

Министерство образования и науки Российской Федерации

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

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

**КАФЕДРА ОРГАНИЗАЦИИ СТРОИТЕЛЬСТВА И УПРАВЛЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТЬЮ**

Управление жизненным циклом инвестиционно-строительных проектов

Методические указания к выполнению курсовой работы

Москва, 2019

Оглавление

Общие требования к курсовой работе	3
Цель и тематики курсовой работы	3
Задание на курсовую работу	4
Содержание курсовой работы.....	5
Подготовка к защите курсовой работы.....	15
Библиографический список.....	17
Приложения	19

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. Допускается не включать в приложения 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 составления документов в рамках управления жизненным циклом инвестиционно-строительного проекта.

Основное содержание курсовой работы связано планированием мероприятий в рамках реализации инвестиционно-строительного проекта на всех стадиях жизненного цикла.

Тема курсовой работы должна быть обозначена следующим образом: «Управление жизненным циклом инвестиционно-строительного проекта на (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.

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: «Управление жизненным циклом инвестиционно-строительного проекта возведения ТРЦ в г. Москве».*

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

Содержание курсовой работы

Курсовая работа включает следующие блоки:

- ✓ *Титульный лист;*
- ✓ *Задание на выполнение курсовой работы;*
- ✓ *Оглавление;*
- ✓ *Основная часть;*

- ✓ *Список источников;*
- ✓ *Приложения;*
- ✓ *Расчетная часть;*

Содержание основной части курсовой работы:

Основная часть курсовой работы включает следующие базовые разделы (части бизнес-плана):

- ✓ Резюме проекта;
- ✓ Описание проекта и объекта недвижимости;
- ✓ Информация об основных участниках проекта;
- ✓ Анализ рынка;
- ✓ Организационный план;
- ✓ План продаж и стратегия маркетинга;
- ✓ План эксплуатации;
- ✓ Финансовый план;
- ✓ План финансирования;
- ✓ Анализ рисков ИСП;
- ✓ Заключение.

Раздел «Резюме проекта»

В краткой форме излагаются основные выводы по бизнес-плану инвестиционно-строительного проекта: ключевые показатели эффективности; привлекательность проекта, возможные риски.

Раздел «Описание проекта и объекта недвижимости»

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.

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).

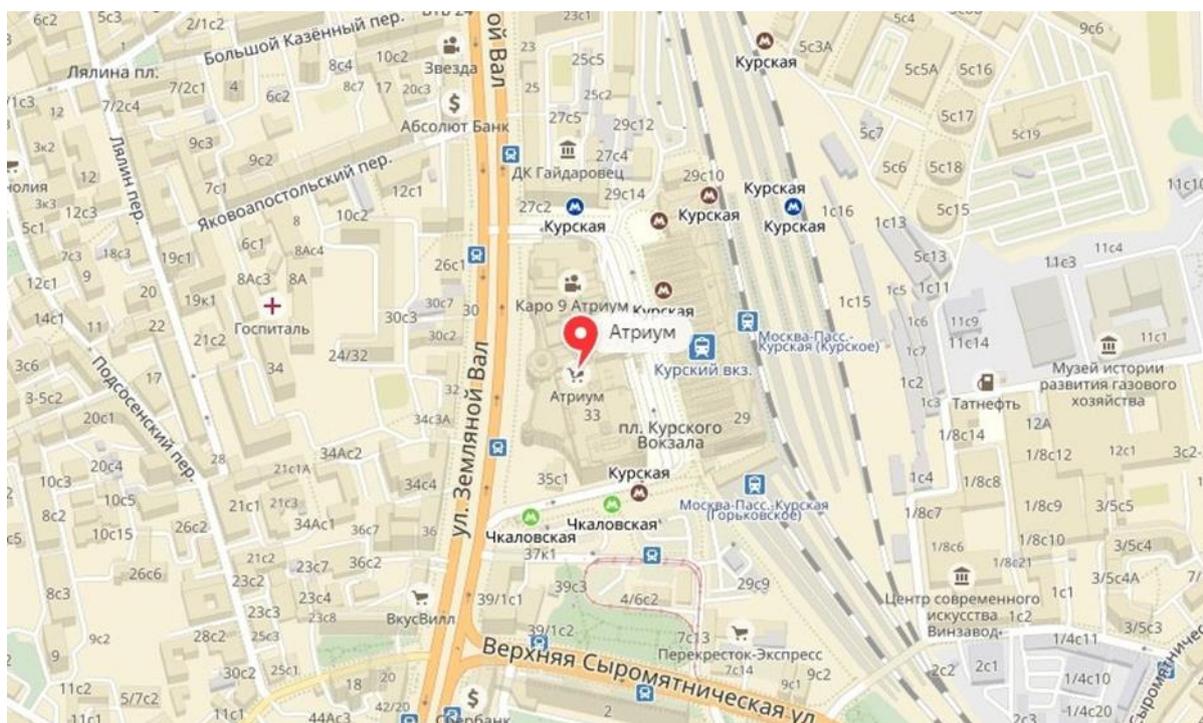


Рис. 1. Расположение ТРЦ «Атриум» на карте района (пример)

Раздел «Информация об основных участниках проекта»

В данном разделе необходимо представить информацию о ключевых участниках инвестиционно-строительного проекта на разных этапах жизненного цикла (инвестор, девелопер, технический заказчик, ген.подрядчик, проектировщик и т.п.). Для каждого из ключевых участников необходимо привести перечень выполняемых задач в рамках ИСП в привязке к этапам жизненного цикла ИСА, представить схему их взаимодействия.

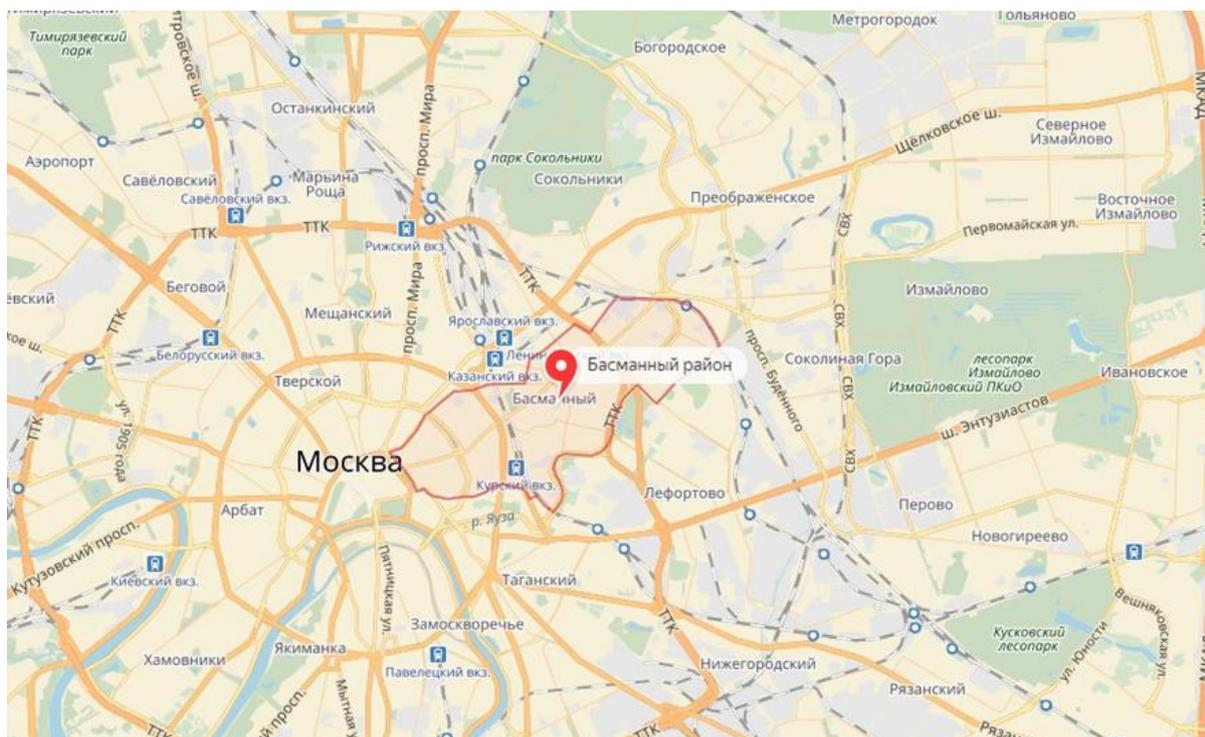


Рис. 2. Расположение ТРЦ «Атриум» на карте города (пример)

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.

Раздел «Организационный план»

В данном разделе представляется укрупненный план мероприятий по реализации инвестиционного проекта, начиная с разработки инвестиционной идеи и заканчивая завершением проекта (продажа недвижимости, погашение кредита и т.п.). В плане необходимо отразить основных участников ИСП, ответственных за реализацию того или иного этапа. Необходимо дать описание общей стратегии реализации проекта, привести временной график реализации проекта с указанием предполагаемого начала реализации проекта и продолжительности основных стадий (предынвестиционная, инвестиционная/стадия ввода мощностей, операционная, ликвидационная), а также промежуточных этапов (фаз).

Раздел «План продаж и стратегия маркетинга»

В разделе необходимо отразить прогнозный объем выручки по периодам реализации проекта, а также в укрупненном виде представить стратегию маркетинга, которая включает 4 базовых элемента:

- ✓ Товарная политика;
- ✓ Ценообразование;
- ✓ Каналы распространения;
- ✓ Стимулирование сбыта и реклама.

Стратегия маркетинга должна соответствовать целям и задачам инвестирования, которые стоят перед инициатором проекта.

Раздел «План эксплуатации»

В разделе должны быть отражены основные мероприятия в рамках управления будущим объектом недвижимости. Необходимо обосновать выбор

формы управления объектом, представить организационную структуру управляющей компании, а также схему взаимодействия основных участников на стадии эксплуатации объекта.

Раздел «Финансовый план»

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 прединвестиционную и инвестиционную стадию, а также несколько лет эксплуатации объекта;
- ✓ Шаг расчета – 1 месяц, 1 квартал или 1 год;
- ✓ 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 как правило финансируется за счет собственных и заемных средств. Возможно обоснование иной схемы финансирования проекта (например, соинвестирование, или использование механизмов ГЧП);
- ✓ 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.

Индекс рентабельности (доходности). Под индексом рентабельности (PI) понимают величину, равную отношению приведенной стоимости ожидаемых потоков денег от реализации проекта к начальной стоимости инвестиций:

$$PI = \sum_{k=0}^n \frac{P_k}{(1+r)^k} : IC, \quad (4)$$

IC – капитальные вложения (затраты по реализации проекта)

P_k – чистый денежный поток (доход от реализации проекта за k-ый период). При этом если:

$PI > 1$, то проект следует принять;

$PI < 1$, то проект следует отвергнуть;

$PI = 1$, то проект не является ни прибыльным, ни убыточным.

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 банка (иного заимодавца, соинвестора);
- ✓ Предполагаемый график предоставления, обслуживания и возврата долга Банку;
- ✓ Предложения по контролю Банка за ходом реализации проекта и целевым использованием средств;
- ✓ Размер, форма и условия (в том числе, предварительные) предоставления финансирования иными Участниками проекта (если рассматривается такая возможность).

Раздел «Анализ рисков ИСП»

Раздел должен содержать типы и описание основных рисков по проекту, их оценку (качественную оценку величины риска и/или количественную оценку вероятности реализации риска и степени потенциального ущерба), способы управления рисками (их снижение, распределения между участниками) и предлагаемые гарантии соинвесторам, при их наличии.

Для проектов, реализуемых на принципах ГЧП, необходимо разработать предложения по распределению рисков между частным инвестором и государством с целью их минимизации.

Раздел «Заключение»

На основе разработанного плана реализации ИСП определяются мероприятия, обеспечивающие эффективность управления жизненным циклом ИСП по трем критериям: качество, соблюдение сроков и стоимостных параметров ИСП (минимум 5 мероприятий по каждому критерию на основе разработанного укрупненного бизнес-плана).

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 прибыли и т.д.);
- ✓ Лист с денежным потоком ИСП и расчетом показателей эффективности.

Подготовка к защите курсовой работы

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

1. Основные цели и задачи реализуемого ИСП;
2. Схема взаимодействия участников ИСП на различных этапах ЖЦ;
3. Каковы особенности будущего объекта недвижимости?
4. В чем состоят сильные и слабые стороны ИСП, а также рыночные возможности и угрозы?
5. Каковы основные тенденции на выбранных сегментах рынка недвижимости?

6. Каковы основные этапы реализации ИСП?
7. Каковы основные мероприятия по управлению продвижением будущего объекта недвижимости?
8. Схема управления на инвестиционной и эксплуатационной стадиях ЖЦ;
9. Основные участники процесса эксплуатации и механизм их взаимодействия?
10. Какие ресурсы необходимы для реализации ИСП?
11. Основные источники финансирования ИСП?
12. Показатели эффективности инвестиций и их расчет;
13. Перечень мероприятий по управлению рисками ИСП.
14. Каковы альтернативные концептуальные варианты застройки земельного участка?
15. Каковы документальные формы, предшествующие составлению бизнес-плана?
16. Какие материально-технические и трудовые ресурсы потребуются для реализации ИСП?
17. Как осуществляется контроль выполнения графиков производства работ при реализации ИСП?

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. — Москва: Юрайт, 2017. Ч.2. — 2017. — 318 с.
4. 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.
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.2: Девелопмент недвижимости / ред. П. Г. Грабовый. — 4-е изд., перераб. и доп. — 2018. — 604 с.
6. 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>
7. 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>

8. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 2. Экспертиза недвижимости и строительный контроль в системе сервейинга [Электронный ресурс]: практикум / – Электронные текстовые данные. – М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 263 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62633.html>

9. Сервейинг. Организация, экспертиза, управление. Часть 1. Организационно-технологический модуль системы сервейинга [Электронный ресурс]: практикум / – Электронные текстовые данные. – М.: Московский государственный строительный университет, ЭБС АСВ, 2016. – 271 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/62632.html>

10. Управление проектами с использованием Microsoft Project [Электронный ресурс] / Т. С. Васючкова [и др.]. – Электронные текстовые данные. – М.: Интернет-Университет Информационных Технологий (ИНТУИТ), 2016. – 147 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/52169.html>

11. Лоуренс Лич. Вовремя и в рамках бюджета [Электронный ресурс]: управление проектами по методу критической цепи / Лич Лоуренс. – Электронные текстовые данные. – М.: Альпина Паблишер, 2016. – 352 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/48413.html>

12. 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>

13. 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>

14. 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>

15. Челнокова В. М. Управление качеством в строительстве [Электронный ресурс]: учебное пособие / Челнокова В. М. – Электронные текстовые данные. – СПб.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, ЭБС АСВ, 2014. – 118 с. – Режим доступа: <http://www.iprbookshop.ru/30017>

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			
Итого 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