



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

> 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



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°С в зимнее время
 - С учетом климатических особенностей региона рекомендуем наличие климат -контроля в складском помещении
 - Поддержание температуры не менее +20°С в офисно-бытовых помещениях
- Наличие системы отопления, обеспечивающей поддержание положительной температуры на складе
 - Поддержание температуры не менее +20°С 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
» 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	

M21

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



А класс	В 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

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 (опцион)



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
ДЕЛКИ



СОПРОВОЖДЕНИЕ
ДЕЛОК 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**

