



КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ



КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

СОДЕРЖАНИЕ

КЛАСС А1	3
КЛАСС А2	4
КЛАСС В1	4
КЛАСС В2	4
КЛАСС С1	5
КЛАСС С2	5
КЛАСС D	6
ИНФОРМАЦИЯ	7

КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ

Класс А1

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.

- Год постройки: позднее 1994 года;
- Расположение: на основных транспортных магистралях в 10-40 км от Москвы. Прямой доступ на территорию склада непосредственно с трассы или по удобным дорогам-сателлитам;
- Одноэтажное/однообъемное здание с высотой потолков от 10 метров и более;
- Абсолютно плоские бетонные полы с антипылевым покрытием;
- Высокая проектная нагрузка на поверхность пола (от 4 тонн/кв. м);
- Редкая сетка колонн (обычно не менее 12x18);
- Наличие офисных, административных и бытовых помещений в здании склада;
- Не менее одних погрузо-разгрузочных ворот на каждую тысячу квадратных метров склада и обособленная зона погрузки/разгрузки и комплектации заказов;
- Система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения (сплинкерная или порошковая);
- Регулируемая температура и влажность в помещении склада;
- Автономные системы тепло- и водоснабжения;
- Аварийные системы электропитания;
- Центральное кондиционирование и вентиляция;
- Погрузочно-разгрузочные ворота, оборудованные гидравлическими аппаратами и док-шелтерами;
- Современные системы охранной сигнализации и видео-наблюдения;
- Развитая транспортная инфраструктура, наличие удобных подъездных путей, разворотных площадок, парковок для всех видов транспорта, указателей и светофоров;
- Благоустроенная прилегающая территория;

- Привлекательный внешний вид: отделка современными фасадными системами, современное остекление и пр.

Класс А2

Полностью реконструированные с применением современных материалов и технологий складские или производственные площади 20-30-летней постройки. Характеристики таких помещений практически идентичны Классу А1, за исключением местоположения: такие склады часто находятся в черте города, в промзонах.

- Год постройки: 1970-80 годы;
- Капитальное одноэтажное (иногда двухэтажное) здание, железобетонная или сборная металлическая конструкция).

Класс В1

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

- Год постройки: 1970-80 годы;
- Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция);
- Центральное отопление (иногда собственные котельные);
- Высота потолков 6-9 метров;
- Бетонный пол (стяжка или плиты);
- Пожарная сигнализация и пожарные краны/рукава;
- Крытый пандус или рампа для погрузки/разгрузки транспорта.

Класс В2

Складское помещение недавней постройки, по ряду причин не соответствующее 2-3 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 С1

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 полового покрытия и систем отопления и пожаротушения. В большинстве случаев, необходим демонтаж установленного оборудования.

- Год постройки: 1950-90 годы;
- Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонная конструкция);
- Высота потолков от 7 до 18 метров;
- Бетонный или асфальтированный пол;
- Пожарная сигнализация и рукавная система пожаротушения;
- Низкое соотношение количества ворот к площади помещения, отсутствие пандусов;
- Расположение в промзонах в черте города.

Класс С2

Старые и сильно изношенные складские помещения советского периода; многие из них строились еще в 1930-60 годах. К этому же классу относятся большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз.

Склады Класса С2 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.

- Год постройки: 1930-80 годы;
- Капитальное одно- или многоэтажное здание (железобетонные конструкции), часто с большим цокольным этажом;
- Центральное отопление;

- Высота потолков от 4-5 метров;
- Бетонный или асфальтированный пол;
- Крытый/открытый пандус или рампа для разгрузки транспорта;
- Расположение в промзонах в черте города (часто в ЦАО);
- Ограниченные прилегающие территории, недостаток места для парковки и маневра большегрузных машин;
- Устаревшие системы охраны и пожаротушения.

Класс D

Не приспособленные 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 низко-оборачиваемых грузов, не требовательных к условиям хранения: сырье для промышленного производства, горюче-смазочные материалы, металлические, резиновые, пластиковые изделия и пр.

ИНФОРМАЦИЯ

Данный материал подготовлен компанией Swiss Realty Group с целью предоставления широкому кругу читателей общей информации о каком-либо конкретном вопросе или группе вопросов по различным сегментам рынка коммерческой недвижимости Москвы и России и состоянию рынка в целом. Следует иметь в виду, что данная информация является верной на момент подготовки материала, не претендует на исчерпывающую трактовку упоминаемых вопросов и не может служить инструментом принятия управленческих решений, касательно Ваших личных финансов или профессиональной деятельности. В подобном случае мы настоятельно рекомендуем обращение к профессиональному консультанту.

Департамент исследований и оценки компании Swiss Realty Group предлагает широкий диапазон консультационных услуг:

- исследования рынков;
- разработка концепций и инвестиционных обоснований;
- оценка объектов коммерческой недвижимости и земельных участков;
- управление инвестиционными проектами;
- бизнес-планирование;
- медиа-планирование;
- стратегический консалтинг.

Представители Департамента исследований и оценки всегда готовы ответить на Ваши вопросы относительно услуг, предоставляемых Департаментом.

Контактная информация:

+7 (095) 744-4424

moscow@swissrealty.ru