

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

**«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ МОСКОВСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»**

**КАФЕДРА ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Финансовое моделирование проекта

Методические указания к выполнению курсовой работы

Москва, 2023

Оглавление

Общие требования к курсовой работе	3
Цель и тематики курсовой работы	3
Задание на курсовую работу	4
Содержание курсовой работы.....	6
Подготовка к защите курсовой работы.....	17
Библиографический список.....	18
Приложения	20

Общие требования к курсовой работе

Текст курсовой работы, как правило, выполняют с использованием компьютера на листе формата А4, шрифт - Times New Roman 14-го размера, межстрочный интервал - 1,5.

Общий объем пояснительной записки должен составлять не менее 25 страниц без учета приложений. В приложения включаются итоговые расчетные таблицы, представленные в финансовой модели в файле Excel.

Формулы должны писаться на отдельной строке с применением встроенного в Word редактора формул. Формулы нумеруются арабскими цифрами, помещаемыми в круглых скобках справа от формулы.

Номер страницы проставляют в правом углу нижней части листа, страницы текстового материала следует нумеровать арабскими цифрами, соблюдая сквозную нумерацию по всему документу. Титульный лист текстового документа включается общую нумерацию страниц. Номер страницы на титульном листе не проставляется. Рисунки и таблицы должны иметь сквозную нумерацию.

При использовании информации из внешних источников (графики, рисунки, статистические данные, цитирования и т.п.) в тексте обязательно необходимо давать ссылки на них.

При выполнении курсовой работы, оформлении титульного листа и задания необходимо учитывать действующие на момент выполнения курсовой работы требования положения о курсовом проекте/работе, которое размещено на сайте НИУ МГСУ.

Цель и тематики курсовой работы

Цель - закрепление теоретических знаний и углубление уровня освоения компетенций, направленных на формирование умений и навыков финансового моделирования в рамках реализации проектов в строительстве.

Основное содержание курсовой работы связано финансовым моделированием инвестиционно-строительного проекта.

Тема курсовой работы должна быть обозначена следующим образом:
«Финансовое моделирование проекта строительства (по вариантам)».

В качестве вариантов выступают конкретные инвестиционно-строительные проекты (объекты различного функционального назначения):

- ✓ Офисная недвижимость;
- ✓ Складская недвижимость;
- ✓ Жилые комплексы различного класса;
- ✓ Торгово-развлекательные центры;
- ✓ Гостиничная недвижимость;
- ✓ Промышленная недвижимость;
- ✓ Многофункциональные комплексы;
- ✓ и другие доходные объекты недвижимости.

В качестве возможных вариантов не следует выбирать объекты капитального строительства, последующее функционирование которых не связано с возможностью прямого извлечения дохода в виде арендной платы, продажи отдельных площадей и помещений или объекта целиком. К таким вариантам относятся в основном объекты городской инфраструктуры, больницы, школы, детские сады, дороги и т.д. Также не следует выбирать объекты представляющие собой часть имущественного комплекса предприятия

Задание на курсовую работу

Конкретный объект, по которому выполняется курсовая работа, выбирается обучающимся самостоятельно на основании полученного варианта. В качестве объектов допускается выбирать только те из них, которые относятся к доходной недвижимости, т.е. для которых возможно формирование доходной части (выручки от аренды, продажи объекта и т.д.).

В качестве инвестиционно-строительного проекта можно брать варианты строительства, реконструкции, модернизации объекта недвижимости.

Курсовые работы выполняются обучающимися индивидуально, повторение вариантов (объектов недвижимости) в рамках одного потока не допускается.

Реализация инвестиционно-строительного проекта рассматривается в текущих рыночных условиях, при этом, в учебных целях допускается выбор объектов, которые были построены ранее (не более 5 лет назад относительно выполнения курсовой работы). В этом случае обучающийся моделирует реализацию проекта в текущих рыночных условиях с актуализацией необходимых исходных данных для расчетов. По выбранным объектам обучающиеся собирают следующую исходную информацию для проведения расчетов:

- ✓ Характеристики местоположения объекта недвижимости;
- ✓ Визуализация объекта недвижимости (фотографии, планы, фасады, разрезы, материалы архитектурной концепции и т.п.);
- ✓ Основные технико-экономические показатели проекта;
- ✓ Описание основных участников ИСП;
- ✓ Описание основных натурально-вещественных характеристик объекта (конструктивные, объемно-планировочные, архитектурные решения, инженерия, отделка и т.д.);
- ✓ Данные для проведения обзора рынка.

Объект недвижимости обязательно должен быть обозначен в теме курсовой работы. *Пример темы курсовой работы: «Финансовое моделирование проекта строительства ТРЦ «Ромашка» в г. Москва».*

Не допускается рассмотрение в качестве объектов в рамках курсовой работы частей здания, встроенных помещений жилого и нежилого назначения.

Реализация проекта и его финансово-экономическая модель рассматриваются с позиции инвестора/застройщика/девелопера.

Содержание курсовой работы

Курсовая работа включает следующие блоки:

- ✓ *Титульный лист;*
- ✓ *Задание на выполнение курсовой работы;*
- ✓ *Оглавление;*
- ✓ *Основная часть;*
- ✓ *Список источников;*
- ✓ *Приложения;*
- ✓ *Расчетная часть (выполняется в MS Excel).*

Содержание основной части курсовой работы:

Основная часть курсовой работы включает следующие базовые разделы:

- ✓ *Описание инвестиционно-строительного проекта;*
- ✓ *Анализ рынка;*
- ✓ *Обоснование исходных данных для расчетов;*
- ✓ *План финансирования;*
- ✓ *Анализ чувствительности;*
- ✓ *Оценка рыночной стоимости ИСП;*
- ✓ *Заключение.*

Раздел «Описание инвестиционно-строительного проекта»

В данном разделе необходимо представить в общем виде описание инвестиционно-строительного проекта, обозначив основные параметры будущего объекта (площадь, этажность, объемно-планировочные, конструктивные, архитектурные решения, инженерия, уровень отделки). Также необходимо обозначить, к какому классу относится оцениваемый объект по существующей системе классификации. При этом используемую систему классификации необходимо привести в приложении к курсовой работе.

В разделе также указываются характеристики местоположения земельного участка и делаются выводы и преимущества и недостатках местоположения.

Содержание раздела должно сопровождать иллюстративным материалом: визуализация объекта, поэтажные планы, фотоматериалы и т.д. Также необходимо отразить местоположение объекта в пределах города и района, как показано в примере (рис. 1, 2).

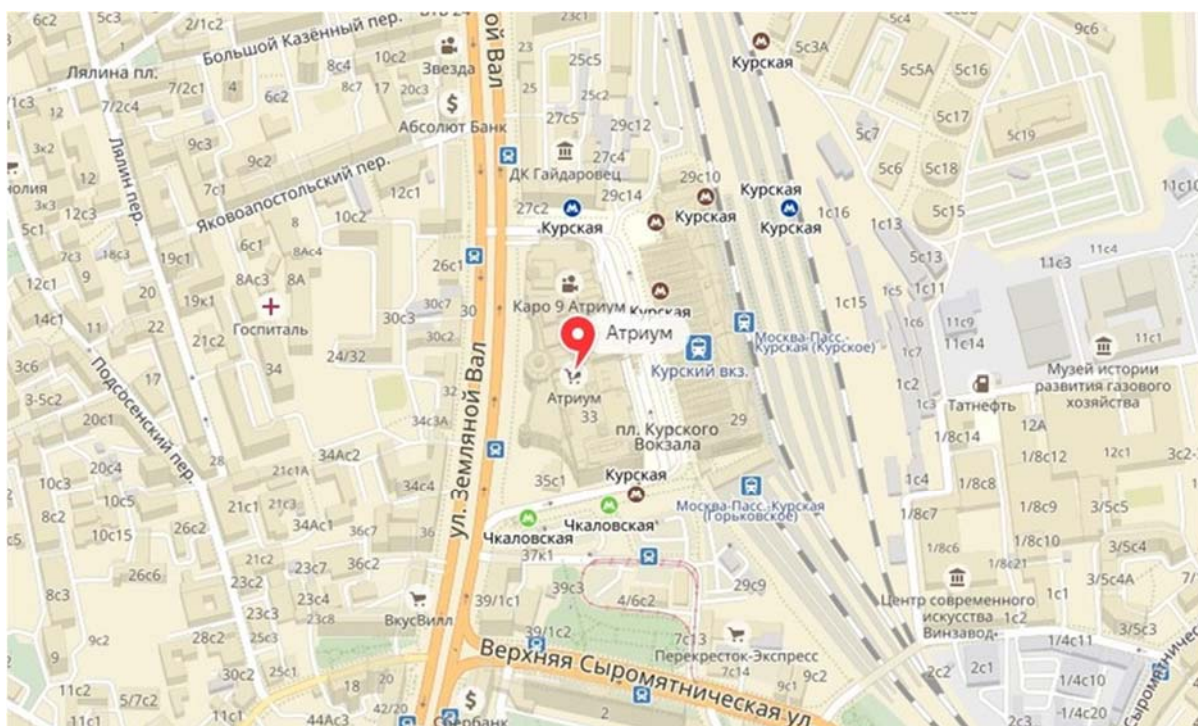


Рис. 1. Расположение ТРЦ «Атриум» на карте района (пример)

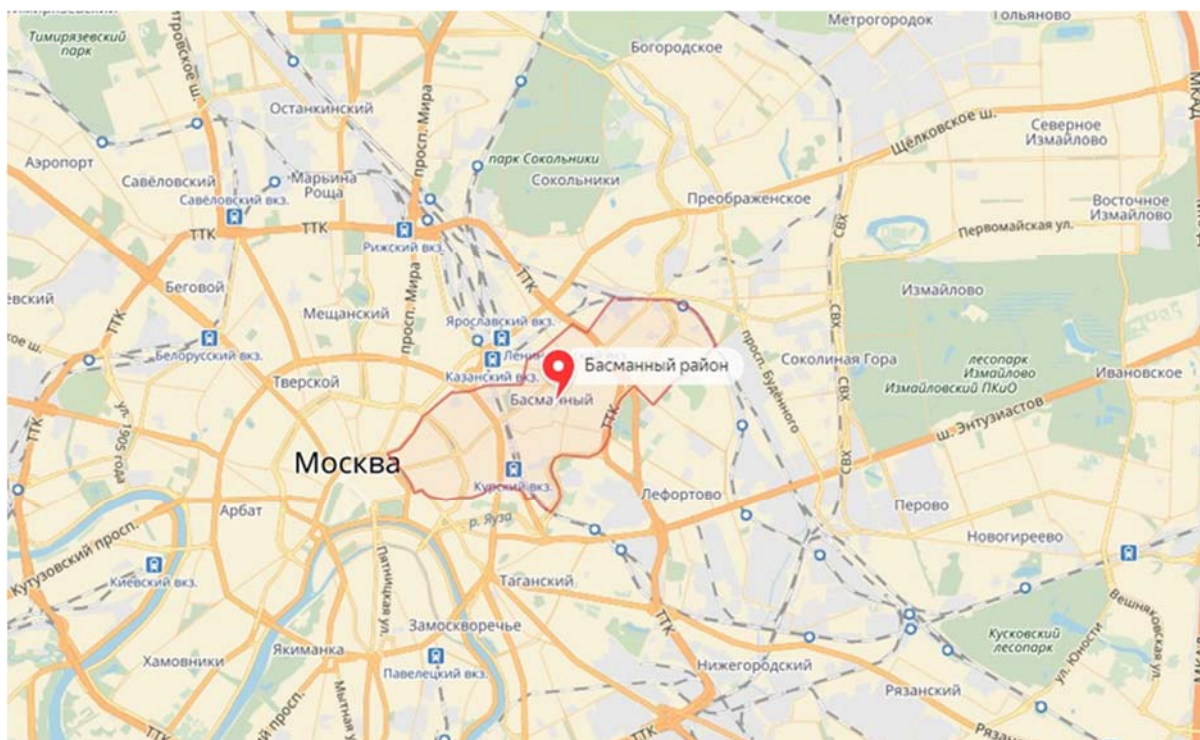


Рис. 2. Расположение ТРЦ «Атриум» на карте города (пример)

Раздел «Анализ рынка»

Обзор рынка проводится для того сегмента рынка недвижимости, к которому относится выбранный объект. Используя преимущественно вторичные источники информации, необходимо оценить спрос и предложение на рынке, указать наиболее крупных «игроков» на рынке, а также информацию о конкурирующих проектах (объекты **существующей** и **будущей** конкуренции). Также необходимо представить информацию о динамике цен на готовые объекты и ставок арендной платы (при необходимости). Проанализировать сценарии и прогнозы дальнейшего развития рынка недвижимости в выбранном сегменте.

Информация в разделе должна сопровождаться графиками, схемами, таблицами. Недопустимо при проведении анализа пользоваться единственным источником информации. Объем раздела – 7-10 страниц формата А4. Также данный раздел должен включать SWOT-анализ инвестиционно-строительного проекта. SWOT-анализ содержит информацию о сильных и слабых сторонах

реализуемого инвестиционно-строительного проекта, рыночных возможностях и угрозах.

Пример SWOT-анализа приведен в Приложении 1.

Если объект является многофункциональным, то анализ рынка нужно проводить для каждой функциональной составляющей. Например, для офисно-гостиничного центра необходимо будет провести как анализ рынка офисных объектов, так и гостиничной недвижимости.

Если объект способен генерировать дополнительный доход, вклад которого в общую выручку не является существенным (менее 10-20%) в этом случае проводить дополнительный полноценный анализ не нужно. Будет достаточно провести анализ конкурирующих объектов и обосновать дополнительные доходы методом сравнения с аналогами. Например, если рассматривается жилой объект (многоквартирный жилой дом), первые этажи которого отдаются под коммерческую функцию (торговля, офисы и т.д.), то обучающийся проводит полноценный анализ рынка жилой недвижимости, а также дополнительно приводит цифры по текущим ставкам аренды на коммерческие объекты по объектам-аналогам (не менее 3-5 аналогов).

Представленные в данном разделе цифры и расчеты используются для обоснования доходной части финансово-экономической модели ИСП.

Раздел «Обоснование исходных данных для расчетов»

В разделе содержится обоснование исходных данных для проведения последующих расчетов. Должны быть указаны данные для формирования расходной и доходной частей инвестиционно-строительного проекта (денежного потока) с обязательным обоснованием представленных цифр.

Основные исходные данные, которые должны быть отражены в разделе:

- ✓ Расходы на проектирование, согласование, строительство;
- ✓ Затраты на приобретение прав на земельный участок;

- ✓ Продолжительность этапов инвестиционно-строительного проекта (согласование, проектирование, строительство, период эксплуатации);
- ✓ Затраты на эксплуатацию и обслуживание объекта;
- ✓ Затраты на управление проектом;
- ✓ Срок амортизации объекта;
- ✓ Страхование объекта недвижимости;
- ✓ Затраты на маркетинг и рекламу;
- ✓ Соотношение собственных и заемных средств;
- ✓ Непредвиденные расходы;
- ✓ Обоснование прогнозной рыночной стоимости объекта;
- ✓ Налоги, используемые в расчетах;
- ✓ Используемые в расчетах ставки аренды и продажи площадей;
- ✓ Прочие исходные данные.

В разделе также нужно описать основные предположения и допущения при формировании расчётной части инвестиционно-строительного проекта.

Расчеты проводятся, исходя из следующих базовых предположений:

- ✓ Расчетный период должен включать предынвестиционную и инвестиционную стадию, а также несколько лет эксплуатации объекта;
- ✓ Шаг расчета – 1 квартал;
- ✓ Для всех объектов, которые в период эксплуатации генерируют доход (например, в форме арендной платы) в конце расчетного периода необходимо учесть в расчетах стоимость продажи объекта (как правило, с использованием метода прямой капитализации);
- ✓ Налоговое бремя проекта должно включать все действующие налоги и сборы, применимые к данному инвестиционному проекту (налог на прибыль, НДС, земельный налог, налог на имущество и др.);
- ✓ При проведении расчетов делается предположение, что проект финансируется за счет собственных и заемных средств (см. описание раздела «План финансирования» ниже).

✓ Затратная и доходная части денежного потока должны быть обоснованы в пояснительной части. Возможно использование укрупненных показателей при формировании денежного потока инвестиционного проекта;

✓ Ставки дисконтирования и капитализации оцениваются студентами самостоятельно с учетом специфики объектов и выбранной методики расчета данных показателей;

✓ Все расчеты проводятся, как правило, в рублях.

Пример расчетной части в Excel (исходные данные и денежный поток проекта) рассматривается на практических занятиях. Сами расчетные таблицы по инвестиционно-строительному проекту должны быть представлены в приложении к курсовой работе.

В Приложении 2 представлен пример структуры денежного потока инвестиционно-строительного проекта.

В разделе также указываются значения показателей эффективности инвестиций на основе сформированного денежного потока инвестиционно-строительного проекта.

Рассчитываются следующие основные показатели эффективности:

Чистый дисконтированный доход (чистая приведённая стоимость) – это сумма дисконтированных значений потока платежей, приведённых к сегодняшнему дню.

Для потока платежей CF, где CF_t – платёж через t лет ($t = 1, \dots, N$) и начальной инвестиции в размере $IC = -CF_0$ чистый дисконтированный доход NPV рассчитывается по формуле:

$$NPV = \sum_{t=0}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t} = -IC + \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+i)^t}, \quad (1)$$

где i – ставка дисконтирования.

В случае если инвестиции осуществляются в течение нескольких расчетных периодов (месяцев, лет и т.п.), они должны быть также дисконтированы.

Расчёт чистого дисконтированного дохода (ЧДД) – стандартный метод оценки эффективности инвестиционного проекта и показывает оценку эффекта от инвестиции, приведённую к настоящему моменту времени с учётом разной временной стоимости денег. Если ЧДД больше 0, то инвестиция прибыльна, а если ЧДД меньше 0, то инвестиция убыточна.

С помощью ЧДД можно также оценивать сравнительную эффективность альтернативных вложений (при одинаковых начальных вложениях более выгоден проект с наибольшим ЧДД).

Внутренняя норма доходности (IRR) – это процентная ставка, при которой чистый дисконтированный доход (NPV) равен 0. NPV рассчитывается на основании потока платежей, дисконтированного к сегодняшнему дню.

Иначе говоря, для потока платежей CF, где CF_t – платёж через t лет ($t = 1, \dots, N$) и начальной инвестиции в размере $IC = -CF_0$ внутренняя норма доходности IRR рассчитывается из уравнения:

$$NPV = -IC + \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+IRR)^t} = 0, \quad (2)$$

или

$$IC = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+IRR)^t}, \quad (3)$$

При принятии инвестиционных решений ВНД используется для расчета ставки альтернативных вложений. При выборе из нескольких проектов с разными ВНД, выбирается проект с максимальным значением ВНД. Проект может считаться привлекательным в случае, если ВНД больше ставки дисконтирования

Срок окупаемости – период времени, необходимый для того, чтобы доходы, генерируемые инвестициями, покрыли затраты на инвестиции. Этот показатель определяют последовательным расчетом чистого дохода для каждого периода проекта. Точка, в которой чистый доход примет положительное значение, будет являться точкой окупаемости.

Раздел «План финансирования»

Раздел должен содержать следующую информацию:

- ✓ Общая потребность в финансировании (в разбивке по основным категориям инвестиционных затрат);
- ✓ Предполагаемая структура источников финансирования;
- ✓ Размер собственных средств (которые будут вложены в проект Получателем средств и его акционерами/участниками);
- ✓ Предполагаемый размер и форма участия;
- ✓ Предполагаемый график предоставления, обслуживания и возврата долга Банку;
- ✓ Размер, форма и условия (в том числе, предварительные) предоставления финансирования иными Участниками проекта (если рассматривается такая возможность).

Раздел «Анализ чувствительного»

Анализ чувствительности инвестиционного проекта представляет собой оценку воздействия изменений исходных параметров проекта на его результаты, на итоговые показатели его воплощения (в данном случае на NPV проекта).

Каждый инвестиционный проект имеет свою чувствительности, т.е. подверженность воздействию определенных факторов, наступлению негативных сценариев развития. Это отражает восприятие рисков инвестиционного проекта и обуславливает необходимость проведения анализа инвестиционного проекта для выявления его подверженности рискам, определения уязвимых мест, слабых сторон, над которыми необходимо проработать, чтобы обеспечить высокую эффективность проекта.

Анализ чувствительности проводится по 3-5 параметрам, в число которых включаются наиболее «весомые» составляющие денежного потока, такие как:

- ставка аренды;

- стоимость строительства 1 кв.м. здания;
- эксплуатационные затраты;
- уровень заполняемости объекта;
- цена приобретения прав на земельный участок и др.

Примеры табличного и графического представления результатов анализа чувствительности приведены в таблице 1 и на рисунке 3.

Таблица 1 – Анализ чувствительности к изменению себестоимости строительства
(пример)

		-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
Себестоимость, руб.		144 545,73	153 048,42	161 551,11	170 053,80	178 556,49	187 059,18	195 561,87
NPV	8 493 035 749,68	11 374 038 854,26	10 413 704 486,07	9 453 370 117,87	8 493 035 749,68	7 532 701 381,49	6 572 367 013,30	5 612 032 645,10

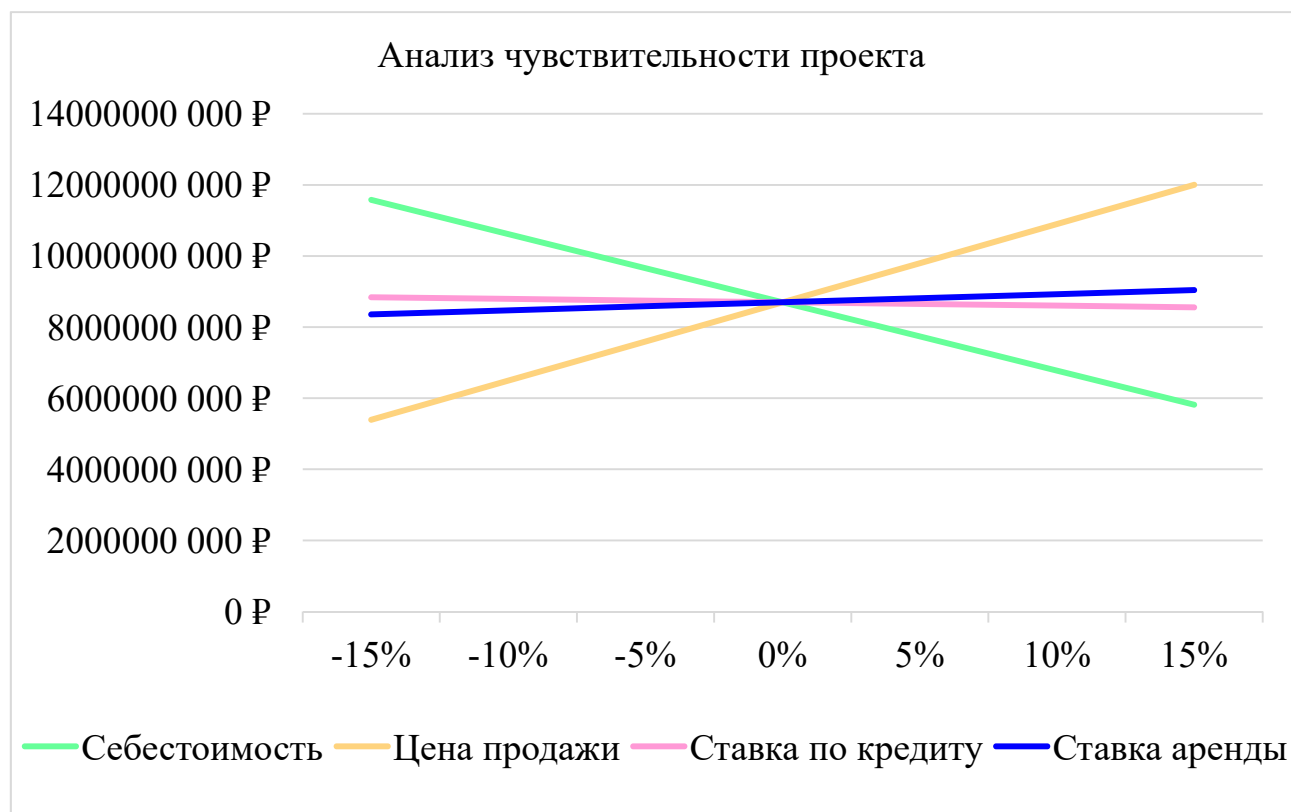


Рисунок 3. График чувствительности проекта

Раздел «Оценка для целей девелопмента»

В данном разделе необходимо представить исходные данные для проведения стоимостной оценки ИСП, а также результаты этой оценки.

Стоимость инвестиционно-строительного проекта для целей девелопмента может быть рассчитана тремя способами:

- максимальная стоимость: стабильные рыночные условия, расчетный период – менее 2 лет, укрупненная оценка;
- средняя величина стоимости: динамичные рыночные условия, расчетный период – более 2 лет;
- минимальная величина стоимости: непредсказуемые рыночные условия, расчетный период – более 2 лет.

В данной курсовой работе расчет производим 2-ому варианту расчета по формуле (3):

$$C = \frac{\sum (БД_i - БЗ_i)}{(1 + E_1)^i}, \quad (3)$$

где C – стоимость проекта для целей девелопмента;

БД – будущие доходы от реализации проекта;

БЗ – будущие затраты на реализацию проекта;

E_1 – ставка дисконтирования.

Особенностями данной оценки является учет кредитования и учет дисконтирования (длительный срок реализации).

В данной курсовой работе расчеты начинаются после II квартала строительства объекта.

Ставку доходности принимаем, как правило, на уровне в среднем 15-25% (только от инвестиционной деятельности) к расходам каждого периода, в зависимости от экономических условий и специфики проекта.

При расчете не учитываются % по кредиту и налоги на прибыль.

Раздел «Заключение»

В данном разделе отражаются основные результаты финансового моделирования проекта, интерпретация показателей эффективности, анализа чувствительности и стоимостной оценки ИСП.

Список источников

В данном разделе указывается перечень источников для формирования основной части курсовой работы, а также на источники информации для обзора рынка и формирования расходной и доходной части ИСП. При использовании данных из сторонних источников (рисунки, схемы, графики, цитирования и т.д.), необходимо по тексту давать на них ссылки.

Приложения

В приложения включаются расчетные таблицы, классификация объектов недвижимости, а также иные дополнительные материалы, используемые при выполнении курсовой работы.

Расчетная часть

Расчетная часть выполняется в Excel и включает в себя:

- ✓ Лист(ы) с исходными данными;
- ✓ Листы с промежуточными расчетами (план продаж, расчет налогов и амортизации, расчет финансовых результатов и т.д.);

✓ Лист с денежным потоком ИСП и расчетом показателей эффективности

✓ Лист с результатами анализа чувствительности;

✓ Лист с расчетами стоимости проекта для целей девелопмента.

Подготовка к защите курсовой работы

Ниже представлен перечень типовых вопросов для самопроверки и подготовки к защите курсовой работы:

1. Основные цели и задачи реализуемого ИСП;
2. Каковы особенности будущего объекта недвижимости?
3. В чем состоят сильные и слабые стороны ИСП, а также рыночные возможности и угрозы?
4. Каковы основные тенденции на выбранных сегментах рынка недвижимости?
5. Каковы основные источники финансирования ИСП?
6. Показатели эффективности инвестиций и их расчет;
7. Каковы цели и задачи финансового моделирования проекта?
8. Какой объект недвижимости был выбран для построения финансовой модели?
9. Какова последовательность и основные этапы разработки финансовой модели?
10. Какие показатели эффективности используются при финансовом моделировании?
11. Какие организационно-управленческие и технические решения способны повысить эффективность реализуемого проекта?
12. Чем обеспечивается конкурентоспособность выбранного проекта?
13. Какие источники финансирования были рассмотрены в курсовой работе?
14. Каковы основные предложения по повышению эффективности проекта?

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Управление проектами [Текст]: учебник и практикум для академического бакалавриата / А. И. Балашов [и др.]; ред. Е. М. Рогова. – Москва: Юрайт, 2018. – 383 с.
2. Управление инновационными проектами [Текст]: учебное пособие / под ред. В. Л. Попова; [В. Л. Попов [и др.]. – Москва: ИНФРА-М, 2014. – 335 с.: ил., табл. – (Высшее образование – Бакалавриат). – Библиогр.: с. 328-330.
3. Гусакова Е. А. Основы организации и управления в строительстве [Текст]: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим и инженерно-техническим направлениям и специальностям: [в 2-х ч.] / Е. А. Гусакова, А. С. Павлов ; Моск. гос. строит. ун-т. — Москва: Юрайт, 2017. Ч.1 / А. С. Павлов. — 2017. — 258 с.
4. Гусакова Е. А. Основы организации и управления в строительстве [Текст]: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по экономическим и инженерно-техническим направлениям и специальностям: [в 2-х ч.] / Е. А. Гусакова, А. С. Павлов. — Москва: Юрайт, 2017. Ч.2. — 2017. — 318 с.
5. Организация строительства и девелопмент недвижимости [Текст]: учебник для студентов: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый; Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. — Москва: АСВ; Просветитель, 2018. Ч.1: Организация строительства / ред. П. Г. Грабовый. — 4-е изд., перераб. и доп. — 2018. — 645 с.
6. Организация строительства и девелопмент недвижимости [Текст]: учебник для студентов: в 2-х ч. / ред. П. Г. Грабовый; Нац. исслед. Моск. гос. строит. ун-т. — Москва: АСВ; Просветитель, 2018. Ч.2: Девелопмент недвижимости / ред. П. Г. Грабовый. — 4-е изд., перераб. и доп. — 2018. — 604 с.
7. Особенности жизненного цикла объекта недвижимости [Электронный ресурс]: учебное пособие / И.М. Лебедев [и др.]. – Электронные

текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. – 268 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/76539.html>

8. Соболева Е. А. Развитие российского девелопмента в современных условиях [Электронный ресурс]: монография / Соболева Е. А., Канхва В. С. – Электронные текстовые данные. – М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 152 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62627.html>

9. Букунов С. В. Автоматизация процессов бизнес-планирования с помощью системы управления проектами MS Project [Электронный ресурс]: учебное пособие / С. В. Букунов, О. В. Букунова. – Электронные текстовые данные. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2017. – 72 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/74321.html>

10. Ким Хелдман. Управление проектами. Быстрый старт [Электронный ресурс] / Хелдман Ким. – Электронные текстовые данные. – Саратов: Профобразование, 2017. – 352 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/63809.html>

11. Клаверов В. Б. Управление проектами. Кейс практического обучения [Электронный ресурс]: учебное пособие / В. Б. Клаверов. – Электронные текстовые данные. – Саратов: Ай Пи Эр Медиа, 2018. – 142 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/69295.html>

12. Финансы : учебник для вузов / под ред.: под ред.: М. В. Романовского, Н. Г. Ивановой. - Москва : Юрайт, 2020. Ч.1 / ред.: М. В. Романовский, Н. Г. Иванова. - 5-е изд., перераб. и доп. - 2020. - 305 с. - ISBN 978-5-9916-8656-3

13. Финансы : учебник для вузов / под ред.: под ред.: М. В. Романовского, Н. Г. Ивановой. - Москва : Юрайт, 2020. Ч.2 / ред.: М. В. Романовский, Н. Г. Иванова. - 5-е изд., перераб. и доп. - 2020. - 256 с. - ISBN 978-5-9916-8657-0

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

SWOT-анализ (на примере торгово-развлекательного центра)

<i>Сильные стороны</i>	<i>Слабые стороны</i>
чистое поле для застройки (бывший Центральный аэродром имени Фрунзе)	пешая доступность 25-30 минут от станций м. «Аэропорт» и м. «Динамо»
расположение в густонаселенном Северо-Западном Округе (наличие спроса)	нет четкого позиционирования объекта
флагманский проект Amma Development с современными инновационными решениями	наличие подземных коммуникаций на земельном участке: усложнение строительства
паркинг на 5 000 м/м, в полной мере обеспечивающий потребности пользователей объекта	сложная транспортная ситуация на Ленинградском проспекте
привлечение к проектированию зарубежного архитектурного бюро Callison (США)	
достопримечательность – самый большой цилиндрический аквариум	
доступность общественного транспорта (бесплатные автобусы)	
принцип family friendly магазины для всей семьи	
большой выбор магазинов	
<i>Возможности</i>	<i>Угрозы</i>
строительство жилых комплексов обеспечит приток покупателей	планируемое большое число конкурентов – торговых центров в Москве (Метрополис, Вегас Крокус Сити, Афимол Сити)
строительство бизнес-центров в ближайшем окружении обеспечит приток посетителей	негативные прогнозы развития рынка: возможное снижение ставок аренды и заполняемости объекта (на основе анализа рынка)

Пример структуры денежного потока проекта

ПОКАЗАТЕЛИ			
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Отток от инвестиционной деятельности			
Приобретение земли (ЗИК)			
Проектирование			
Согласование проекта			
Строительство			
Управление проектом			
Непредвиденные расходы			
Итого отток от инвестиционной деятельности			
Приток от инвестиционной деятельности			
Рыночная стоимость объекта			
Итого приток от инвестиционной деятельности			
ИТОГО ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Отток от операционной деятельности			
Эксплуатация и обслуживание			
Управляющая компания			
Маркетинг			
Страхование			
Земельный налог			
Налог на имущество			
НДС			
% по кредиту			
Налог на прибыль			
Итого отток от операционной деятельности			
Приток от операционной деятельности			
Выручка от аренды			
Реклама			
Машиноместа аренда			
Итог приток от операционной деятельности			
ИТОГО ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
СУММА ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Отток от финансовой деятельности			

ПОКАЗАТЕЛИ	
Погашение кредита	
Итого отток от финансовой деятельности	
Приток от финансовой деятельности	
Получение кредита	
Итого приток от финансовой деятельности	
ИТОГО ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	
ИТОГО ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК (ЧИСТЫЙ ДОХОД) ПРОЕКТА	