

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО КЛАССИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Рекомендованы для применения Комитетом по залогам и оценке
Ассоциации банков России. Протокол от 13.12.2019 г.

Настоящие рекомендации по классификации применимы к современным качественным
складским комплексам класса А+, А, А многоэтажный формат и В.

Методическими рекомендациями определены четыре группы параметров:

- ♦ конструктивные особенности
- ♦ технические и инженерные системы здания
- ♦ характеристика земельного участка
- ♦ прочие характеристики

для которых определены критерии, позволяющие сделать вывод о принадлежности
к определенному классу с учетом допустимых отклонений.

Характеристики объектов отражены без учета их местоположения.



СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А+

№ п/п	Критерий	Класс А+	Комментарий
I. Конструктивные особенности			
1	Тип сооружения	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели толщиной не менее 120 мм, железобетонные панели (опционально).	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически влечь понижения классности объекта. Требования к форме не применяются для не складских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада.
2	Эффективная высота хранения	Не менее 12 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций, оборудования).	При выполнении иных требований для класса А+ высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А+.
3	Сетка колонн	Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м, отсутствие связей между колоннами.	Допускается незначительное сокращение шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
4		Расстояние между пролетами составляет не менее 24 м.	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
5	Кровля	Не требующая постоянного обслуживания, соответсвенно требованиям к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра, воронки с подогревом.	
6	Пол	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием: полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	
7	Минимальная нагрузка на пол	Не менее 7 т/м ² .	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 6 т/м ² является допустимой.
8	Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка	1,2 метра.	
9	Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м ² складской площади.	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое.
10		Наличие направляющих для колес перед доками.	
11		Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов – не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек.	
12	Мезонин/Антресоль (при наличии)	Размещен на высоте не менее 5,7 м от уровня пола. Глубина – не менее 9 м. Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,0 т/м ² . Необходимо наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.
II. Технические и инженерные системы здания			
13	Электричество	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей).	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м ² , но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.
14	Наличие зарядных комнат	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м ² на каждые 10 000 м ² складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов.	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым.
15	Связь	Наличие оптоволоконных сетей.	Желательно наличие не менее двух независимых провайдеров связи.
16	Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°C при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения).	

№ п/п	Критерий	Класс А+	Комментарий
17	Водоснабжение и водоотведение	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами.	
18	Системы противопожарной безопасности	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.	
19		Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью.	
20	Эффективное использование энергоресурсов	Применения энергосберегающих технологий, например: <ul style="list-style-type: none"> ♦ дополнительное утепление кровли и периметра здания; ♦ использование энергосберегающих ламп, датчиков движения; 	
21	Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений.	
III. Характеристика участка			
22	Территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны.	Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам.
23		Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса.	
24		Площадь застройки – 50% от общей площади земельного участка.	Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.
25	Организация движения	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м.	
26		Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию.	Обязательное условие. При этом вторым выездом может быть пожарный проезд.
27		Наличие пожарных проездов.	
28	Парковка	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м ² складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд.	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса).
29		Наличие парковочных мест на территории: <ul style="list-style-type: none"> ♦ большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 800 м² складских помещений; ♦ легковые автомобили: не менее одного м/м на 75 м² офисной площади. 	Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также для складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции.
IV. Прочие характеристики			
30	Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ♦ офисные помещения; ♦ санитарные узлы (туалеты, душевые); ♦ подсобные помещения; ♦ серверные комнаты; ♦ раздевалки для персонала; ♦ комната приема пищи. 	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.
31	Управление зданием	Наличие системы управления зданием для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности.	

СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А

№ п/п	Критерий	Класс А	Комментарий
I. Конструктивные особенности			
1	Тип сооружения	Современное складское здание прямоугольной формы для ведения складской деятельности.	Отклонение от прямоугольной формы не должно автоматически влечь понижение классности объекта. Требования к форме не применяются для не складских помещений в составе здания. Отступление от оптимальной формы должно оцениваться с учетом ее влияния на операционную эффективность. Толщина сэндвич-панелей должна определяться в соответствии со строительными нормами и правилами в зависимости от региона строительства и температурного режима склада.
2	Эффективная высота хранения	Не менее 12 м от уровня пола.	При выполнении иных требований для класса А – высота хранения менее 12 м, но более или равная 10 м, не должна автоматически исключать объект из класса А.
3	Сетка колонн	Здание без колонн или с шагом колонн не менее 12 м.	Допускается незначительное сокращение шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
4		Расстояние между пролетами составляет не менее 24 м.	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
5	Пол	Бетонный пол с антипылевым покрытием.	
6	Минимальная нагрузка на пол	Не менее 6 т/м ² .	При выполнении прочих требований нагрузка не менее 5 т/м ² является допустимой.
7	Высота пола от планировочной отметки 0 земельного участка	1,2 метра.	
8	Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) в количестве не менее 1 шт. на 1 000 м ² складской площади.	Незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое.
9		Наличие направляющих для колес перед доками.	Желательное условие.
10		Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек.	
11	Мезонин/Антресоль (при наличии)	В случае строительства мезонина над зоной погрузки-разгрузки – минимальная нагрузка на пол не менее 1,0 т/м ² . Необходимо наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.
II. Технические и инженерные системы здания			
12	Электричество	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей).	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м ² складской площади, но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.
13	Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке.	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым.
14	Связь	Наличие оптоволоконных сетей.	Наличие не менее одного провайдера связи.
15	Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°C при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения).	
16	Водоснабжение и водоотведение	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами.	
17	Системы противопожарной безопасности	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.	
18		Использование спринклерных систем пожаротушения.	

№ п/п	Критерий	Класс А	Комментарий
19	Эффективное использование энергоресурсов	<p>Применения энергосберегающих технологий, например:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ дополнительное утепление кровли и периметра здания; ♦ использование энергосберегающих ламп, датчиков движения; 	Подлежит учету в совокупности с другими характеристиками, допускаются разумные отклонения.
20	Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений.	Не обязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием.
III. Характеристика участка			
21	Территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория.	Не обязательный параметр, однако является обычно предъявляемым требованием. Исключения: «городские склады», где данный параметр иногда не может быть выполнен по объективным причинам.
22		Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса.	
23		Площадь застройки – до 55% от общей площади земельного участка.	Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.
24	Организация движения	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м.	
25		Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию.	Вторым выездом может быть пожарный проезд.
26		Наличие пожарных проездов.	
27	Парковка	Наличие бесплатной парковки (накопительного кармана) перед въездом на территорию.	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса).
28		Наличие парковочных мест на территории: <ul style="list-style-type: none"> ♦ большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 1 000 м² складских помещений; ♦ легковые автомобили: не менее одного м/м на 100 м² офисной площади. 	Возможны небольшие отступления от пропорции. Для «городских складов», а также складов «последней мили» допускается существенное отступление от пропорции.
IV. Прочие характеристики			
29	Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ♦ офисные помещения; ♦ санитарные узлы (туалеты, душевые); ♦ подсобные помещения; ♦ серверные комнаты; ♦ раздевалки для персонала; ♦ комната приема пищи. 	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.
30	Управление зданием	Наличие системы управления зданием для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности.	Отсутствие такой системы не должно автоматически влечь понижение классности объекта, подлежит учету совместно с другими критериями.

СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА А. МНОГОЭТАЖНЫЙ ФОРМАТ

№ п/п	Критерий	Класс А. Многоэтажный формат	Комментарий
I. Конструктивные особенности			
1	Тип сооружения	Современное многоэтажное (не менее 2-х этажей) здание оптимальной формы для ведения складской деятельности, геометрия здания предполагает прямые углы; материал стен: сэндвич-панели толщиной не менее 120 мм, железобетонные панели (опционально).	Должен быть обеспечен доступ грузового транспорта на 1 и 2 этажи. На 3 этаж и выше допускается доступ только малотоннажного и легкового транспорта. Допускается устройство промышленных помещений в составе комплекса. Допускается использование лифтового и (или) подъемного оборудования для перемещения грузов на этажи выше 2-го.
2	Эффективная высота хранения	Не менее 8 м от уровня пола (высота от уровня пола до низа несущих конструкций, а также инженерных и иных коммуникаций/оборудования).	Требования к эффективной высоте хранения не предъявляются к производственным помещениям, входящим в состав комплекса.
3	Сетка колонн	Здание без колонн или с шагом колонн не менее 10 м, отсутствие связей между колоннами.	Допускается незначительное сокращение шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
4		Расстояние между пролетами составляет не менее 10 м.	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
5	Кровля	Соответствует требованиями к снеговым нагрузкам, действующим в момент осмотра.	Кровля может быть эксплуатируемой и неэксплуатируемой.
6	Пол	Сверхплоский пол с антипылевым покрытием: полы с максимальным перепадом 15 мм на одну складскую функциональную зону/пожарный отсек.	
7	Минимальная нагрузка на пол	Дифференцированная в зависимости от этажа.	Первый этаж: не менее 8 т/м ² . Второй и выше - не менее 4 т/м ² .
8	Высота пола от планировочной отметки	1,2 метра.	Обязательное условие для 1 и 2 этажа. Требования к высоте пола/высотной отметки доков не предъявляются к производственным помещениям, входящим в состав комплекса.
9	Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) и герметизаторами ворот в количестве не менее 1 шт. на 800 м ² складской площади.	Обязательное условие, тем не менее незначительное уменьшение количества ворот может рассматриваться как допустимое. Требования не предъявляются к производственным помещениям, входящим в состав комплекса.
10		Наличие направляющих для колес перед доками.	
11		Наличие ворот с въездной рампой для негабаритных грузов, не менее 1 шт. на каждый пожарный отсек.	Обязательное условие для 1 этажа.
12	Мезонин/Антресоль (при наличии)	Размещен на высоте не менее 5,7 м от уровня пола. Глубина – не менее 9 м. Минимальная нагрузка на пол – не менее 1,2 т/м ² . Необходимо наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.
II. Технические и инженерные системы здания			
13	Электричество	Наличие независимых трансформаторных подстанций у каждого здания (100% резервирования электрических мощностей).	Допускается резервирование в объеме не менее 10 ватт/м ² , но в строгом соответствии с проектной документацией и при условии соблюдения правил безопасности.
14	Наличие зарядных комнат	Наличие запроектированных/существующих зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке из расчета одна зарядная комната площадью не менее 20 м ² на каждые 10 000 м ² складской площади, наличие розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов.	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым.
15	Связь	Наличие оптоволоконных сетей.	
16	Температурный режим	Наличие системы отопления, обеспечивающей в складских помещениях не менее +16°C при наружной температуре воздуха -35°C (исключая низкотемпературные режимы хранения).	
17	Водоснабжение и водоотведение	Наличие систем водоснабжения и водоотведения соответствии с нормами.	

№ п/п	Критерий	Класс А. Многоэтажный формат	Комментарий
18	Системы противопожарной безопасности	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации.	
19		Использование спринклерных систем пожаротушения с повышенной проливной способностью, соответствующих стандартам FM Global.	Обязательное условие для помещений с высотой хранения более 5,5 м.
20	Эффективное использование энергоресурсов	Применения энергосберегающих технологий, например: <ul style="list-style-type: none"> ♦ дополнительное утепление кровли и периметра здания; ♦ использование энергосберегающих ламп, датчиков движения; 	
21	Защита инженерных систем	Наличие защитных сооружений вокруг инженерных систем с целью предотвращения/минимизации повреждений.	
III. Характеристика участка			
22	Территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория; постоянное видеонаблюдение, пост(ы) круглосуточной охраны.	Исключения: только когда данный параметр не может быть выполнен по объективным причинам.
23		Размещение здания исходя из непосредственного или разумно автономного доступа к дорогам общего пользования или дорогам общего пользования комплекса.	
24		Площадь застройки – до 70% от общей площади земельного участка.	Допускаются разумные отступления, не влияющие на операционную деятельность.
25	Организация движения	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот – не менее 36 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 28 м.	Обязательное условие для 1 и 2 этажа.
26		Наличие не менее двух въездов/выездов на территорию.	Вторым выездом может быть пожарный проезд.
27		Наличие пожарных проездов.	
28	Парковка	Наличие бесплатной парковки перед въездом на территорию из расчета не менее одного м/м для большегрузного транспорта на 5 000 м ² складских площадей или организация быстрого (автоматического) доступа транспорта, исключающего необходимость ожидания пропуска на въезд.	Если пропускной режим организован разумно (автоматический доступ), то отсутствие такой парковки не должно автоматически понижать классность объекта. Тоже относится к ситуации, когда такая парковка объективно не является необходимой (например, не большой размер проекта, наличие публичного парковочного пространства в непосредственной близости от комплекса).
29		Наличие парковочных мест на территории: <ul style="list-style-type: none"> ♦ большегрузные автомобили: не менее одного м/м на 800 м²; ♦ легковые автомобили: не менее одного м/м на 75 м² офисной площади. 	Возможны разумные отступления от пропорции.
IV. Прочие характеристики			
30	Офисные площади	Наличие административно-бытовых помещений при складе (не менее 2% от складской площади), в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ♦ офисные помещения; ♦ санитарные узлы (туалеты, душевые); ♦ подсобные помещения; ♦ серверные комнаты; ♦ раздевалки для персонала; ♦ комната приема пищи. 	Допустимым является отсутствие физически выполненных/построенных АБЧ и/или офисов, если проектом предусмотрена возможность устройства встроенных помещений.
31	Управление зданием	Наличие системы управления зданием для обеспечения контроля инженерных систем здания и мониторинга систем безопасности.	

СКЛАДСКОЙ КОМПЛЕКС КЛАССА В

№ п/п	Критерий	Класс В	Комментарий
I. Конструктивные особенности			
1	Тип сооружения	Складское здание предпочтительно прямоугольной формы.	Количество этажей может быть более одного, при условии сохранения операционной эффективности.
2	Эффективная высота хранения	Не менее 6 м.	
3	Сетка колонн	Шаг колонн составляет не менее 6 м.	Допускается незначительное сокращение шага колонн при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
4		Расстояние между пролетами составляет не менее 6 м.	Допускается незначительное сокращение расстояния между пролетами при условии сохранения прочих условий/требований к объекту.
5	Пол	Ровный бетонный пол.	
6	Минимальная нагрузка на пол	Не менее 4 т/м ² .	
7	Зона разгрузки	Автоматические ворота докового типа (dock shelters).	Допускается наличие капитальной рампы для разгрузки/загрузки и движения складской техники с козырьком (для защиты от осадков).
8	Мезонин/Антресоль (при наличии)	Минимальная нагрузка на пол — не менее 1,2 т/м ² . Необходимо наличие ограждающих конструкций по краю мезонина.	Нагрузка может быть несколько меньше с учетом целевого функционального использования в соответствии с проектом.
II. Технические и инженерные системы здания			
9	Электричество	Резервирование электрических мощностей.	Рекомендуемый критерий.
10	Наличие зарядных комнат	Наличие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов в каждом пожарном блоке.	Отсутствие зарядных комнат для кислотных аккумуляторов при наличии розеток (зарядных постов) для гелевых аккумуляторов является допустимым.
11	Связь	Наличие оптоволоконных сетей.	
12	Температурный режим	Наличие системы отопления.	
13	Водоснабжение и водоотведение	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами.	
14	Системы противопожарной безопасности	Наличие автоматической системы пожарной сигнализации и автоматических систем пожаротушения.	
15	Эффективное использование энергоресурсов		Рекомендуемый критерий.
16	Защита инженерных систем		Рекомендуемый критерий.
III. Характеристика участка			
17	Территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая территория.	Рекомендуемый критерий.
18		Площадь застройки – до 65% от общей площади земельного участка.	Рекомендуемый критерий.
19	Организация движения	Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к докам.	
20	Парковка	Наличие парковочных мест для грузовых и легковых автомобилей.	Рекомендуемый критерий.
IV. Прочие характеристики			
21	Офисные площади	Наличие офисно-бытовых помещений при складе, в том числе: <ul style="list-style-type: none"> ♦ офисные помещения; ♦ санитарные узлы (туалеты, душевые); ♦ подсобные помещения; ♦ раздевалки для персонала. 	
22	Дополнительно	В случае многоэтажного строения – наличие достаточного количества грузовых лифтов/подъемников грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее одного на 1 000 м ² складской площади).	



123100 Москва,
1-й Красногвардейский проезд, д. 15
Mercury Tower

+7 (495) 981 0000
www.kf.expert