

## Классификация современных складских комплексов

На рынке складской недвижимости существует несколько типов классификаций. Одна из них, наиболее часто применяемая, - классификация, разработанная компанией Knight Frank. Согласно этой классификации, все складские помещения подразделяются на 4 основных класса: А (с делением на подклассы А+ и А), В (с делением на подклассы В+ и В), С и D.

### Класс А+

1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
2. Площадь застройки - 40-45%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 13м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие системы вентиляции.
8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
9. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).
11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
13. Наличие офисных помещений при складе.
14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
16. Оптико-волоконные телекоммуникации.
17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
18. Расположение вблизи центральных магистралей.
19. Профессиональная система управления.
20. Опытный девелопер.

#### Желательные, но необязательные параметры:

1. Ж/д ветка.

### Класс А

1. Современное одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 м и расстоянием между пролетами не менее 24 м.
2. Площадь застройки - 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли.
4. Высокие потолки не менее 10м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Система вентиляции.
7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).
10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей.
11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей.
12. Наличие офисных помещений при складе.
13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
14. Оптико-волоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.

#### Желательные, но необязательные параметры:

1. Ж/д ветка.
2. Опытный девелопер.
3. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
4. Автономная электроподстанция и тепловой узел.

## **Класс В+**

1. Одноэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное.
2. Площадь застройки 45-55%.
3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,2 м от земли.
4. Высота потолков от 8 м.
5. Регулируемый температурный режим.
6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения.
7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers).
8. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
9. Система вентиляции.
10. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
11. Наличие офисных помещений при складе.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала).
13. Оптико-волоконные телекоммуникации.
14. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория.
15. Расположение вблизи центральных магистралей.

### **Желательные, но необязательные параметры:**

1. Профессиональная система управления.
2. Опытный девелопер.
3. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
4. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
5. Ж/д ветка.

## **Класс В**

1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
2. В случае многоэтажного строения - наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн.
3. Высота потолков от 6 м.
4. Пол - асфальт или бетон без покрытия.
5. Система отопления.
6. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
7. Пандус для разгрузки автотранспорта.
8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Системы охранной сигнализации и видеонаблюдения.
12. Наличие вспомогательных помещений при складе.

### **Желательные, но необязательные параметры:**

1. Система вентиляции.
2. Офисные помещения при складе.
3. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
4. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
5. Ж/д ветка.

## Класс С

1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
2. Высота потолков от 4 м.
3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.

### **Желательные, но необязательные параметры:**

1. В случае многоэтажного строения наличие грузовых лифтов/подъемников.
2. Ворота на нулевой отметке.
3. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
4. Система вентиляции.
5. Система отопления.
6. Офисные помещения при складе.
7. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
8. Пандус для разгрузки автотранспорта.
9. Охрана по периметру территории.
10. Телекоммуникации.
11. Наличие вспомогательных помещений при складе.
12. Ж/д ветка.

## Класс D

1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангараы.

### **Желательные, но необязательные параметры:**

1. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
2. Пожарная сигнализации и система пожаротушения.
3. Система вентиляции.
4. Телекоммуникации.
5. Охрана по периметру территории.
6. Ж/д ветка.