



Классификация  
складской недвижимости

*Light Industrial*

# Формат *Light Industrial*

– здания индустриального / производственного / промышленного назначения

## *Примеры существующих объектов*

Главной особенностью данного формата является мелкая нарезка площадей от 500 квадратных метров.

Рынок Light Industrial начал свое активное развитие в 2019 году.

«Наша команда IBC Real Estate стояла у истоков формирования формата Light Industrial в России. Благодаря изучению лучших европейских практик и совместной работе в 2019 году был реализован первый объект подобного рода в Московской области – Industrial City в Сынково.

Мы являемся признанными экспертами на рынке складской недвижимости классического типа и формата light industrial, который стремительно развивается в последние несколько лет, и мы наблюдаем высокий интерес со стороны инвесторов к данному формату. Компания IBC Real Estate предоставляет системную и всестороннюю поддержку, от разработки концепции и проектирования до маркетирования и поиска клиентов»

**Евгений Бумагин**

Член совета директоров, руководитель департамента по работе со складскими и производственными помещениями



### **Промышленный парк Industrial City Сынково**

Девелопер:  
Строительный Альянс

Класс А  
Одноэтажные объекты

### **Технопарк Kaleva Park**

Девелопер:  
Ventall

Класс В  
Одноэтажные объекты

### **PNK Парк МКАД-М4**

Девелопер:  
PNK Group

Класс А  
Многоэтажные объекты

### **Технопарк Элма**

Девелопер:  
Элма Групп

Класс В  
Многоэтажные объекты



# Характеристика здания

	<b>Класс А Одноэтажное здание</b>	<b>Класс А Многоэтажное здание</b>	<b>Класс В Одноэтажное здание</b>	<b>Класс В Многоэтажное здание</b>
<b>Предлагаемые блоки, среднее значение</b>	500 – 1 000 кв. м	500 – 1 000 кв. м	500 – 1 000 кв. м	300 – 1 000 кв. м
<b>Тип сооружения</b>	1-этажное складское здание прямоугольной формы со встроенными офисно-бытовыми помещениями плоская неэксплуатируемая кровля Наружные стены из современных негорючих материалов. Сэндвич-панель с толщиной не менее 120 мм	2 или 3-этажное складское здание прямоугольной формы со встроенными офисно-бытовыми помещениями плоская неэксплуатируемая кровля Наружные стены из современных негорючих материалов. Сэндвич-панель с толщиной 120 мм	1-этажное складское или промышленное здание плоская кровля или двускатная новое или реконструированное здание фасад – сэндвич-панель с толщиной 100 мм	Складское или промышленное здание, этажность 2 и более плоская кровля или двускатная новое или реконструированное здание фасад – сэндвич-панель с толщиной 100 мм
<b>Рабочая высота потолка от пола до металлоконструкций</b>	Не менее 8 метров до низа несущих конструкций	1 и 2 этажи – 9 м 3 этаж – 7,5 м	Не менее 6 метров до низа несущих конструкций	4-6 метров на каждом этаже до низа несущих конструкций
<b>Шаг колонн</b>	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	1 и 2 этажи: Здание с шагом колонн не менее 12 м Расстояние между пролетами не менее 12 м 3 этаж: Здание с шагом колонн не менее 24 м Расстояние между пролетами не менее 12 м Каркас без вертикальных связей между колоннами Наличие защитных сооружений вокруг колонн	Здание с шагом колонн не менее 12 м Расстояние между пролетами не менее 18 м	Здание с шагом колонн не менее 4,5 м Расстояние между пролетами не менее 6 м
<b>Пол</b>	Бетонный пол с антипылевым покрытием и упрочненным верхним слоем Ровность пола: до 2 мм на кв. м Нагрузка на пол: не менее 4 тонн на кв. м	Бетонный пол с антипылевым покрытием и упрочненным верхним слоем Ровность пола: до 2 мм на кв. м Нагрузка на пол: не менее 5 тонн на кв. м для 1 этажа, не менее 2,8 тонн на кв. м для 2 и 3 этажей	Ровный бетонный пол Нагрузка на пол: не менее 2 тонн на кв. м	Ровный бетонный пол Нагрузка на пол: не менее 2 тонн на кв. м для 1 этажа, не менее 1 тонны на кв. м для 2 и выше этажей
<b>Высота пола от уровня земли</b>	1,20 или 0,00 м от земли	1,20 или 0,00 м от земли	1,20 или 0,00 м от земли	1,20 или 0,00 м от земли
<b>Автоматические ворота докового вида (dock shelters) с площадками для погрузки/разгрузки и регулируемой высотой (dock levelers)</b>	Не менее 1 разгрузочных ворот или дока с докшelterом и доклевеллером для одного (минимального) блока Оборудованы автоматическими воздушно-тепловыми завесами	Не менее 1 разгрузочных ворот или дока с докшelterом и доклевеллером для одного (минимального) блока Оборудованы автоматическими воздушно-тепловыми завесами	Не менее 1 на 1 200 кв. м	Не меньше 1 на 1 500 кв. м
<b>Кросс-док</b>	есть	Есть на 1 и 2 этажах	нет	нет
<b>Подъезд</b>	Операции с крупно- и среднетоннажной техникой, с легковым автотранспортом	На 1 и 2 этажах операции с крупно- и среднетоннажной техникой На 3 также операции со среднетоннажным и легковым автотранспортом	Операции с крупно- и среднетоннажной техникой, с легковым автотранспортом	Операции со среднетоннажной и легковой техникой на всех этажах
<b>Кран-балка</b>	Возможность установки кран-балки грузоподъемностью до 5 тонн			



# Технические и инженерные системы здания

	<b>Класс А Одноэтажное здание</b>	<b>Класс А Многоэтажное здание</b>	<b>Класс В Одноэтажное здание</b>	<b>Класс В Многоэтажное здание</b>
<b>Электроснабжение</b>	2-3 категория надежности электроснабжения от 25 кВт электрической мощности на минимальный предлагаемый блок наличие собственной распределительной трансформаторной подстанции (РТП) на участке наличие резервных систем электроснабжения, дизельно-генераторная установка Наличие возможности увеличения выделяемой мощности	2-3 категория надежности электроснабжения от 25 кВт электрической мощности на минимальный предлагаемый блок наличие собственной распределительной трансформаторной подстанции (РТП) на участке наличие резервных систем электроснабжения, дизельно-генераторная установка Наличие возможности увеличения выделяемой мощности	3 категория надежности электроснабжения от 10 кВт электрической мощности на минимальный предлагаемый блок организации резервного питания согласно строительным нормам и правилам (СНиП) Наличие возможности увеличения выделяемой мощности	3 категория надежности электроснабжения от 10 кВт электрической мощности на минимальный предлагаемый блок организации резервного питания согласно строительным нормам и правилам (СНиП) Наличие возможности увеличения выделяемой мощности
<b>Освещение</b>	Светодиодные энергосберегающие светильники Норма освещённости 150 лк в зоне хранения, 400 лк в зоне АБЧ	Светодиодные энергосберегающие светильники Норма освещённости 150 лк в зоне хранения, 400 лк в зоне АБЧ	Дуговые ртутные люминесцентные (ДРЛ) светильники или аналоги Норма освещённости 100-150 лк в зоне хранения, 300 лк в зоне АБЧ	Дуговые ртутные люминесцентные (ДРЛ) светильники или аналоги Норма освещённости 100-150 лк в зоне хранения, 300 лк в зоне АБЧ
<b>Водоснабжение и водоотведение</b>	Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) Локальные очистные сооружения (ЛОС) Общая система хозяйствственно-бытовой ливневой канализации	Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) Локальные очистные сооружения (ЛОС) Общая система хозяйствственно-бытовой ливневой канализации	Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) Локальные очистные сооружения (ЛОС) Общая система хозяйствственно-бытовой ливневой канализации	Централизованная система водоснабжения или водозаборный узел (ВЗУ) Локальные очистные сооружения (ЛОС) Общая система хозяйствственно-бытовой ливневой канализации
<b>Газоснабжение</b>	Наличие возможности выделение газа для производственных процессов	Наличие возможности выделение газа для производственных процессов	Наличие возможности выделение газа для производственных процессов	Наличие возможности выделение газа для производственных процессов
<b>Вентиляция</b>	Наличие системы естественной вентиляции	Наличие системы естественной вентиляции	Наличие системы естественной вентиляции	Наличие системы естественной вентиляции
<b>Система пожаротушения</b>	Автоматическая спринклерная система пожаротушения, ESFR-25 либо аналог Автоматическая система пожарной сигнализации Резервуары пожаротушения и насосные станции Пожарные рукава (гидранты) Диспетчеризация Люки дымоудаления	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)	Наличие системы пожарной сигнализации Пожарные рукава (гидранты)
<b>Слаботочные сети</b>	Оптоволоконные телекоммуникации, минимум два независимых поставщика интернет-услуг	Оптоволоконные телекоммуникации, минимум два независимых поставщика интернет-услуг	Оптоволоконные телекоммуникации	Оптоволоконные телекоммуникации
<b>Температурный режим</b>	Воздушная система отопления, обеспечивающей температуру на складе не менее +16°C в зимнее время и не более +25°C в летнее время при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения) Поддержание температуры не менее +20°C для офисно-бытовых помещений	Воздушная система отопления, обеспечивающей температуру на складе не менее +16°C в зимнее время и не более +25°C в летнее время при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения) Поддержание температуры не менее +20°C для офисно-бытовых помещений	Наличие системы отопления	Наличие системы отопления
<b>Эффективное использование энергоресурсов</b>	Сокращение энерго- и тепло- потерь здания, применение энергосберегающих технологий			
<b>Защита инженерных систем</b>	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения или минимизации повреждений	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения или минимизации повреждений	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения или минимизации повреждений	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения или минимизации повреждений
<b>Приборы учёта</b>	Индивидуальные приборы учёта инженерных коммуникаций для каждого блока	Индивидуальные приборы учёта инженерных коммуникаций для каждого блока	Индивидуальные приборы учёта инженерных коммуникаций для каждого блока	Индивидуальные приборы учёта инженерных коммуникаций для каждого блока



# Характеристики земельного участка

	<b>Класс А Одноэтажное здание</b>	<b>Класс А Многоэтажное здание</b>	<b>Класс В Одноэтажное здание</b>	<b>Класс В Многоэтажное здание</b>
<b>Площадь застройки</b>	Не более 55% общего земельного участка	Не более 70% общего земельного участка	Не более 65% общего земельного участка	
<b>Территория</b>	Огороженная, освещенная, благоустроенная территория Наличие круглосуточного видеонаблюдения и охраны Наличие КПП с автоматизированной или полуавтоматизированной системой контроля доступа и распознавания номеров	Огороженная, освещенная, благоустроенная территория Наличие круглосуточного видеонаблюдения и охраны Наличие КПП с автоматизированной или полуавтоматизированной системой контроля доступа и распознавания номеров	Огороженная, круглосуточно охраняемая, освещенная территория Наличие КПП с ручным оформлением пропусков и контролем доступа на территорию	Огороженная, круглосуточно охраняемая, освещенная территория Наличие КПП с ручным оформлением пропусков и контролем доступа на территорию
<b>Межевание</b>	Обязательно выделение блока light industrial и земельного участка под ним в отдельные кадастровые единицы	Обязательно выделение блока light industrial и земельного участка под ним в отдельные кадастровые единицы		
<b>Организация движения</b>	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных ворот не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м Возможность организации 2-х полосного движения Круговая схема организации движения, с пожарными проездами не менее 6 м шириной Наличие 2 въездов/выездов на территорию	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Ширина зоны для стандартных ворот не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м Возможность организации 2-х полосного движения Круговая схема организации движения, с пожарными проездами не менее 6 м шириной Наличие 2 въездов/выездов на территорию	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам. Круговая схема организации движения, с пожарными проездами не менее 6 м шириной	Наличие зоны маневрирования среднетоннажного транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам.
<b>Парковка</b>	Наличие бесплатной перехватывающей парковки за территорией комплекса или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 400 м <sup>2</sup> складских помещений; легковые автомобили: не менее одного м/м на 40 м <sup>2</sup> офисной площади.	Наличие бесплатной перехватывающей парковки за территорией комплекса или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд. Наличие парковочных мест на территории: большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 400 м <sup>2</sup> складских помещений; легковые автомобили: не менее одного м/м на 40 м <sup>2</sup> офисной площади.	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей



# Прочие характеристики

	<b>Класс А Одноэтажное здание</b>	<b>Класс А Многоэтажное здание</b>	<b>Класс В Одноэтажное здание</b>	<b>Класс В Многоэтажное здание</b>
<b>Офисные площади</b>	<p>Наличие офисно-бытовых помещений при складе не менее 10% от производственно-складских площадей в т.ч. офисные помещения на складе санитарные узлы (туалеты, душевые) подсобные помещения раздевалки для персонала комната приема пищи</p> <p>Соотношение увеличивается по мере уменьшения объёма производственно-складских площадей. Важно предусмотреть возможность широкого использования административных площадей, организации шоу-румов и иных типов площадей в рамках АБК</p>	<p>Наличие офисно-бытовых помещений при складе не менее 10% от производственно-складских площадей в т.ч. офисные помещения на складе санитарные узлы (туалеты, душевые) подсобные помещения раздевалки для персонала комната приема пищи</p> <p>Соотношение увеличивается по мере уменьшения объёма производственно-складских площадей. Важно предусмотреть возможность широкого использования административных площадей, организации шоу-румов и иных типов площадей в рамках АБК</p>	<p>Наличие офисно-бытовых помещений при складе не менее 10% от производственно-складских площадей в т.ч. офисные помещения на складе санитарные узлы раздевалки для персонала</p>	<p>Наличие офисно-бытовых помещений при складе не менее 10% от производственно-складских площадей в т.ч. офисные помещения на складе санитарные узлы раздевалки для персонала</p>
<b>Автономность и управление зданием</b>	<p>Инженерные сооружения обеспечивают полную автономность комплекса Профессиональная управляющая компания</p>	<p>Инженерные сооружения обеспечивают полную автономность комплекса Профессиональная управляющая компания</p>	<p>Частичная автономность комплекса Эксплуатация осуществляется силами арендатора либо с привлечения технических служб собственника</p>	<p>Частичная автономность комплекса Эксплуатация осуществляется силами арендатора либо с привлечения технических служб собственника</p>
<b>Назначение здания</b>	<p>Преимущественно производственно-складское использование</p>	<p>Преимущественно производственно-складское использование</p>	<p>Преимущественно производственно-складское использование</p>	<p>Складское, производственно-складское использование</p>



**ЕВГЕНИЙ БУМАГИН**

Член совета директоров,  
руководитель департамента  
по работе со складскими и  
производственными  
помещениями



**ЕКАТЕРИНА НОГАЙ**

Руководитель департамента  
исследований и аналитики



# Спасибо



**Россия**

Москва  
БЦ Lighthouse,  
ул. Валовая, д. 26

Санкт-Петербург  
Бутик-офис Пассаж,  
ул. Итальянская, д.17

**Казахстан**

Алматы  
SmArt.Point,  
ул. Байзакова, д. 280