

Задача: Произвести расчет возможной доходности от сдачи нежилых помещений микрорайона ___ г. Москва в аренду при условии 100% заполняемости

1. Условия внешней среды (граничные условия):

- курс доллара стабилен,
- влияние курса доллара на арендные ставки отсутствует,
- налоговая система неизменна,
- политические риски (включая выборы Президента) на динамику ставок не влияют,
- форс-мажорные обстоятельства прогноза (вторая волна кризиса, военные действия, чрезвычайное положение и т.д.) исключаются,
- темп изменения коммунальных и эксплуатационных расходов равен темпу изменения индекса цен (инфляции) и на динамику арендных ставок дополнительного влияния не оказывает,
- площадь сдаваемых в аренду помещений: отдельно взятых (50,70, 120,200,230 кв.м.), общая – около 12 тыс.кв.м., - **параметры будут уточнены и доведены компанией ХХХ**
- перепланировки помещений (в сторону больших площадей) исключены,
- назначение помещений: текущее разрешенное для первых этажей зданий жилых домов (бытовое обслуживание, мелкие форматы торговли продовольственными и непродовольственными товарами, небольшие заведения общепита, социальные объекты, объекты культуры),
- **все прочие условия задаются работой компании ХХХ**

2. Условия прогноза:

- период прогнозирования: 5 лет
- заполняемость помещений: 100% (индекс мобильности и сменяемости арендаторов не учитываются)
- ставка включает НДС,
- ставка номинируется в долларах США,
- ставка рассчитывается отдельно от эксплуатационных и коммунальных расходов (которые арендаторы оплачивают отдельно)

3. Прогнозируемые параметры:

- прогноз динамики ставок на нежилые помещения в г. Москва,
- прогноз динамики ставок на нежилые помещения в локальном районе (кластере) ХХХ,
- прогноз размера и динамики ставок в зависимости от целевого назначения помещений **(по номенклатуре компании ХХХ)**

4. Выполняемые работы:

- Обход местного локального района и схожих по строению жилых комплексов Москвы с целью сопоставления мест, структуры и размера арендных ставок.
- Составление вышеуказанных прогнозов на основе заданных граничных условий, входящей информации компаний ХХХ и ХХХ и собственных методик исполнителя,

5. Ожидаемый результат работ:

Таблица – перечень помещений с указанием их целевого назначения и уровня арендных ставок по годам.

Таблица предоставляется в двух вариантах: 1) стопроцентно основанная на данных ХХХ и 2) с возможностью особого мнения.

Срок: 16 ноября 2009 года,

Стоимость: ХХХ. 50% авансирование.

6. Дополнительные условия:

- Стороны договорились о том, что получение информации от компании ХХХ – это ответственность Исполнителя, Заказчик предоставляет все полномочия для этого; но непредоставление информации со стороны ХХХ не может служить оправданием при задержке сроков работ,
- Исполнитель вправе привлекать по согласованию с Заказчиком сотрудников Заказчика, ответственных за блок вопросов, которых касается исследование (ХХХ).