



Первая

КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СНГ

2023 год

 **IBC**
REAL ESTATE

КОМАНДА IBC REAL ESTATE НА РЫНКЕ СНГ

*Опыт компании**

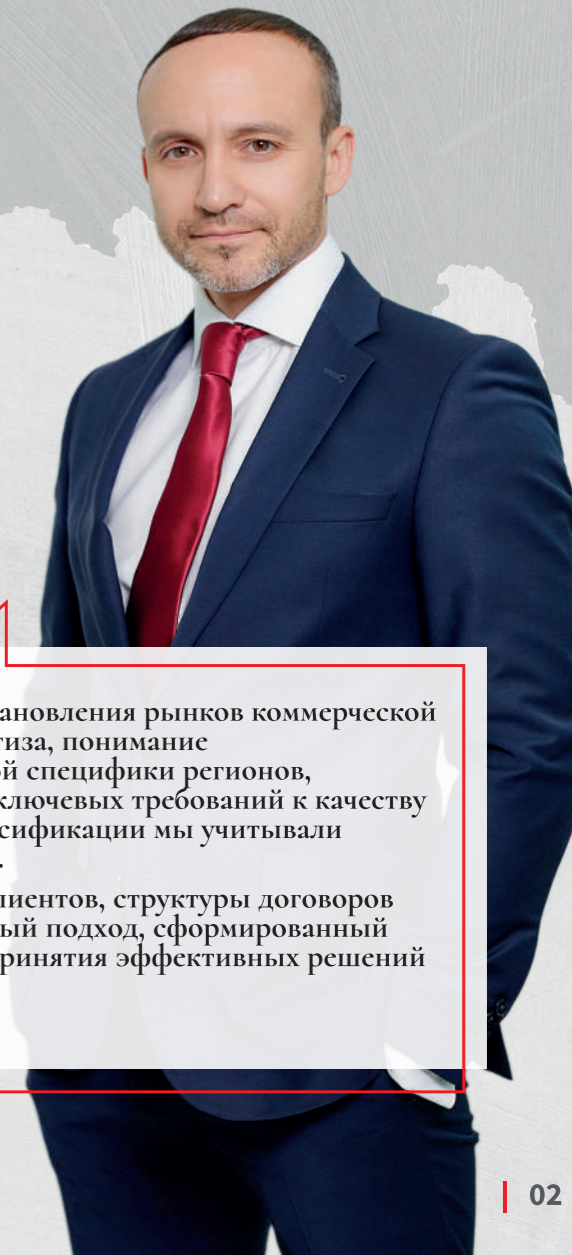
> 100 ТЫС. КВ. М
сданных
качественных
складских помещений

> 25 ТЫС. КВ. М
сданных
качественных
офисных помещений

> 60 проектов
по оценке и
стратегическому
консалтингу

*Опыт компании в странах СНГ,
не включая Россию

Команда IBC Real Estate (ранее – JLL) с 2005 года оказывает услуги в СНГ, в конце 2022 года открыто представительство в Алматы. Компания предлагает клиентам комплексные решения для всех участников рынка недвижимости: аренда и продажа недвижимости и земельных участков, поиск и привлечение инвесторов, девелоперов, собственников и арендаторов, стратегический и инвестиционный консалтинг, оценка, аналитика и исследование рынка.



КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СТРАН СНГ

«Классификация – один из необходимых и важных этапов становления рынков коммерческой недвижимости. Многолетний опыт и международная экспертиза, понимание социально-экономической, географической и законодательной специфики регионов, фундаментальный подход позволили нам сформировать ряд ключевых требований к качеству складских объектов в СНГ. В рамках подготовки данной классификации мы учитывали существующие объекты и современные требования клиентов.»

По мере развития рынка требования к объектам, ожидания клиентов, структуры договоров будут совершенствоваться. Мы гарантируем профессиональный подход, сформированный за счет международной практики, что является основой для принятия эффективных решений и долгосрочной устойчивости бизнеса»

Евгений Бумагин, генеральный директор IBC Real Estate в Казахстане

Данная классификация применима и соответствует стандартам стран СНГ за исключением России – одного из наиболее развитых и профессиональных рынков складской недвижимости.



ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

А класс

В класс

» ТИП СООРУЖЕНИЯ

- 1-этажное складское здание прямоугольной формы со встроенными офисно-бытовыми помещениями
- Плоская неэксплуатируемая кровля
- Наружные стены из современных негорючих материалов. Сэндвич-панель толщиной 120 мм
- Металлические фермы возведены с применением высокопрочной стали
- Характеристика фундамента определяется в соответствии с геологическими изысканиями
- Здание должно выдерживать климатические нагрузки

- 1-этажное складское или промышленное здание после реконструкции
- Двускатная кровля
- Наружные стены: сэндвич-панель толщиной 100 мм

» ШАГ КОЛОНН

- Здание с шагом колонн не менее 12 м
- Расстояние между пролетами не менее 24 м
- Каркас без вертикальных связей между колоннами
- Наличие защитных сооружений вокруг колонн

- Здание с шагом колонн не менее 9 м
- Расстояние между пролетами не менее 18 м
- Допустимо наличие вертикальных связей между колоннами

» ПОЛ

- Бетонный пол с антипылевым покрытием и упрочненным верхним слоем
- Ровность пола: до 2 мм на кв. м
- Толщина плиты пола не менее 200 мм
- Не менее 6 тонн на кв. м

* Рекомендация: нагрузка на пол 8 тонн на кв. м

- Бетонный пол с антипылевым покрытием
- Ровность пола: до 4 мм на кв. м
- Не менее 4 тонн на кв. м

URBAN LOGISTIC SERVICES

СТРАНА: АРМЕНИЯ
ГОРОД: ЕРЕВАН
КЛАСС: А
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 30 000 кв. м



А класс

В класс

» ВЫСОТА ПОЛА ОТ УРОВНЯ ЗЕМЛИ

- 1,20 м от отметки 0,00 м
- Наличие 1 пандуса на 20 000 кв. м для заезда внутрь склада

- от 0,00 м до 1,20 м или 0,00 м

» РАБОЧАЯ ВЫСОТА ПОТОЛКА

- Не менее 10 м до низа несущих конструкций
- Склад предназначен для любого типа хранения

* Рекомендация: высота склада 12 метров

- Не менее 6 м до низа несущих конструкций
- Склад предназначен для напольного или стеллажного хранения

» АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВОРОТА ДОКОВОГО ТИПА

- Не менее 1 на 1 000 кв. м
- Наличие внешних въездных ворот не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок
- Оборудованы автоматическими воздушно-тепловыми завесами
- В зоне погрузки-выгрузки наличие направляющих для колес

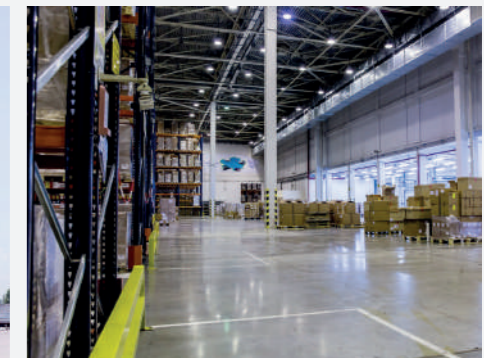
* Рекомендация: 1 док на 850 кв. м

* Рекомендация: доки расположены с двух сторон здания

- Не менее 1 на 1 200 кв. м
- Возможно наличие рампы с автоматическими воротами докового типа

ALG COMPANY

СТРАНА: КАЗАХСТАН
ГОРОД: АЛМАТЫ
КЛАСС: А
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 48 300 кв. м





ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ

А класс

В класс

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 2-3 категория надежности электроснабжения • Наличие собственной распределительной трансформаторной подстанции (РТП) на участке • Наличие резервных систем электроснабжения, дизель-генераторная установка (ДГУ) • До 12 Вт электрической мощности на кв. м для энергоэффективного здания | <ul style="list-style-type: none"> • 3 категория надежности • Организации резервного питания согласно строительным нормам и правилам (СНиП) • Более 12 Вт электрической мощности на кв. м |
|---|--|

ВОДОСНАБЖЕНИЕ / ВОДООТВЕДЕНИЕ

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) • Локальные очистные сооружения (ЛОС) • Общая система хозяйственно-бытовой и ливневой канализации | <ul style="list-style-type: none"> • Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) • Локальные очистные сооружения (ЛОС) • Общая система хозяйственно-бытовой и ливневой канализации |
|--|--|

ОСВЕЩЕНИЕ

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Светодиодные энергосберегающие светильники • Норма освещённости 150 лк в зоне хранения, в зоне АБЧ 400 лк | <ul style="list-style-type: none"> • Дуговые ртутные люминесцентные (ДРЛ) светильники или аналоги • Норма освещённости 100-150 лк в зоне хранения (стеллажи), в АБЧ – 300 лк |
|--|--|

SMART LOGISTIC

СТРАНА: КЫРГЫЗСТАН
 ГОРОД: БИШКЕК
 КЛАСС: А
 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 13 000 кв. м



А класс

В класс

НАЛИЧИЕ ЗАРЯДНЫХ КОМНАТ

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Наличие зарядных комнат для кислотных-щелочных аккумуляторов в каждом противопожарном блоке * Рекомендация: переход к использованию литий-ионных батарей, не требующих наличия зарядных комнат | <ul style="list-style-type: none"> • Наличие 1 зарядной комнаты в здании |
|---|---|

СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Оптоволоконные телекоммуникации, минимум два независимых поставщика интернет-услуг | <ul style="list-style-type: none"> • Оптоволоконные телекоммуникации |
|--|---|

ТЕМПЕРАТУРНЫЙ РЕЖИМ

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Воздушная система отопления склада, обеспечивающая температуру не менее +16°C в зимнее время • С учетом климатических особенностей региона рекомендуем наличие климат-контроля в складском помещении • Поддержание температуры не менее +20°C в офисно-бытовых помещениях | <ul style="list-style-type: none"> • Наличие системы отопления, обеспечивающей поддержание положительной температуры на складе • Поддержание температуры не менее +20°C в офисно-бытовых помещениях • Воздушные или водяные регистры отопления |
|---|---|

ORIENT LOGISTIC CENTER

СТРАНА: УЗБЕКИСТАН
 ГОРОД: ТАШКЕНТ
 КЛАСС: А
 ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 7 000 кв. м



А класс	В класс
---------	---------

А класс	В класс
---------	---------

» ВЕНТИЛЯЦИЯ

- Наличие системы естественной вентиляции
- * Рекомендация: система приточно-вытяжной вентиляции с воздухообменом 0,1 куб. м/ч

- Наличие системы естественной вентиляции

» СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ

- Автоматическая спринклерная система пожаротушения, ESFR-25 либо аналог
- Автоматическая система пожарной сигнализации
- Резервуары пожаротушения и насосные станции
- Пожарные рукава (гидранты)
- Диспетчеризация
- Люки дымоудаления

- Наличие системы пожарной сигнализации
- Пожарные рукава (гидранты)

» ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ

- Сокращение энерго- и тепло- потерь здания, применение энергосберегающих технологий

» ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

Наличие административно-бытовых помещений в складе в т.ч.

- Офисные помещения с отделкой
- Санитарные узлы, душевые
- Помещения для поломоочной техники
- Раздевалки для персонала
- Комната приема пищи и др.
- * Рекомендация: 7% от общей площади складских помещений

Наличие административно-бытовых помещений в складе в т.ч.

- Офисные помещения с отделкой
- Санитарные узлы
- Раздевалки для персонала и др.

» АВТОНОМНОСТЬ И УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ

- Инженерные сооружения обеспечивают полную автономность комплекса
- Профессиональная управляющая компания

- Частичная автономность комплекса
- Эксплуатация осуществляется силами арендатора либо с привлечением технических служб собственника

M21

СТРАНА: БЕЛАРУСЬ
ГОРОД: МИНСК
КЛАСС: А
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 40 000 кв. м



BRAVO

СТРАНА: АЗЕРБАЙДЖАН
ГОРОД: БАКУ
КЛАСС: А
ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 17 000 кв. м





ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

А класс

В класс

» ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ

• не более 50%

• не более 60%

» ТЕРРИТОРИЯ

- Огороженная, освещенная, благоустроенная территория
- Наличие круглосуточного видеонаблюдения и охраны
- Наличие КПП
- Парковочные места: 1 грузовое м/м на 1 000 кв. м склада и 1 легковое м/м на 50 кв. м офиса
- Наличие перехватывающей парковки за территорией комплекса

* Рекомендация: КПП с автоматизированной или полуавтоматизированной системой контроля доступа и распознаванием номеров

* Рекомендация: наличие ж/д ветки, подходящей к складу

- Огороженная, круглосуточно охраняемая, освещенная территория
- Наличие КПП с ручным оформлением пропусков и контролем доступа на территорию
- Парковочные места: 1 грузовое м/м на 2 000 кв. м склада и 1 легковое м/м на 100 кв. м офиса

* Рекомендация: наличие ж/д ветки, подходящей на территорию склада

» ОРГАНИЗАЦИЯ ДВИЖЕНИЯ

- Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны не менее 36 м
- Возможность организации 2-х полосного движения
- Круговая схема организации движения с пожарными проездами шириной не менее 6 м

- Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам

- Круговая схема организации движения с пожарными проездами шириной не менее 6 м

На сегодняшний день большая часть существующих складских площадей в странах СНГ (за исключением России) представлена устаревшими объектами. При этом рынок складской недвижимости СНГ находится на начальном этапе своего развития, и целью данной классификации является упорядочивание подхода к оценке классности зданий.

ОПЫТ КОМАНДЫ ПО РАБОТЕ СО СКЛАДСКИМИ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ



Первый крупнейший на рынке BTS в аренду для компании OZON

Астана
38 тыс. кв. м + 34 тыс. кв. м (опцион)



Аренда склада компанией OZON

Астана
10,1 тыс. кв. м



Покупка земельного участка компанией Volvo Group

Алматы
2,5 га



Аренда склада компании DNS Ритейл

Астана
5,3 тыс. кв. м



Аренда склада компанией OZON

Алматы
4,5 тыс. кв. м



Аренда склада компанией Wildberries

Алматы
4,5 тыс. кв. м

МЫ ПОМОГАЕМ СВОИМ КЛИЕНТАМ, ОКАЗЫВАЯ ПОЛНЫЙ СПЕКТР УСЛУГ



Покупка и продажа объектов



Инвестиционные сделки



Сопровождение сделок по аренде



Консалтинг, исследования, аналитика



Управление строительством



Оценка



Маркетинг проектов

Команда по работе со складскими и производственными помещениями



Евгений Бумагин

Генеральный директор
IBC Real Estate
в Казахстане

T. RU +7 903 724 35 48
T. KZ +7 705 804 76 10

Evgeniy.Bumagin@ibcrealestate.ru



Евгения Сойерс

Директор
Департамент по работе со складскими
и производственными помещениями

T. RU +7 909 642 31 73
T. KZ +7 705 587 89 57

Evgeniya.Sawers@ibcrealestate.ru

Офис IBC Real Estate в Казахстане

SmArt.Point

Алматы,
ул. Байзакова, 280

Команда исследований и аналитики



Екатерина Ногай

Руководитель департамента
исследований и аналитики

T. RU +7 916 801 81 07

Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru

Узнать подробнее
о рынке недвижимости

