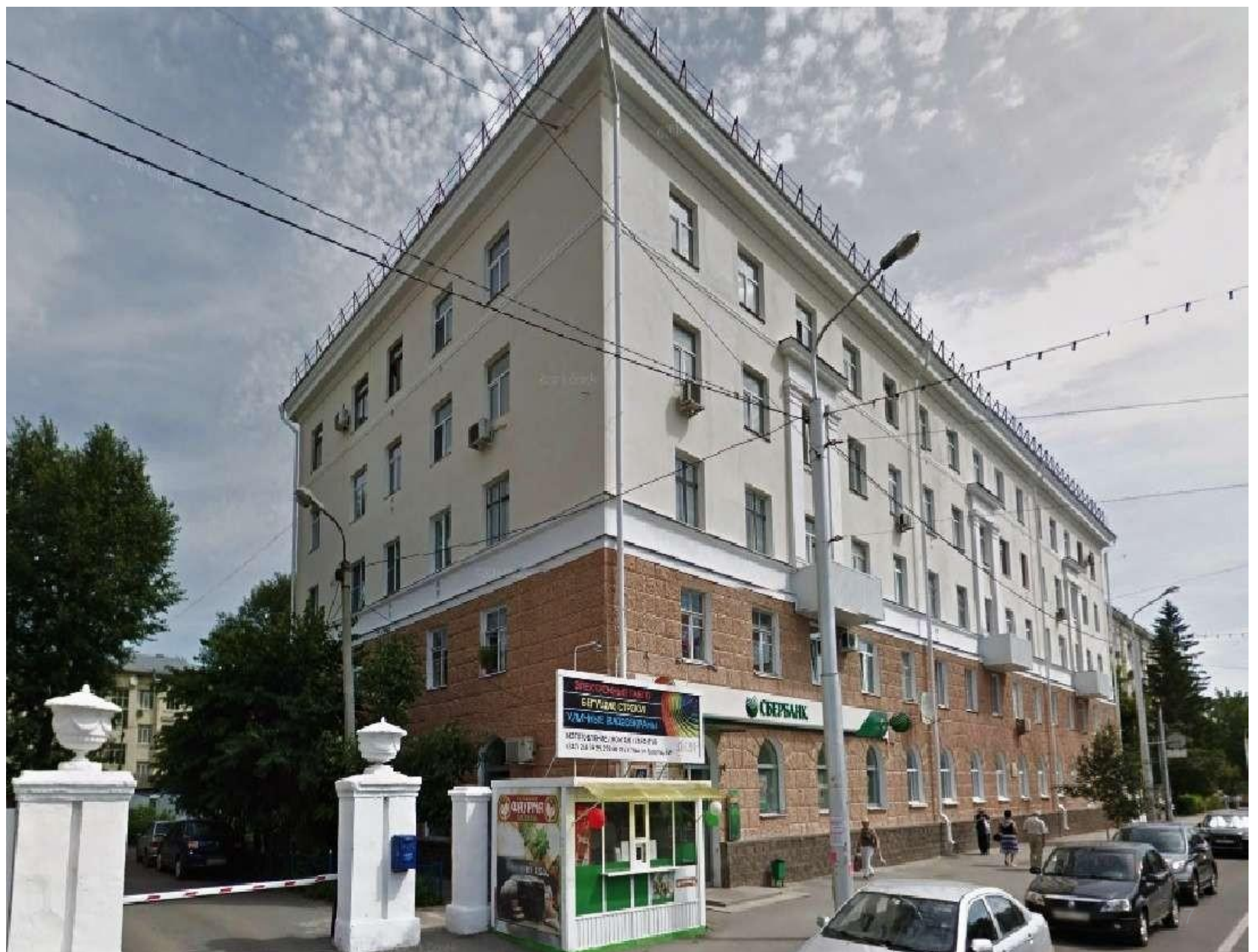
Дома строились для высших слоев советского общества. В них в основном жили партийные, советские и хозяйственные руководители, высшие военные чины и работники силовых структур, крупные представители научной и творческой интеллигенции.

Номенклатурные дома имеют хорошую планировку с холлами и 2-4 квартиры большой площади на этаже. Во многих квартирах предусматривались кабинеты и детские, библиотеки и комнаты для прислуги, просторные кухни, отдельные санузлы, изначально большие комнаты — от 15 до 25, а местами даже до 30 м<sup>2</sup>, подсобные помещения.

# Номенклатурное (элитное) жильё

Обычно такие дома имеют классические архитектурные формы и богатый декор. Потолки в номенклатурных домах имеют высоту более 3 м.

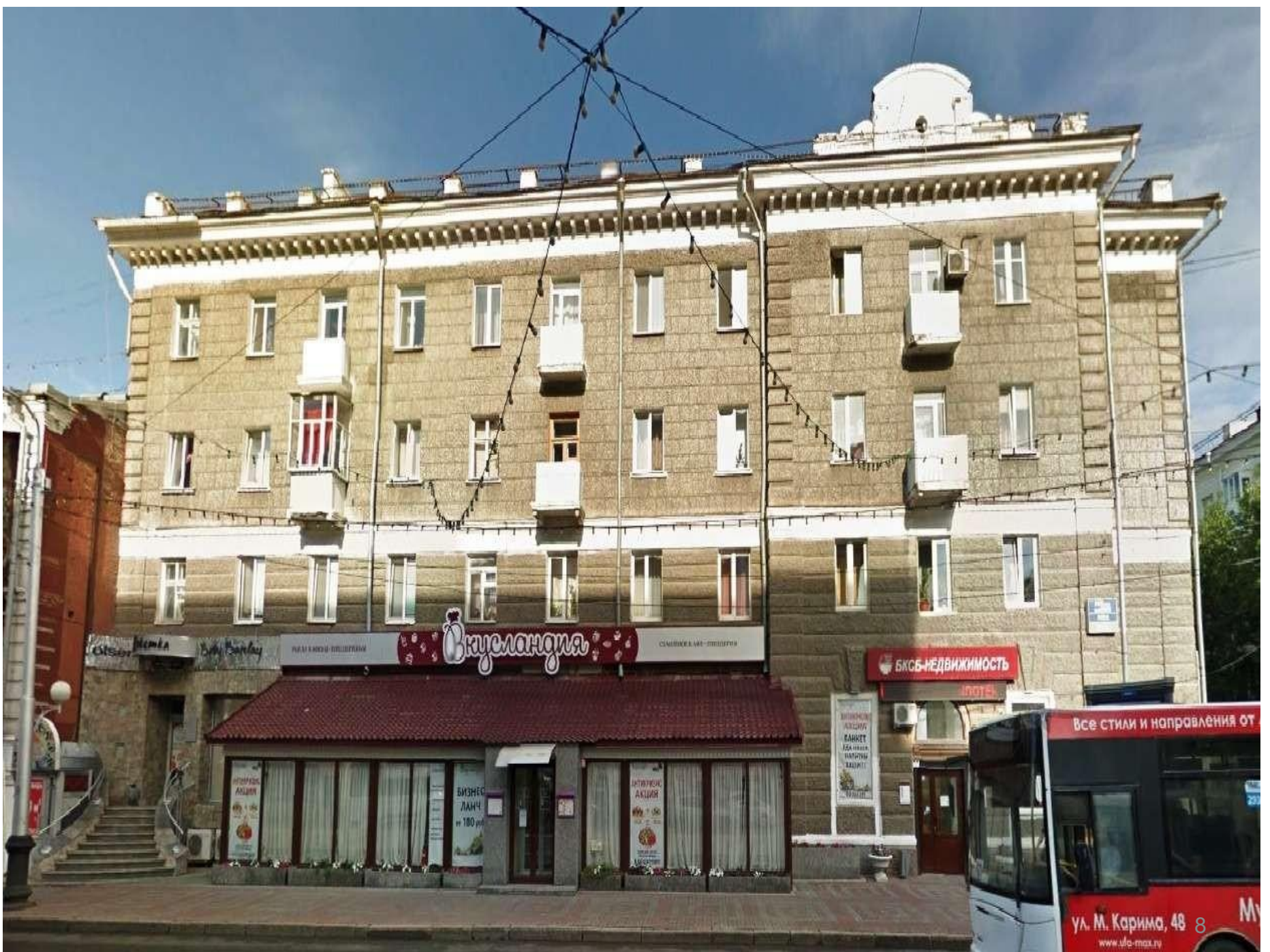
Здания этого типа возводились в центре города, при застройке проспектов и магистральных улиц. Обычно они построены по индивидуальным проектам и являются архитектурными достопримечательностями городов.



СРЕПСБАНК  
БЕЛОРУССКО-ПОЛСКИЙ  
УНИВЕРСАЛЬНЫЙ  
КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК  
УЛ. ПЕРВАЯ БЕЛОРУССКАЯ, 10  
М. ПЛОЦКАЯ, 10

СРЕПСБАНК

СРЕПСБАНК  
БЕЛОРУССКО-ПОЛСКИЙ  
УНИВЕРСАЛЬНЫЙ  
КОММЕРЧЕСКИЙ БАНК



Хотел  
Нерма  
Baby Boutique

КАВА РАКОВИ - ПОДСЕРВАН

Вкусландия

СЪМБОКЪ ВЪЗ - ПОДСЕРВАН

БКЪБ НЕДВИЖИМОСТ

МАКЕТ

ИНТЕРИОР  
АКЦИЯ

БИЗНЕС  
ЛАНЧ  
и 180 р

ИНТЕРИОР  
АКЦИЯ

ИНТЕРИОР  
АКЦИЯ  
БАНКЕТ  
САЛОНИ  
ПАРТИ  
ТАКЖЕ  
МАКЕТ

Все стили и направления от

ул. М. Карима, 48 8  
www.ulo-max.ru





Ваша любимая пара в Mobil!





**mobu**  
мобильная связь  
каждый день

до -50%  
  
**ЛЕТО!**

СВЕТЛОЕ НАСТРОЕНИЕ - ЛЕТО НАСТОИТ  
**КАРАОКЕ**

**СУШИ**  
МАКЕДУН СТУДИО  
сеть ресторанов

# Рядовые дома( рабочие)

Рядовые «сталинки» строились для рабочих (часто под коммунальное заселение) и представляют собой более скромное жильё. Площади квартир меньше, чем в домах для номенклатуры (однако всё равно больше, чем в хрущёвках и более поздних домах), встречаются смежные комнаты. Архитектура утилитарна, отсутствуют украшения, фасады — почти плоские со стандартным лепным декором.

Наружные стены зданий из красного или силикатного кирпича иногда не штукатурились, перекрытия применялись в основном деревянные. В рабочих сталинках нередко отсутствуют ванная комната и горячая вода.



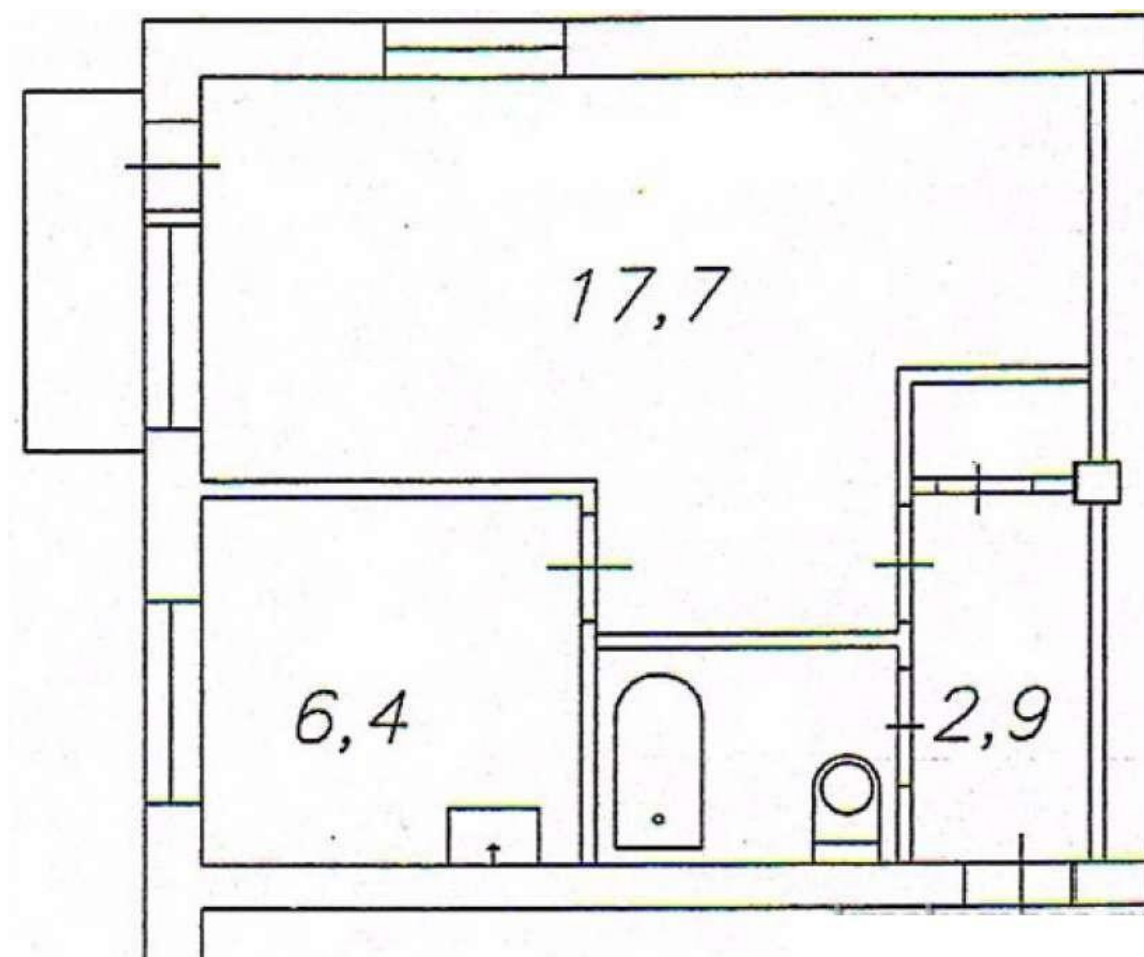




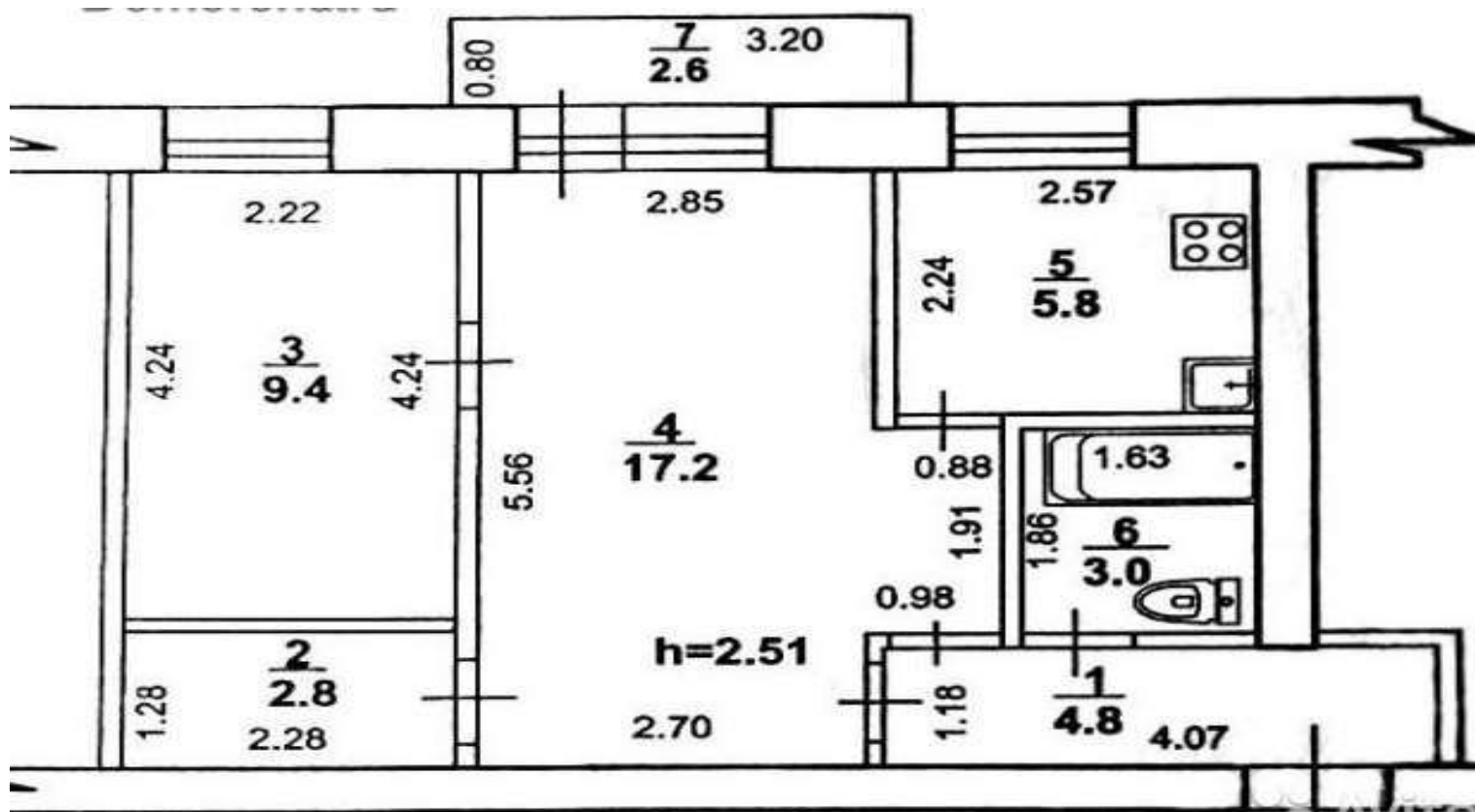
# «Хрущёвки»

- «Хрущёвки» — блочные, панельные или кирпичные трёх - пятиэтажные дома, массово сооружавшиеся в СССР в период с 1956 по 1970 год. Строительство хрущёвок было прекращено в 1970-х годах.
- Принципиальное отличие: маленькие кухни – 4,5 – 6,5 кв. м., смежные комнаты, санузел совмещенный, бывают с балконом или без балкона.
- Высота потолка составляет 2,5 м.
- В хрущевках не бывает лифта и мусоропровода.
- В зависимости от года и типа постройки может быть газовый обогреватель воды( газовая колонка).

# Типовая планировка 1к-квартиры

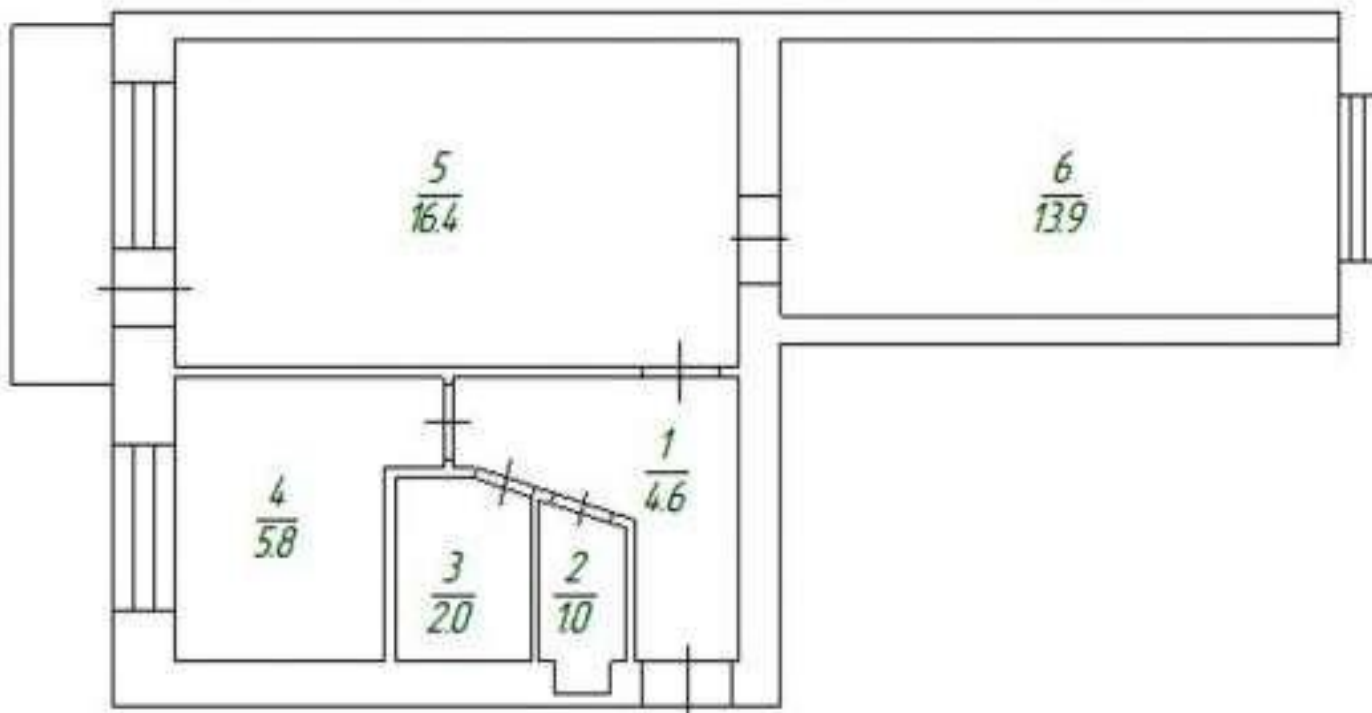


# Типовая планировка 2к-квартиры

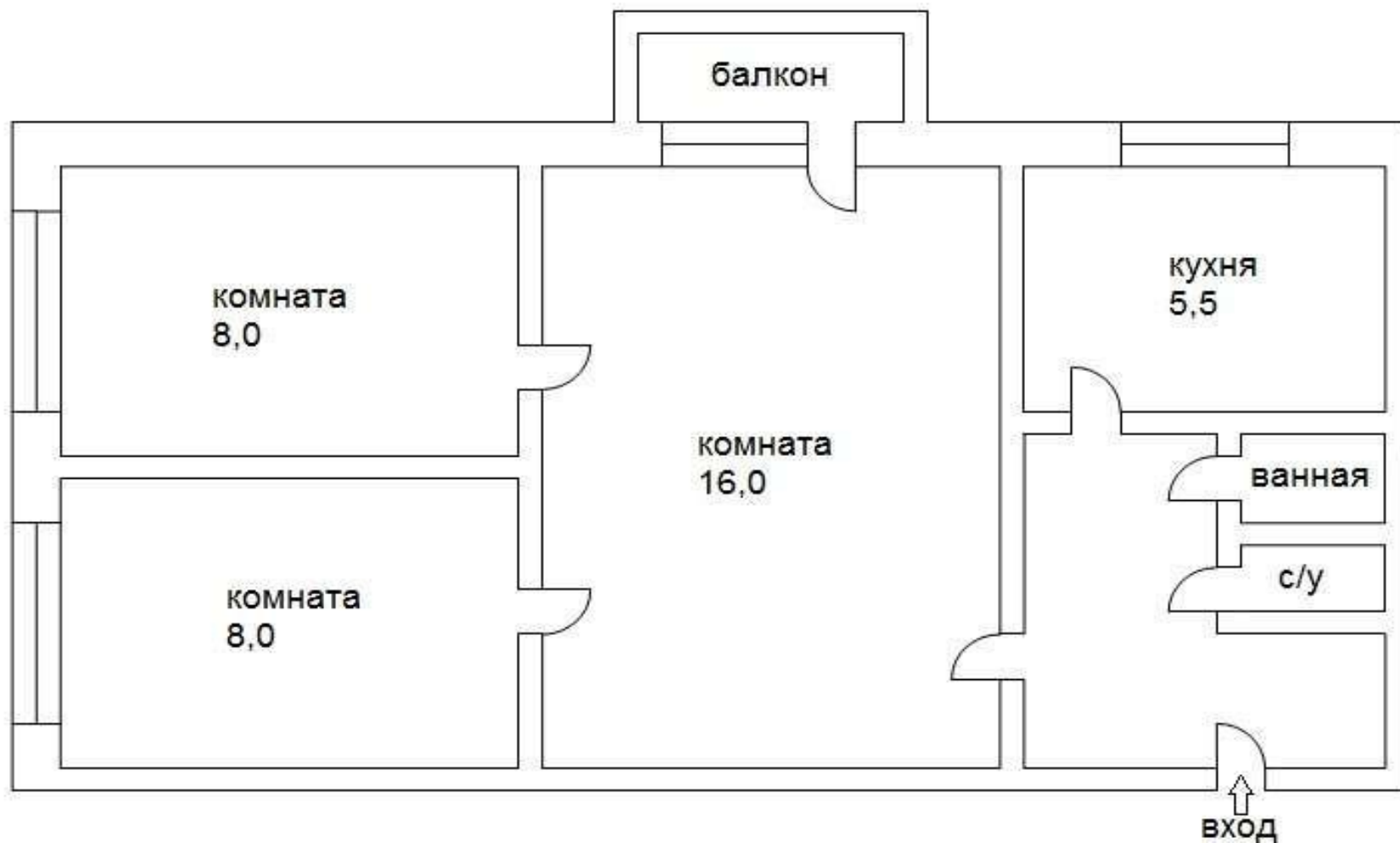




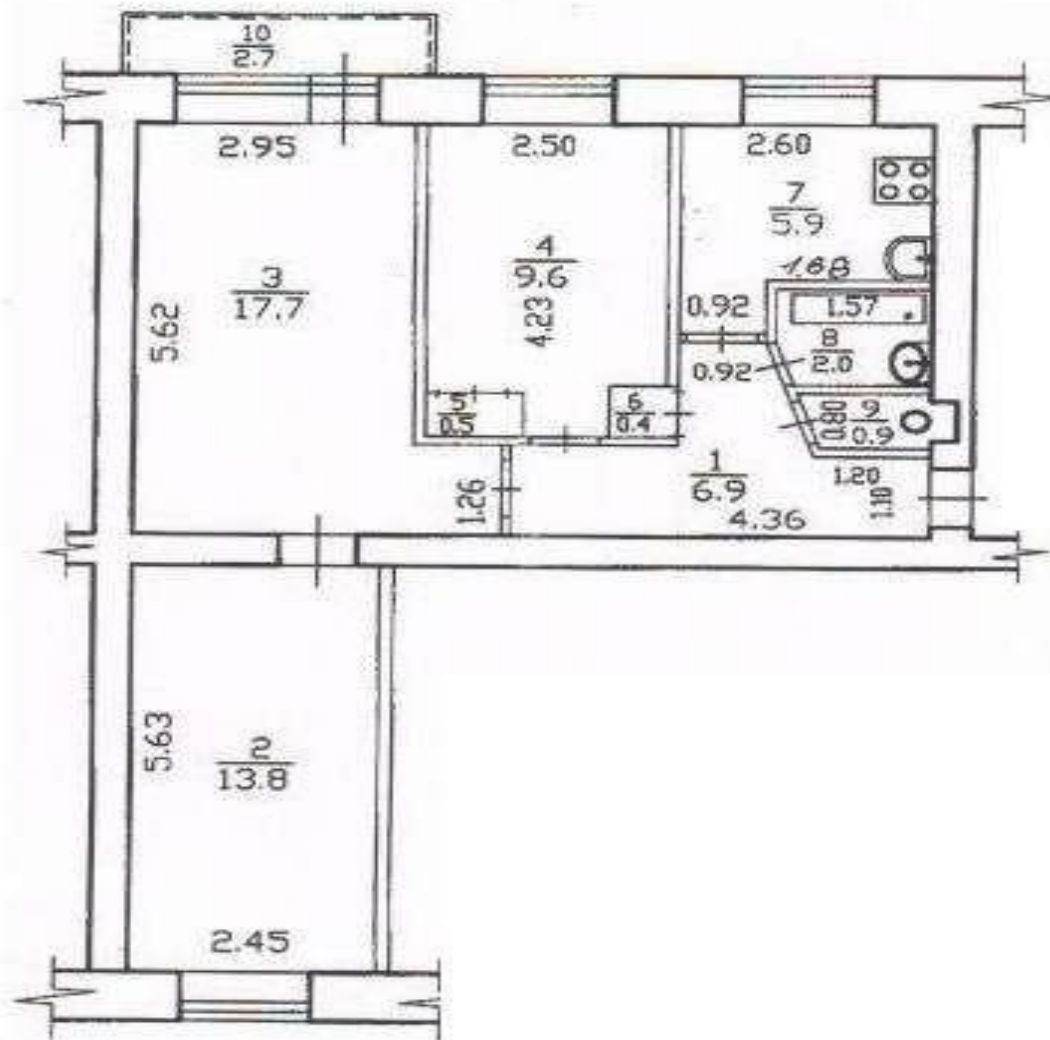
# Типовая планировка 2к-квартиры



# Типовая планировка 3к-квартиры



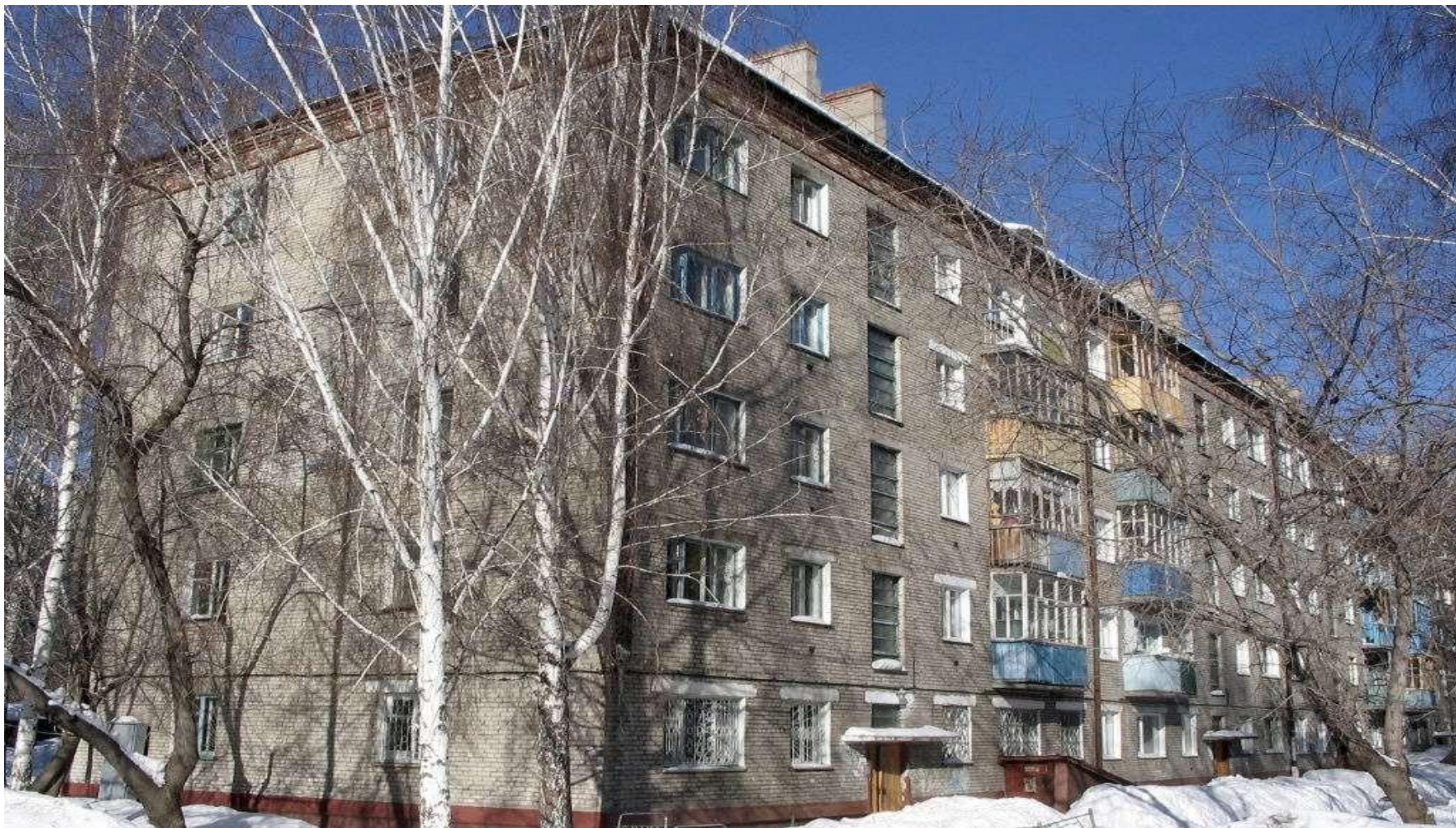
# Типовая планировка 3к-квартиры



# Фасад (внешний вид) хрущевки



# Фасад (внешний вид) хрущевки



# Типовые панельки

- Панельные дома – жилые здания, построенные по одному типовому проекту. Наиболее массово возводились во многих странах, являются основой архитектурного облика спальных районов многих городов.
- С начала 1970-х до 1990-х годов строительство в СССР было основано на промышленном домостроении — сооружении микрорайонов из 9-этажных серийных панельных домов. Это снижало себестоимость строительства и позволяло увеличить ввод жилья.
- В панельках появились пассажирские лифты и мусоропровод.

Общая площадь квартир обычно составляет:

1 комнатная — 30-38 кв.м., кухня 6-7 кв.м.,

2 комнатная — 42-47 кв.м., кухня 6-7 кв.м.,

3 комнатная — 50-78 кв.м.

(угловые от 60-78 кв.м.)

Типовые панельки бывают с 4-мя и 6-ю квартирами на этаже.

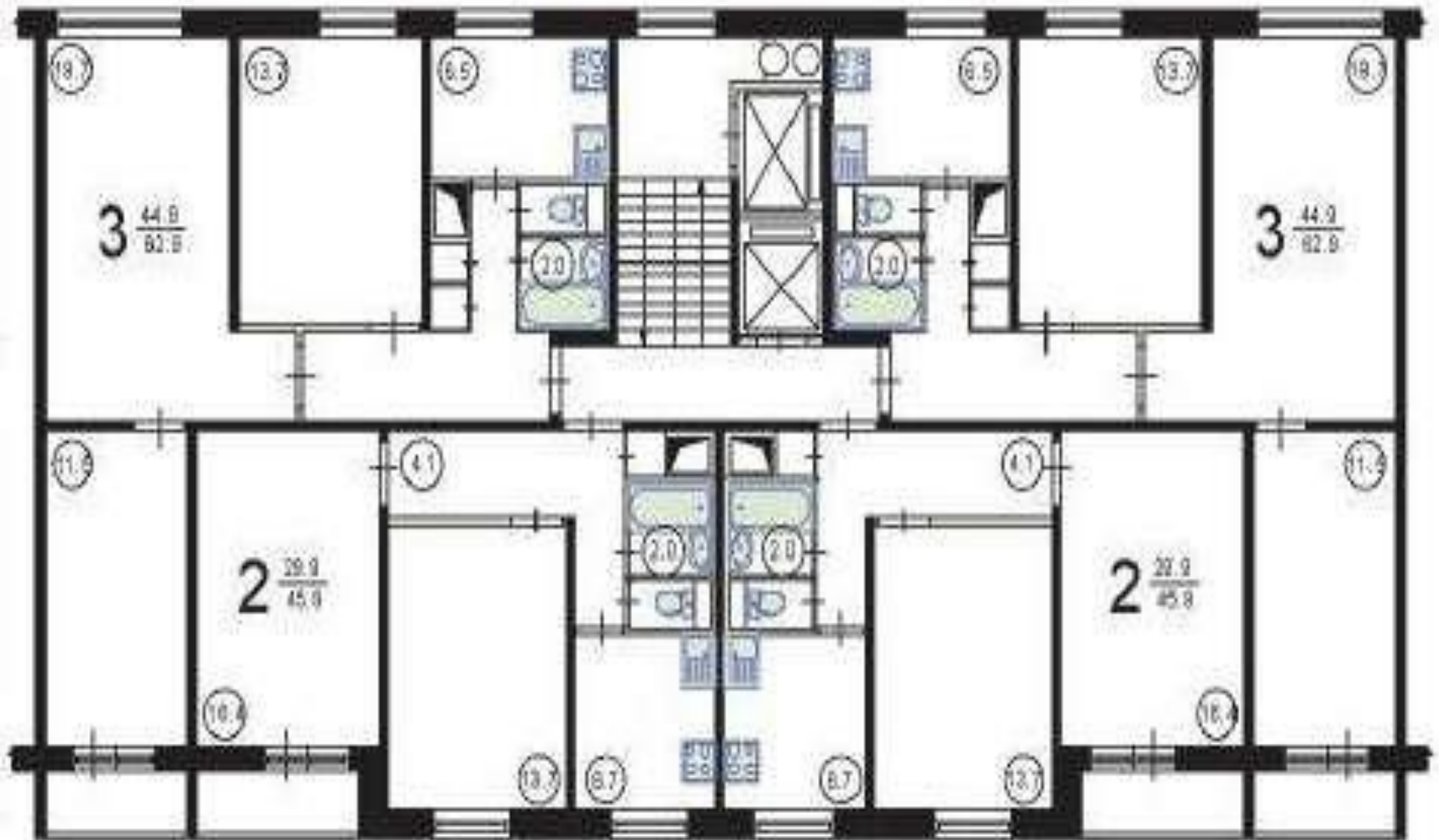


333dn.3dn.ru

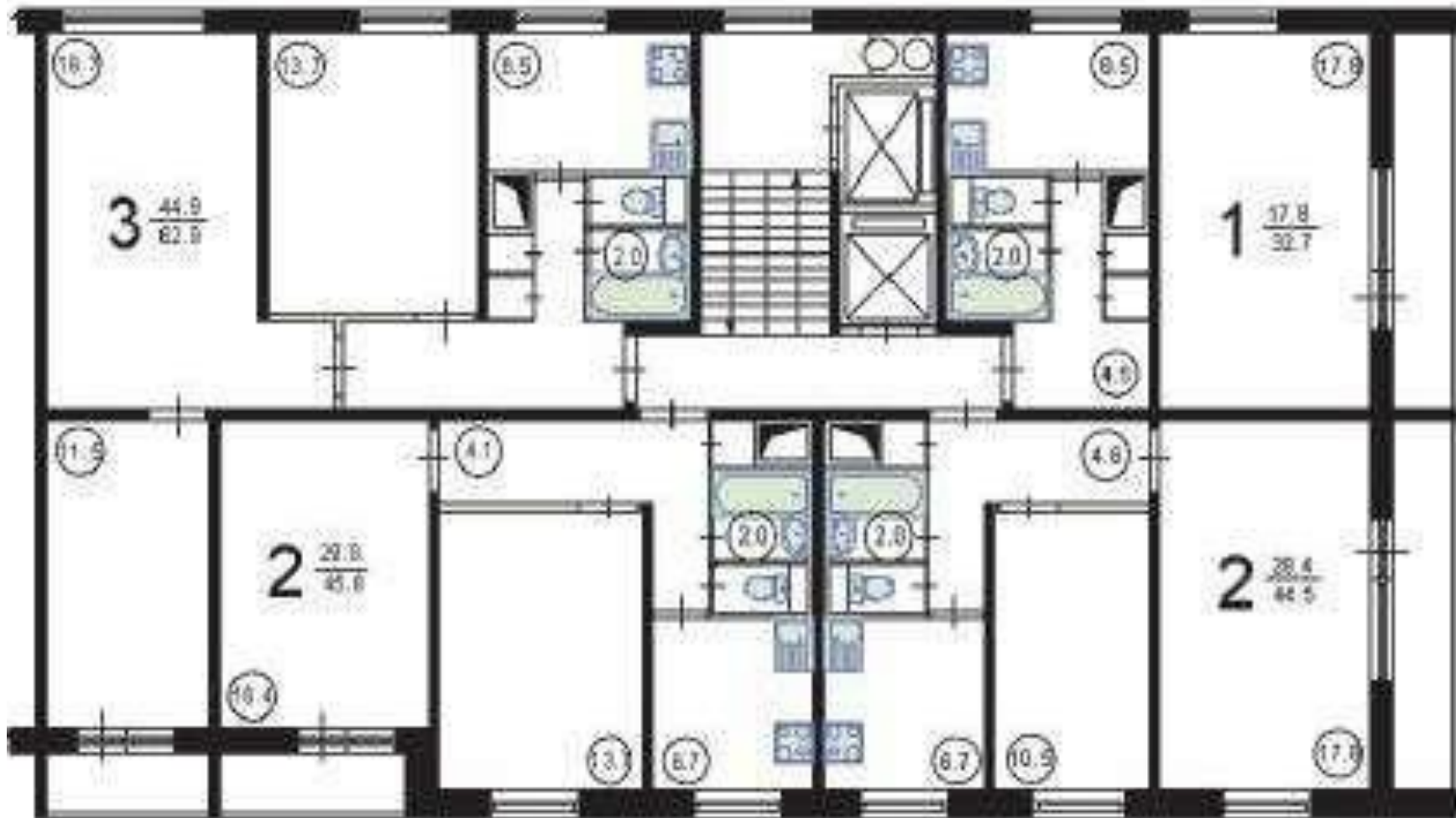




333dn.3dn.ru

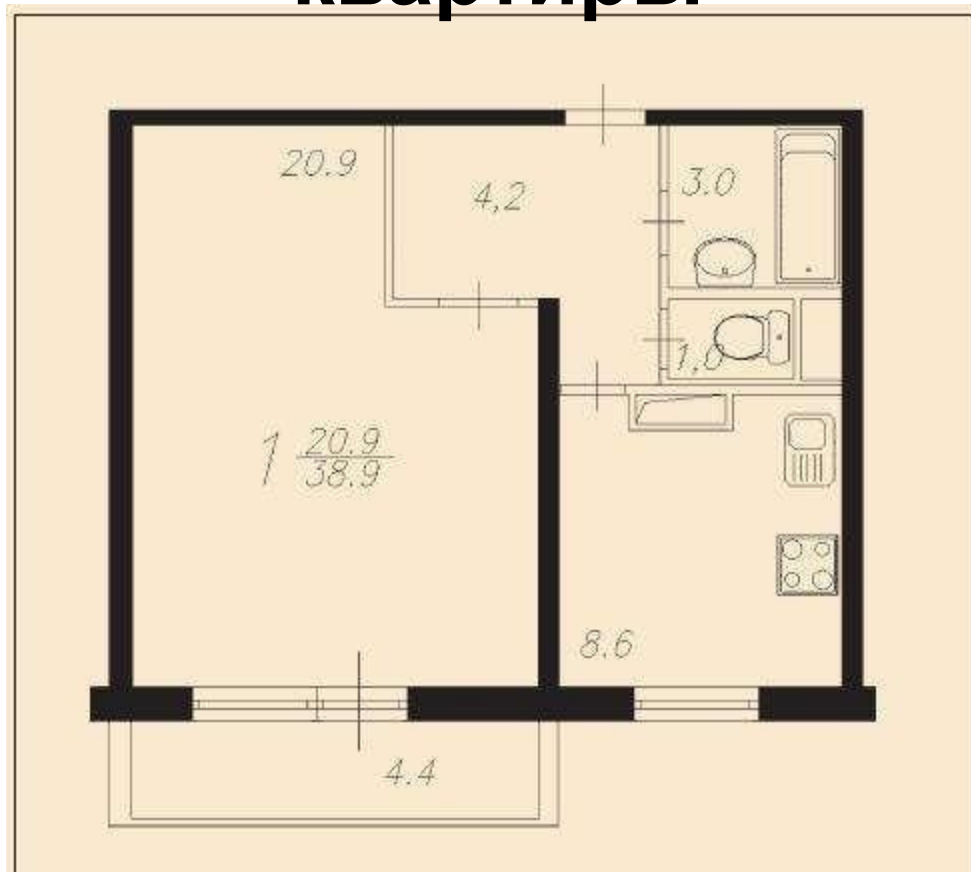


На этаже расположены две 2х-комнатные и две 3х-комнатные квартиры

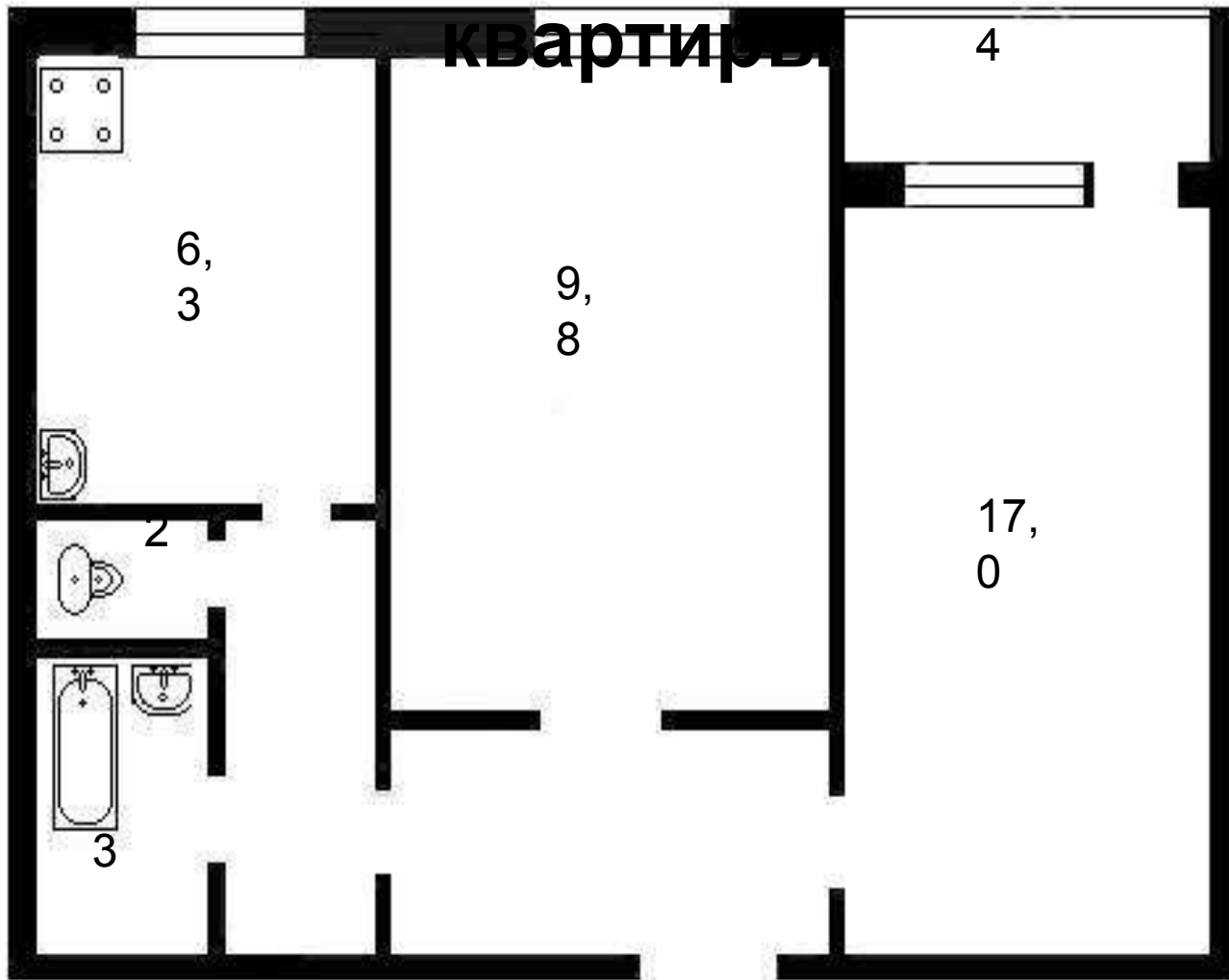


На этаже расположены 1-комнатная квартира, две 2х-комнатные квартиры и 3х-комнатная квартира

# Типовая планировка 1к-квартиры



# Типовая планировка 2к-



# Ленинградский

## проект

«Ленпроект» - квартиры улучшенной планировки в 9-12 этажных домах. Как правило, это панельные 9-12 этажные дома с увеличенной площадью квартир, также увеличена площадь кухонь до 12 м<sup>2</sup>, все комнаты изолированы, санузлы отдельные, возможно наличие кладовок, имеются балконы и лоджии. Дома оснащены лифтами и мусоропроводами.

Общая площадь квартир  
обычно составляет:

1 комнатная — 36-42 кв.м.

2 комнатная — 49-56 кв.м.

3 комнатная — 69-85 кв.м.

4 и 5 комнатная – от 75 кв.м.

В более поздних версиях площади были увеличены:

Однокомнатные до 50 кв.м.

Двухкомнатные до 70 кв.м.

Трехкомнатные до 110 кв.м.

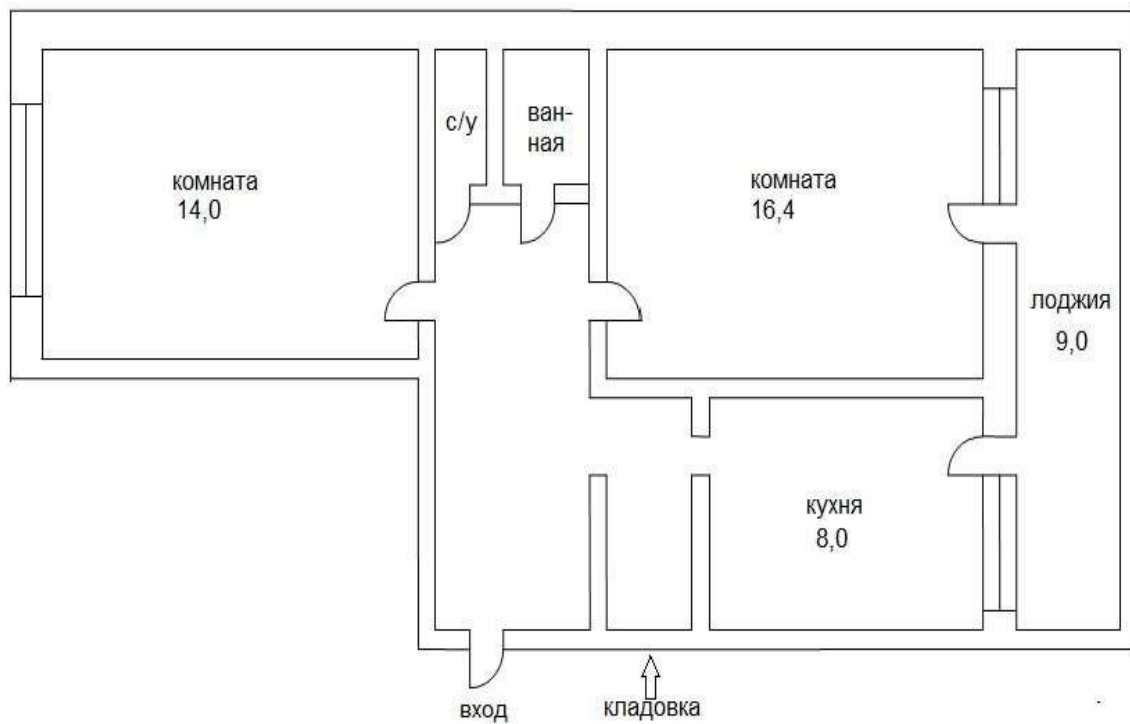
Двухкомнатные квартиры бывают двух типов:

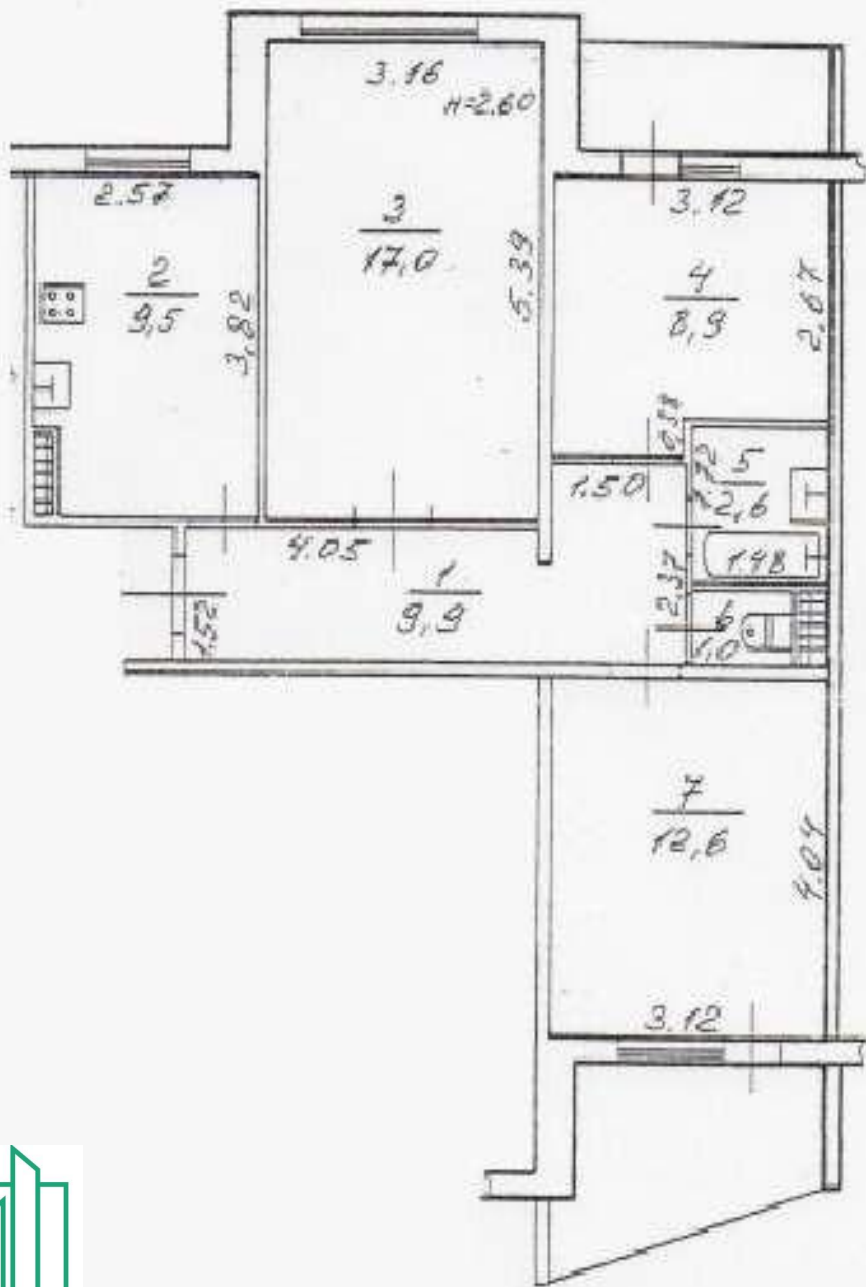
1. Все комнаты в квартире расположены на одной стороне и лоджией из зала;
2. «Распашонки» - когда одна комната выходит на одну сторону, а вторая – на противоположную. Обычно в одной комнате балкон, в спальне – лоджия.











# Кирпичные дома СССР

Это, как правило, типовые 9-14 этажные дома, обычно обшиты белыми панелями или оштукатурены. Толстые стены, в отличие от панели.

Температурный режим благоприятный:

зимой тепло, летом прохладно. Строились в период с 1970-х по 1990-е года. В сравнении с «хрущевками» и «панельками», их намного

меньше.

Общая площадь квартир в «кирпиче» обычно составляет:

однокомнатных — 29 — 47 м<sup>2</sup>;

двухкомнатных — 39 — 58 м<sup>2</sup>;

трёхкомнатных — 56 — 85 м<sup>2</sup>;

четырёхкомнатных — 76 — 120 м<sup>2</sup>.

Кухни от 5 кв.м. до 12 кв.м. в зависимости от проекта.

В кирпичных домах советского и постсоветского периода, в зависимости от проектов, могут быть изолированные и смежные комнаты, санузлы отдельные и совмещенные, возможно наличие кладовок, имеются балконы и лоджии. Дома оснащены лифтами и мусоропроводами. Также оборудована придомовая территория детской площадкой и капитальными наземными или подземными гаражами.

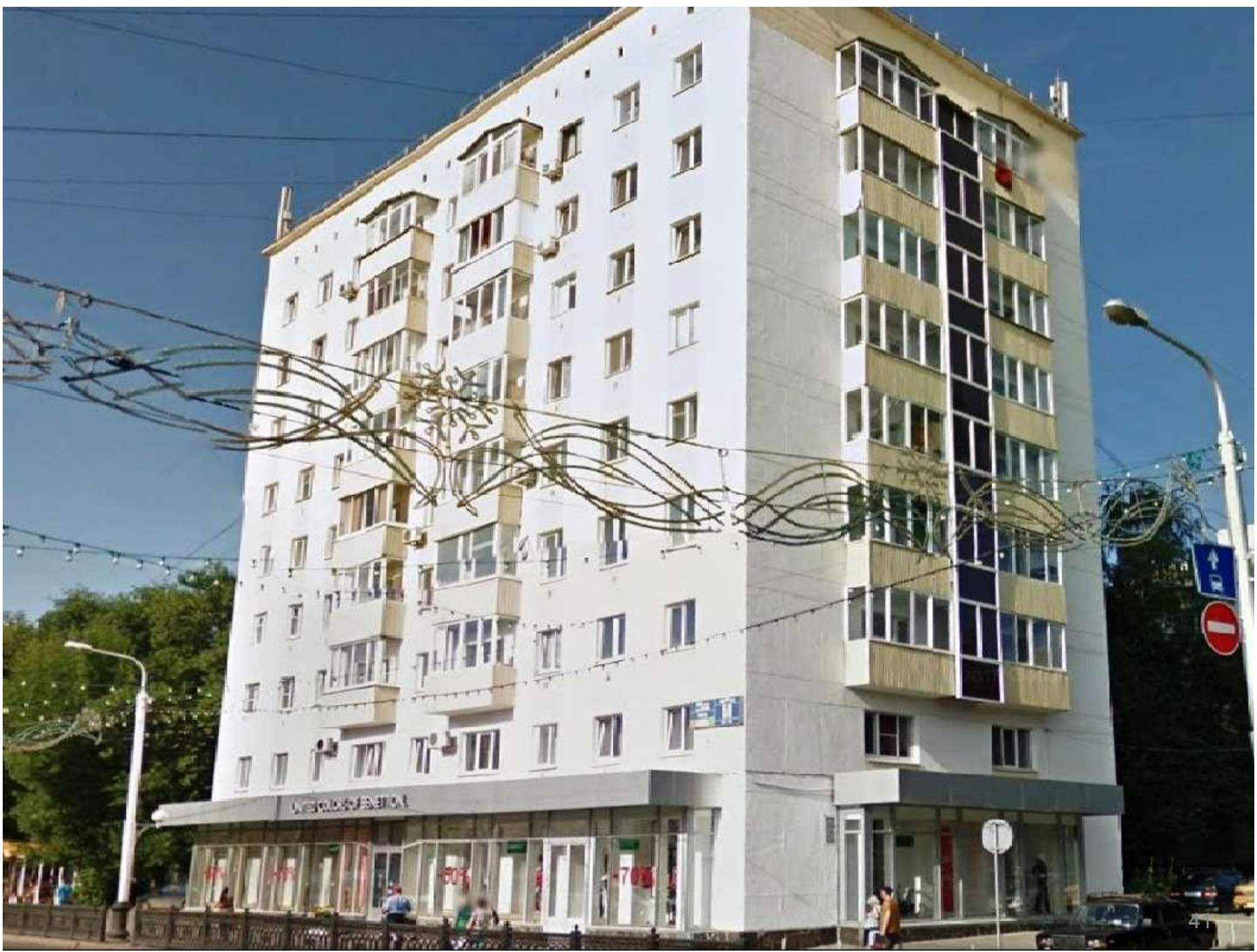


**САПТЕКА**

ДАРЫЛАН  
АПТЕКА

[Untitled]





MAGAZIN



# Новые дома РФ

Кирпично-монолитные дома

(годы строительства с середины 90х до наших дней).

Подавляющее большинство современных кирпичных домов в своей основе имеют монолит, а значит являются кирпично-монолитными.

Эти дома довольно благоприятны по своим теплофизическим свойствам, они медленно остывают к зиме и сохраняют прохладу летом. От материалов, используемых для возведения межквартирных и внутренних перегородок будет зависеть межквартирная звукоизоляция.

При строительстве в качестве материала наружных стен применяется кирпич или крупноформатные керамические блоки. В качестве отделки используется лицевой кирпич.

Керамический кирпич это один из самых долговечных строительных материалов. А вот качество фасадной отделки кирпично-монолитных домов очень зависит от ответственности и качества работ застройщика и поэтому может сильно различаться.



При проектировании новых зданий застройщики все дальше и дальше уходят от типового жилья и создают дома по индивидуальным проектам. Этажность домов этого типа может быть очень высокой, более 20 этажей. Высота потолка встречается до 3.20 метров.

Монолитное здание практически не имеет швов, что дает ему тепло- и звуконепроницаемость. Однако, звукоизоляция хороша только от шума извне дома, т.е. наружного, а вот шум соседей, делающих ремонт, великолепно передается на большие расстояния внутри монолита. По сравнению со старыми панельными домами, в современных технологиях применяются гораздо более чистые материалы, чем десятилетия назад.







