

РЫНОК ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Характеристики сегмента

ОБЪЕМНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ КОЛИЧЕСТВЕННОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ИНДИКАТОРЫ РЫНКА

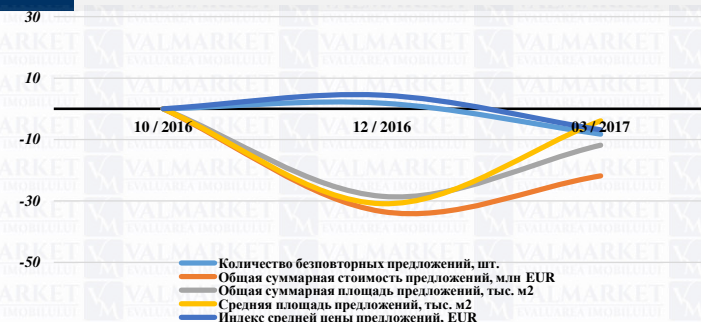
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

1 ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НА ОСНОВЕ МОНИТОРИНГА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

	10 / 2016	12 / 2016	03 / 2017
Количество безвозвратных предложений, шт.	107	109	100
Общая суммарная стоимость предложений, млн EUR	44,27	33,17	25,93
Общая суммарная площадь предложений, тыс. м ²	180,74	140,66	124,00
Средняя площадь предложений, тыс. м ²	1,69	1,29	1,24
Индекс средней цены предложений, EUR	229	240	223

ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

2 АКТИВНОСТЬ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ПРОДАЖЕ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА



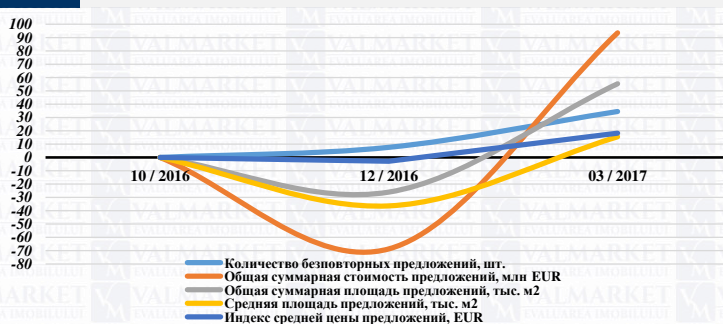
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

3 ОСНОВНЫЕ ИНДИКАТОРЫ РЫНКА НА ОСНОВЕ МОНИТОРИНГА ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА

	10 / 2016	12 / 2016	03 / 2017
Количество безвозвратных предложений, шт.	134	145	195
Общая суммарная стоимость предложений, млн EUR	0,35	0,21	0,40
Общая суммарная площадь предложений, тыс. м ²	158,80	125,98	195,67
Средняя площадь предложений, тыс. м ²	1,19	0,87	1,00
Индекс средней цены предложений, EUR	2,00	1,95	2,30

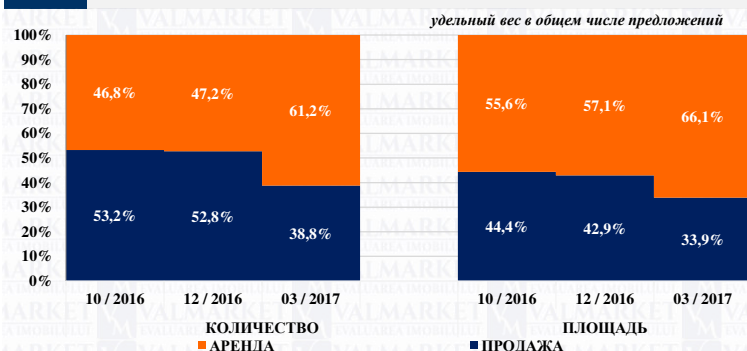
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

4 АКТИВНОСТЬ РЫНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ АРЕНДЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МУН.КИШИНЕВА



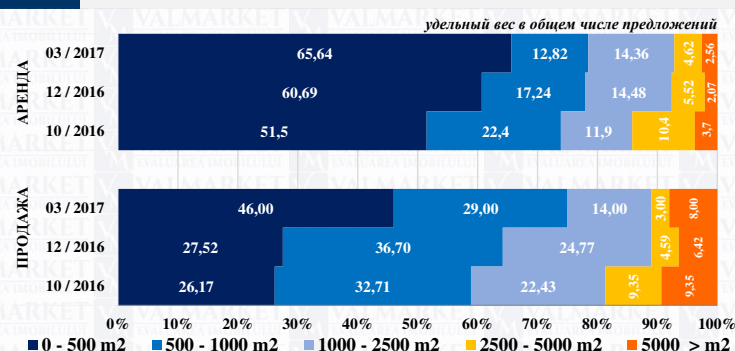
ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

5 СТРУКТУРНОЕ СООТНОШЕНИЕ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ



ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

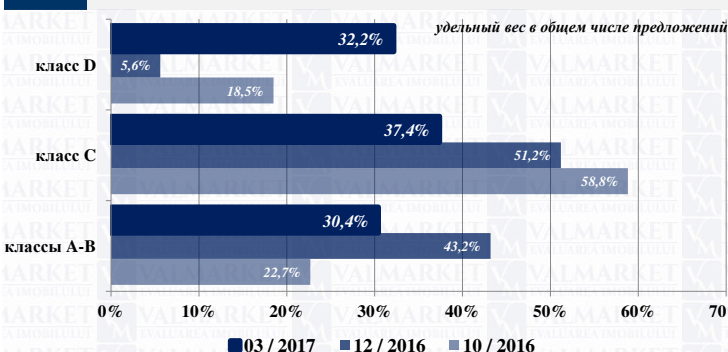
6 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ



КЛАССОВАЯ СТРУКТУРА

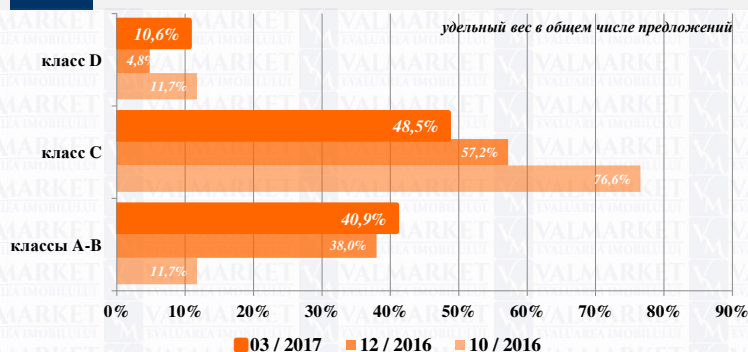
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

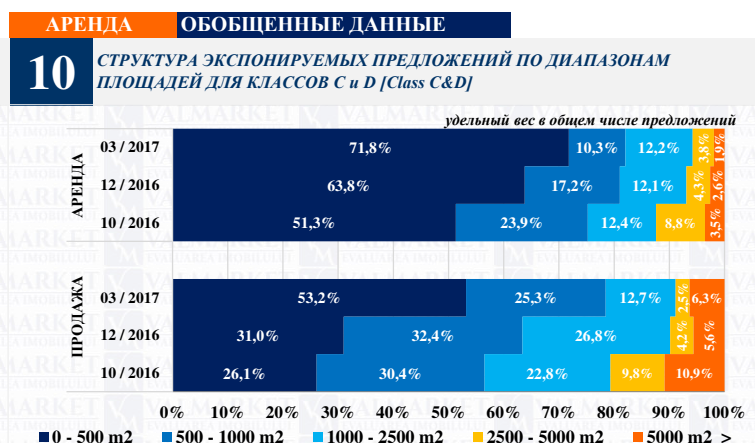
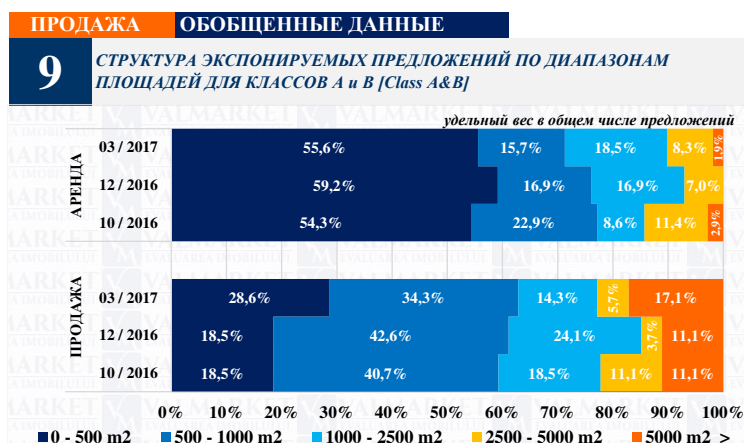
7 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ



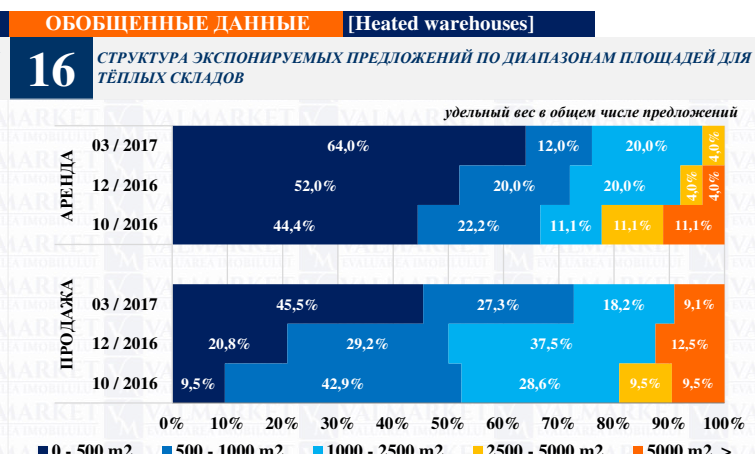
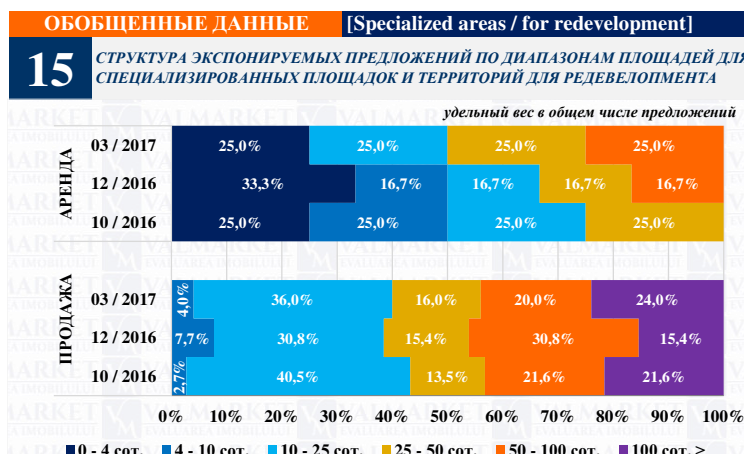
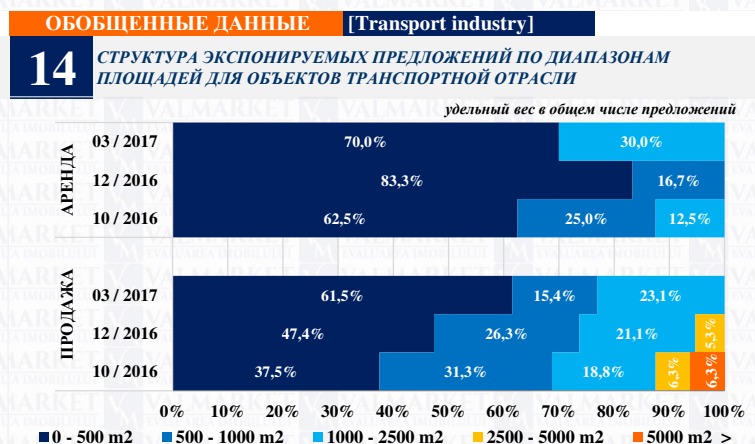
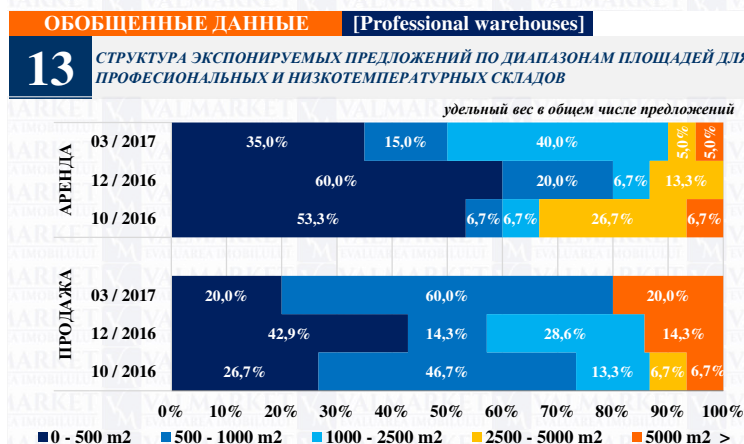
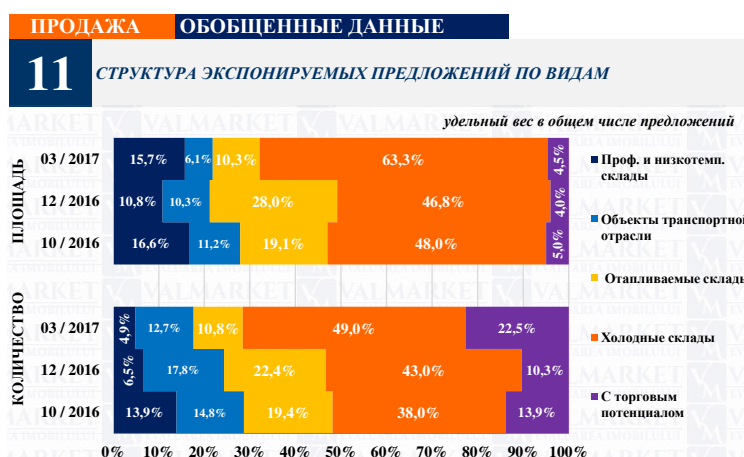
АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ

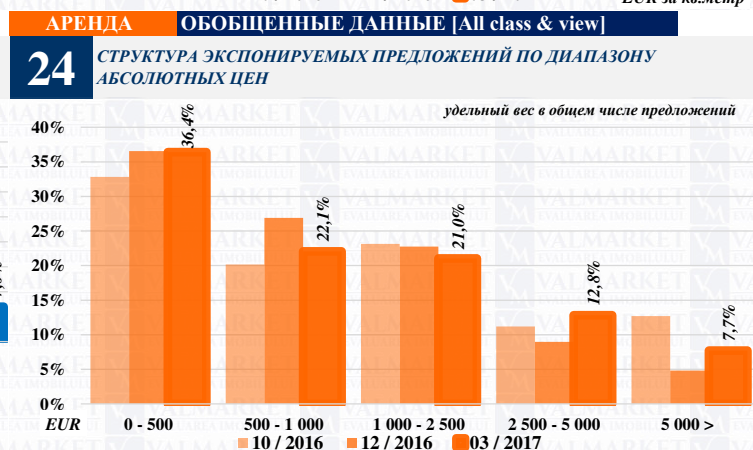
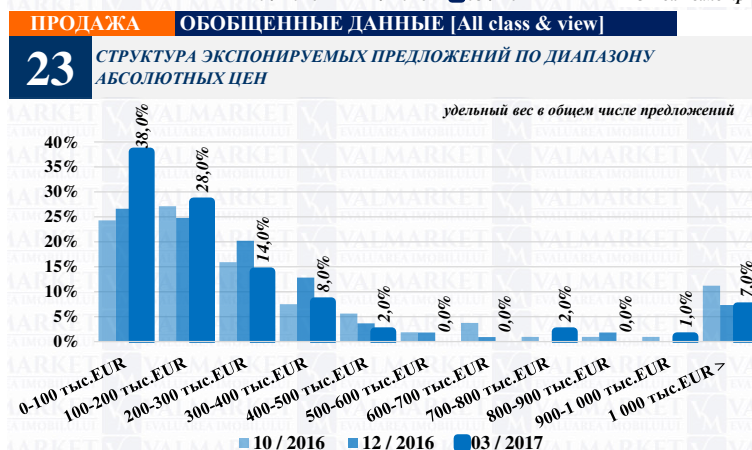
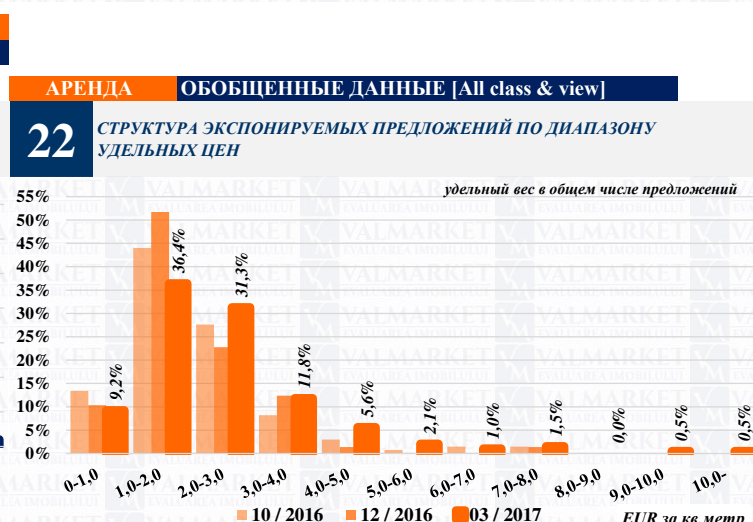
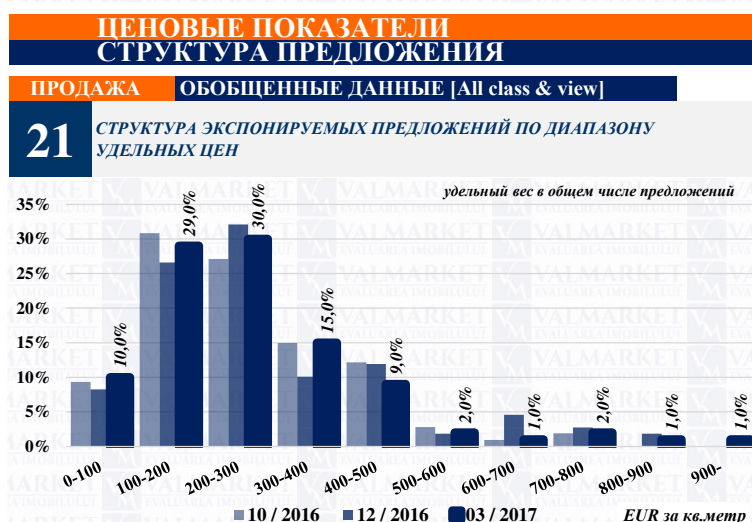
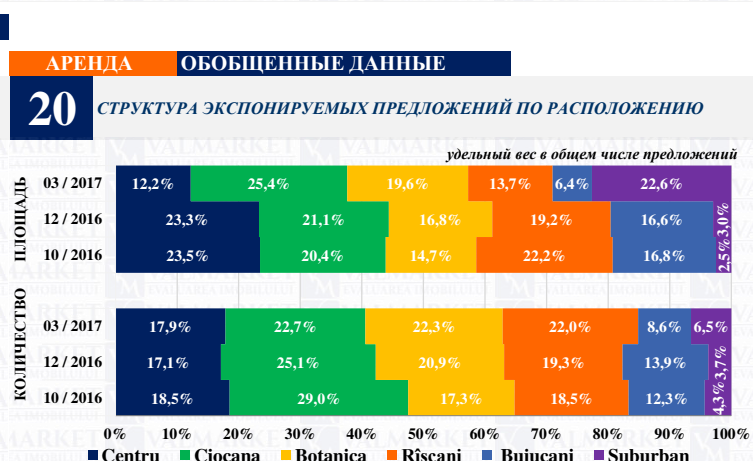
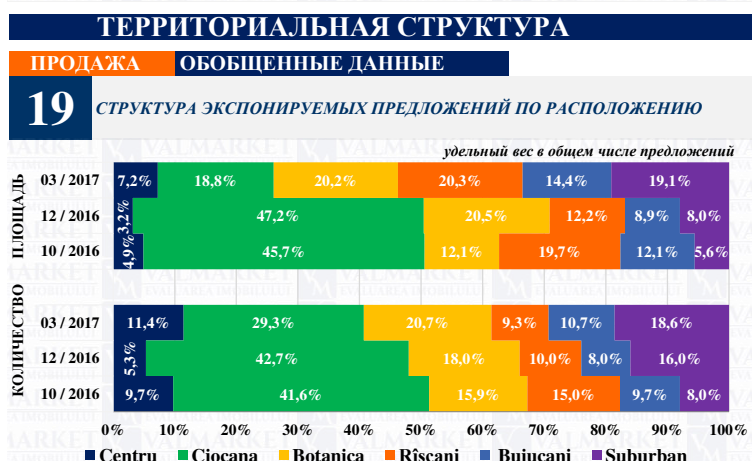
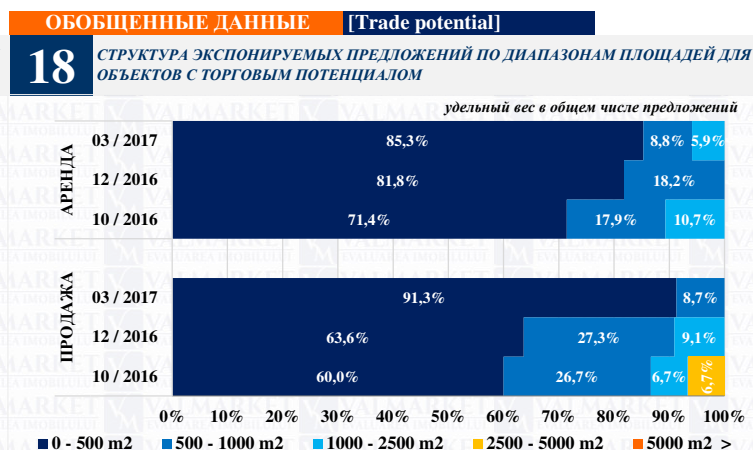
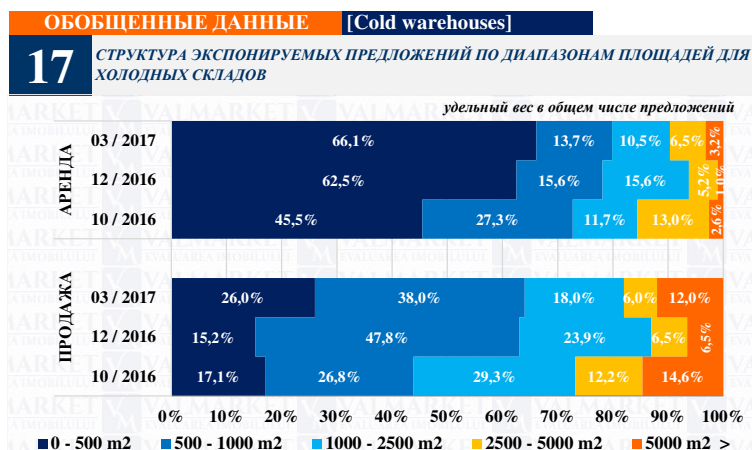
8 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО КЛАССАМ



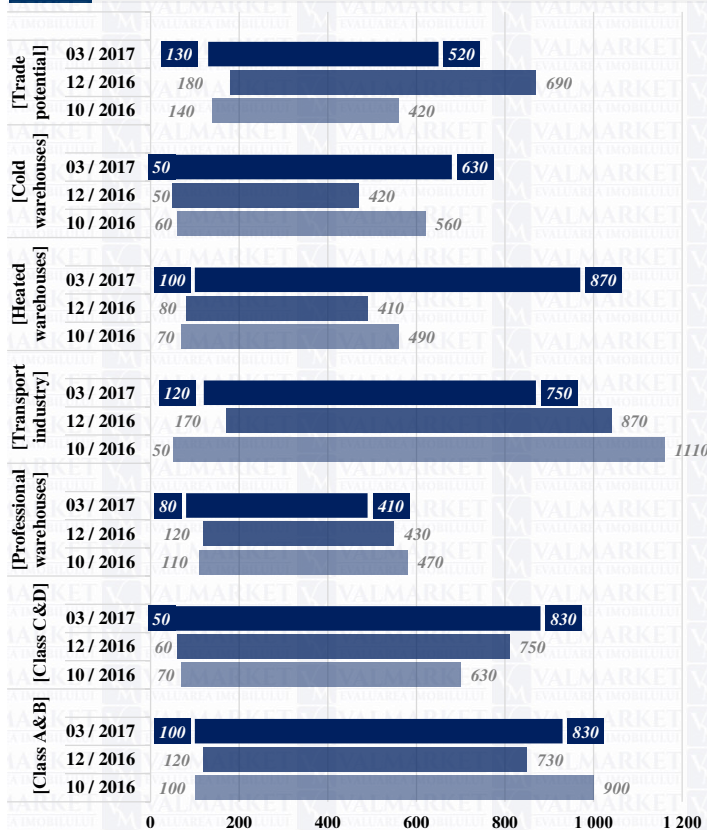


ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТРУКТУРА

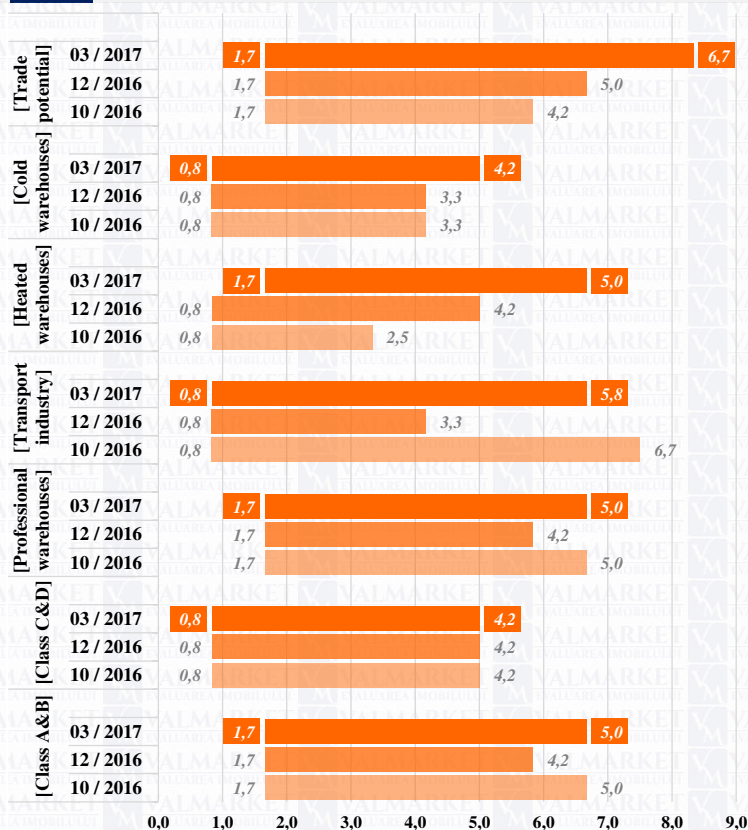




ПРОДАЖА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
25 СРЕДНИЙ ЦЕНОВЫЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ

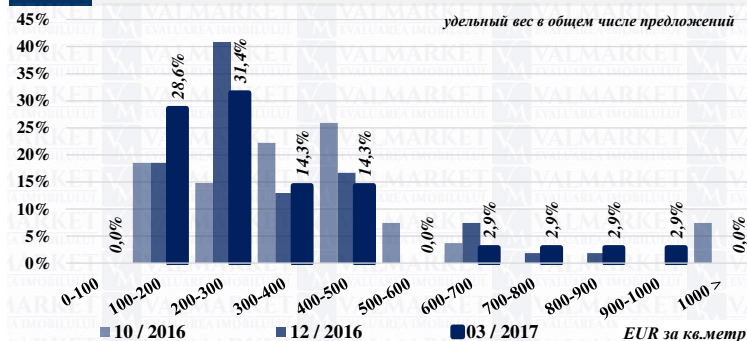


АРЕНДА **ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ [All class & view]**
26 СРЕДНИЙ ЦЕНОВЫЙ ДИАПАЗОН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ВИДА И КЛАССОВОЙ ГРУППЫ

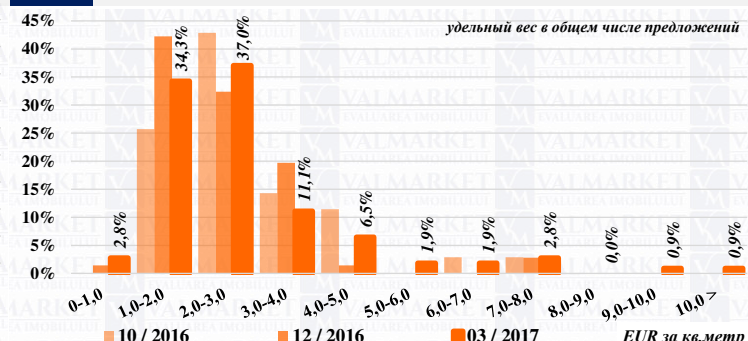


КЛАССОВАЯ СТРУКТУРА

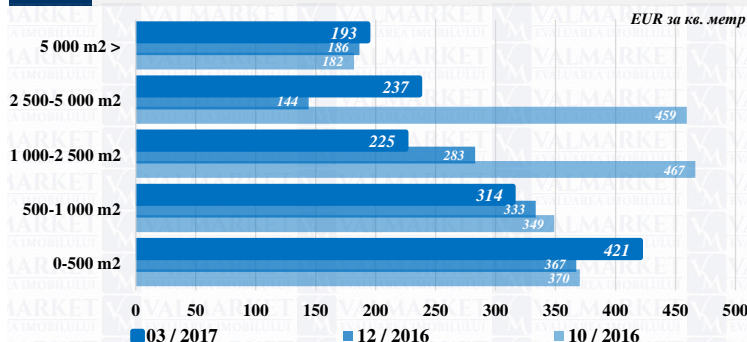
ПРОДАЖА **[Class A&B]**
27 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



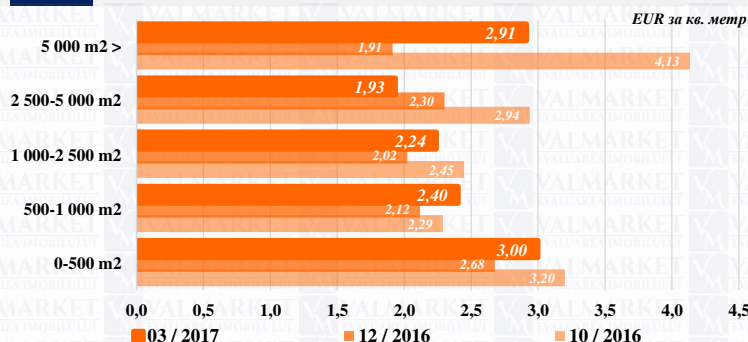
АРЕНДА **[Class A&B]**
28 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ ЦЕН ДЛЯ КЛАССОВ А и В



ПРОДАЖА **[Class A&B]**
29 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В



АРЕНДА **[Class A&B]**
30 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ КЛАССОВ А и В



ПРОДАЖА [Class C&D]



АРЕНДА [Class C&D]



ПРОДАЖА [Class C&D]

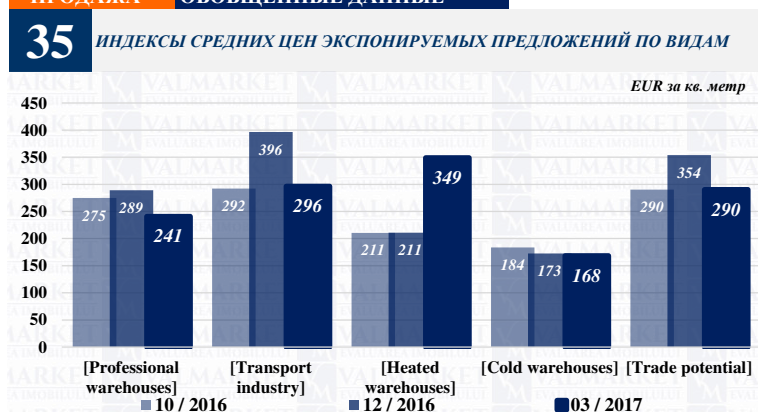


АРЕНДА [Class C&D]



ПОТРЕБИТЕЛЬСКАЯ СТРУКТУРА

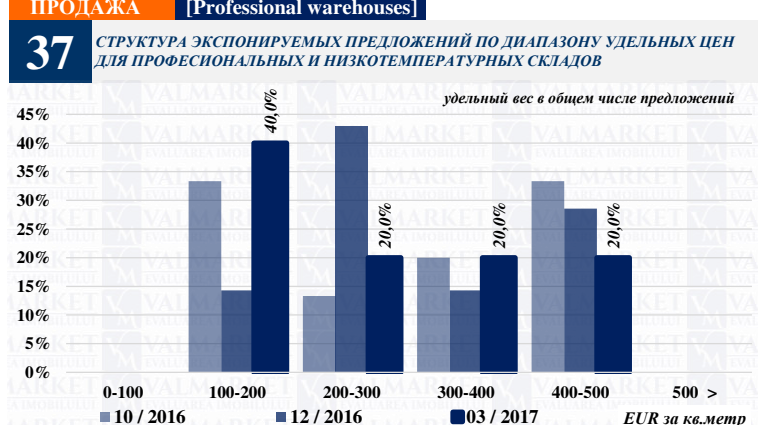
ПРОДАЖА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ



АРЕНДА ОБОБЩЕННЫЕ ДАННЫЕ



ПРОДАЖА [Professional warehouses]



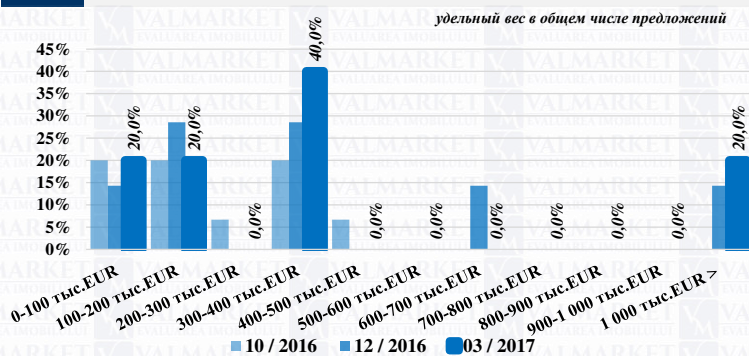
АРЕНДА [Professional warehouses]



ПРОДАЖА [Professional warehouses]

39

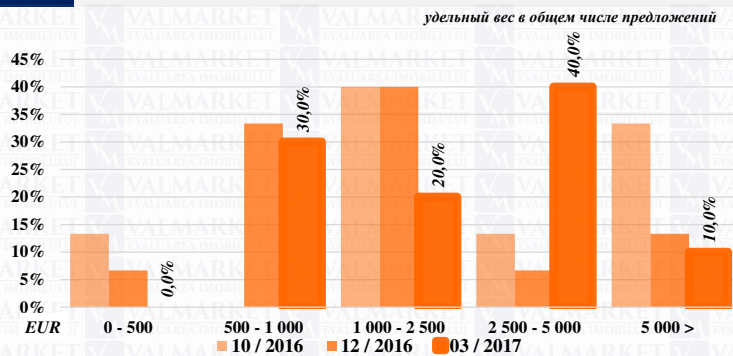
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ



АРЕНДА [Professional warehouses]

40

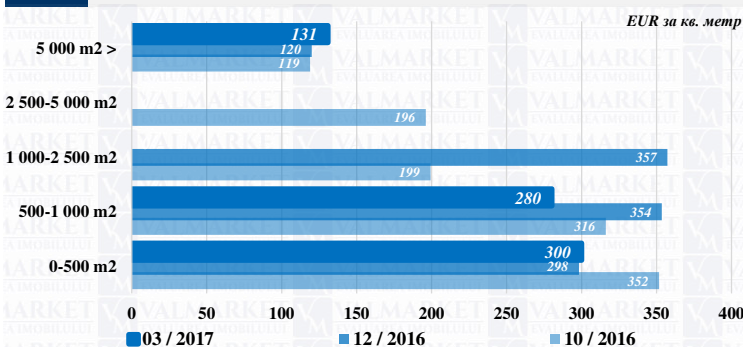
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ



ПРОДАЖА [Professional warehouses]

41

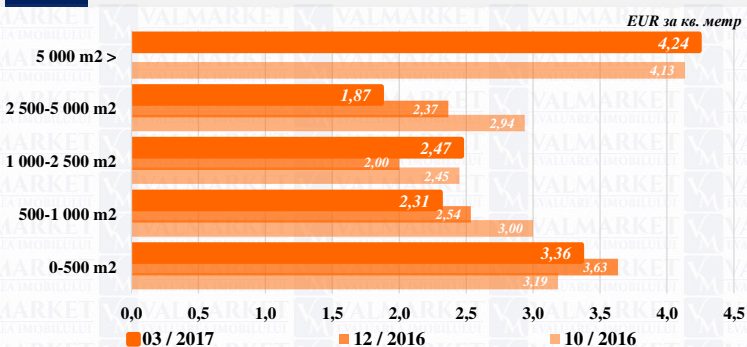
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ



АРЕНДА [Professional warehouses]

42

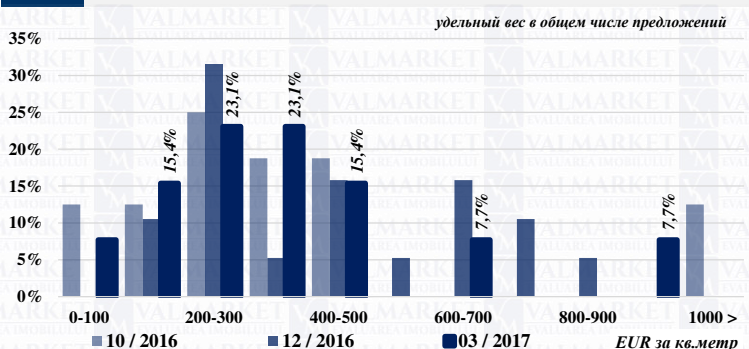
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ И НИЗКОТЕМПЕРАТУРНЫХ СКЛАДОВ



ПРОДАЖА [Transport industry]

43

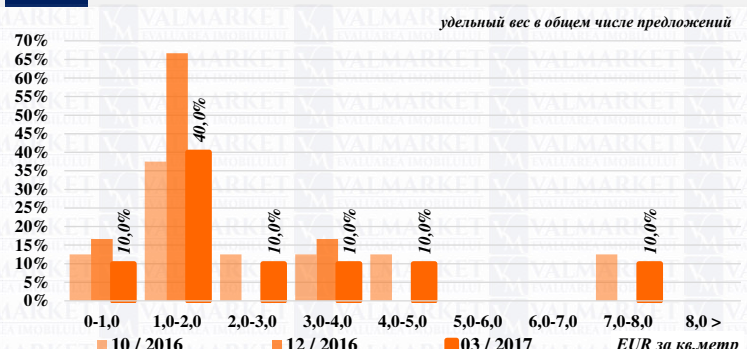
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



АРЕНДА [Transport industry]

44

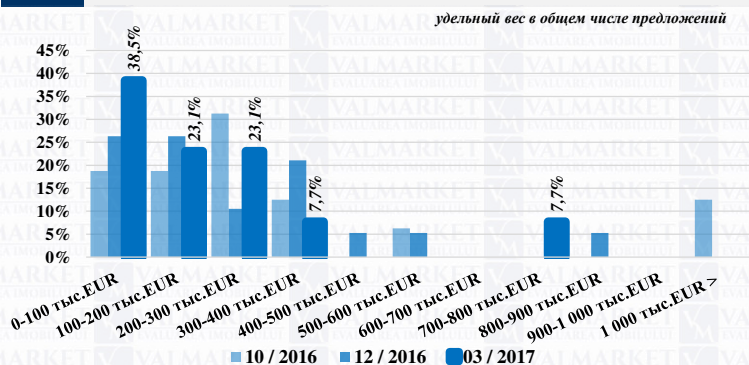
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



ПРОДАЖА [Transport industry]

45

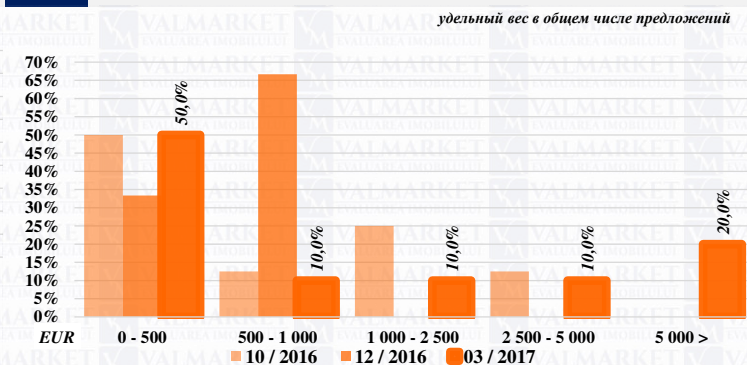
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



АРЕНДА [Transport industry]

46

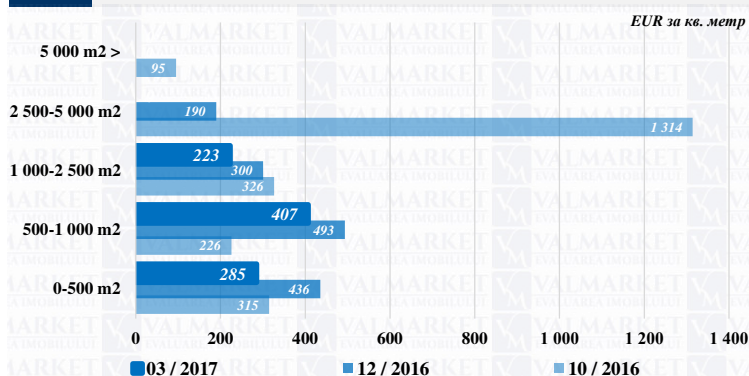
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



ПРОДАЖА [Transport industry]

47

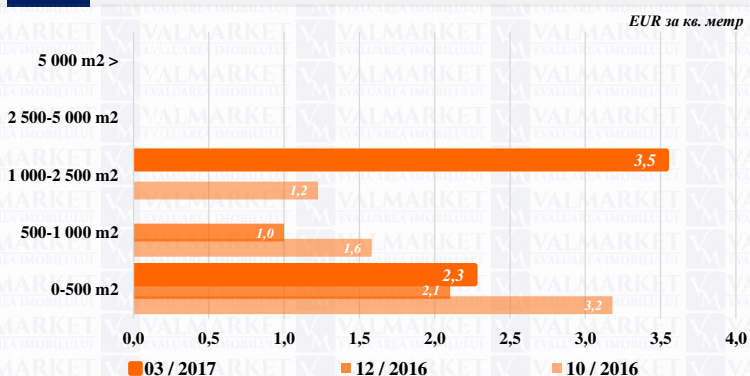
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



АРЕНДА [Transport industry]

48

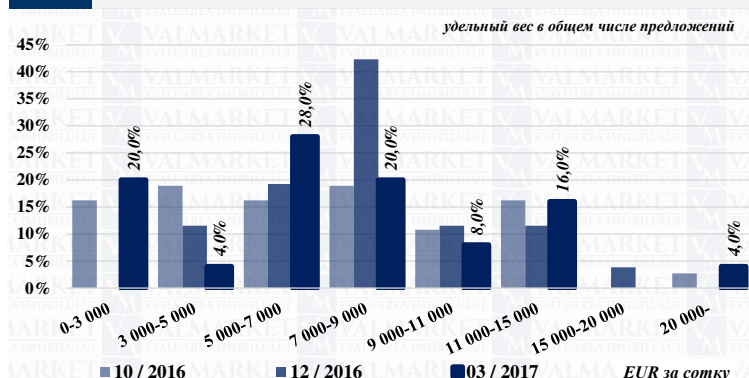
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ОТРАСЛИ



ПРОДАЖА [Specialized areas / for redevelopment]

49

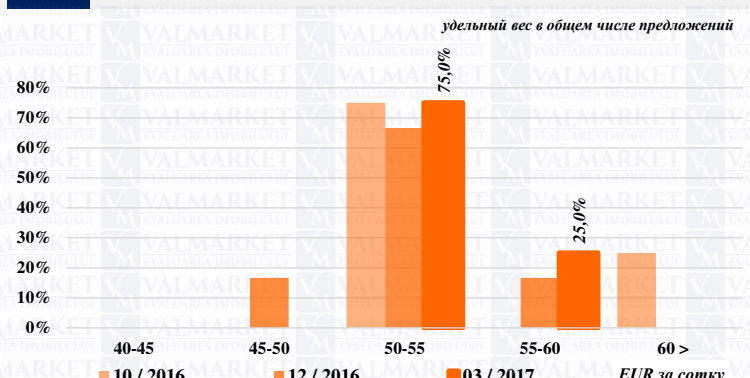
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



АРЕНДА [Specialized areas / for redevelopment]

50

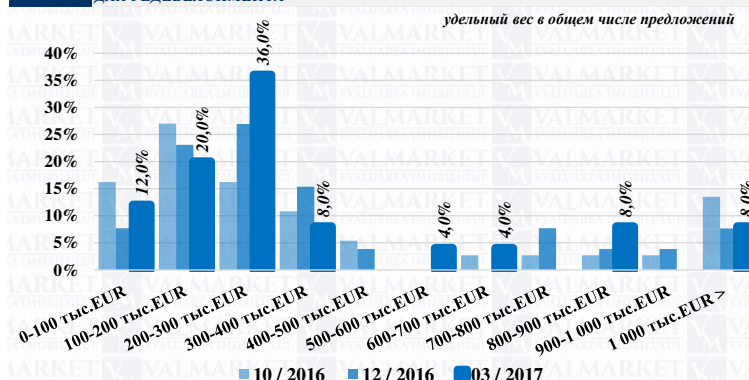
СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



ПРОДАЖА [Specialized areas / for redevelopment]

51

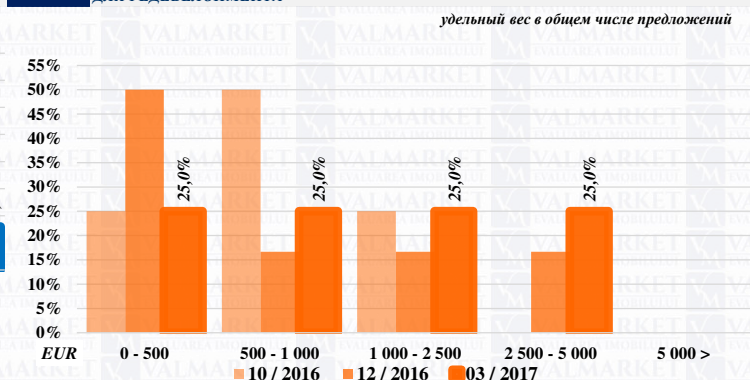
СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



АРЕНДА [Specialized areas / for redevelopment]

52

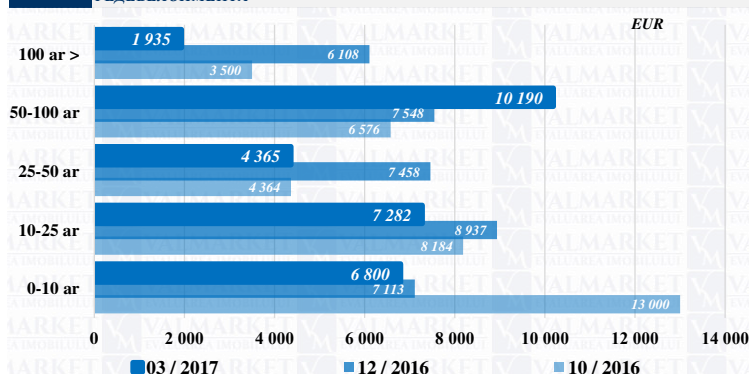
СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



ПРОДАЖА [Specialized areas / for redevelopment]

53

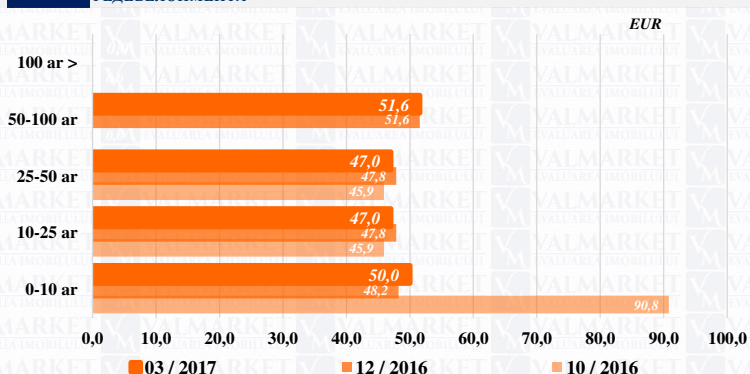
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



АРЕНДА [Specialized areas / for redevelopment]

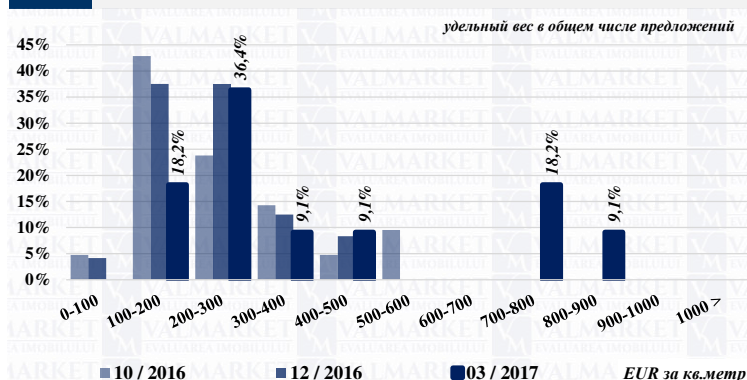
54

ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ПЛОЩАДОК И ТЕРРИТОРИЙ ДЛЯ РЕДЕВЕЛОПМЕНТА



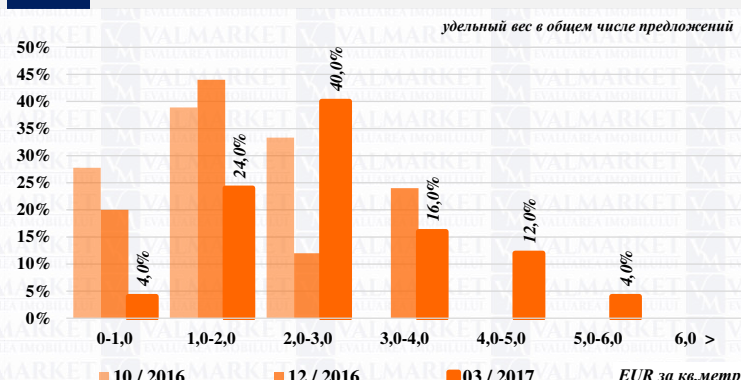
ПРОДАЖА [Heated warehouses]

55 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



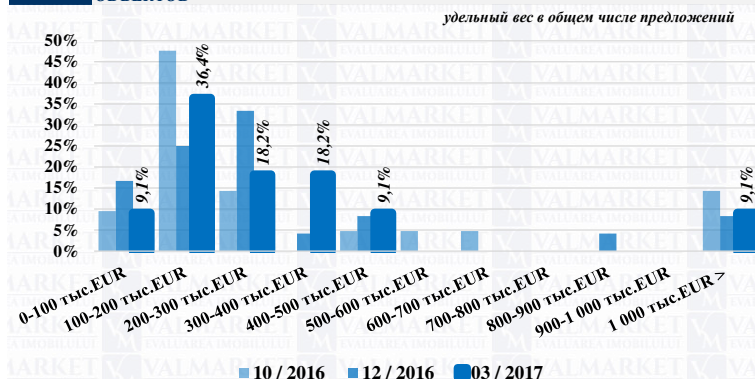
АРЕНДА [Heated warehouses]

56 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



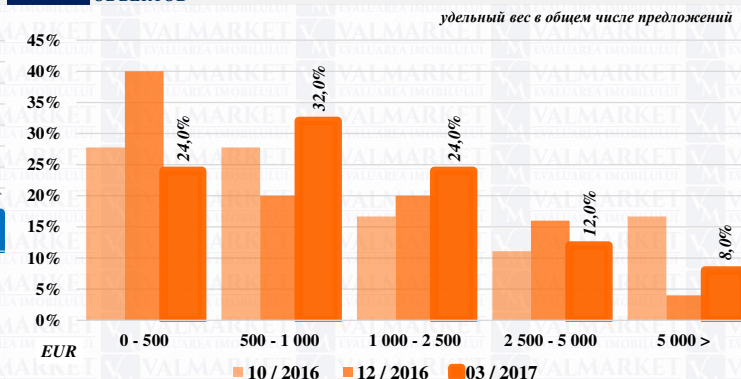
ПРОДАЖА [Heated warehouses]

57 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



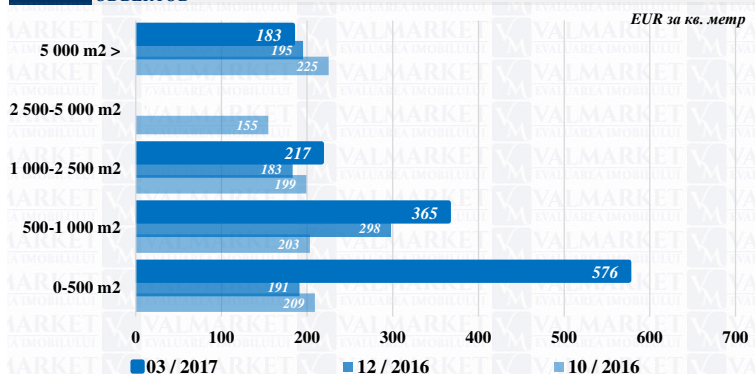
АРЕНДА [Heated warehouses]

58 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ АБСОЛЮТНЫХ ЦЕН ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



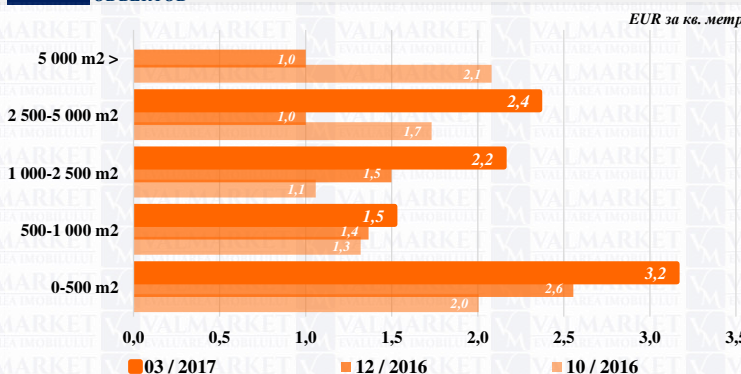
ПРОДАЖА [Heated warehouses]

59 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



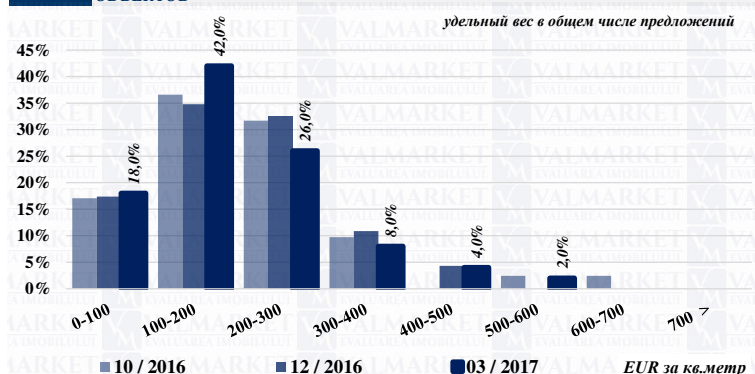
АРЕНДА [Heated warehouses]

60 ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ТЁПЛЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



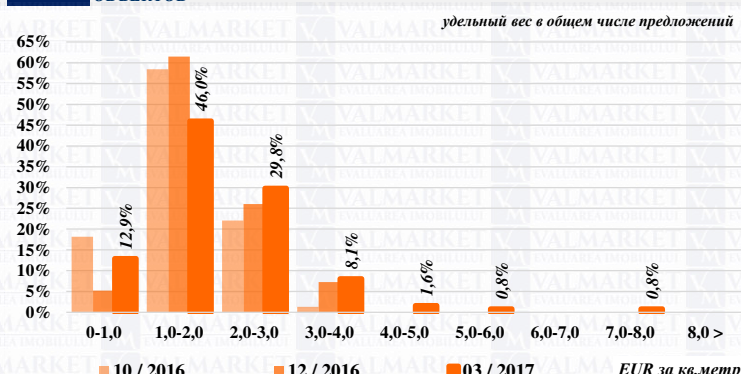
ПРОДАЖА [Cold warehouses]

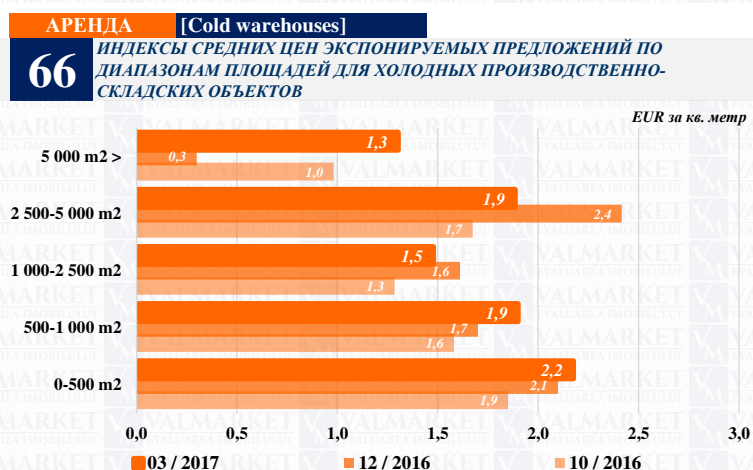
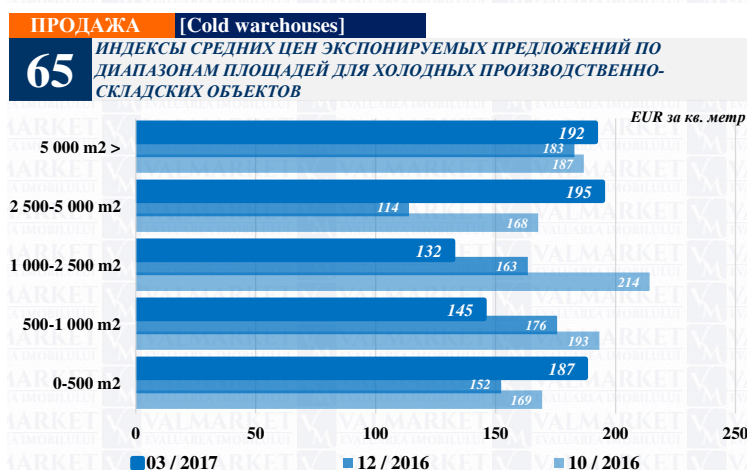
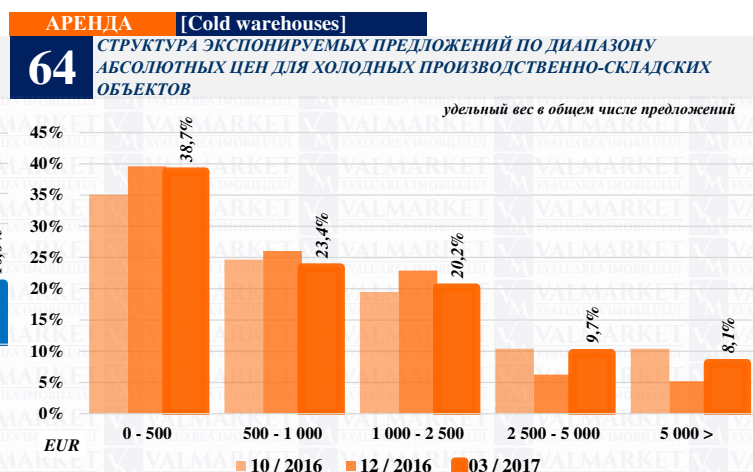
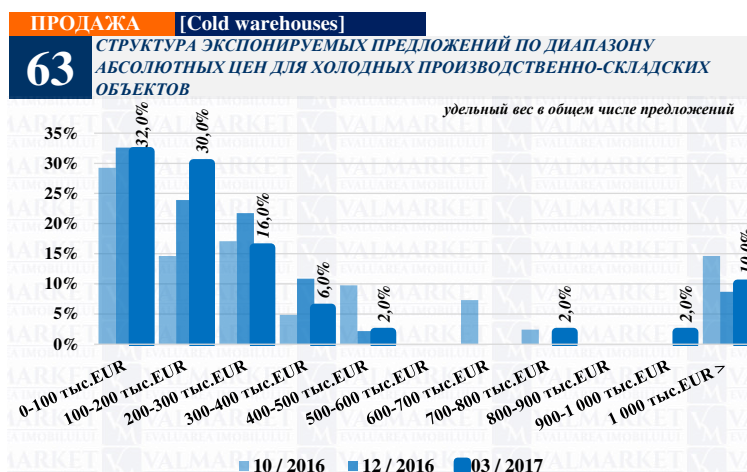
61 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ХОЛОДНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ



АРЕНДА [Cold warehouses]

62 СТРУКТУРА ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНУ УДЕЛЬНЫХ ЦЕН ДЛЯ ХОЛОДНЫХ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ОБЪЕКТОВ

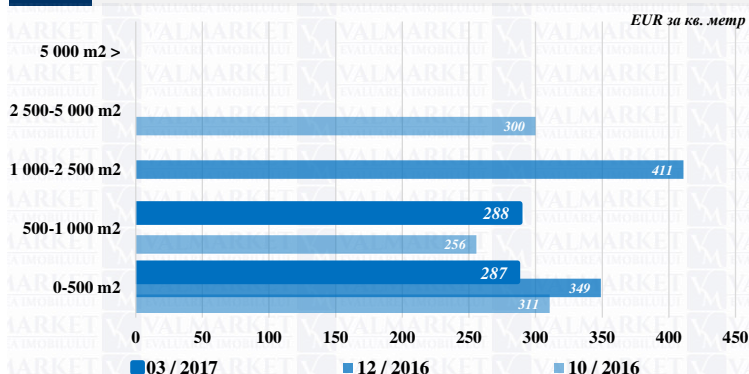




ПРОДАЖА [Trade potential]

71

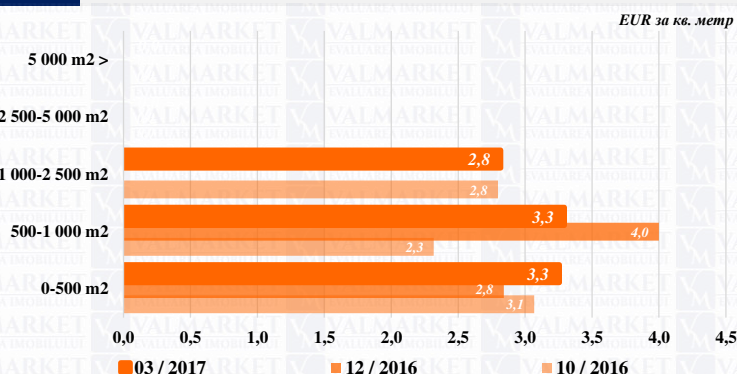
ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ



АРЕНДА [Trade potential]

72

ИНДЕКСЫ СРЕДНИХ ЦЕН ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПО ДИАПАЗОНАМ ПЛОЩАДЕЙ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С ТОРГОВЫМ ПОТЕНЦИАЛОМ

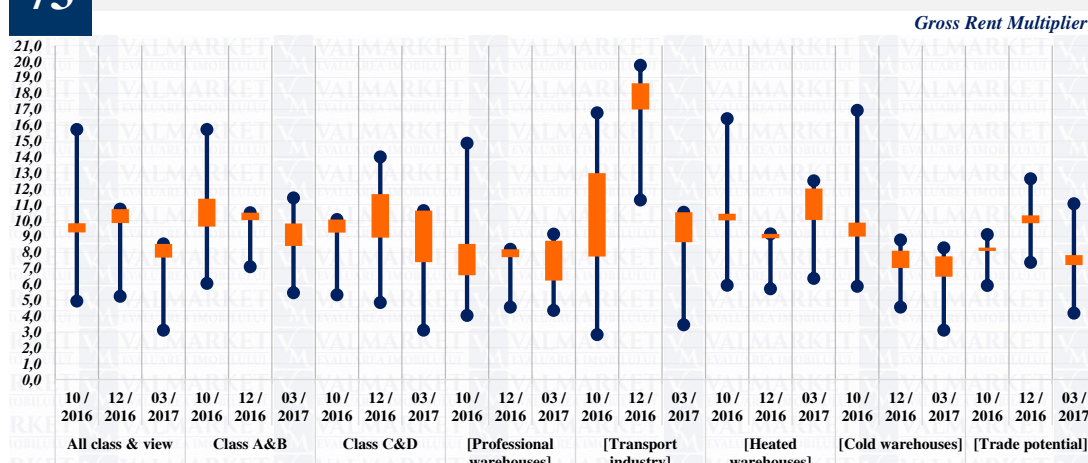


**ОСНОВНЫЕ ТЕКУЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОСТИ
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ. ДИНАМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

GRM

73

ВАЛОВЫЙ РЕНТНЫЙ МУЛЬТИПЛИКАТОР ЭКСПОНИРУЕМЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ*

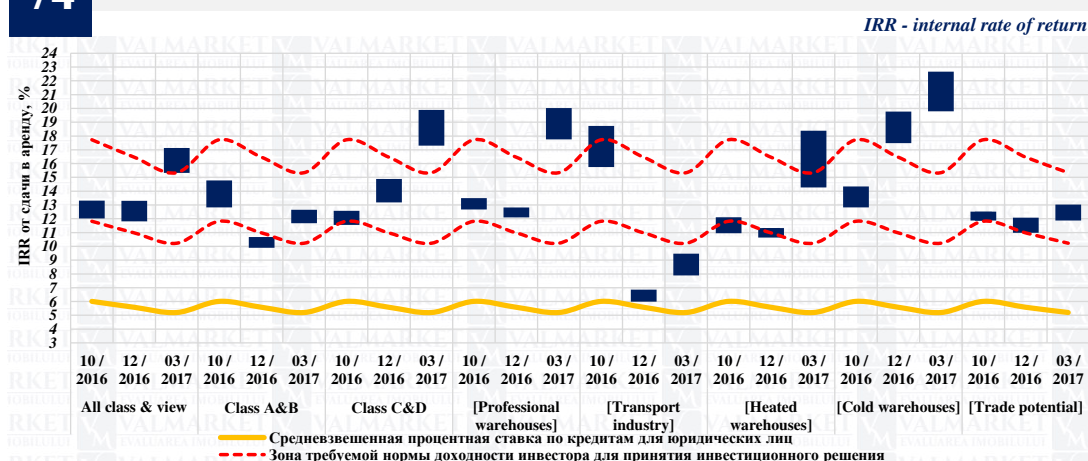


Gross Rent Multiplier	Pricing
5.0	Very undervalued
6.7	Very undervalued
8.3	Undervalued
10.0	Undervalued
12.5	Borderline undervalued
14.2	Fairly priced
16.7	Fairly priced
20.0	Borderline overvalued
25.0	Overvalued
33.3	Overvalued
40.0	Very overvalued
50.0	Very overvalued

IRR EUR

74

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ОТ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ*



www.vm.md

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Copyright © 2017 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.

* ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПОЯСНЕНИЯ

ИНДЕКС СРЕДНЕЙ ЦЕНЫ [AVERAGE PRICE INDEX] - медианное значение цены: медианой случайной величины является такое число, что вероятность получить значение меньше данной величины равна вероятности получить значение больше данной величины в распределении случайных величин.

ВАЛОВЫЙ 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 валовой рентный мультипликатор для конкретной страны находится в диапазоне 14 - 17, то рынок недвижимости данной страны в целом характеризуется <справедливым> уровнем цен;

- Если валовой рентный мультипликатор составляет 25 - 50 и более, то рынок недвижимости этой страны переоценен, что сигнализирует о рисках для инвестора;

- Если валовой рентный мультипликатор составляет 10 и менее, то рынок недвижимости этой страны недооценен, что сигнализирует для инвестора о возможностях.

VALUATION YARDSTICKS FOR THE REALTY MARKET		
Gross Rent Multiplier	Gross Rental Yield	Pricing
5.0	0.20	Very undervalued
6.7	0.15	Very undervalued
8.3	0.12	Undervalued
10.0	0.10	Undervalued
12.5	0.08	Borderline undervalued
14.2	0.07	Fairly priced
16.7	0.06	Fairly priced
20.0	0.05	Borderline overvalued
25.0	0.04	Overvalued
33.3	0.03	Overvalued
40.0	0.025	Very overvalued
50.0	0.02	Very overvalued

globalpropertyguide.com

ВНУТРЕННЯЯ [ОЖИДАЕМАЯ] НОРМА ДОХОДНОСТИ ДЛЯ ВЛОЖЕНИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ - показатель внутренней нормы (ставки) доходности (рентабельности, окупаемости) от сделки 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 приведённая 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 $IRR > \text{порогового значения}$, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически целесообразны;

• если $IRR < \text{порогового значения}$, то планируемые инвестиции в недвижимость экономически нецелесообразны;

• если $IRR = \text{порогового значения}$, 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).

Среднезвешенные процентные ставки по кредитам и кредитам на строительство для юридических лиц со сроком погашения от 2 - 5 лет (источник: bnm.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 удвоенное-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.

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.низкотемпературные склады	специализированные комплексы, аналогичные профессиональным складам, но оснащенные холодильным оборудованием
	низкотемпературные склады	специализированные низкотемпературные комплексы, оснащенные холодильным оборудованием
V3	профессиональные автосалоны (автотехцентры)	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
	объекты транспортной отрасли	объекты по функциональному назначению, предназначенные для обслуживания транспортных средств / транспортное предприятие, целевое назначение -эксплуатация и обслуживание объектов автомобильного транспорта
V4	специализированные площадки	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.
	территории промышленной застройки для реловопмента	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	производственно-складские объекты с торговым потенциалом	несылые 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-искарни и т.п.)

Признаки принадлежности объектов мониторинга к классу: промышленные объекты/помещения [Класс качества объектов мониторинга]

№ п/п	Характеристика	А	баллы	В	баллы	С	баллы	Д	баллы
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	С 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 колонн или с сеткой колонн не менее 12x24 м	5	Высота помещений не менее 6 м, с сеткой колонн 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, сельхоз-постройки, 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 А		21-25
Интервал баллов класса В		17-21
Интервал баллов класса С		14-17
Интервал баллов класса D		10-14
Класс объекта		С

www.vm.md

ОТКАЗ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (LEGAL DISCLAIMER)

Copyright © 2017 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.