

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

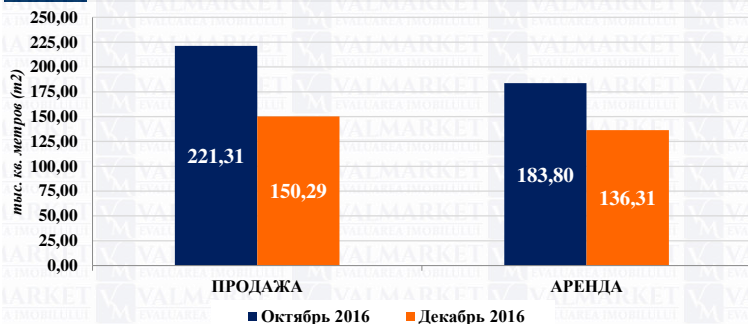
ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Характеристики сегмента

КОЛИЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

1 СУММАРНАЯ ПЛОЩАДЬ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ



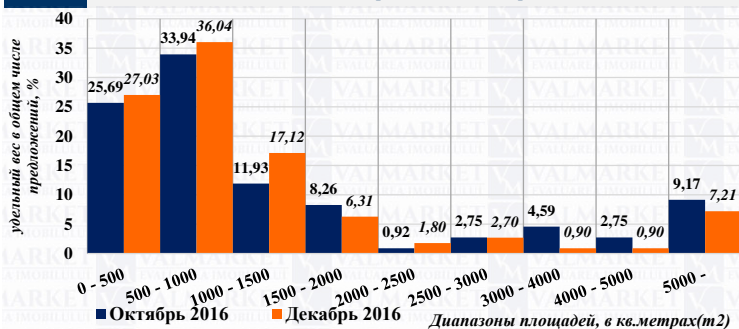
ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

2 СТРУКТУРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ



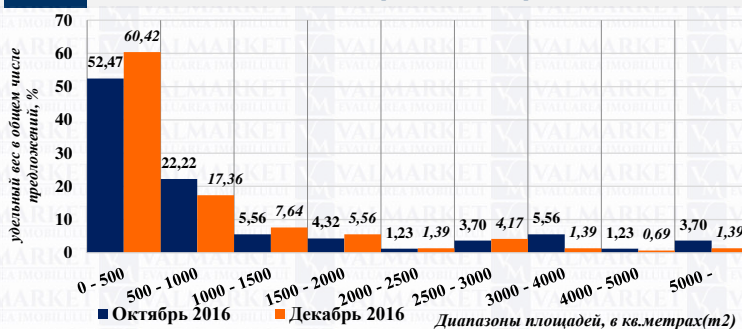
ПРОДАЖА

3 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ [All class & view]



АРЕНДА

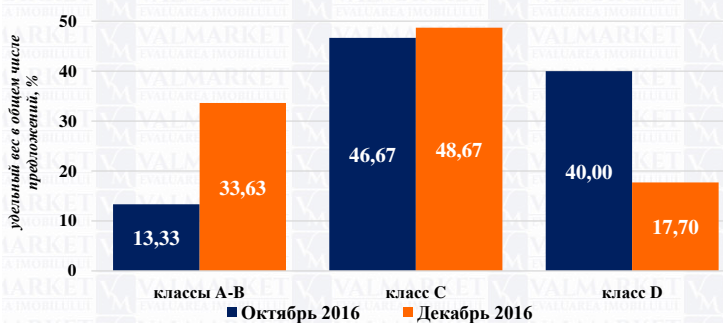
4 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ [All class & view]



КЛАССОВАЯ СТРУКТУРА

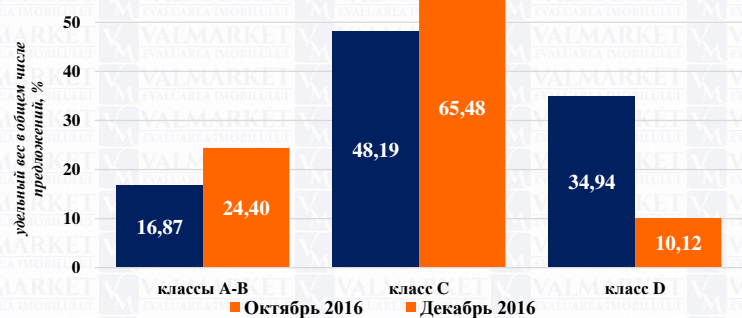
ПРОДАЖА

5 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ



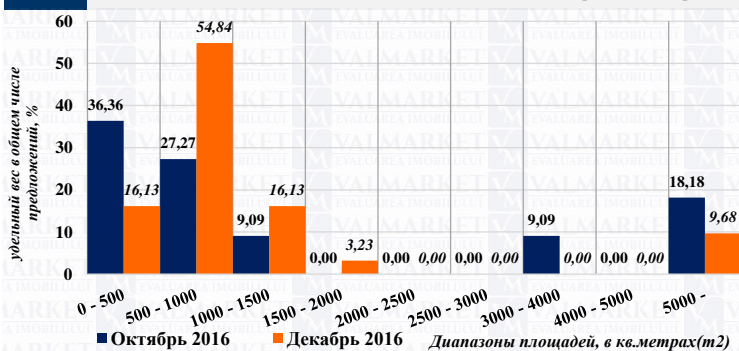
АРЕНДА

6 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ



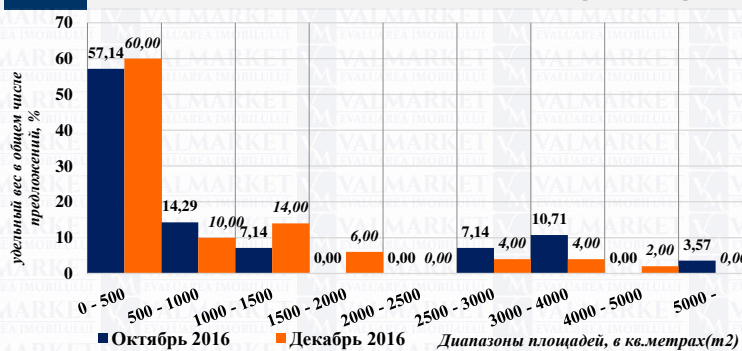
ПРОДАЖА

7 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A & B]



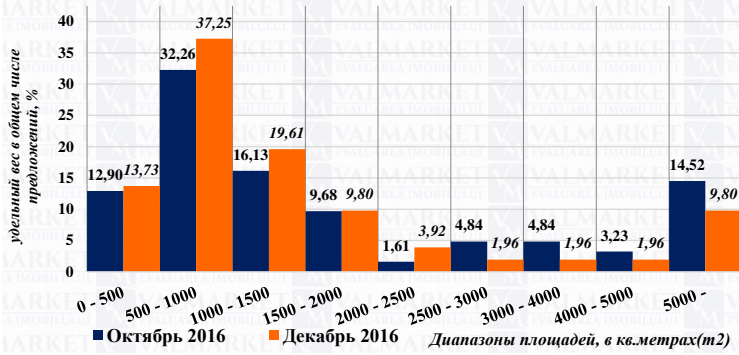
АРЕНДА

8 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A & B]



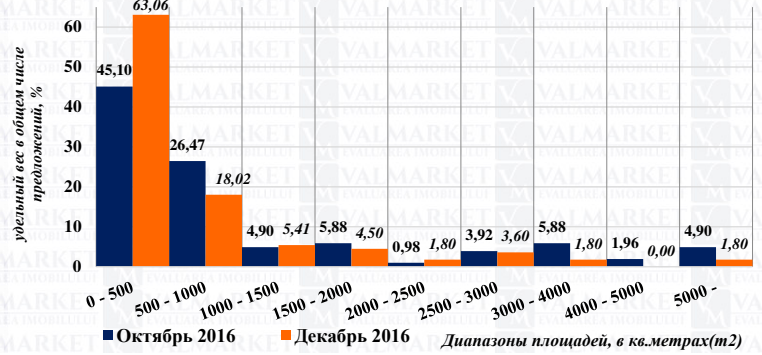
ПРОДАЖА

9 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D [Class C & D]



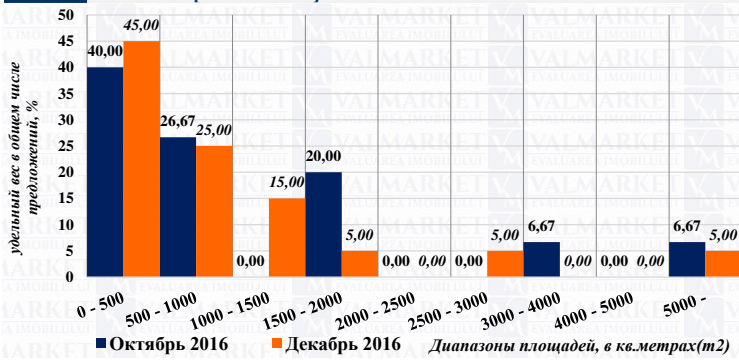
АРЕНДА

10 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D [Class C & D]



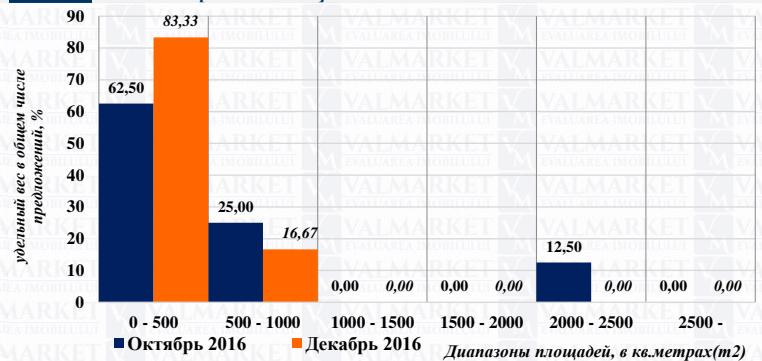
ПРОДАЖА

11 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ [Auto services]



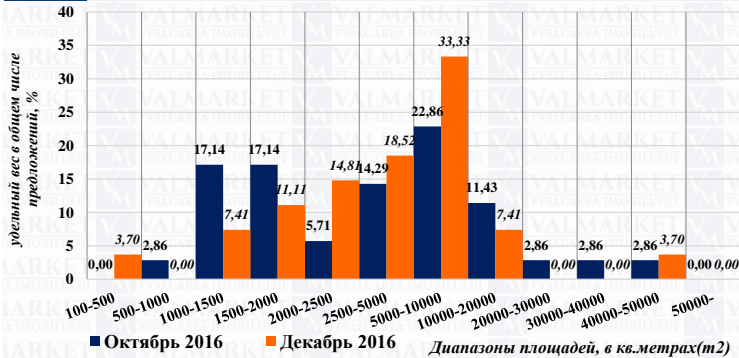
АРЕНДА

12 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ [Auto services]



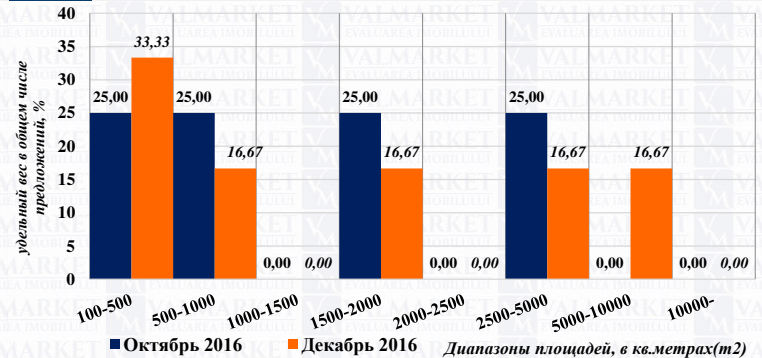
ПРОДАЖА

13 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]



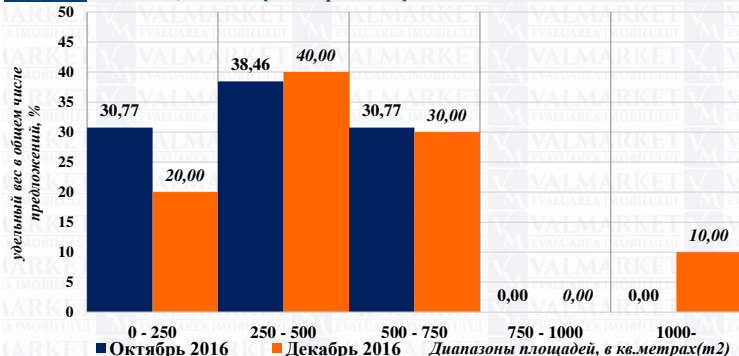
АРЕНДА

14 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]



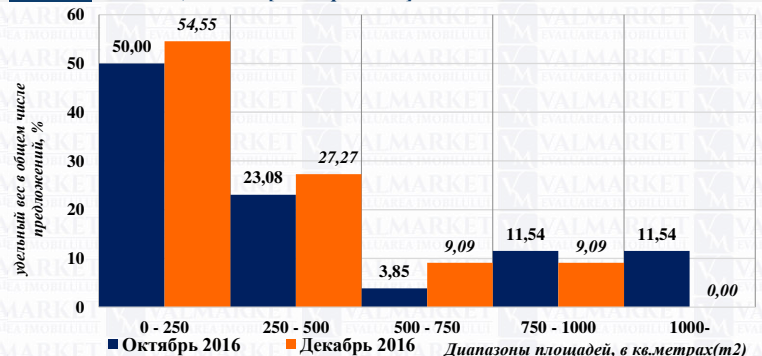
ПРОДАЖА

15 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]



АРЕНДА

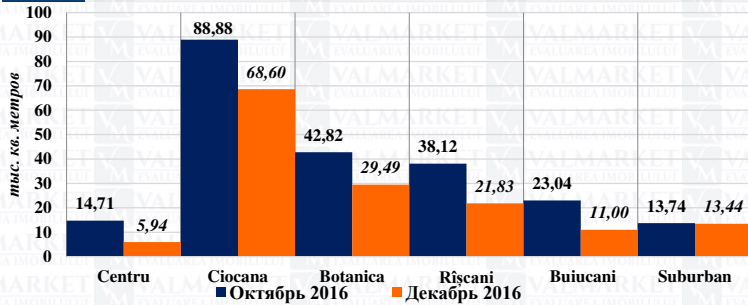
16 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]



ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ СТРУКТУРА

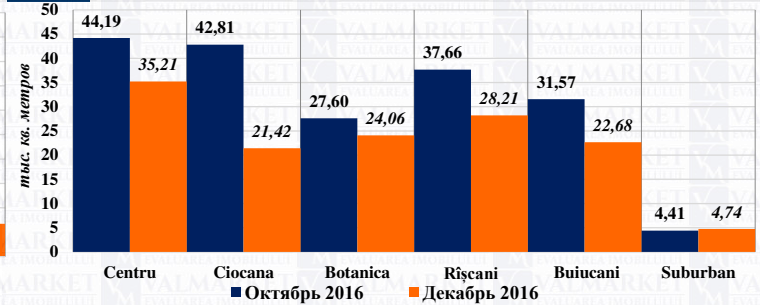
ПРОДАЖА

17 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



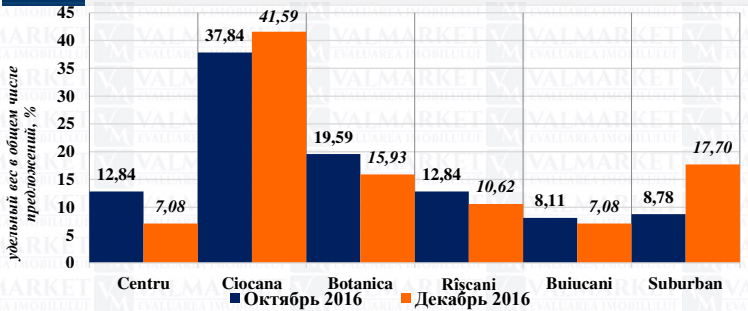
АРЕНДА

18 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



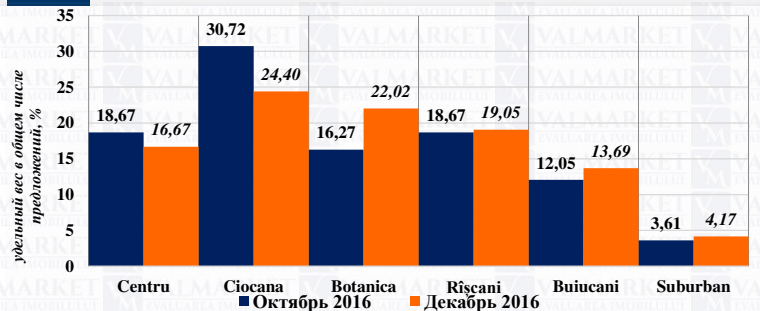
ПРОДАЖА

19 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



АРЕНДА

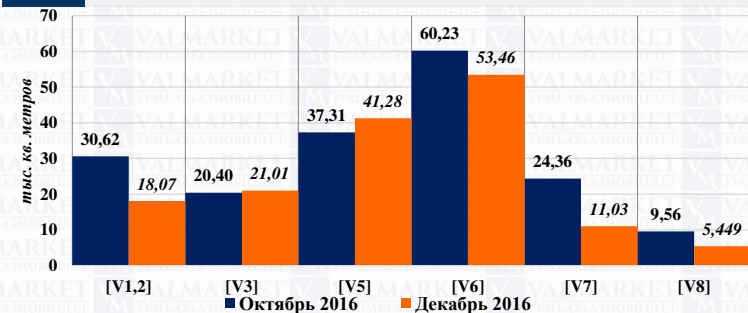
20 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО РАСПОЛОЖЕНИЮ



ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТРУКТУРА

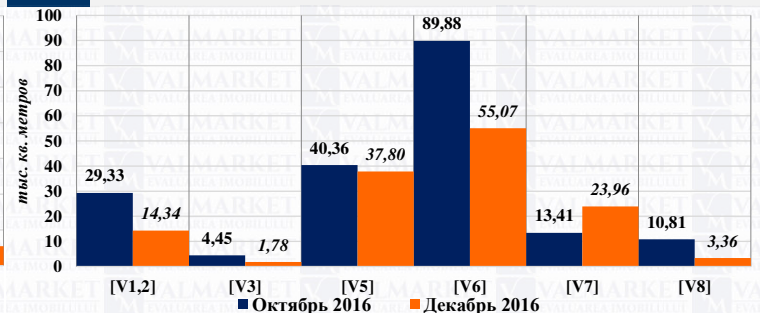
ПРОДАЖА

21 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ



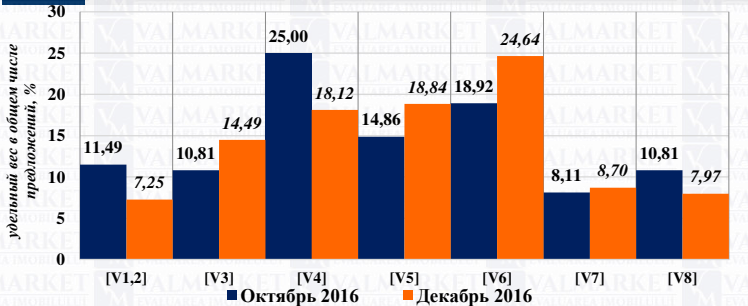
АРЕНДА

22 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ



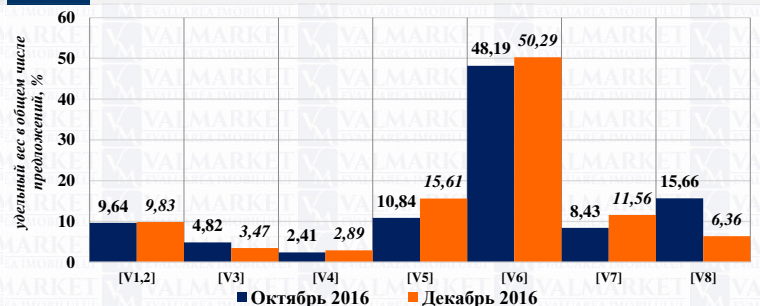
ПРОДАЖА

23 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ



АРЕНДА

24 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ТИПУ ОБЪЕКТОВ

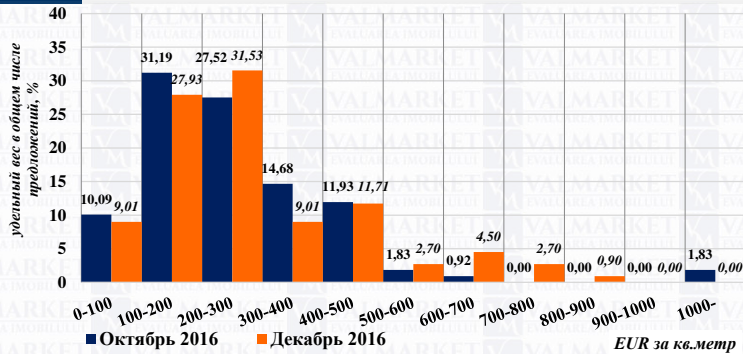


[V1,2]	[V3]	[V4]	[V5]	[V6]	[V7]	[V8]
профессиональные склады / холодильники, многофунк. комплексы	объекты транспортной отрасли	специализированные площадки / либо территории для редевелопмента	оборудованные отопляемые производственно-складские объекты	холодные производственно-складские объекты	цеха и склады крупных предприятий	производственно-складские объекты с торговым потенциалом

ЦЕНОВЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ

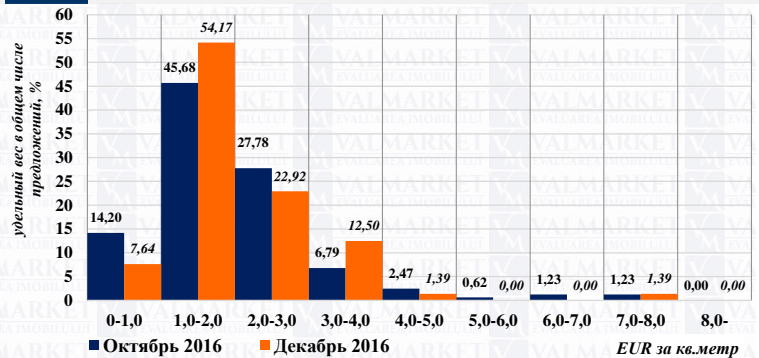
ПРОДАЖА

25 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН [All class & view]



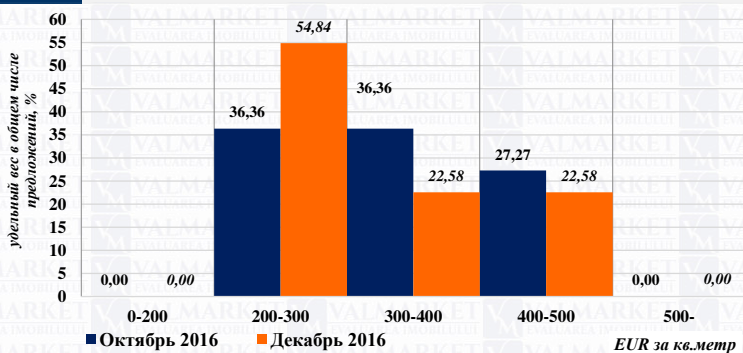
АРЕНДА

26 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН [All class & view]



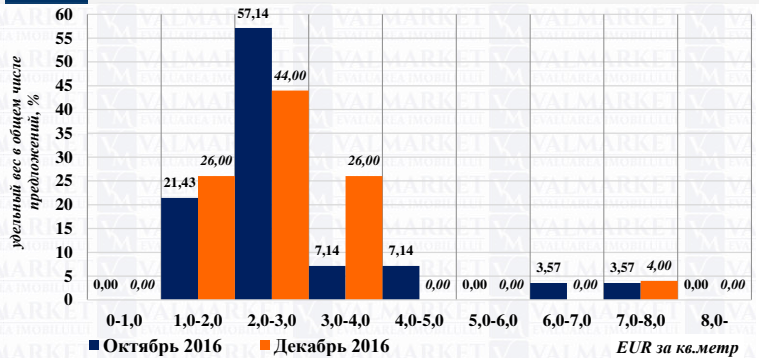
ПРОДАЖА

27 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A&B]



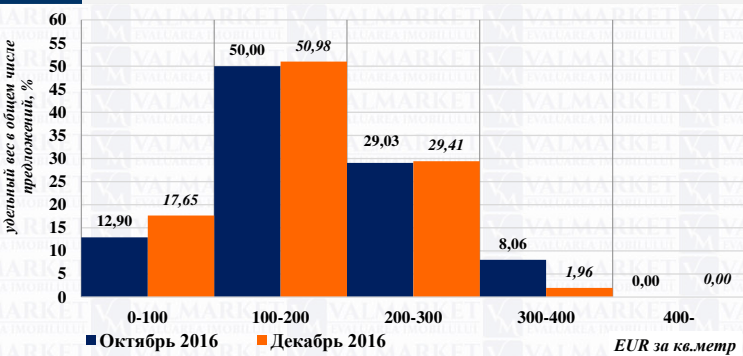
АРЕНДА

28 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A&B]



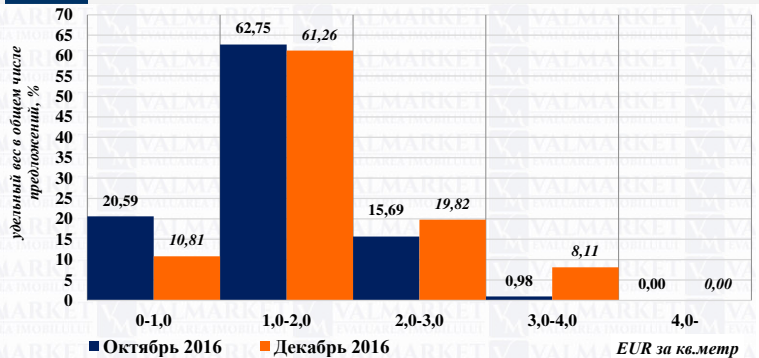
ПРОДАЖА

29 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ С и D [Class C&D]



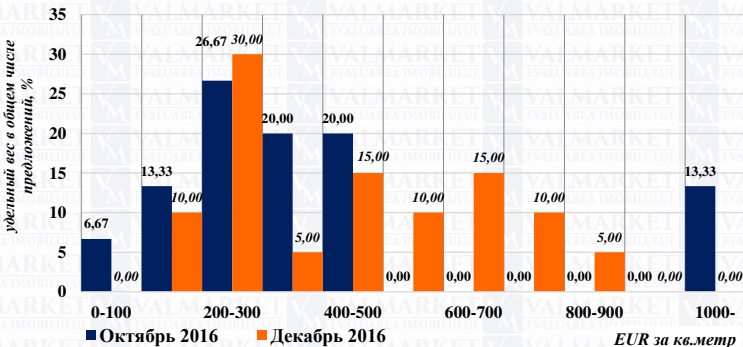
АРЕНДА

30 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ С и D [Class C&D]



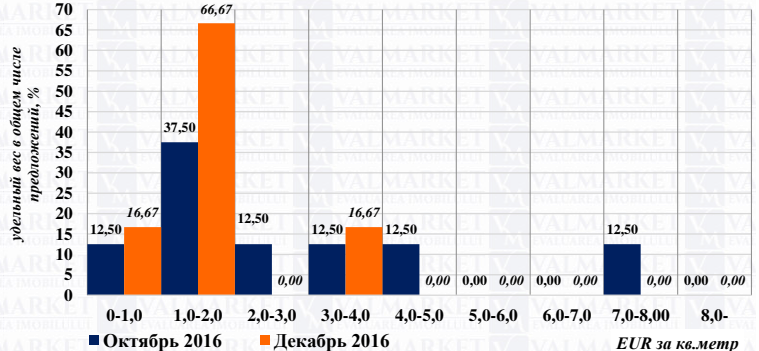
ПРОДАЖА

31 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ [Auto services]



АРЕНДА

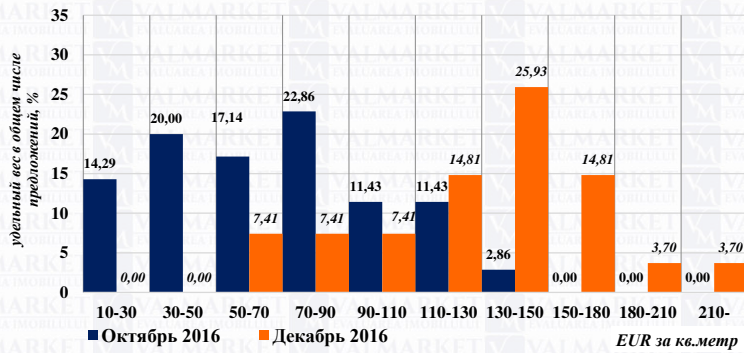
32 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ [Auto services]



ПРОДАЖА

33

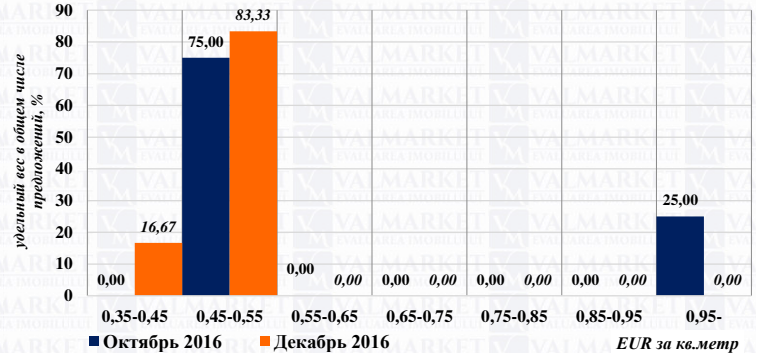
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]



АРЕНДА

34

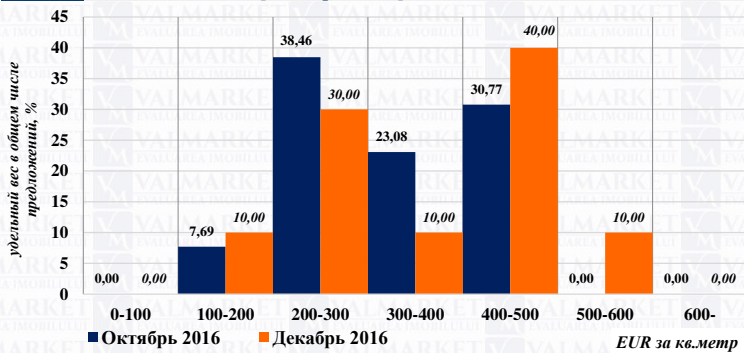
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]



ПРОДАЖА

35

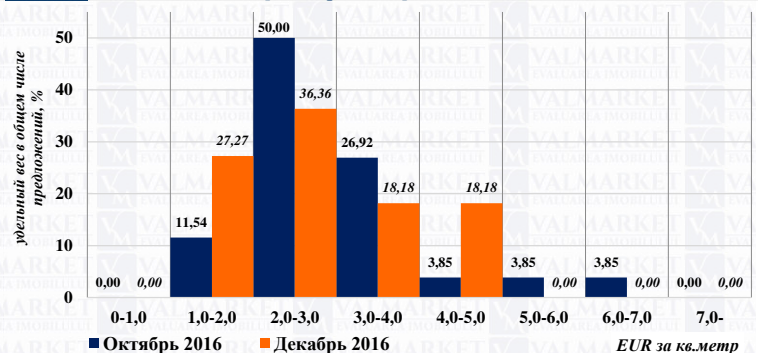
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]



АРЕНДА

36

СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]

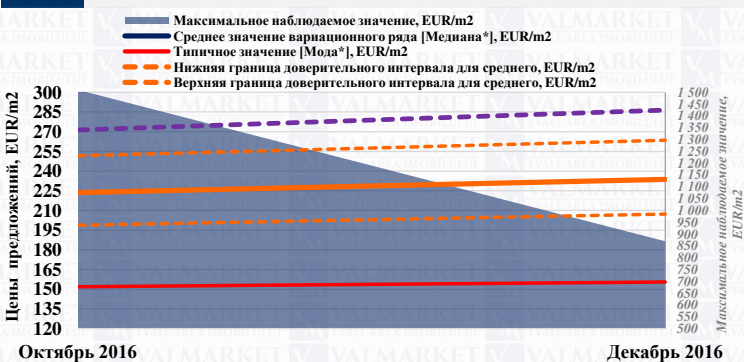


ДИНАМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

ПРОДАЖА

37

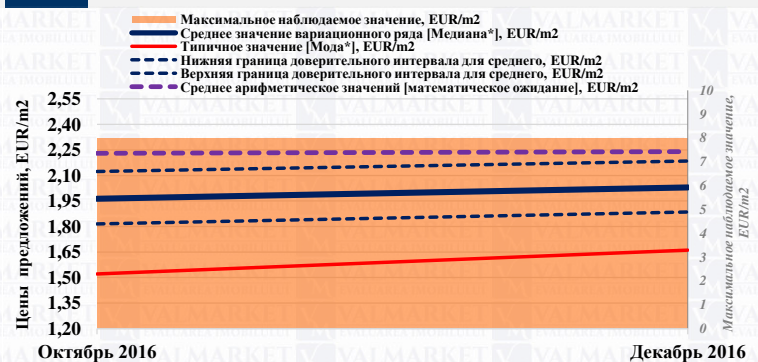
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ [All class & view]



АРЕНДА

38

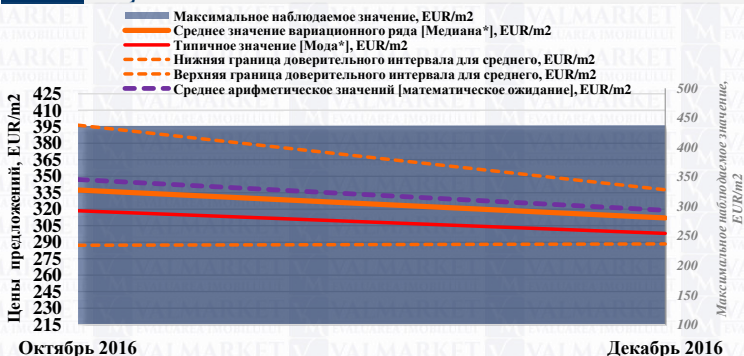
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ [All class & view]



ПРОДАЖА

39

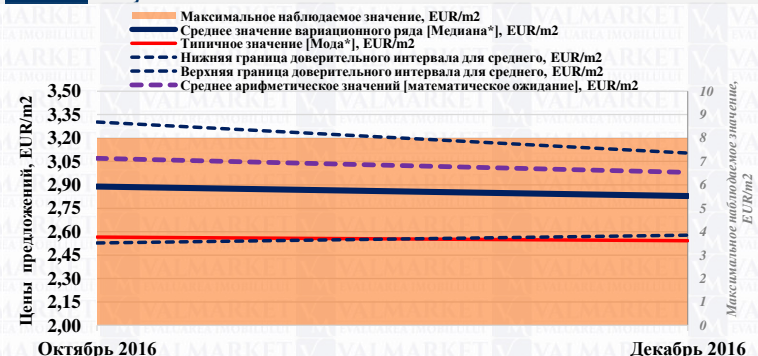
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A&B]



АРЕНДА

40

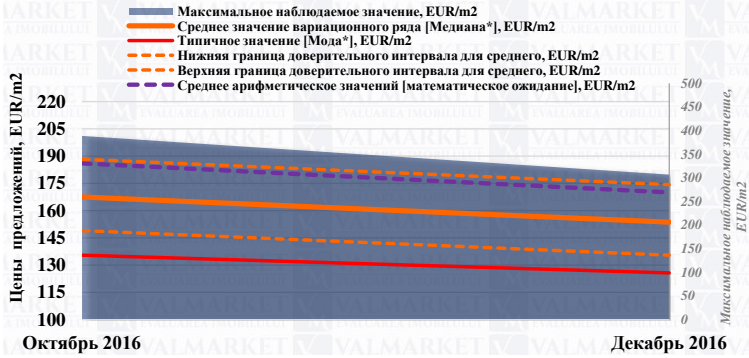
ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В [Class A&B]



ПРОДАЖА

41

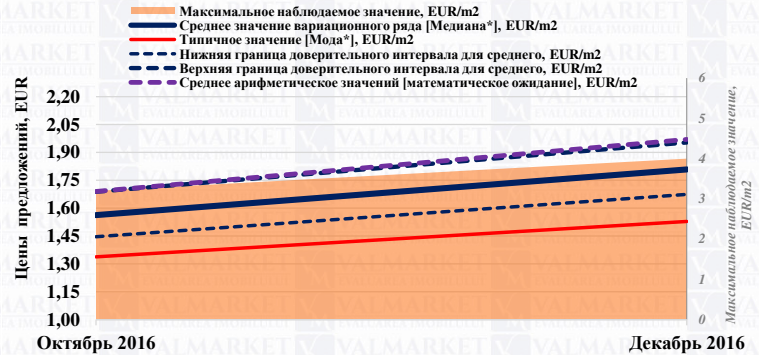
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D [Class
C&D]**



АРЕНДА

42

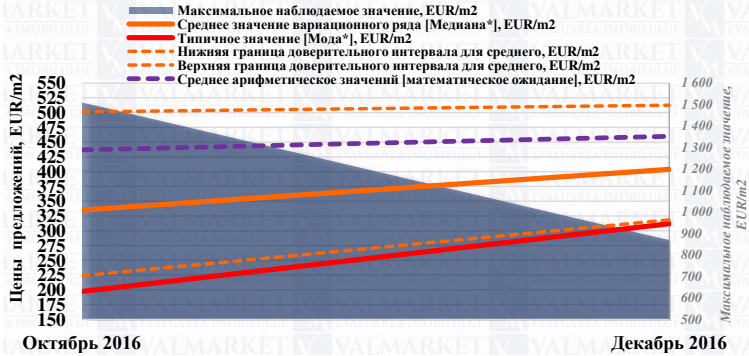
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ КЛАССОВ C и D [Class
C&D]**



ПРОДАЖА

43

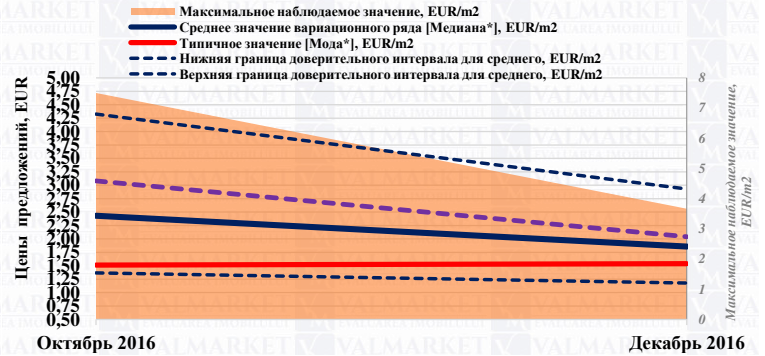
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ТРАНСПОРТНОЙ
ОТРАСЛИ [Auto services]**



АРЕНДА

44

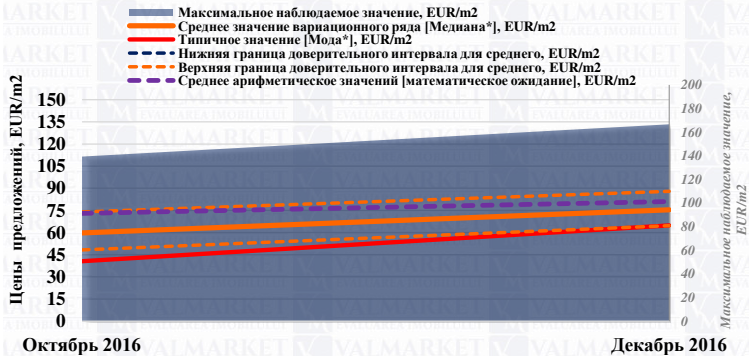
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ТРАНСПОРТНОЙ
ОТРАСЛИ [Auto services]**



ПРОДАЖА

45

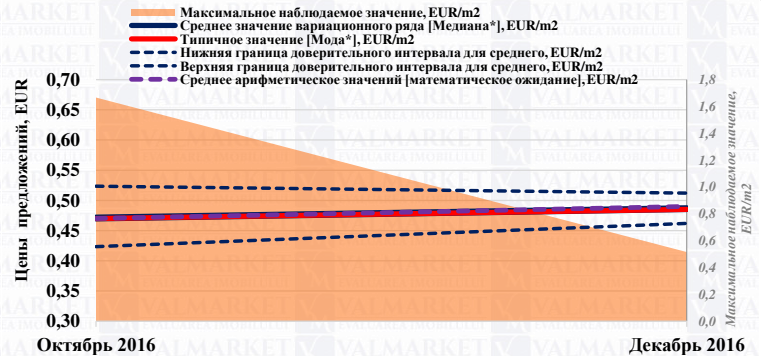
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]**



АРЕНДА

46

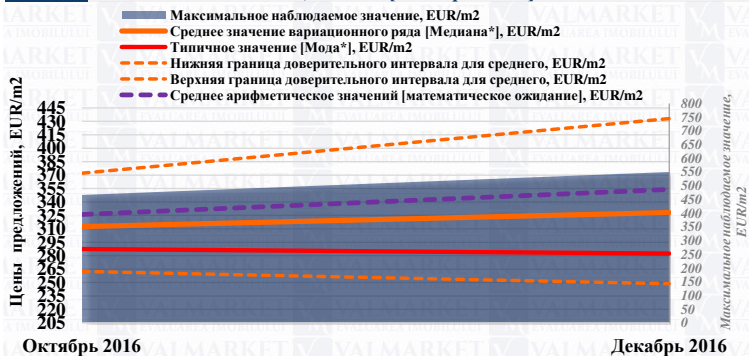
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК [Specialized areas]**



ПРОДАЖА

47

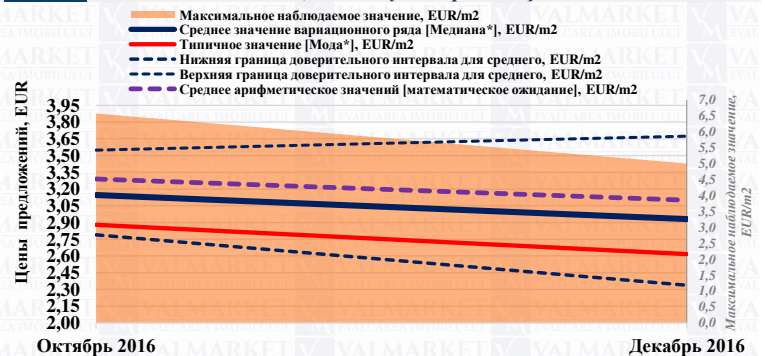
**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С
ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]**



АРЕНДА

48

**ДИНАМИКА СРЕДНИХ ЦЕНОВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ
ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С
ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ [Trade potential]**



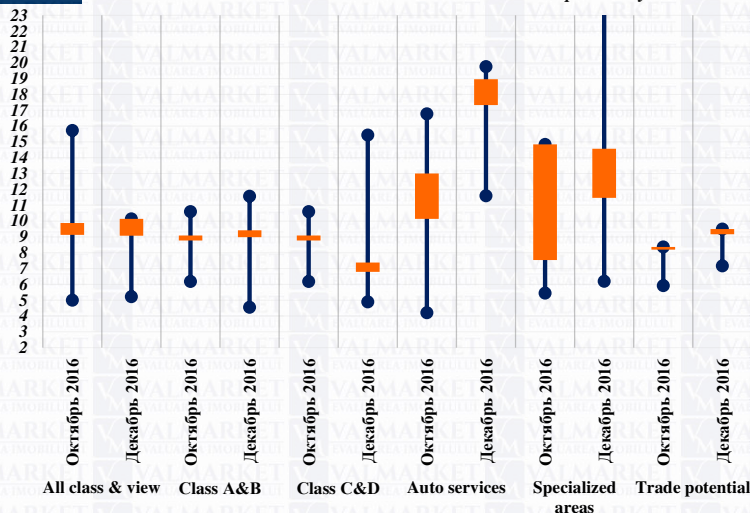
**ОСНОВНЫЕ ТЕКУЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ. ДИНАМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

GRM

49

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ*

Gross Rent Multiplier / Payback Period

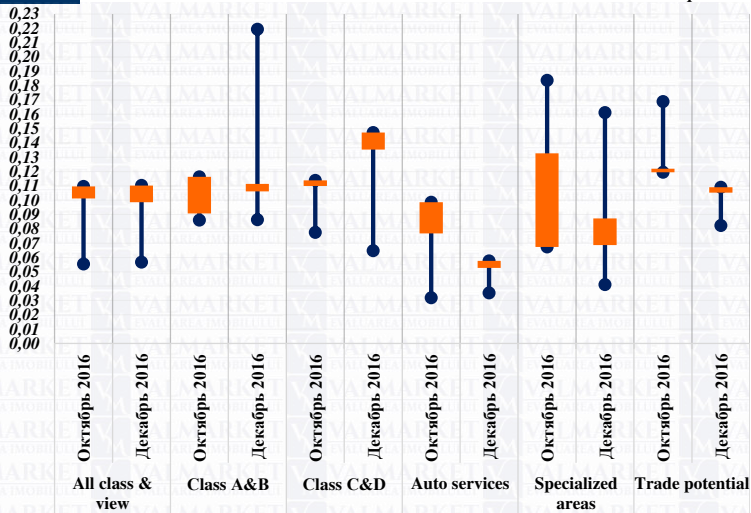


GRY

50

ПОЛНАЯ ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ [СТАВКА КАПИТАЛИЗАЦИИ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ]*

Gross Rental Yield Triple Net

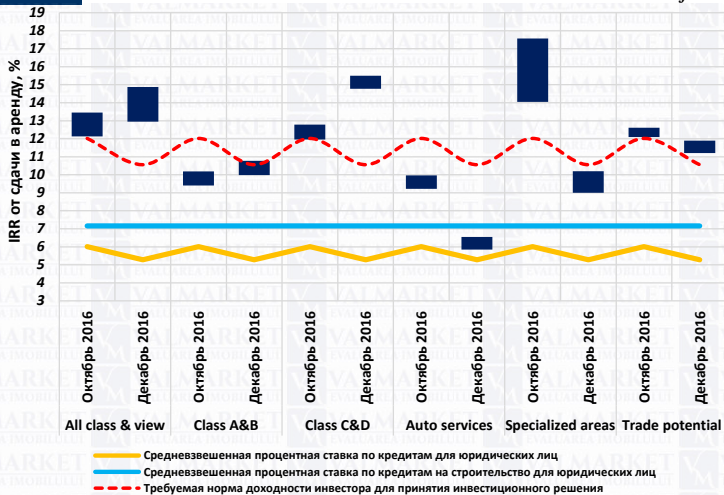


IRR EUR

51

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ*

IRR - internal rate of return

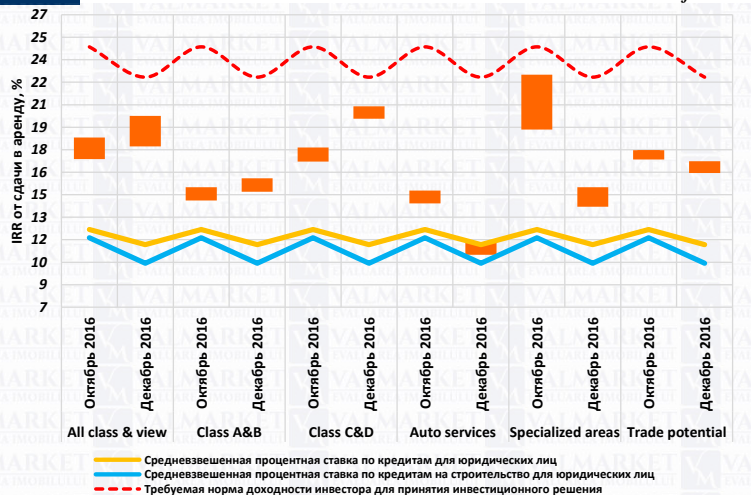


IRR MDL

52

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ*

IRR - internal rate of return

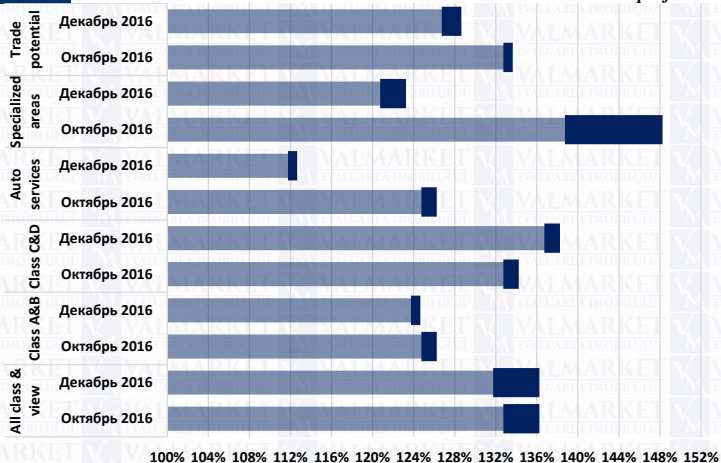


RP EUR

53

ПОКАЗАТЕЛЬ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ К АЛЬТЕРНАТИВНЫМ ВЛОЖЕНИЯМ* [банковский депозит]

RP - relative profitability

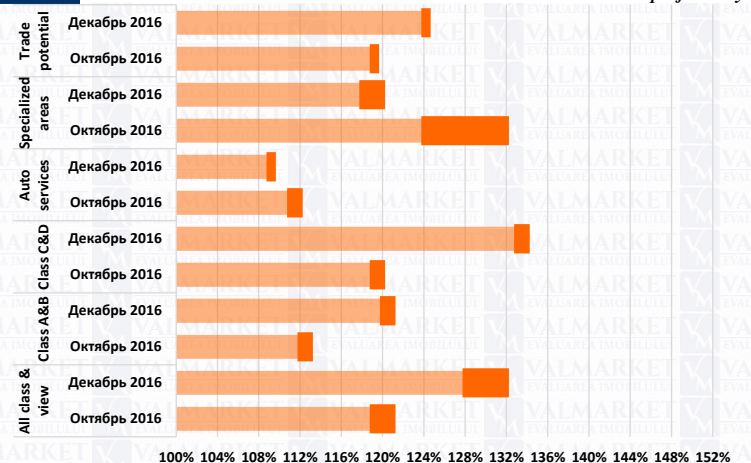


RP MDL

54

ПОКАЗАТЕЛЬ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ К АЛЬТЕРНАТИВНЫМ ВЛОЖЕНИЯМ* [банковский депозит]

RP - relative profitability



*** ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОЯСНЕНИЯ**

Медиана - медианой случайной величины является такое число, что вероятность получить значение меньше данной величины равна вероятности получить значение больше данной величины в распределении случайных величин.

Мода - значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто [Мода = типичность].

Доверительный интервал - интервал, в котором находится истинное значение определяемой величины с заданной доверительной вероятностью [95%].

В анализе цен необходимо учитывать, что, из-за достаточно малых объемов выборки, усредненные ценовые значения чувствительны к отдельным единицам, особенно при расчетах в отдельных сегментах. Это означает, что с «появлением» или «уходом» из расчетов даже одного объекта, скачки показателей могут быть весьма существенными.

ПОЛНАЯ ТЕКУЩАЯ ДОХОДНОСТЬ [Gross Rental Yield Triple Net] – инструмент, который используется для перевода ожидаемых денежных потоков, генерируемых активом, в текущую стоимость этого актива. Ставка капитализации предложения рассчитана без учета НДС, операционных расходов, эксплуатационных затрат и коммунальных расходов.

ВАЛОВОЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР [Gross Rent Multiplier] - это показатель отражающий соотношение цены продажи и валового дохода объекта недвижимости. Данный показатель рассчитывается по аналогичным объектам недвижимости и используются как множитель к валовому доходу объекта недвижимости.

В соответствии с рекомендациями портала Global Property Guide:

- Если показатель средней доходности для конкретной страны находится в диапазоне 5% - 8%, то рынок недвижимости данной страны в целом характеризуется <справедливым> уровнем цен;

- Если показатель доходности составляет 4 - 5% и менее, то рынок недвижимости этой страны переоценен, что сигнализирует о рисках для инвестора;

- Если показатель доходности составляет 8 - 9% и более, то рынок недвижимости этой страны недооценен, что сигнализирует для инвестора о возможностях.

Payback Period - это время, в течение которого доходы от инвестиций становятся равны первоначальным вложениям (т.е. период, необходимый для того, чтобы средства вложенные в объект полностью вернулись).

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ - показатель внутренней нормы (ставки) доходности (рентабельности, окупаемости) от сдачи в аренду [IRR, internal rate of return] - это индикатор доходности на инвестиции в течение периода владения объектом недвижимости. IRR – это ставка безразличия, порожденная самим объектом и не связанная ни с какими иными инвестициями, а так же процентная ставка, при которой приведенная стоимость (дисконтированный доход — PV) равна 0. (Формула инструмента: покупка - сдача в аренду - продажа. Период расчета в нашем исследовании: три года арендных платежей плюс продажа в конце периода. Расчет основан на сохранении текущих условий на рынке и учитывает инфляционную составляющую). Собственно IRR, это ставка безразличия – т.е. расчетная ставка, при которой доход от вложений дает ту же сумму, что и начальные инвестиции. Инструмент для первичного экспресс-анализа – например, если IRR вложений в недвижимость ниже, чем вложения например в долгосрочный депозит при известной ставке, то депозит предпочтительнее.

Использование показателя IRR:

- Независимо от того, с каким показателем в принципе сравнивается IRR, его большие значения считаются предпочтительнее.

- Значение IRR может трактоваться как нижний гарантированный уровень прибыльности вложений. Поэтому, если IRR превышает среднюю доходность по альтернативным инвестициям (например, ставку по долгосрочным банковским депозитам, вложениям в валюту, в драгметаллы, облигации и т.п.) с учетом инвестиционного риска, то вложения можно считать экономически привлекательными.

- IRR так же используется для определения критического уровня стоимости авансированного капитала или цены источника средств, тем самым определяет максимальную ставку платы за привлекаемые источники финансирования для вложений, позволяющую вложениям оставаться безубыточными.

- Внутреннюю норму доходности при определенных условиях можно рассматривать как предельный уровень доходности инвестиций, который может быть использован в качестве критерия целесообразности дополнительных вложений в объект.

Условия оценки на основе зависимости IRR, рассчитанного для вложений в недвижимость и уровнем доходности выбранного альтернативного источника:

• если IRR > порогового значения, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически целесообразны;

• если IRR < порогового значения, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически нецелесообразны;

• если IRR = пороговому значению, то планируемые инвестиции в недвижимость не являются ни прибыльными, ни убыточными по сравнению с альтернативными вложениями.

Условия оценки на основе зависимости IRR, рассчитанного для вложений в недвижимость и CC ("цена" авансированного капитала или цена источника средств для данного проекта):

• IRR > CC - вложения экономически целесообразны;

• IRR < CC - вложения экономически нецелесообразны;

• IRR = CC - вложения являются ни прибыльными ни убыточными (равновесными).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам и кредитам на строительство для юридических лиц со сроком погашения от 2 - 5 лет (источник: bnt.md). Именно эти ставки выбраны для сравнения с полученными показателями.

Требуемая норма доходности (прибыли) инвестора для принятия инвестиционного решения - это валовая норма прибыли за вычетом расходов по привлеченным средствам ("цена" авансированного капитала), но не учитывающая никаких иных расходов инвестора, связанных с реализацией проекта. В современной практике инвестирования за значение валовой прибыли чаще всего принято принимать утроенное значение рыночной ставки кредитования. При этом предполагается, что 1/3 этого значения составят расходы на уплату процентов по привлеченному банковскому кредиту, до 1/3 составит компенсация расходов, связанных с реализацией инвестиционного проекта по приобретению, эксплуатации и последующей реализацией актива, а 1/3 составит прибыль инвестора.

ПОКАЗАТЕЛЬ ОТНОСИТЕЛЬНОЙ ЦЕННОСТИ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ К АЛЬТЕРНАТИВНЫМ ВЛОЖЕНИЯМ [RP(относительная приведенная стоимость)=(NPV_bank / NPV_real_estate)*100%] - соотношение между величиной требуемых инвестиций (чистой приведенной стоимостью – NPV, Net present value) при размещении их по средней банковской ставке и величиной инвестиций при вложении их в недвижимость, которые генерируют РАВНЫЕ ПОТОКИ ДОХОДА. (Период расчета три года арендных платежей плюс продажа в конце периода. Расчет основан на сохранении текущих условий на рынке и учитывает инфляционную составляющую). Собственно, этот показатель – парный к внутренней норме дохода. Если IRR – это ставка безразличия, порожденная самим объектом и не связанная ни с какими иными инвестициями, то данный показатель связан с альтернативными вложениями – в банковский депозит, и показывает относительную ценность вложений (например, если показатель составил 83%, то это означает, что для получения РАВНОЙ ДОХОДНОСТИ, вложения в банк составят только 83% от вложений в недвижимость, и наоборот, если показатель составил 105%, то это значит, что при РАВНОЙ ДОХОДНОСТИ вложения в банк потребуют на 5% больше чем вложения в недвижимость).

Средневзвешенная процентная ставка по депозитам для юридических лиц со сроком привлечения от 2 - 5 лет (источник: bnt.md); Именно эти ставки присутствуют для расчетов данных показателей.

www.vmarket.md

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Copyright © 2016 VALMARKET S.R.L. Данный отчет является общим исследованием рынка недвижимости и основан на собственных или предоставленных нам материалах, которые мы считаем достоверными. Информация, содержащаяся в данном отчете предоставляется исключительно в информационных целях и не может быть использована какой-либо из сторон без предварительной независимой проверки. Классификации отдельных зданий регулярно пересматриваются, и подлежат изменению. При составлении данного отчета основными нашими принципами были точность и полнота информации, однако несмотря на все предпринятые нами меры обеспечить достоверность содержащейся в отчете информации, VALMARKET S.R.L не может предоставить гарантии того, что в нем отсутствуют фактические неточности. Мы будем признательны, если Вы сообщите нам о таких неточностях для оперативного редактирования информации. VALMARKET S.R.L не несет никакой ответственности за ущерб или убытки, возникшие по причине возможных неточностей или некорректности информации, содержащейся в данном отчете.

КЛАССИФИКАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Виды промышленных объектов [View], функциональное назначение, потребительская ценность

V1	профессиональные склады, многофункциональные комплексы	комплексы объектов, содержащих качественные и высоко оборудованные складские помещения (терминалы, логистические центры и т.д.), представляющие значительный спектр сопутствующих услуг арендаторам и имеющие профессиональное управление
V2	проф. склады-холодильники склады-холодильники	специализированные комплексы, аналогичные профессиональным складам, но оснащенные холодильным оборудованием специализированные комплексы оснащенные холодильным оборудованием
V3	профессиональные автосалоны (автотехцентры) объекты транспортной отрасли	комплекс объектов, обладающими следующими особенностями: архитектурный образ зданий в фирменном стиле компании (автосалона); -функциональное зонирование помещений, в состав которых входят: выставочный зал, сервисные помещения, комната клиента, кафе, автотехцентр (цеха, мойка), административный блок, складские помещения; -современное инженерно-техническое обеспечение здания, благоустройство территории, размещение гостевых автостоянок и открытых автостоянок постоянного пользования
V4	специализированные площадки территории промышленной застройки для редевелопмента	территории земли, имеющие твердое покрытие, приспособленные для складирования, сортировки, перевалки, хранения, реализации и любых подобных мероприятий с продукцией, оборудованием, сырьем и материалами и т.п. промышленные территории – довольно большие участки с разрушающимися строениями, расположенные в городской черте; объекты воспринимаются продавцами как земельный участок в качестве объекта ценообразования (объект недвижимости под снос)
V5	оборудованные отопляемые производ.-складские объекты	объекты, предназначенные для осуществления производства или складирования и оснащенные полным или более или менее полным набором инженерного обеспечения (из состава: отопление, электричество, вода, стоки и т.п.).
V6	холодные производственно-складские объекты	производственно-складские объекты, аналогичные отопляемым, но не предполагающие наличие отопления
V7	цеха и склады крупных предприятий	любые из выше перечисленных видов производственно-складских объектов, исторически входящие в состав крупных производств (подобные объекты поступают на открытый рынок в случае банкротств или частичных продаж, связанных с реструктуризацией активов)
V8	производственно-складские объекты с торговым потенциалом	нежилые производственно-складские помещения, используемые в предпринимательской деятельности (примером могут служить различные виды помещений: подвалы жилых домов, гаражи, цеха и склады действующих предприятий первой линии, которые могут быть востребованы для эксплуатации и обслуживания различных торговых территорий, рынков, мини-пекарни и т.п.)

Промышленные объекты/помещения [Класс качества объектов мониторинга]

№ п/п	Характеристика	Классы							
		A	B	C	D				
1	Качество местоположения	Удачное, на главных магистралях и транспортных артериях [красная линия], в промышленной с высокой ценностью зоне города или вблизи города (5-10 км), с удобным подъездом	5	Хорошее, на окраине города, с некоторой удаленностью от транспортных артерий или с не совсем удобным подъездом	4	C недостатками в расположении, с неудобным подъездом	3	Расположение в глубине территории промпредприятия; неудобный подъезд через КПП	2
2	Прилегающая территория	Огороженная и круглосуточно охраняемая; благоустроенная территория; наличие площадок отстоя и парковки, ж/д ветка	5	Огороженная и круглосуточно охраняемая, благоустроенная территория или охрана по периметру территории; наличие площадок отстоя и парковки	4	Охрана по периметру территории; недостаток места для парковки и маневрирования большегрузных машин	3	Устаревшая система охраны; стесненность прилегающей территории	2
3	Конструктивно-планировочные решения	Высота помещений не менее 9 м, без колони или с сеткой колони не менее 12x24 м	5	Высота помещений не менее 6 м, с сеткой колони не менее 6x12 м	4	Высота помещений не менее 4 м, или утепленный ангар арочного типа	3	Здание изначально не приспособленное под склад, высота помещений менее 4 м, ангар, сельхозпостройки, подвальные помещения	2
4	Состояние	Срок эксплуатации до 10 лет, качественная отделка, в отличном состоянии	5	Срок эксплуатации 11–25 лет, реконструированное, в отличном или хорошем состоянии	4	Срок эксплуатации более 25 лет / или реконструированное, в хорошем или удовлетворительном состоянии	3	Старой постройки более 50 лет, в удовлетворительном состоянии или требующее ремонта	2
5	Инженерные системы здания	Современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение); система учета и контроля доступа сотрудников	5	Современные инженерные системы (температурный режим, вентиляция, противопожарная сигнализация, автономная электростанция, пожаротушение, видеонаблюдение)	4	Устаревшие инженерные системы (вентиляция, противопожарная сигнализация, отопление, пожаротушение)	3	Устаревшие инженерные системы, отсутствие части систем	2
Интервал баллов класса		21-25	17-21	13-17	10-13				

Определение классности объектов [Пример]

№ п/п	Фактор	Рассматриваемый объект
1	Качество местоположения	4
2	Прилегающая территория	3
3	Конструктивно-планировочные решения	5
4	Состояние	2
5	Инфраструктура (Инженерные системы здания)	2
Итого баллов		16
Интервал баллов класса A		21-25
Интервал баллов класса B		17-21
Интервал баллов класса C		14-17
Интервал баллов класса D		10-14
Класс объекта		C