



Классификация складов Knight Frank и Swiss Realty Group



Классификация складской недвижимости

Тип	Описание	Пол по спец. треб. ¹	Высота потолков	Регул. темп. / вентиляция	Пож. сигн. и система туш.	Автоном. электр-ия	Площадки по спец. треб. ²	Контроль дос. сотрудников	Видеонаб., система охраны	Проф. управление	Телеком.
A+	Совр. одноэтажное здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, без колонн или с шагом не менее 12 м	+	От 13	+ / +	+	+	+	+	+	+	+
A	Совр. одноэтажное здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, без колонн или с шагом не менее 9 м	+	От 10	+ / +	+	-	+	-	+	+	+
B+	Одноэтажное вновь построенное или реконструированное здание	+	От 8	+ / +	+	-	+	-	+	-	+
B	Одно-, многоэтажное вновь построенное или реконструированное здание	-	От 6	- / -	+	-	-	-	+	-	+
C	Капитальное производственное помещ. или утепленный ангар	-	От 4	- / -	-	-	-	-	-	-	-
D	Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангараы	-	-	- / -	-	-	-	-	-	-	-

¹ Антипылевое покрытие, нагрузка не менее 5 тонн на кв. м, пол на уровне 1,2 м от земли.

² Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты.

Класс А

Современные помещения, строившиеся с учетом будущей складской деятельности.

Расположение, отделка и оборудование таких складов призваны отвечать следующим принципам современной складской логистики: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды грузов, высокая скорость грузооборота и гарантии сохранности грузов.

1. Расположение: на основных транспортных магистралях. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам.
2. Одноэтажное/однообъемное здание с высокими потолками позволяет установить любое стеллажное (конвейерное и т. п.) оборудование, в том числе и многоэтажные (мезонинные) стеллажные системы.
3. Плоские бетонные полы с антипылевым покрытием, обеспечивающие высокую скорость и безопасность движения погрузочной техники.
4. Высокая проектная нагрузка на поверхность пола позволяет использовать тяжелую погрузочную технику (высотные штабеллеры) и, как следствие, максимально использовать высоту стеллажей.
5. Редкая сетка колонн, позволяющая варьировать размещение рядов стеллажей и оптимизировать организацию движения механизмов и складских работников.
6. Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки/разгрузки и комплектации заказов позволяют максимально быстро разгружать и загружать грузовой транспорт.
7. Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (или возможность установки).
8. Отопление.
9. Автономные системы тепло- и водоснабжения.
10. Погрузочно-разгрузочные ворота оборудованы (или позволяют установку) гидравлическими аппаратами и док-шелтерами.
11. Прилегающая территория (хозяйственные постройки, внутренние дороги, парковки, зоны разворота и озеленение), составляющая не менее 40% от всей территории складского комплекса.
12. Привлекательный внешний вид (отделка современными фасадными системами, современное остекление).

Класс А-

Полностью реконструированные с применением современных материалов и технологий складские или производственные площади 20-30-летней постройки. Характеристики таких помещений практически идентичны классу А, за исключением местоположения: такие склады часто находятся в черте города, в промзонах.

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.
2. Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

- Класс В+
- Складское помещение недавней постройки, по ряду причин не соответствующее 2-3 ключевым параметрам, необходимым складам класса А: недостаточное количество ворот, неудобство подъездных путей и пр. Таких помещений на рынке достаточно много, что связано с хаотичным ростом инвестиционной активности в сфере строительства складов.
- Год постройки: с начала 1990-х годов.

Класс В

Складские помещения доперестроечного периода.

Построенные в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике, такие помещения часто требуют некоторых (незначительных) вложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смена напольного покрытия, установка современных охранных систем и пр.

1. Год постройки: 1970-1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).
3. Центральное отопление (иногда собственные котельные).
4. Высота потолков 6-9 метров.
5. Бетонный пол.
6. Пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава.
7. Крытый пандус или рампа для погрузки/разгрузки транспорта.

Класс С

Бывшие производственные помещения, таксомоторные парки и автобазы, изначально не приспособленные под складскую обработку. Требуются значительные строительные и технические изменения: врезание дополнительных ворот, создание рамп/пандусов, замена остекления/витражей капитальными стенами, модернизация напольного покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев необходим демонтаж установленного оборудования.

1. Год постройки: 1950-1990-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция).
3. Высота потолков от 7 до 18 метров.
4. Бетонный или асфальтированный пол.
5. Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения.
6. Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов.
7. Расположение в промзонах в черте города.

Класс С-

Старые и сильно изношенные складские помещения советского периода; многие из них строились еще в 1930-1960-х годах. К этому же классу относится большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз. Склады класса С- зачастую не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и экологичности, не отвечают требованиям современных компаний по возможностям грузооборота, требуют значительных вложений в капитальный ремонт и модернизацию.

1. Год постройки: 1930-1980-е годы.
2. Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом.
3. Центральное отопление.
4. Высота потолков от 4-5 метров.
5. Бетонный или асфальтированный пол.
6. Крытый/открытый пандус или рампа для разгрузки транспорта.
7. Расположение в промзонах в черте города (часто в ЦАО).
8. Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин.
9. Устаревшие системы охраны и пожаротушения.

Класс D

Неприспособленные под складские нужды гаражи, подвалы, бомбоубежища, холодные ангары, сельскохозяйственные постройки. Такие помещения нецелесообразно модернизировать или реконструировать. С финансовой точки зрения для повышения класса склада часто выгоднее снести такой объект и построить новое здание. Пригодны лишь для хранения низкооборотчиваемых грузов, нетребовательных к условиям хранения: сырью для промышленного производства, горюче-смазочных материалов, металлических, резиновых, пластиковых изделий и т. п.