



*Первая*

# КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СНГ

2023 год



## 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

**> 30** 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
<b>» ТИП СООРУЖЕНИЯ</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1-этажное складское здание прямоугольной формы со встроенными офисно-бытовыми помещениями</li><li>• Плоская неэксплуатируемая кровля</li><li>• Наружные стены из современных негорючих материалов. Сэндвич-панель толщиной 120 мм</li><li>• Металлические фермы возведены с применением высокопрочной стали</li><li>• Характеристика фундамента определяется в соответствии с геологическими изысканиями</li><li>• Здание должно выдерживать климатические нагрузки</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1-этажное складское или промышленное здание после реконструкции</li><li>• Двускатная кровля</li><li>• Наружные стены: сэндвич-панель толщиной 100 мм</li></ul>

<b>» ШАГ КОЛОНН</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Здание с шагом колонн не менее 12 м</li><li>• Расстояние между пролетами не менее 24 м</li><li>• Каркас без вертикальных связей между колоннами</li><li>• Наличие защитных сооружений вокруг колонн</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Здание с шагом колонн не менее 9 м</li><li>• Расстояние между пролетами не менее 18 м</li><li>• Допустимо наличие вертикальных связей между колоннами</li></ul>

<b>» ПОЛ</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Бетонный пол с антипылевым покрытием и упрочненным верхним слоем</li><li>• Ровность пола: до 2 мм на кв. м</li><li>• Толщина плиты пола не менее 200 мм</li><li>• Не менее 6 тонн на кв. м</li></ul> <p>* Рекомендация: нагрузка на пол 8 тонн на кв. м</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Бетонный пол с антипылевым покрытием</li><li>• Ровность пола: до 4 мм на кв. м</li><li>• Не менее 4 тонн на кв. м</li></ul>

URBAN LOGISTIC SERVICES

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



А класс	В класс
<b>» ВЫСОТА ПОЛА ОТ УРОВНЯ ЗЕМЛИ</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 1,20 м от отметки 0,00 м</li><li>• Наличие 1 пандуса на 20 000 кв. м для заезда внутрь склада</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• от 0,00 м до 1,20 м или 0,00 м</li></ul>
<b>» РАБОЧАЯ ВЫСОТА ПОТОЛКА</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Не менее 10 м до низа несущих конструкций</li><li>• Склад предназначен для любого типа хранения</li></ul> <p>* Рекомендация: высота склада 12 метров</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Не менее 6 м до низа несущих конструкций</li><li>• Склад предназначен для напольного или стеллажного хранения</li></ul>

<b>» АВТОМАТИЧЕСКИЕ ВОРОТА ДОКОВОГО ТИПА</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Не менее 1 на 1 000 кв. м</li><li>• Наличие внешних въездных ворот не менее 1 шт. на каждый противопожарный блок</li><li>• Оборудованы автоматическими воздушно-тепловыми завесами</li><li>• В зоне погрузки-выгрузки наличие направляющих для колес</li></ul> <p>* Рекомендация: 1 док на 850 кв. м</p> <p>* Рекомендация: доки расположены с двух сторон здания</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Не менее 1 на 1 200 кв. м</li><li>• Возможно наличие рампы с автоматическими воротами докового типа</li></ul>

ALG COMPANY

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



А класс

В класс

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ

- 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
- 3 категория надежности
  - Организации резервного питания согласно строительным нормам и правилам (СНиП)
  - Более 12 Вт электрической мощности на кв. м

ВОДОСНАБЖЕНИЕ / ВОДООТВЕДЕНИЕ

- Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ)
  - Локальные очистные сооружения (ЛОС)
  - Общая система хозяйственно-бытовой и ливневой канализации
- Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ)
  - Локальные очистные сооружения (ЛОС)
  - Общая система хозяйственно-бытовой и ливневой канализации

ОСВЕЩЕНИЕ

- Светодиодные энергосберегающие светильники
  - Норма освещённости 150 лк в зоне хранения, в зоне АБЧ 400 лк
- Дуговые ртутные люминесцентные (ДРЛ) светильники или аналоги
  - Норма освещенности 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

- Наличие зарядных комнат для кислотно-щелочных аккумуляторов в каждом противопожарном блоке

\* Рекомендация: переход к использованию литий-ионных батарей, не требующих наличия зарядных комнат
- Наличие 1 зарядной комнаты в здании

СЛАБОТОЧНЫЕ СЕТИ

- Оптоволоконные телекоммуникации, минимум два независимых поставщика интернет-услуг
- Оптоволоконные телекоммуникации

ТЕМПЕРАТУРНЫЙ РЕЖИМ

- 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
- 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
<div>» ВЕНТИЛЯЦИЯ</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Наличие системы естественной вентиляции</li></ul><p>* Рекомендация: система приточно-вытяжной вентиляции с воздухообменом 0,1 куб. м/ч</p></div>	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Наличие системы естественной вентиляции</li></ul></div>
<div>» СИСТЕМА ПОЖАРОТУШЕНИЯ</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Автоматическая спринклерная система пожаротушения, ESFR-25 либо аналог</li><li>Автоматическая система пожарной сигнализации</li><li>Резервуары пожаротушения и насосные станции</li><li>Пожарные рукава (гидранты)</li><li>Диспетчеризация</li><li>Люки дымоудаления</li></ul></div>	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Наличие системы пожарной сигнализации</li><li>Пожарные рукава (гидранты)</li></ul></div>
<div>» ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЭНЕРГОРЕСУРСОВ</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Сокращение энерго- и тепло- потерь здания, применение энергосберегающих технологий</li></ul></div>	

M21

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



А класс	В класс
<div>» ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ</div> <div><p>Наличие административно-бытовых помещений в складе в т.ч.</p><ul style="list-style-type: none"><li>Офисные помещения с отделкой</li><li>Санитарные узлы, душевые</li><li>Помещения для поломоечной техники</li><li>Раздевалки для персонала</li><li>Комната приема пищи и др.</li></ul><p>* Рекомендация: 7% от общей площади складских помещений</p></div>	<div></div> <div><p>Наличие административно-бытовых помещений в складе в т.ч.</p><ul style="list-style-type: none"><li>Офисные помещения с отделкой</li><li>Санитарные узлы</li><li>Раздевалки для персонала и др.</li></ul></div>
<div>» АВТОНОМНОСТЬ И УПРАВЛЕНИЕ ЗДАНИЕМ</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Инженерные сооружения обеспечивают полную автономность комплекса</li><li>Профессиональная управляющая компания</li></ul></div>	<div></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>Частичная автономность комплекса</li><li>Эксплуатация осуществляется силами арендатора либо с привлечением технических служб собственника</li></ul></div>

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 и крупнейший на рынке BTS в аренду для компании OZON

Астана  
38 тыс. кв. м +34 тыс. кв. м



Аренда склада компаниями OZON

Астана  
10,1 тыс. кв. м



Покупка земельного участка компанией Volvo Group

Алматы  
2,5 га



Аренда склада компаниями DNS Ритейл

Астана  
5,3 тыс. кв. м



Аренда склада компаниями OZON

Алматы  
4,5 тыс. кв. м



Аренда склада компаниями 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](mailto: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](mailto: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](mailto:Ekaterina.Nogay@ibcrealestate.ru)

Узнать подробнее  
о рынке недвижимости

