

RE-Digest

# Классификация light industrial 2025

При поддержке:



АССОЦИАЦИЯ  
БАНКОВ  
РОССИИ



- Рабочая группа [Страница 3 >](#)

---
- Методические рекомендации [Страница 4 >](#)

---
- Критерии присвоения класса объекту [Страница 5 >](#)

---
- Обязательные параметры [Страница 6 >](#)

---
- Балльные параметры [Страница 15 >](#)

Рабочая группа по light industrial

Куратор рабочей группы по light Industrial



**Александр Хомич**  
Генеральный директор, партнер  
**Skladman USG**



**Денис Журавский**  
Исполнительный директор  
**АИП России**



**Александр Никишов**  
Управляющий директор  
**ХСА**



**Александр Манунин**  
Управляющий партнер  
**Parametr**

CMAO	Галина Булычева
Skladexpert	Александр Перфильев
Union Brokers	Сергей Ермилов
Skladman USG	Ярослав Дарусенков
ВТБ Максимиха	Илья Москвин, Андрей Филатов
Ricci	Дмитрий Герастовский, Яна Кузина
ВЭБ	Евгения Аничкова
ВТБ	Ирина Просвирнина
Сбербанк	Анастасия Костомахина
OKS LABS (by OKKAM)	Мария Солонина

Методические рекомендации

Настоящая классификация применима к одноэтажным строениям производственного назначения – light industrial. Классификация не применяется для специализированных производственно-складских объектов (пищевое производство, холодильные склады, морозильные склады).

Объекты light industrial делятся на форматы mini, midi, maxi исходя из размера площадей блоков. В случае классификации объекта с блоками разного формата, объект классифицируется по минимальному формату.

**Параметры объектов light industrial делятся на обязательные и балльные.** Класс объекта определяется по обязательным параметрам. Балльные параметры определяют рейтинг объекта.

**Обязательные параметры объектов light industrial делятся на 1-ую и 2-ую категории.** Параметры 1-ой категории должны обязательно присутствовать в объектах класса А. Ко 2-ой категории относятся оставшиеся параметры. Если классифицируемый объект не соответствует классу А хотя бы по одному параметру из 1-ой категории, то ему не присваивается класс А.

Формат	Mini	Midi	Maxi
Площадь блоков, кв. м	100-300	300-1500	1500-5000

При классификации объекта присваивается соответствующий класс критерию, если более 50% блоков по площади соответствуют данному классу.

**В классификации параметры распределены на 5 групп:**

- Параметры здания
- Параметры земельного участка
- Инженерные системы
- Управление
- Местоположение

## Критерии присвоения класса объекту

Классифицируемому объекту присваивается класс А, если не менее N параметров соответствует классу А, а оставшиеся параметры - классу В. При этом если классифицируемый объект не соответствует классу А хотя бы по одному параметру из 1-ой категории, то ему не присваивается класс А.

Обязательные критерии	Класс А	Класс В	Максимальное количество баллов (кол-во параметров)
Mini	Не менее 22-ух параметров соответствуют классу А, остальные - классу В	Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В	25
Midi	Не менее 24-ех параметров соответствуют классу А, остальные - классу В	Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В	27
Maxi	Не менее 25-и параметров соответствуют классу А, остальные - классу В	Не менее 17-и параметров соответствует классу А и В	28

RE-Digest

# Обязательные параметры

---



RE-Digest

Классификация light industrial 2025

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1 500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
1. Параметры здания							
1.1	Тип сооружения	Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3	Здание после реконструкции	Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3	Здание после реконструкции	Современное новое здание не старше 15 лет, большая часть блоков прямоугольной, квадратной формы, соотношение сторон в которых не превышает 1:3	Здание после реконструкции
1.2.	Наличие возможности производственного использования площадей *	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения	Наличие хотя бы одного ВРИ земельного участка производственного значения
1.3.	Автономность резидента в производственно-складских блоках *	Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей	Индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения	Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей	Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения	Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения, обособленные вводы инженерных сетей	Индивидуальные входные группы, индивидуальные погрузочно-разгрузочные доки, индивидуальные санитарно-бытовые и офисные помещения

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# RE-Digest

## Классификация light industrial 2025

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
1. Параметры здания							
1.4.	Сетка колонн	Отсутствуют в моноблоке	Отсутствуют в моноблоке	12х12м и более	12х6 м и более	12х18 м и более	12х12 м и более
1.5.	Высота потолка *	6–8 м (но не более 10 м)	4-6 м (но не более 10 м)	от 8 м	от 6 м	от 8 м	от 6 м
1.6.	Пол						
1.6.1.	Бетонный пол с антипылевым покрытием *	Да	Да	Да	Да	Да	Да
1.6.2.	Минимальная нагрузка на пол *	от 3 т/кв. м	от 2 т/кв. м	от 5 т/кв. м	от 3 т/кв. м	от 5 т/кв. м	от 4 т/кв. м
1.7.	Зона разгрузки (кол-во ворот) *	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс, но не менее, чем 1 ворота/док на 1000 м²	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс, но не менее, чем 1 ворота/док на 1000 м²	Минимум 1 ворота или 1 док на предлагаемый бокс

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А



# RE-Digest

## Классификация light industrial 2025

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
1. Параметры здания							
1.8.	АБК						
1.8.1.	Наличие индивидуального АБК в блоке *	Да	Да	Да	Да	Да	Да
1.8.2.	Размер АБК	30 кв. м и более	Менее 30 кв. м	50 кв. м и более	Менее 50 кв. м	50 кв. м и более	Менее 50 кв. м
1.8.3.	Наличие индивидуального доступа в административно-бытовой блок *	Да	Да	Да	Да	Да	Да

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

RE-Digest

Классификация light industrial 2025

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
2. Параметры земельного участка							
2.1.	Площадь застройки земельного участка	Не более 50%, кроме городского формата	Не более 50%, кроме городского формата	Не более 50%, кроме городского формата	Не более 50%, кроме городского формата	Не более 50%, кроме городского формата	Не более 50%, кроме городского формата
2.2.	Наличие перехватывающей парковки  Примечание. При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса А формата maxi для грузовых: 1 м/м на 20 доков для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории **	-	-	-	-	для грузовых: 1 м/м на 20 доков для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории	-
2.3.	Выделенные парковочные места для легковых авто *	не менее 2-х м/м на блок	-	не менее 2-х м/м на блок	-	не менее 4-х м/м на блок	-

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

\*\* Обязательный параметр для maxi, балльный параметр для midi

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
2. Параметры земельного участка							
2.4.	Возможность подъезда большегрузного транспорта к доку *	-	-	Да	-	Да	-
2.5.	Организация движения. Обязательное наличие возможности доступа крупнотоннажного транспорта. Наличие зоны маневрирования грузового транспорта перед складом для беспрепятственного подъезда автомобилей к воротам. Ширина зоны для стандартных ворот (крупнотоннажный транспорт) – не менее 29 м, для ворот установленных под углом 45° – не менее 22 м *	-	-	Да	Нет	Да	Нет
2.6.	Благоустройство территории. Навигация движения (наличие разметки, дорожных знаков, указателей над боксами) *	Да	Да	Да	Да	Да	Да

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

# RE-Digest

## Классификация light industrial 2025

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
3. Параметры земельного участка							
3.1.	Электричество *	20 Вт/кв. м, но не менее 15 кВт на блок	Нет	20 Вт/кв. м, но не менее 15 кВт на блок	Нет	20 Вт/кв. м, но не менее 30 кВт на блок	Нет
3.2.	В проекте заложена возможность существенного увеличения электрических мощностей (более, чем на 30% от 20 Вт на кв. м)	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
3.3.	Наличие систем водоснабжения и водоотведения в соответствии с нормами *	Да	Да	Да	Да	Да	Да
3.4.	Наличие системы отопления, обеспечивающей в производственно-складских помещениях не менее +18°С при наружной температуре воздуха -35°С *	Да	Да	Да	Да	Да	Да

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
3. Параметры земельного участка							
3.6.	Оптоволоконные телекоммуникации *	Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек.	Нет	Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек.	Нет	Обеспечение каждого блока интернет-связью со скоростью не менее 100 Мбит/сек.	Нет
3.7.	Система безопасности						
3.7.1.	Видеонаблюдение всей территории *	Да	Да	Да	Да	Да	Да
3.7.2.	Охрана территории (ЧОП) *	Да	Да	Да	Да	Да	Да
3.7.3.	Система контроля и управления доступом *	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

		Mini (100-300 м²)		Midi (300-1500 м²)		Maxi (1500-5000 м²)	
№	Параметр	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В	Класс А	Класс В
4. Управление							
4.1.	Наличие профессиональной управляющей компании	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет
4.2.	Автоматизированная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг, диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем *	Да	Нет	Да	Нет	Да	Нет

\* Параметры 1-ой категории, обязательные для объектов класса А

RE-Digest

# Балльные параметры

---



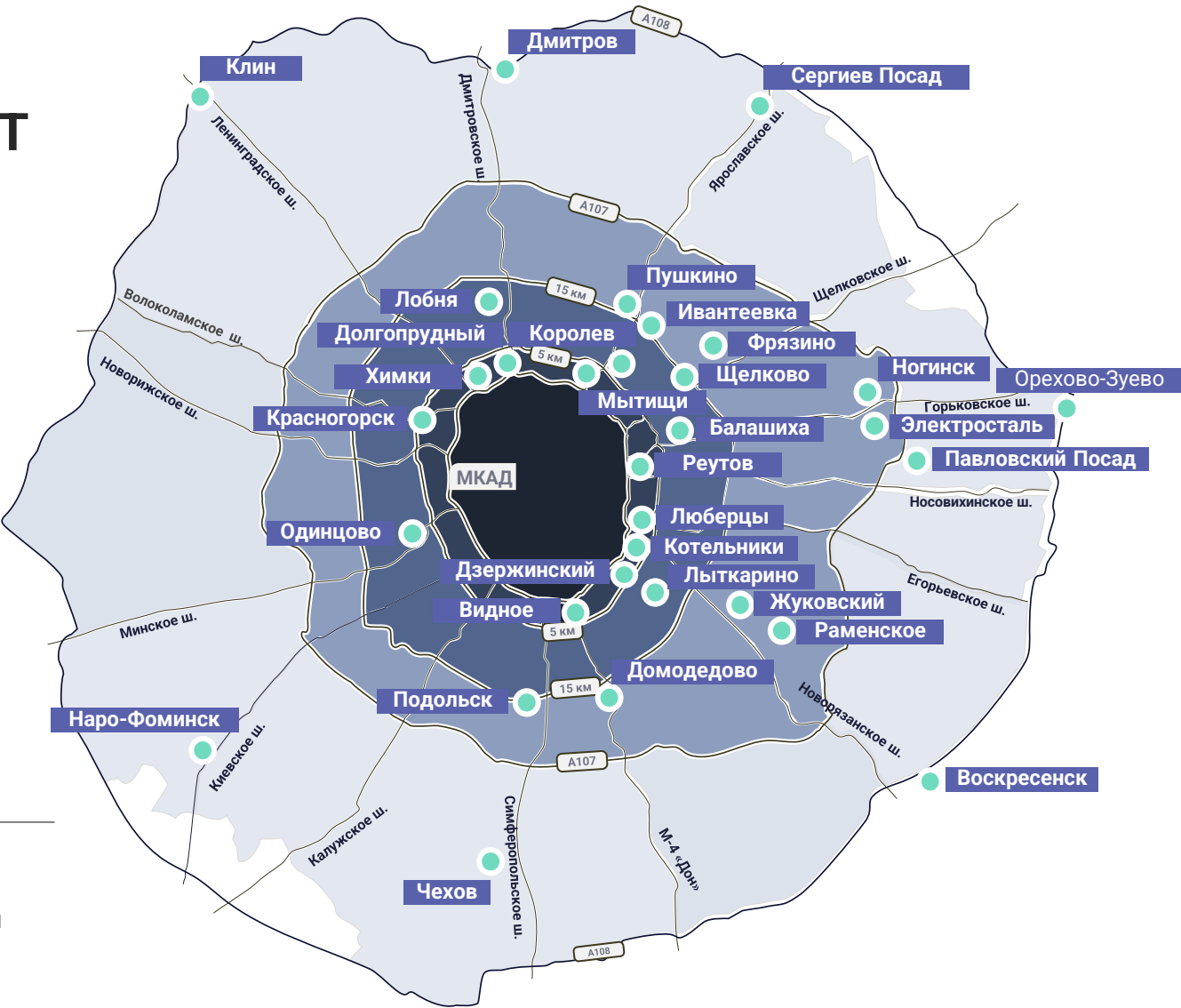
# КАРТА ЦЕНОВЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ LIGHT INDUSTRIAL МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Январь 2025 г.

Зоны расположения выделяются на карте Московского региона по направлениям основных автомагистралей и расстояниям от МКАД:

- Внутри МКАД
- 0 - 5 км от МКАД
- 5-15 км от МКАД
- 15 км от МКАД – А 107
- А 107 – А 108
- Крупные города (с населением более 50 тыс. чел.)

На карте указаны сформировавшиеся на рынке зоны расположения, внутри которых ценообразование происходит схожим образом и установлен средний порядок ставок аренды высококлассных объектов light industrial. Указанные зоны могут не совпадать с радиально-кольцевым признаком Московского региона.





01

№	Параметры	Вес, %
1. Местоположение		
1.1.	Расположение относительно города	25
	В крупных городах (внутри МКАД)	25
	Вблизи крупных городов (0 - 5 км от МКАД)	20
	Вблизи крупных городов (5-15 км от МКАД)	15
	Вблизи крупных городов (15 км от МКАД – А 107)	5
	Вблизи крупных городов (А 107 – А 108)	0
	В небольших городах (с населением от 50 до 500 тыс. чел.)	15
	Вблизи небольших городов (до 5 км)	5
	Вблизи небольших городов (более 5 км)	0
	<i>Комментарий. Оценивается расположение объекта относительно крупного города миллионника, областного центра ИЛИ небольшого города (от 200 до 500 тыс. населения). Баллы не суммируются.</i>	
1.2.	Расположение объекта внутри ОЭЗ, индустриального парка	10

№	Параметры	Вес, %
1. Местоположение		
1.3.	Транспортная доступность	5
	Прямой съезд с федеральной или региональной магистрали на земельный участок	5
	Прямой съезд с второстепенной асфальтированной подъездной дороги с не менее чем 2-мя полосами движения, примыкающей к федеральной или региональной магистрали	3
	Прямой съезд с второстепенной асфальтированной подъездной дороги с менее чем 2-мя полосами движения, в 5-ти и более км от федеральной или региональной магистрали	0
1.4.	Доступность на общественном транспорте из города до объекта	10
	до 10 минут	10
	до 20 минут	5
	более 20 минут	0

№	Параметры	Вес, %
2. Параметры здания		
2.1.	Выделение блока light industrial в отдельную кадастровую единицу	3
2.2.	Возраст здания - год строительства здания и реконструкции	-
	здание введено после 2010 г.	3
	здание введено в период с 2000 по 2010 гг. включительно	1
	здание введено ранее 2000 г.	0
2.3.	Производственно-складские блоки	-
2.3.1.	Соотношение сторон предлагаемого блока от 1:1 до 1:3	4
2.3.2.	Наличие возможности объединения блоков	3
2.4.	Для midi, maxi наличие в блоке подъемных ворот одновременно на уровне 0 м и 1,2 м	6

№	Параметры	Вес, %
2. Параметры здания		
2.5.	Не требующая постоянного обслуживания кровля с подогреваемыми воронками	1
2.6.	Естественное освещение в производственно-складских блоках	1
2.7.	Наличие возможности монтажа тельфера, кран-балки в блоках	1
2.8.	АБК	-
2.8.1.	Наличие возможности увеличения АБК	1
2.8.2.	Наличие отделки офисных блоков	1

03

№	Параметры	Вес, %
3. Параметры земельного участка		
3.1.	Межевание земельного участка. Выделение земельного участка под блоком light industrial в отдельную кадастровую единицу	1
3.2.	Наличие перехватывающей парковки	1
	Примечание. При отсутствии общей перехватывающей парковки в индустриальном парке применяется критерий относительно класса A формата midi для грузовых: 1 м/м на 20 доков для легковых: 1 м/м на 20 легковых м/м внутри территории *	
3.3.	Благоустройство территории	-
3.3.1.	Гармоничная визуальная концепция, ландшафтный дизайн	1
3.3.2.	Обозначенная зона движения пешеходов	1
3.3.3.	Наличие мест отдыха сотрудников	1
3.3.4.	Наличие объекта общественного питания	1

\* Обязательный параметр для taxi, балльный параметр для midi

04

№	Параметры	Вес, %
4. Инженерные системы		
4.1.	Индивидуальный учет отопления в производственно-складских блоках	2
4.2.	Наличие возможности выделения газа для производственных процессов	2
4.3.	Вентиляционная система в АБК	2
4.4.	Наличие автоматических систем пожаротушения и возможности дооснащения спринклерными системами пожаротушения	2
4.5.	Эффективное использование энергоресурсов. Объект по энергоэффективности соответствует классу А **	2

\*\* Федеральный закон "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ, СП 50.13330.2024 «СНиП 23-02-2003 Тепловая защита зданий»

05

№	Параметры	Вес, %
5. Управление		
5.1.	Услуги общежития для сотрудников	5
5.2.	Централизованная зарядка аккумуляторных батарей складской техники	2
5.3.	Возможность оперативной аренды складской техники	2
5.4.	Подбор и доставка персонала	1

# RE-Digest

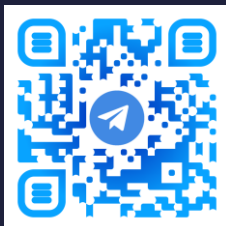
Вы можете ознакомиться с  
Классификацией light industrial  
на сайте [re-digest.ru](http://re-digest.ru)

---

# RE d@igest



Сайт  
[re-digest.ru](http://re-digest.ru)



Телеграм-канал  
[https://t.me/re\\_digest](https://t.me/re_digest)