

НУЖНА ЛИ НОВАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДОВ НА РЫНКЕ РОССИИ?

ИТОГИ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

РОЖДЕСТВЕНСКИЙ
САММИТ '18

МОСКВА

11 декабря





Какой это класс?

- Склад 1985 года
- Теплый
- В 2007 сделан ремонт
- Высота:
1 этаж – 7м,
2 этаж – 6 м
- Пол – асфальт
- Офисов нет

Пример склада класса «В»



Класс В по текущей классификации



Одно-, двухэтажное складское здание, вновь построенное или реконструированное



Пожарная сигнализация и система пожаротушения



Система охр. сигнализации и система видеонаблюдения



Высота потолков от 6 метров



Пандус для разгрузки автотранспорта



Пол - асфальт или бетон без покрытия



Система отопления



Наличие площадок для большегрузных автомобилей



Телекоммуникации



Наличие вспомогательных помещений при складе



Охрана по периметру территории



В случае двухэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв.м.)

Класс А по текущей классификации



Одноэтажное складское здание



Пожарная сигнализации
и система пожаротушения



Система охр. сигнализации
и система видеонаблюдения



Высота потолков не менее
10 метров



Регулируемый температурный
режим



Наличие офисных помещений
при складе



Система вентиляции



Наличие площадок для
большегрузных автомобилей



Телекоммуникации



Ровный бетонный пол с антипыле-
вым покрытием, с нагрузкой не
менее 5т/кв.м



Шаг колонн 9x24 м



Наличие автоматических ворот
докового типа (не менее 1 на 1000
кв.м)

Класс А+ по текущей классификации



Одноэтажное складское здание



Пожарная сигнализации
и система пожаротушения



Система охр. сигнализации
и система видеонаблюдения



Высота потолков не
менее 13 метров



Регулируемый температурный
режим



Наличие офисных помещений
при складе



Система вентиляции



Наличие площадок для
большегрузных автомобилей



Телекоммуникации



Ровный бетонный пол с антипыле-
вым покрытием, с нагрузкой не
менее 5т/кв.м



Шаг колонн 12x24 м



Наличие автоматических ворот
докового типа (не менее 1 на 500
кв.м)

Однозначность классификации



ПОЛНАЯ АНАРХИЯ



Мировой опыт



Согласно американскому Guide to Classifying Industrial Property под редакцией James R. DeLisle существует

6 первичных категорий и 14 подкатегорий промышленной недвижимости, которая опирается в первую очередь на площадь зданий, их функциональное назначение, соотношение офисной и складской части и другие параметры.



Во Франции действует Observatoire Régional de l'Immobilier d'Entreprise (ORIE) in Ile-de-France.

Они разделяют Класс А, В и С, а так же кросс-докинг и Морозильно-холодильные склады.

Класс А высота от 9,3 м, глубина склада не менее 35 м, 1 док на 1000м².



Мировой опыт



Для классификации складской инфраструктуры разработан государственный стандарт Республики Беларусь СТБ 2133-2010

Для класса А высота не определена, шаг колонн не менее 9x24м, и количество автоматических ворот докового типа (из расчета не менее 1 шт. на 700 м²)



Финляндия – склады двух типов. Таможенные и обычные



Испания – цена на склад определяется его удаленностью от центра крупного города (1,2, или 3 зона)



Кому важна и нужна классификация



девелоперам



консультантам



инвесторам



пользователям складов



оценщикам



ЧТО ДАЛЬШЕ?

- Что должна учитывать современная классификация?
- Как часто она должна обновляться?
- Какие параметры нужно добавить/убрать?
- Как сделать её легитимной и однозначной?



Skladium.ru

Контакты

Александр Перфильев

Управляющий партнер

 +7 965 283 5030

 perfilev@ilm.ru

 www.skaldium.ru

 [alexander.perfilev](https://www.facebook.com/alexander.perfilev)

Спасибо за внимание