



## Классификация складских помещений

Рынок современных складских помещений России находится на начальной стадии развития. До конца 2004 г. на рынке не существовало формализованной классификации.

Согласно разработанной компанией Knight Frank классификации, все складские помещения подразделяются на следующие классы:

- склады класса А – с делением на подклассы А+ и А;
- склады класса В – с делением на подклассы В+ и В;
- класс С;
- класс D.

В классификации отражены преимущественно технические характеристики объектов без учета их месторасположения. Однако критерий географического местоположения, в частности транспортной доступности и удаленности от главных магистралей, является одним из основополагающих при принятии компанией решения об аренде объекта.

(Необязательные параметры выделены **красным** цветом.)

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 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 13 м, 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 ( <b>не менее 1 на 500 кв. м</b> ).
	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. Оптоволоконные телекоммуникации.
	17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
	18. Расположение вблизи центральных магистралей.
	19. Профессиональная система управления.
	20. Опытный девелопер.
	21. Железнодорожная ветка.

<b>Класс А</b>	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы, без колонн или с шагом колонн не менее 9 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 1,20 м от земли.
	4. Высокие потолки — не менее 10 м, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы 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 (не менее 1 на 1000 кв. м).
	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. Оптоволоконные телекоммуникации.
15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.
16. Расположение вблизи центральных магистралей.
17. Профессиональная система управления.
18. <b>Опытный девелопер.</b>
19. <b>Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.</b>
20. <b>Автономная электроподстанция и тепловой узел.</b>
21. <b>Железнодорожная ветка.</b>

<b>Класс В+</b>	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 1,20 м от земли.
	4. Высота потолков от 8 м.
	5. Регулируемый температурный режим.
	6. Наличие системы 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 <b>(не менее 1 на 1000 кв. м).</b>
	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. Оптоволоконные телекоммуникации.
	14. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.



	15. Расположение вблизи центральных магистралей.
	16. Профессиональная система управления.
	17. Опытный девелопер.
	18. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	19. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	20. Железнодорожная ветка.

Класс В	1. Одно-, многоэтажное складское здание предпочтительно прямоугольной формы, вновь построенное или реконструированное.
	2. В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м).
	3. Высота потолков от 6 м.
	4. Пол – асфальт или бетон без покрытия.
	5. Система отопления.
	6. Наличие системы пожарной сигнализации и системы 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.
	13. Система вентиляции.
	14. Офисные помещения при складе.
	15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников.
	16. Автономная электроподстанция и тепловой узел.
	17. Железнодорожная ветка.



<b>Класс C</b>	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар.
	2. Высота потолков от 4 м.
	3. Пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия.
	4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников.
	5. Ворота на нулевой отметке.
	6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	7. Система вентиляции.
	8. Система отопления.
	9. Офисные помещения при складе.
	10. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	11. Пандус для разгрузки автотранспорта.
	12. Охрана по периметру территории.
	13. Телекоммуникации.
	14. Наличие вспомогательных помещений при складе.
	15. Железнодорожная ветка.

<b>Класс D</b>	1. Подвальные помещения или объекты ГО, неотапливаемые производственные помещения или ангары.
	2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей.
	3. Пожарная сигнализация и система пожаротушения.
	4. Система вентиляции.
	5. Телекоммуникации.
	6. Охрана по периметру территории.
	7. Железнодорожная ветка.