



*Первая*

# КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СНГ

2023 год

## КОМАНДА IBC REAL ESTATE НА РЫНКЕ СНГ

*Опыт компании\**

**> 100** тыс. кв. м

сданных  
качественных  
складских помещений

**> 30** проектов

по оценке и  
стратегическому  
консалтингу

**> 25** тыс. кв. м

сданных  
качественных  
офисных помещений

\*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

**A класс**

**B класс**

## » ТИП СООРУЖЕНИЯ

- 1-этажное складское здание прямоугольной формы со встроенным 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



**A класс**

**B 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

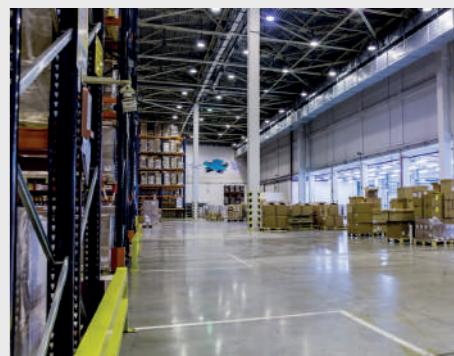
## ALG COMPANY

СТРАНА: КАЗАХСТАН

ГОРОД: АЛМАТЫ

КЛАСС: А

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 48 300 кв. м





# ТЕХНИЧЕСКИЕ И ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ ЗДАНИЯ

**A класс**

**B 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 хозяйствственно-бытовой и ливневой канализации

- Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ)
- Локальные очистные сооружения (ЛОС)
- Общая система хозяйствственно-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 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



**A класс**

**B 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





**A класс**

**B 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 ЭНЕРГОСУРСОВ

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

**M21**

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



## ПРОЧИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

**A класс**

**B класс**

## » ОФИСНЫЕ ПЛОЩАДИ

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

- Офисные помещения с отделкой
- Санитарные узлы, душевые
- Помещения для поломоечной 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

**BRAVO**

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





## ХАРАКТЕРИСТИКА УЧАСТКА

**A класс**

### » ПЛОЩАДЬ ЗАСТРОЙКИ

- не более 50%

**B класс**

- 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



Аренда склада компанией OZON



Покупка земельного участка компанией Volvo Group



Аренда склада компанией DNS Ритейл



Аренда склада компанией OZON



Аренда склада компанией Wildberries

## 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



Совершенство  
в деталях

## 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**

