Часть №1. Презентация услуг по разработке бизнес-плана

- ✓Описание опыта компании
- ✓Стоимость и сроки разработки бизнес-планов
- ✓Выполненные проекты
- ✓Отзывы и кейсы заказчиков

Это важно учитывать

Если вам нужен бизнес-план обратите на это внимание

1 Слабые бизнес-планы не проходят проверку на СТОП факторы

Банки и инвестфонды разработали перечень СТОП факторов (их всего 7-10 штук), если бизнес-план не проходит хотя бы по одному из них – проект не получает финансирование.

2 Содержат неверный анализ рынка

Ошибки в анализе рынка приводят к денежным потерям собственника проекта и отрицательному заключению о проекте со стороны банка или инвестора.

3 Основываются на неподтвержденных исходных данных

Все банки и инвестиционные фонды обладают базой коммерческой информации – значит, они могут достаточно быстро проверить достоверность данных. В случае обнаружения недостоверных данных – по проекту принимается отрицательное решение.

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Принципиальное отличие нашего подхода

1 Составляем детальные финансовые расчеты

Составляем финансовые расчеты с учетом нюансов каждого бизнеса: сезонность производства и продаж, технологические циклы, особенности расчетов с клиентами и поставщиками.

2 Учитываем специфику

конкретного региона и даже города при расчете затрат и прогнозе продаж.
Составляем детальный план вложений в бизнес, план доходов и расходов. Детально просчитываем проект с учетом различных сценариев развития.

3 Проводим развернутое исследование рынка

Глубоко изучаем рынок, конкурентов. Подбираем оборудование. Составляем поэтапный план открытия бизнеса.

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Результат: детализированный бизнес-план с полным анализом бизнеса

Даст глубокие знания, необходимые для запуска проекта.
Станет конкурентным преимуществом при привлечении инвестиций.
Генеральный директор с таким бизнес-планом выгодно отличаться от других инициаторов проекта глубиной проработки своего бизнеса.

С каждым клиентом мы работаем индивидуально.

Будь то небольшое кафе или салон красоты, или же крупный производственный холдинг – в обоих случаях мы будем глубоко погружаться в проект и просчитывать его во всех деталях.

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Наш опыт в целом

7 ЛЕТ

7 лет помогаем клиентам: составляем бизнес-планы, оцениваем перспективность бизнес идей, разрабатываем финансовые модели;

350

350 проектов;

30

Более 30 млрд. руб. инвестиций;

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Опыт работы с банками и инвестиционными фондами

Банки и инвестиционные фонды действительно финансируют российский бизнес. У нас есть положительный опыт.

50

50 бизнес-планов одобрено Сбербанком, и клиенты получили 9 млрд. руб. кредитных средств.

90

90 бизнес-планов одобрено Россельхозбанком, и клиенты получили 11 млрд. руб. в виде кредитов.

120

120 бизнес-планов разработано для целей привлечения частных инвестиций и инвестиций из инвестиционных фондов (в том числе государственных фондов поддержки предпринимательства)

Только за последний год наши клиенты запустили инвестиционных проектов на сумму в 7 млрд. руб.

Мы досконально знаем требования к бизнес-планам. В результате: наши клиенты могут не беспокоиться о формальной стороне вопроса и **могут быть уверены в положительной экспертизе бизнес-плана.**

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Отзывы клиентов

С помощью Бизнес-плана, разработанного и составленного компанией «БизпланиКо» , нам была открыта под этот проект долгосрочная кредитная линия на 5 лет.

Пономарев В.В.
Собственник компании по оптовой торговле ГСМ

Очень удивили Ваш тщательный подход к анализу бизнеса, с разработкой полного финансового плана инвестиций и графика их погашения.

Ардоев Р.З.
Директор производства ЖБИ

За последние 5 лет мне не приходилось работать с более профессиональной компанией. Хватило одного звонка и пяти шести писем, что бы совершено незнакомые с тобой и тем, что ты собираешься делать люди, вникли в проект и просчитали его с такой детальной точностью.

Самойлов Р.Р.
Директор фермы по агротуризму и виноделию.

Очень порадовала оперативность и профессионализм специалистов. Сжатые сроки, разумная стоимость и, самое главное, - высокое качество данного проекта позволили положительно решить вопрос о финансировании.

Ракчеева Л.
Финансовый директор оптовой торговли одеждой.

Через 2,5 недели мы получили грамотный, развернутый план очень привлекательный для инвестиций, подробное описание затратной части и плановой прибыли.

Гари Спартакович,
Владелец продуктового супермаркета

Бизнес-план содержит много полезной информации по нашему новому направлению бизнеса, хорошо проработана финансовая часть. Очень подробно описан бизнес основных конкурентов.

Аржанов А.
Директор производства гипсокартона

Стоимость и сроки

Название тарифа	Базовый	Бизнес	V.I.P.	Премиальный
Стоимость разработки	от 35 000 руб.	от 55 000 руб.	от 80 000 руб.	от 150 000 руб.
Срок изготовления	3-7 дней	2 недели	1 месяц	1,5 месяца
Объем бизнес-плана	50 листов	70 листов	100 листов	150 листов
Степень детализации бизнес-плана	Достаточная	Высокая детализация	Максимальная детализация	Анализ бизнеса под ключ
Соответствие стандарту ЮНИДО	Да	Да	Да	Да
Соответствие стандарту Сбербанка	Да	Да	Да	Да
Соответствие стандарту Россельхозбанка	Да	Да	Да	Да
Соответствие стандарту Инвестиционных фондов	Да	Да	Да	Да

В стоимость разработки бизнес-плана входит:

- ✓ Создание инвестиционного меморандума для частного инвестора или инвестиционного фонда на 10-15 листов;
- ✓ Создание презентации для Банка на 10-15 листов;
- ✓ Разработка автоматизированной финансовой модели*;

* - Особенность финансовой модели в том, что она сама строит все таблицы, графики и диаграммы, показывает то, как меняются: прибыль, рентабельность, окупаемость инвестиций в зависимости от изменения цен, объема продаж, себестоимости и т.д.

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Производство. ч1

Мясные чипсы	2011
Производство консервов	2011
ЖБИ	2011
Швейное производство	2011
Карьер по добыче песка и щебня	2011
Бетонный завод	2011
Цементный завод	2011
Завод Сухих Строительных Смесей (ССС)	2011
Кирпичный завод	2011
Производство Натяжных потолков	2011
Производство Тротуарной плитки	2011
Гранитный карьер	2011
Производство пленки	2011
Производство Металлоконструкций	2011
НПЗ	2011
Деревообработка (Производство Досок)	2011
Производство Туалетной Бумаги	2011
Производство Антифриза, Мочевины и Омывающей жидкости	2011
Производство Безалкогольных Напитков	2011
Производство Газобетонных блоков	2011
Производство Бетона	2011
Деревообработка	2012
Производство Шлакоблоков и Лесопереработка	2012
Мусоросортировочный комплекс	2012
Нефтепереработка	2012
Производство искусственного камня	2012
Производство косметики	2012

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Производство. ч2

Производство Полиэтиленовой пленки, переработка полиэтиленовых отходов	2012
Производство Тренажеров	2012
Переработка ТИКа в Эеквадоре	2012
Швейное Производство	2012
Бетонный завод	2013
Производство Гипсокартона	2013
Производство Игрушек	2013
Производство Светодиодов	2013
Асфальтобетонный завод	2014
Добыча золота	2014
Переработка Конопли и Льна	2014
Производство и продажа воды	2014
Переработка мусора	2015
Переработка Древесины и производство пиломатериалов	2015
Производство резиновой крошки и Переработка автомобильных шин	2015
Производство кондитерских изделий	2015
Производство гранул из полимерных отходов	2015

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Сельское хозяйство

Животноводческая ферма	2011
Теплица для выращивания зелени	2011
Теплица для выращивания овощей(помидоры и огурцы)	2011
Теплица для выращивания цветов	2011
Выращивание индейки	2011
Продажа мяса	2011
Форель и Осетр	2011
Цех по Убою индюшек	2011
Переработка Свинины и Производство Деликатессов	2011
КРС и Молоко, Молочное КРС	2012
Цех По переработке Молока	2012
Производство молока	2012
Бройлерная фабрика	2012
Свиноводство	2012
Тепличный комплекс	2012
Форелевое Хозяйство	2012
Рыбоводческий комплекс	2012
Ферма по производству Молочной продукции	2013
Ферма по производству Яиц	2013
Ферма по производству Свинины	2013
Ферма по производству Говядины	2013
Выращивание семян	2014
Выращивание сосны	2014
КРС Животноводство, Разведение крупного рогатовго скота	2014
Теплица клубники и зелени	2015
Рыбоводное хозяйство и гусиная ферма	2015
Агротуризм, Винзавод, Сыроварня	2015
Экоферма	2015

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Строительство

Строительство Многоквартирного дома	2011
Строительство Офисного Центра	2011
Строительство Бизнес Центра	2011
Строительство Жилого Комплекса (Многоквартирный жилой дом)	2011
Строительство Гостиницы	2011
Строительство Аквапарка	2011
Строительство Коттеджного поселка	2011
Строительство Базы отдыха	2011
ТРЦ	2012
Склада	2012
Строительство Домов	2012
Гостиницы	2012
Склад Хим реагентов	2014
Строительство дома	2014
База отдыха	2015

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Услуги

Детский сад	2011
Центр Детского Развития	2011
Ремонт Квартир	2011
Строительная фирма	2011
Типография	2011
Туристическое Агентство	2011
Швейное Ателье	2011
Медицинский Центр	2011
Парикмахерская	2011
Салон Красоты	2011
АЗС	2011
Такси	2011
Академия Тенниса	2012
Тир	2012
АГЗС	2014
Кинотеатр в Шереметьево	2014
Пассажирские перевозки (Маршрутки)	2014
СПА центр	2014
Фитнес клуб	2014
Меховое Ателье	2015

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Торговля (магазины, оптовая торговля, интернет продажи)

Магазин цветов	2011
Продажа детской одежды	2011
Продажа мяса	2011
Магазин одежды	2011
Продажа рыбы	2011
Интернет магазин игрушек	2012
Интернет магазин косметики	2012
Магазин Шин	2012
Оптовая торговля ГСМ	2012
Торговля часами	2012
Продажа фильтров для воды	2012
Магазин Одежды	2014
Продуктовый магазин (Торговый центр)	2014

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Выполненные проекты

Общественное питание (рестораны, кафе, бары, столовые и т.д.)

Пиццерия	2011
Столовая	2011
Суши	2011
Кафе	2012
Сеть Пиццерий	2012
Спорт бар	2012
Ресторан	2013
Фаст-Фуд	2013

тел.: *(495) 645-18-95*
e-mail: *info@bizplan5.ru*
сайт: *www.bizplan5.ru*

Контакты

Позвоните по телефону или напишите нам письмо

(495) 645-18-95

info@bizplan5.ru

www.bizplan5.ru

Часть №2. Бизнес-план

БИЗНЕС-ПЛАН

СТРОИТЕЛЬСТВО ОФИСНОГО ЦЕНТРА

Разработчик:

Консалтинговая группа «БизпланиКо»

www.bizplan5.ru

E-mail: vip@bizplan5.ru

Тел: (495) 645 18 95

Оглавление

Резюме 21
1 Концепция проекта 23
1.1 Характеристика объекта недвижимости 23
1.2 Концепция продаж 27
1.3 Организации бизнеса, формы участия в нем, совета директоров, схемы 28
1.3.1 Организационная структура предприятия 28
1.3.2 Описание бизнес-процессов 28
1.4 Цели бизнеса 30
1.5 SWOT-анализ 31
2 Маркетинговый анализ 33
2.1 Рынок офисной недвижимости Москвы 33
2.1.1 Общая характеристика рынка офисной недвижимости 33
2.1.2 Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы 33
2.1.3 Характеристика предложения 35
2.2 Характеристика спроса 39
2.2.1 Коммерческие условия 43
2.2.2 Прогнозы 44
2.2.3 Обзор объектов-аналогов на рынке продажи офисных помещений Москвы 44
2.2.4 Выводы 59
3 Инвестиционный анализ 61
3.1 Объем и структура инвестиций 61
3.2 Календарный инвестиционный план 64
4 Финансовый план 66
4.1 План доходов 66
4.2 План расходов 74
4.3 Расчет налоговых выплат 76
4.4 Отчет о движении денежных средств 81
4.4.1 Денежные потоки от операционной деятельности 81
4.4.2 Денежный поток от проекта 87
4.5 Отчет о прибылях и убытках 100
4.6 Анализ чувствительности и анализ рисков проекта 113
4.7 Анализ рисков 113
4.7.1 Качественный анализ рисков 113
4.7.2 Количественный анализ 114
5 Финансовый анализ 116

5.1 Показатели рентабельности 116
5.2 Показатели основной деятельности 117
6 Инвестиционный анализ 119
6.1 Срок окупаемости 119
6.2 Показатели доходности 129
6.3 Чистый дисконтированный доход 129
7 Заключение по инвестиционной привлекательности проекта 132
7.1 Сводные показатели проекта 132
7.2 Выводы об инвестиционной привлекательности проекта 133

Резюме

В рамках рассматриваемого проекта предполагается строительство хх-этажного офисно-торгового комплекса общей площадью хх ххх кв.м и последующей реализации объектов недвижимости.

Предполагаемая сумма инвестиций – х ххх,х млн. руб.Средства будут направлены на приобретение матеиралов и строительство комплекса.

Средства для реализации проекта предполагается привлечь за счет банковского кредита – ххх млн. руб., за счет текущей деятельности предприятия – ххх млн. руб.

Строительство будет осуществляться в течение хх месяцев согласно графка (июнь хххх-март хххх года). Расчетный период проекта – хх месяцев. Срок возврата кредита – на протяжении х-хх месяца.

Средства для реализации проекта предполагается привлечь за счет средств банковского кредита. Расчетный период проекта – хх месяца. Проектом предполагается две схемы возврата кредита – возврат тела кредита, начиная со второго года реализации либо гашение кредита после двух лет с начала проекта.

Проектом предусматривается продажа и аренда площадей офисно-торгового комплекса. Доходы от продаж и сдачи помещений в аренду за весь период составят х ххх млн. рублей за весь период.

Общая сумма расходов на строительство офисно-торгового комплекса составляет х ххх ххх ххxр.

Экономическая эффективность проекта рассчитывалась при условии ставки дисконтирования – хх,хх%.

Показатели эффективности проекта		
	Схема возврата кредита (х)	Схема возврата кредита (х)
Показатели рентабельности:	**Средние значения по проекту**	
Рентабельность продаж	хх%	хх%
Показатели основной деятельности	**Средние значения по проекту**	
Объем продаж, в мес.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Объем текущих расходов, в мес.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Чистая прибыль, в мес.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Денежный поток, в мес.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Инвестиционные показатели		
ВНД, % в год.	хх,х%	хх,х%
Объем инвестиций	х ххх ххх ххxр.	х ххх ххх ххxр.
Чистый Дисконтированный Доход	х ххх ххх ххxр.	х ххх ххх ххxр.
Инвестиционный период, мес.	хх	хх
Срок окупаемости, мес.	хх	хх
Индекс доходности за период прогноза	х,х	х,хх

Таблица 1. Сводные показатели эффективности проекта

Анализ финансовых прогнозов свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности проекта:

- Высокий среднемесячный уровень продаж - хх ххх тыс. руб.
- Высокий уровень рентабельности продаж – хх% в год при первой схеме возврата кредита, хх% - при второй.
- Высокий уровень внутренней нормы доходности – хх% в год при первой схеме возврата кредита, хх,х% - при второй.

Совокупность приведенных показателей свидетельствует о перспективности рассматриваемого проекта.

1 Концепция проекта

1.1 Характеристика объекта недвижимости

В рамках рассматриваемого проекта предполагается строительство офисно-торгового центра на участке общей площадью х,ххх га, который располагается на территории квартала.

Рисунок 1. Схема расположения в городе

Участок ограничен со всех сторон территриями существующих гаражей и стоянок: Гараный кооператив «Руль», МГСА Автостоянка №хх, МГСА Автостоянка №хх, ГСК «Черемушки». С Юго-Западной стороны проектируемый участок входит на Хххскую улицу.

Рисунок 2. Ситуационный план

Данным проектом на участке площадью х,ххх га планируется строительство здания офисно-торгового центра (подземных – х уровня, наземных – хх этажей) и х-х новых трансформационных подстанций.

Рисунок 3. Общий вид офисно-торгового центра

№	Наименование	Единица измерения	Проектное предложение	%
	Территория участка, всего в том числе:	га	х,ххх	ххх
х.	- площадь подошвы застройки, всего, в т.ч.: • торгово-офисного центра; • х-х трансформаторных подстанций		х, хххх х,хххх х,хххх	хх,х
х.	- озелененная территория		х,ххх	х,х
х.	- тротуары, дорожки, проезды площадки с твердым покрытием		х,хххх	хх,х

Таблица 2. Баланс территории проектируемого участка офисно-торгового центра

Общая площадь здания офисно-торгового центра – хх ххх,х кв.м., из них:

- наземная площадь – хх ххх,х кв.м;
- подземная площадь – хх ххх,х кв.м.

Композиционно здание запланировано в виде единого компактного объема.

Функционально здание решено следующим образом:

- хй–хй этажи: входная группа, торговые помещения, помещения предприятий общественного питания;
- хй этаж: конференц-зал, фойе, выставочный зал и помещения, предназначенные для обслуживания вышенаходящихся офисных этажей;
- хй-ххй этажи: офисные помещения.

Ниже приведены поэтажные схемы расположения помещений в офисно-тторговом центре

Рисунок 4. План х-го этажа

Рисунок 5. План х-го этажа

Рисунок 6. План хго-хго этажа

Рисунок 7. План хго-ххго этажа

Рисунок 8. План ххго этажа

Связь между этажами здания офисно-торгового центра осуществляется при помощи вертикальных коммуникаций: лестниц и лифтов. Подземное пространство использовано для организации х-уровневой стоянки на ххх м/м.

В качестве основного материала несущих элементов офисного здания принят монолитный железобетон.

Наружные стены: на первом этаже - кирпич, со второго по семнадцатый этажи – система светопрозрачных панелей.

Внутренние стены и перегородки выполняются из гипсокартона и керамического кирпича.

Кровля предусматривается эксплуатируемая, достаточно широкая для расположения зоны отдыха.

Планировочно здание размещается в центре отведенного участка с возможностью организации проезда вокруг здания. Главным входом здание ориентировано на Ххкскую улицу. Въезд и выезд на территорию центра, а также въезд и выезд в подземный гараж-стоянку осуществляется непостредственно с Ххкской улицы. Благоустройство территории проектируемого участка предполагает устройсвто автостоянки на хх м/м, пешеходных связей (мощение тротуаров и отмосток), проездов и проведение работ по озеленению участка (устройство газонов).

№	Наименование	Единица измерения	Количество
х.	Территория участка общественной застройки	га	х,ххх
х.	Общая площадь объекта, в т.ч.: Площадь наземной части, в т.ч.: – Площадь офисных помещений; – Площадь торговых помещений; – Ресторан на ххх пос.мест; – Зимний сад; – Конференц-зал; – Многофункциональный зал; – Выставочный зал. Площадь подземной части	кв.м.	хх ххх,х хх ххх,х хх ххх,х ххх,х ххх,х ххх,х ххх,х ххх,х ххх,х хх ххх,х
х.	Суммарная поэтажная площадь наземной части здания в габартиах наружных стен	кв.м.	хх ххх,х
х.	Этаность	этаж	х – подземных хх – наземных

х.	Процент застроенности территории	%	хх,х
х.	Плотность застройки участка: – По норме – По проекту	тыс.кв.м/га	 свыше хх,х хх,х
х.	Озелененные территории	га	х,ххх
х.	Подземный гараж (х-ярусный)	м/м	ххх

Таблица 3. Технико-экономические показатели по проектируемому участку офисно-торгового центра

1.2 Концепция продаж

Для привлечения клиентов, в том числе на начальном этапе строительства, разработана система оплаты, предполагающая специальные цены.

В период строительства офисные и коммерческие площади предлагаются к покупке с xx% скидкой.

Характеристика площадей	Цена реализации, руб./кв.м
Офисные площади, в период строительства	xxx xxx
Коммерческие площади, в период строительства	xxx xxx
Офисные площади, после сдачи объекта	xxx xxx
Ккоммерческие площади, после сдачи объекта	xxx xxx

Таблица 4. Стоимость x кв.м в зависимости от этапа строительства, руб.

Скидки на аренду офисных площадей и машиномест не предусмотрены.

Характеристика площадей	Цена аренды
Стоимость аренды офисных площадей, руб./кв.м/год	xx xxx
Стоимость аренды машиноместа, руб./м.м./месяц	x xxx

Таблица 5. Стоимость аренды офисных площадей и машиномест

Разработанная система оплаты (привлекательные цены, скидки, возможность поэтапного инвестирования) создает дополнительные преимущества и будет способствовать успешной реализации проекта.

1.3 Организации бизнеса, формы участия в нем, совета директоров, схемы

1.3.1 Организационная структура предприятия

Инициатором проекта является специализированная ремонтно-эксплуатационная компания, обладающая необходимыми трудовыми и материальными ресурсами (парк спецтехники и автотранспорта) для успешной реализации проекта.

В рамках рассматриваемого проекта предполагается одно направление деятельности – девелопмент на рынке жилой недвижимости.

Схема 1. Организационная структура первого уровня

1.3.2 Описание бизнес-процессов

Для девелоперской компании характерно наличие трех групп бизнес-процессов: основные, обеспечивающие и управленческие бизнес-процессы (Схема).

Схема 2. Бизнес-процессы

В таблице представлено распределение ответственности за бизнес-процессы согласно организационной структуре первого уровня.

Бизнес-процессы/ Организационная структура	Генеральный директор	Департамент девелопмента и недвижимости	Финансовый департамент	Юридический департамент	Административный департамент
Основные бизнес-процессы					
Поиск объектов девелопмента		X			
Поиск инвесторов		X			
Реализация девелоперского проекта		X			
Продажа жилой недвижимости		X			
Возврат инвестиций		X			
Обеспечивающие бизнес-процессы					
Административно-хозяйственное обеспечение					X
IT-обеспечение и связь					X
Обеспечение безопасности					X
Юридическое обеспечение				X	
Выполнение функций заказчика		X			
Технический надзор		X			
Внутренний контроль и аудит			X	X	
Управленческие бизнес-процессы					
Стратегическое управление	X				
Управление финансами			X		
Управление маркетингом		X			
Управление бизнес-процессами					X
Управление персоналом					X
Инвестиционное сопровождение			X		

Таблица 6. Распределение ответственности за бизнес-процессы

Ряд бизнес-процессов будет осуществляться в сотрудничестве со сторонними компаниями (аутсорсинг): реализация объектов недвижимости, охрана строящегося объекта.

Для осуществления ряда работ, связанных со строительством объекта, будут привлекаться субподрядчики.

1.4 Цели бизнеса

Основной целью бизнеса в рамках рассматриваемого проекта является успешная реализация проекта по строительству жилого дома и последующей реализации объекта недвижимости, в результате чего должен быть обеспечен следующий уровень ключевых финансовых показателей:

- Доходы от продаж – ххх,х млн. руб.
- Чистая прибыль – хх,х млн. руб.
- Рентабельность продаж – хх%.

Для достижения стратегической цели должно быть обеспечено решение следующих задач:

- Привлечение финансирования, необходимого для начала реализации проекта.
- Своевременное получение всей необходимой проектно-разрешительной документации.
- Обеспечение качества строительно-монтажных работ и соблюдение сроков строительства.
- Проведение необходимых маркетинговых мероприятий, сотрудничество с риэлтерскими агентствами для выполнения плана продаж.

1.5 SWOT-анализ

Проведенный анализ состояния отрасли, анализ конкурентной обстановки и потребительской среды позволяет сделать вывод о сильных и слабых сторонах бизнеса, возможностях и угрозах со стороны внешней среды.

Параметры оценки	Сильные	Слабые
Организация	Все этапы реализации проекта будут осуществлять специализированные компании, располагающие серьезным опытом работы на рынке. Управление проектом будет осуществлять команда профессиональных менеджеров, обладающая опытом в сфере реализации инвестиционных проектов.	Существует риск увеличения сроков реализации проекта в связи с затягиванием сроков согласований и др. (административный ресурс).
Производство	Строительство будет осуществляться специализированными компаниями с использованием современных технологий.	Для обеспечения качества строительства необходим постоянный надзор за процессом.
Финансы	Высокий уровень рентабельности офисной недвижимости обеспечивает эффективность проекта.	Высокая степень зависимости от партнеров проекта, подрядных организаций.
Маркетинг	Продуманная стратегия продаж, совмещающая выгодные ценовые предложения, возможность поэтапного инвестирования, система скидок.	Сильная зависимость эффективности проекта от сроков реализации требует дополнительных вложений в маркетинговые мероприятия.
Параметры оценки	**Возможности**	**Угрозы**
Факторы спроса	Рынок офисной недвижимости восстанавливается после кризиса, наблюдается рост спроса на офисные помещения.	Снижение спроса в случае неблагоприятного развития экономической ситуации. В настоящее время, исходя из макроэкономической ситуации, возможность такого сценария в ближайшие годы представляется маловероятным.
Факторы конкуренции	Растущий спрос опережает предложение на рынке, что позволяет новым игрокам беспрепятственно занять рыночную нишу.	Выход на рынок значительного количества новых девелоперских проектов, «размораживание» старых проектов влечет за собой насыщение рынка. Однако растущий спрос снижает негативное влияние фактора конкуренции.

Таблица 7. SWOT-анализ

Таким образом, проект обладает неоспоримыми сильными сторонами, главные из которых – высокий спрос на объекты жилой недвижимости в выбранном сегменте рынка.

2 Маркетинговый анализ

2.1 Рынок офисной недвижимости Москвы

2.1.1 Общая характеристика рынка офисной недвижимости

По оценкам участников рынка, рынок офисной недвижимости Москвы демонстрирует рост уже в течение xx месяцев, и ожидается, что эта тенденция сохранится в xxxx-xxxx гг.

Несмотря на то, что кризис в целом отступил, его негативные последствия в среднесрочной перспективе еще будут оказывать влияние на рынок. В частности, на данном этапе прирост предложения в сегменте офисов класса А явно не успевает за динамичным ростом спроса.

В первом квартале xxxx года ситуация на офисном рынке Москвы стабилизировалась, и наблюдается постепенный рост спроса и ставок аренды. Рост спроса заметен как на помещения с премиальным местоположением, так и на качественные объекты, более удаленные от центра города. Тем не менее, первый квартал традиционно не показал высокой степени активности на рынке недвижимости, что является нормальной ситуацией для этого периода. Также наблюдается активизация девелоперов и наращивание объемов кредитования, что является хорошим показателем оздоровления рынка.

По оценке компании Cushman & Wakefield, в xxxx году офисы стали наиболее интересными объектами для инвестиций. xx% (в денежном выражении) инвестиционных сделок, совершенных на российском рынке коммерческой недвижимости, были совершены в секторе офисной недвижимости[1].

Спрос подогревается в большой степени крупными компаниями, которые подбирают офисные помещения площадью от xx xxx кв.м. Цены продажи офисов остаются на относительно низком уровне, что делает покупку офисной недвижимости выгодной альтернативой аренде в долгосрочной перспективе.

2.1.2 Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы

Общий объем качественных офисных площадей в xxxx году оценивался на уровне xx,x млн. кв.м, в том числе класса А – x,xx млн. кв.м, класса В+ - x,xx млн. кв.м. Доля офисных площадей класса А в общем объеме предложения составляет, таким образом, xx%, класса В+ - xx%.

[1] Источник: http://recher.ru/commerce/office/analytics/article_xxx

Диаграмма 1. Структура общего объема качественных офисных площадей Москвы по классам в хххх году

Всего за хххх год было введено в эксплуатацию ххх тыс. кв.м качественных офисных площадей, из которых класс А составил ххх тыс. кв.м, класс В+ - ххх,х тыс. кв.м. В структуре вновь введенных площадей класс А составляет уже хх%, В+ - хх%, В- - хх%..

Диаграмма 2. Структура вновь введенных качественных офисных площадей по классам

Доля вакантных площадей в хххх году снизилась, но осталась на достаточно высоком уровне – хх,х% по офисам класса А и хх,х% - по классу В.

Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы за хххх годы представлены в таблице.

Основные показатели	Всего	Класс А	Класс В+	Класс В-
Объем качественных офисных площадей, млн. кв.м	xx,x	x,xx	x,xx	x,xx
Введено в эксплуатацию в xxxx году, тыс. кв.м	xxx	xxx,x	xxx,x	xxx,x
Доля свободных помещений, %		xx,xx%	xx,xx%	
Базовые арендные ставки, $/кв.м/год		xxx-xxxx	xxx-xxx	xxx-xxx
Ставки операционных расходов, $/кв.м/год		xx-xxx	xx-xxx	xx-xx

Таблица 8. Основные показатели рынка офисной недвижимости Москвы за xxxx год

2.1.3 Характеристика предложения

В xxxx г. в Москве было введено в эксплуатацию xxx тыс. м^2 новых офисных площадей в классе А и В, что на xx% меньше уровня прошлого года и почти в половину ниже уровня xxxx г.

При этом, в течение двух кварталов подряд (II и III кв.) не было введено в эксплуатацию ни одного офисного центра класса А. Однако в общей структуре предложения за год новые офисные площади класса А составили около xx%, что сравнимо с аналогичными значениями xxxx и xxxx гг.

Диаграмма 3. Динамика прироста качественных офисных площадей в Москве, тыс. кв.м

Новых проектов в обоих классах заявлено немного. Политика новых столичных властей ограничила строительство офисных площадей внутри Третьего Транспортного Кольца, в связи с чем в Центральном деловом районе можно ожидать значительного сокращения доли вакантных площадей и дальнейшее снижение объемов ввода в эксплуатацию.

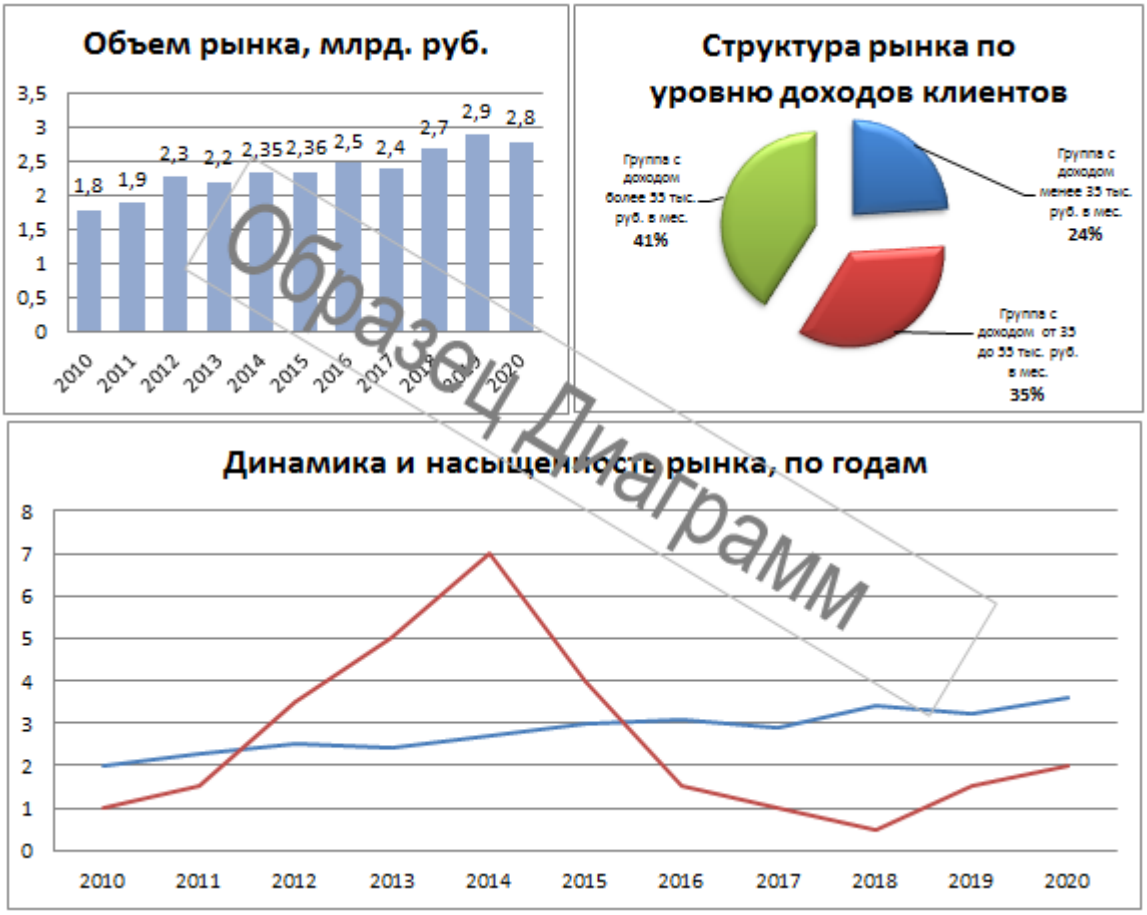


Диаграмма 4. Географическая структура вновь введенных площадей

В условиях сохраняющегося дефицита спрос на строящиеся офисные объекты, новые здания, в большинстве случаев, пустуют более чем на xx% и не приносят девелоперам ожидаемого дохода. Собственники зданий, готовых к вводу в эксплуатацию, не торопятся с официальным оформлением бумаг, поскольку с этого момента возникает налоговая нагрузка, но в текущих условиях она не покрывается арендными поступлениями.

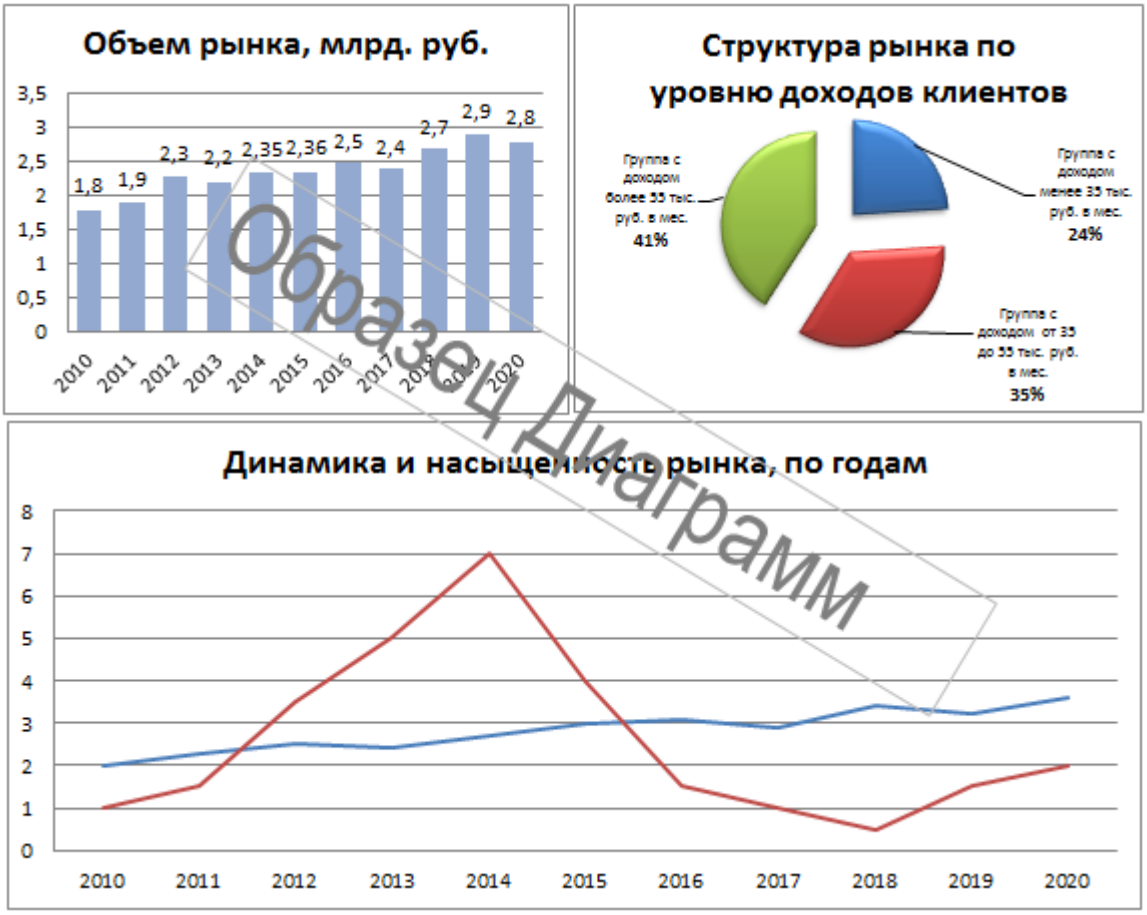


Диаграмма 5. Доля объектов с возобновленными работами

С начала острой фазы кризиса в Москве были приостановлены строительные работы на нескольких десятках офисных объектов общей площадью около х,х млн. кв.м . В хххх г. рост деловой активности, восстановление спроса и улучшение условий проектного финансирования позволили ряду девелоперов возобновить их реализацию.

С уверенностью можно говорить о возвращении в активную фазу девелопмента х,х млн. м² офисных площадей в хх зданиях. Однако более половины этих проектов находятся в настоящий момент на этапе выхода на площадку, что не позволяет прогнозировать сроки их ввода в эксплуатацию на ближайшие х-х года.

Учитывая строительный цикл проекта бизнес-центра в Москве (х-х лет с момента получения разрешения на строительство), в ближайшие х года можно ожидать ввода в эксплуатацию только тех проектов, которые уже были заявлены к строительству, следовательно темпы прироста офисных площадей, скорее всего, останутся на прежнем уровне. В классе А, по примерным оценкам, около х,х млн м² планировались к вводу в хххх-хххх гг., и только пятая часть этого объема находится в центральном деловом районе столицы, что составляет около ххх тыс. м² и сопоставимо с объемом сделок, совершенных в классе А за четвертый квартал хххх г.

В связи с этим велика вероятность возникновения дефицита высококлассных офисных площадей в центре Москвы.

Офисных площадей класса В это коснется в меньшей степени, поскольку, во-первых, общее их предложение почти в х раза выше предложения класса А, во-вторых, в этом сегменте заявлено большее число новых проектов, среди которых преобладают проекты реконструкции бывших производственных предприятий.

В х квартале хххх года предложение офисных площадей класса А и В в Москве составило примерно хх,х млн. кв.м, при этом почти хх% из них относится к классу А. Ввод в эксплуатацию новых офисов за первые три месяца составил около ххх тыс.кв. м. Эта цифра практически равна объемам аналогичного периода хххх г., но на хх% ниже результатов прошлого квартала, который характеризовался высокой активностью девелоперов и арендаторов.

Существенно изменилась структура нового предложения: доля помещений класса А в общем объеме ввода составила хх% для I кв. хххх г. по сравнению с хх% по результатам I кв. хххх г. В абсолютных величинах это составляет около хх тыс. кв.м для I кв. хххх г. по сравнению с величиной в ххх тыс.кв.м в I кв. хххх г.

Таким образом, новое предложение остается незначительным и мало отличается от «кризисных» показателей, установившихся со II кв. хххх года, а объемы нового предложения в классе А крайне малы.

Это является прямым результатом сокращения финансирования и замораживания проектов в хххх-хххх гг. Важным позитивным аспектом стало увеличение объемов кредитования коммерческой недвижимости. Так, в течение первых трех месяцев хххх г. было выдано кредитов на сумму примерно $ххх млн., в то время как объем кредитования за весь хххх г. составил $ххх млнх. Тем не менее, несмотря на восстановление объемов финансирования, возобновление строительства замороженных ранее проектов, а также активизацию нового девелопмента, ввод в эксплуатацию новых проектов можно ожидать не раньше чем в хххх-хххх гг.

Название объекта	Расположение	Общая площадь, кв.м
Класс А		
Домников	Ак.Сахарова пр-т, хх	ххх ххх
Западные Ворота	Беловежская ул., хх	хх ххх
Прео х	Преображенская пл., х	хх ххх
Офисно-торговый комплекс	Арбатская пл., х	хх ххх
Легенда Цветного	Цветной б-р, х	хх ххх
Красные холмы, фаза х	Космодамианская наб., хх стр. х	хх ххх
Марр Плаза	Сергея Макеева ул., хх	хх ххх
Саммит	Тверская ул., хх	хх ххх
Класс В+		
Нагатино i-Land	Андропова пр-т, хх	ххх ххх
СкайПойнт	Международное шоссе, ххВ	хх ххх
Московский шелк х	Б.Саввинский пер., хх	хх ххх
W Plaza	Варшавское ш., х	хх ххх
Даниловская мануфактура, корп. Кнопа	Новоданиловская наб., х	хх ххх
-	Завода серп и Молот пр-д, х	хх ххх
Южный парк	Варшавское ш., хххВ	хх ххх
Яковоапостольский	Яковоапостольский пер.,хх	хх ххх
Велл-Хаус	Ленинский пр-т ххх	хх ххх
Новель Билдинг	Старый Толмачевский пер., х	х ххх

Таблица 9. Крупнейшие объекты, введенные в эксплуатацию в хххх году

2.2 Характеристика спроса

В хххх г. наблюдался рост спроса на качественные офисные помещения, объем сделок в сегменте офисных площадей класса А и В увеличился в х,х раза по сравнению с хххх г. Однако повышенная активность арендаторов и покупателей офисной недвижимости объясняется не только улучшением экономической конъюнктуры, но и разовым «эффектом отложенного спроса». В кризисные годы арендаторы стремились к сокращению издержек, вследствие чего либо откладывали планы по переезду и расширению офисного пространства, либо арендовали более дешевые офисные площади. Со стабилизацией экономики компании начали поиск более качественных помещений.

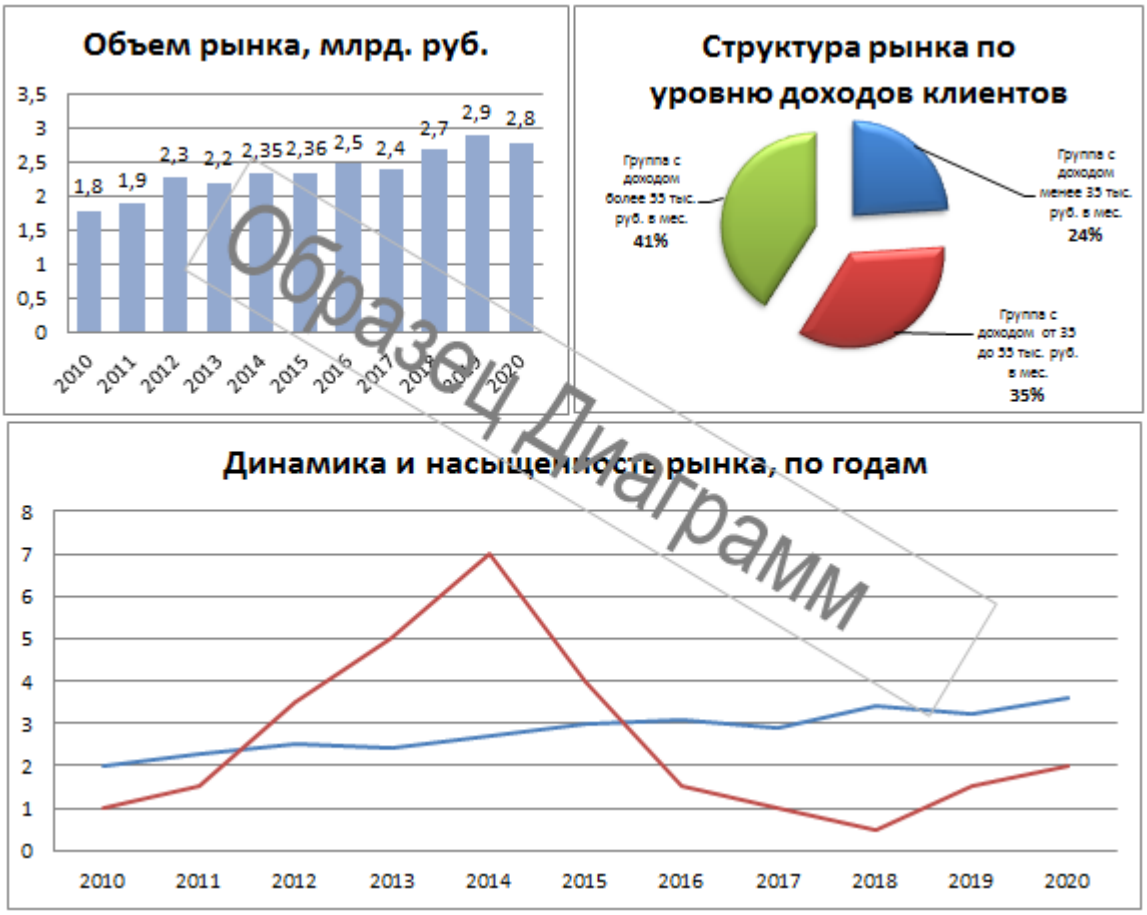


Диаграмма 6. Объем ввода и поглощения офисных площадей, тыс. кв.м

С января по март хххх г. было арендовано и куплено приблизительно ххх тыс. м^2 качественных офисных площадей. В первом квартале традиционно не наблюдается высокой активности арендаторов: на этот период приходится около хх-хх% годового объема сделок. Таким образом, пока рано говорить об отрицательной динамике спроса: после существенного по сравнению с кризисными значениями подъема в хххх г. спрос стабилизируется, и в годовом выражении мы можем ожидать его плавного роста (около хх% по сравнению с уровнем хххх г.). Прогноз подкрепляется наблюдаемым значительным ростом рынка труда – многие компании объявили о своих планах по расширению и переезду в новые офисы, которые планируется реализовать в течение года.

На данном этапе наблюдается значительный рост числа сделок купли-продажи. Эти сделки носят не только инвестиционный характер – более трети площадей были приобретены компаниями для размещения собственного офиса. В хххх г. около хх% общего объема поглощения составили сделки по купле-продаже офисной недвижимости конечными пользователями.

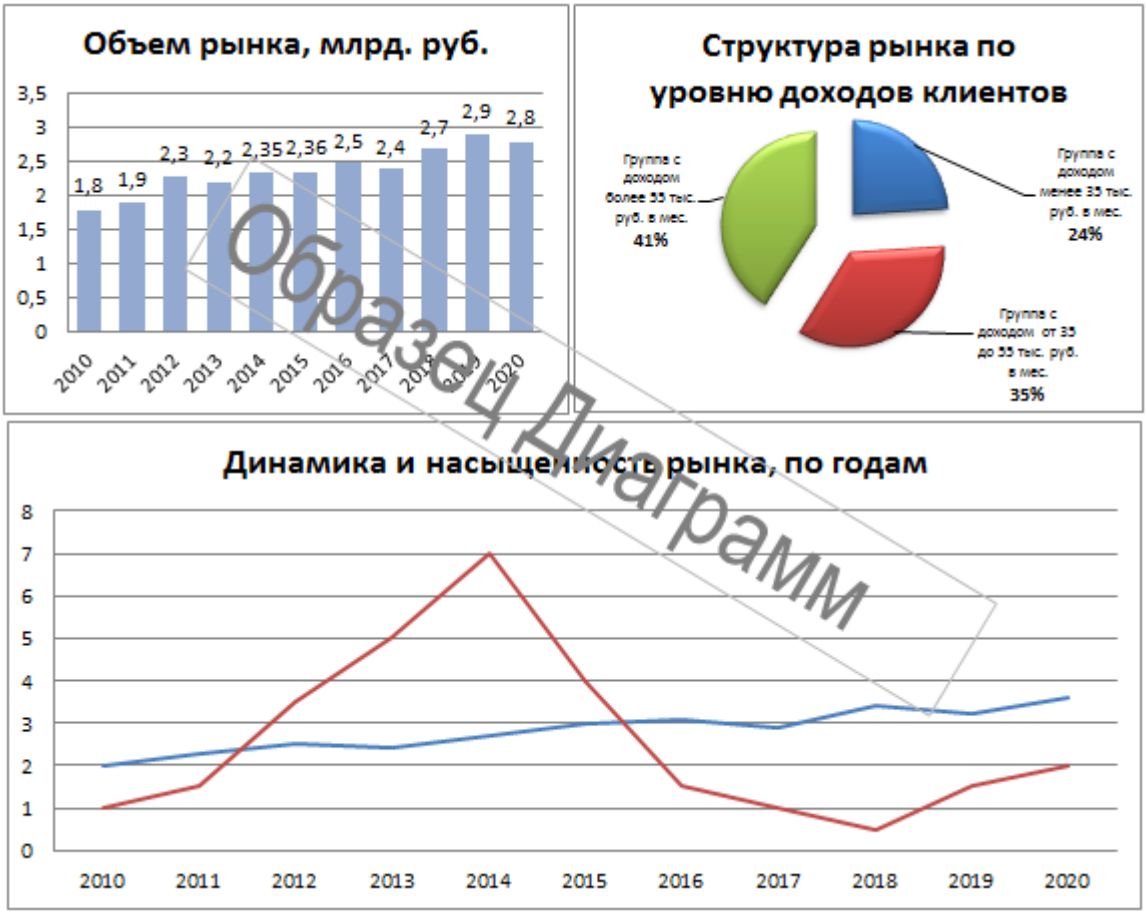


Диаграмма 7. Структура поглощения офисных площадей по типу сделки

В начале хххх г. предполагалось, что в связи со стремлением компаний к экономии, более востребованным будут офисные площади класса В, однако сокращение предложения в классе А и достижение привлекательного соотношения «цена-качество» в этом сегменте обеспечило более высокий спрос.

Доля вакантных площадей в хххх г. прекратила рост и стабилизировалась на уровне хх% по рынку в целом. Однако, уровень свободных площадей различен в зависимости от степени удаленности деловых районов от центра Москвы. Стоит отметить, что выход новых бизнес-центров оказывает серьезное влияние на количество свободных площадей в каждом районе, поскольку вводимые объемы были рассчитаны на докризисный уровень поглощения, а только что построенные объекты заполняются медленнее.

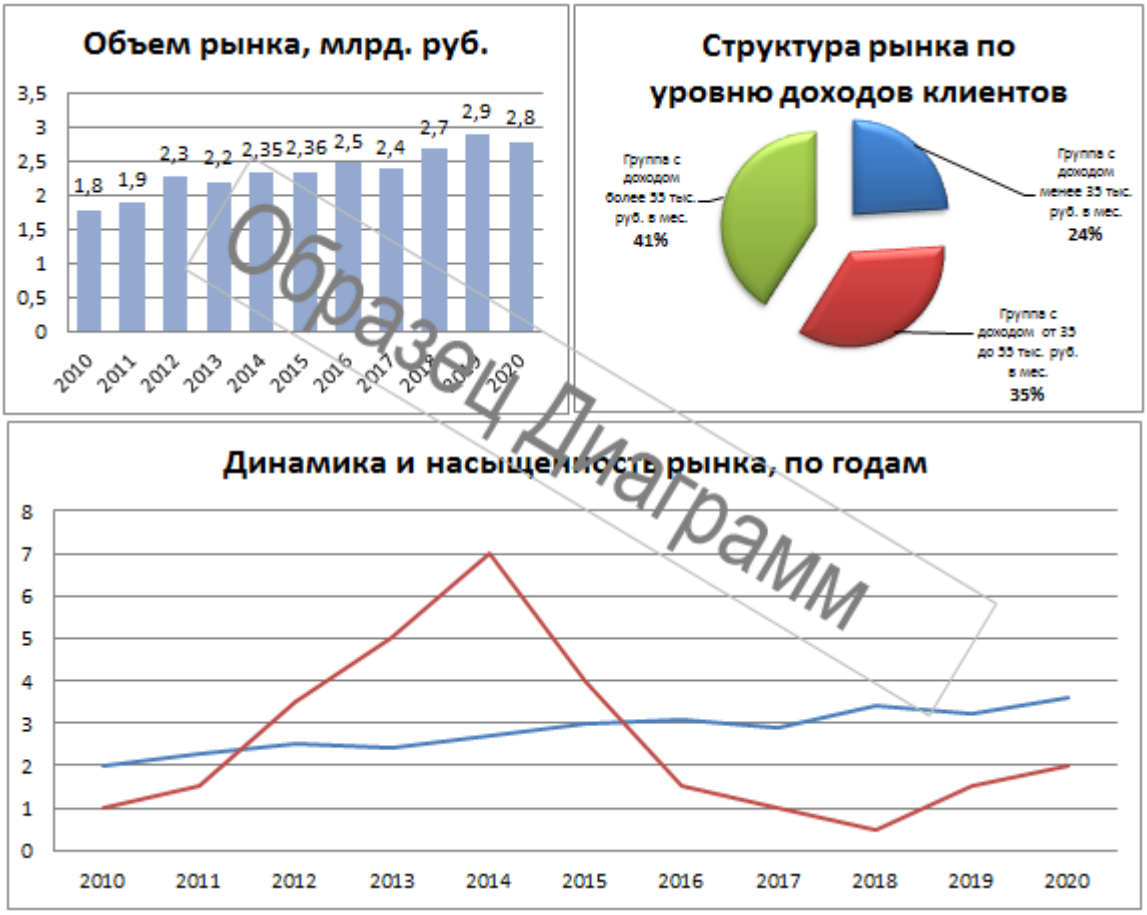


Диаграмма 8. Объем ввода и поглощения офисных площадей, тыс. кв.м

В классе А уровень вакантных площадей снизился за счет высокого поглощения в этом сегменте и частично восстановился за счет ввода в эксплуатацию нескольких крупных проектов в IV кв.

В классе В он практически не меняется, т.к. при росте спроса сохраняются высокие объемы ввода новых площадей. Доли вакантных площадей в классах А и В сопоставимы: на конец хххх г. они составили хх,х и хх% соответственно. При этом в абсолютных величинах объем пустующих площадей класса А составляет примерно ххх тыс. кв.м – почти в х раз меньше аналогичного показателя в классе В (х,хх млн. кв. м).

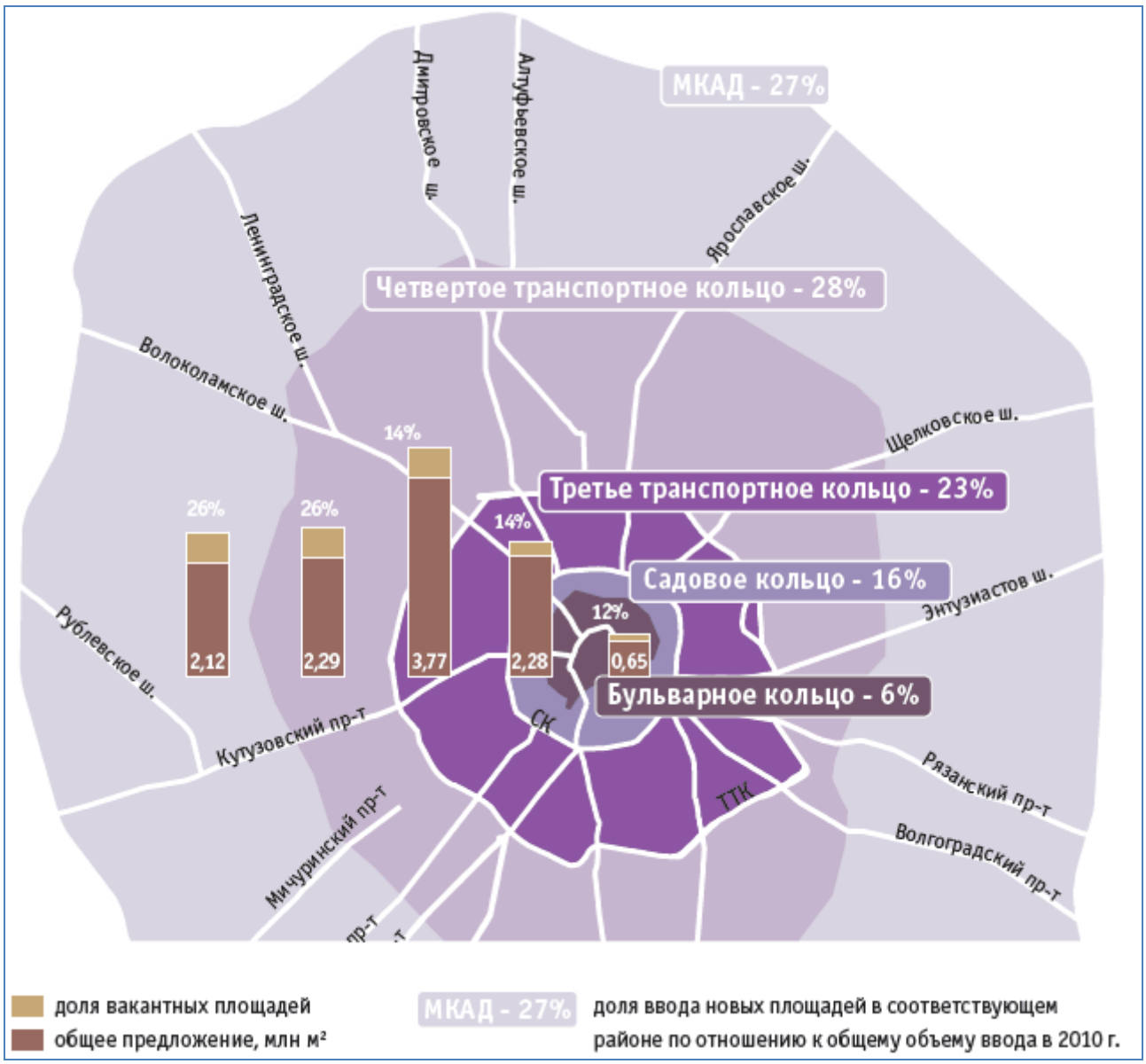


Диаграмма 9. Параметры рынка офисных площадей по районам Москвы в хххх году

2.2.1 Коммерческие условия

По итогам хххх г. уровень поглощения качественных офисных площадей превысил объем ввода новых площадей на хх%, что явилось основанием для роста арендных ставок. В соответствии с динамикой спроса и предложения рост ставок на рынке офисной недвижимости был неравномерным: в сегменте высококлассных помещений арендные ставки за хххх г. увеличились на хх%, в классе В зафиксирован рост в размере хх%.

За период с III квартала хххх г., когда значения арендных ставок достигли минимальных, изменения составили хх% и хх% соответственно.

За х квартал арендные ставки показали рост х% в классе А и х% в классе В. Наибольший рост (х-хх%) был заметен в сегменте помещений, расположенных внутри Садового кольца. Ожидается, что ставки аренды на офисы с центральным местоположением поднимутся еще на хх-хх% к концу года, что отчасти станет последствием запрета на строительство в пределах Третьего Транспортного Кольца.

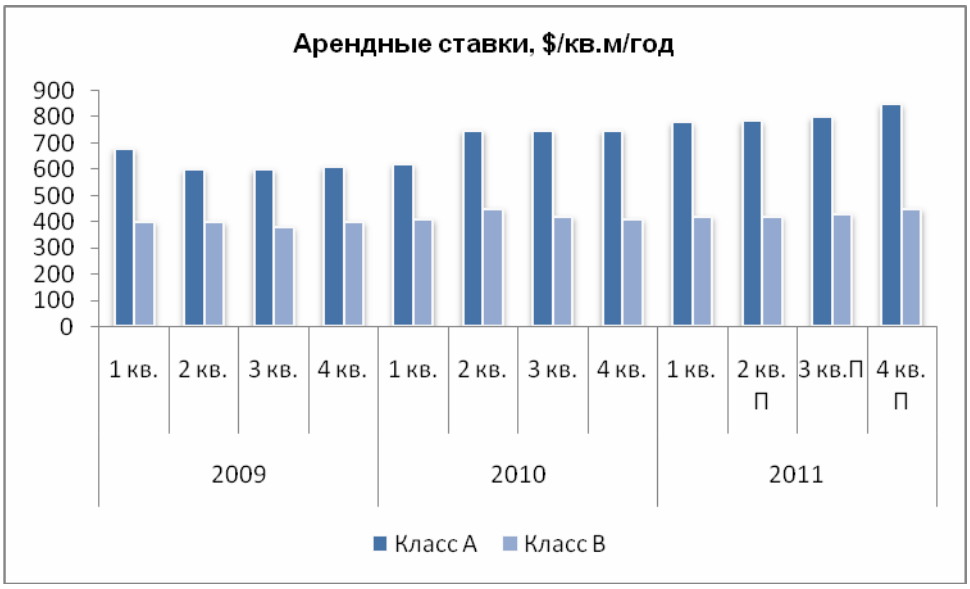


Диаграмма 10. Арендные ставки на офисные площади, $/кв.м/год

2.2.2 Прогнозы

- До конца хххх г. ожидается ввод около ххх-ххх тыс. кв. м в классе А, из них около хх% расположены в районе Садового Кольца (хх% площадей в этих проектах уже сданы в аренду).
- В классе В ожидается ввод в эксплуатацию около ххх тыс. кв.м. Однако стоит учитывать, что это предварительные значения: сроки выхода проектов в большинстве случаев корректируются.
- Во х квартале, вероятнее всего, не произойдет серьезного роста объемов ввода новых площадей. Первые слабые признаки влияния увеличения объемов кредитования коммерческой недвижимости появятся не раньше, чем к концу года.
- Ужесточение запрета на строительство в центре города, инициированное московской администрацией осенью хххх г., приведет к сокращению ввода новых площадей в этом районе, характеризуемом высоким уровнем спроса. Велика вероятность возникновения дефицита качественных площадей в центре столицы уже через х-х,х года. Такая ситуация скорее всего, приведет к вынужденному смещению части спроса в сторону более удаленных от центра предложений. Кроме того, на развитии новых деловых зон положительно скажется планируемое улучшение транспортной ситуации.

2.2.3 Обзор объектов-аналогов на рынке продажи офисных помещений Москвы

Анализ рынка офисной недвижимости г. Москвы позволил выявить ряд бизнес-комплексов – конкурентов, предлагающих на продажу офисные помещения. В таблице представлена информация о запрашиваемых ценах продажи на вакантные площади в конкурирующих бизнес-центрах.

Анализ показал, что средний уровень запрашиваемых цен на офисные помещения класса В+ колеблются в пределах ххх-ххх тыс. руб./кв.м.

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Березовая аллея	В	Северо-восток	м. Ботанический Сад	хх мин. транспортом	ххх-хх ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Helios City	В+	Восток	м. Перово	х-хх минут пешком	от х ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Нагорный, хха	В	Юг	м. Нагатинская	хх минут пешком	х ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Даниловский Форт	В+	Юг	м. Тульская	хх мин. пешком	х ххх - хх ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
	West Plaza	В+	Юго-запад	м. Кунцевская	х-хх минут	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Алтуфьевский	А	Север	м. Бибирево	хх мин. пешком	от хх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
	Магистраль Плаза	В+	Север	м. Полежаевская	х мин. транспортом	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Barclay Plaza	В	Запад	м. Парк Победы	хх мин. пешком	хххх-ххххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
	На Дербеневской	В+	Юг	м. Павелецкая	хх мин. пешком	хххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Nagatino i-land	В+	Юг	м. Коломенская	х мин. транспортом	от ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м		Источник:
							Мин.	Макс.	
-	Ленинградский проспект	В	Север	м. Сокол	х мин. пешком	ххххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
-	ЦКБ-Связь	В+	Северо-запад	м. Октябрьское Поле	х-хх мин. пешком	ххххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
-	Образцова, хх	особняк	Северо-восток	м. Достоевская	х мин. пешком	хххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
-	Нахимов	А	Юго-запад	м. Нахимовский Проспект	хх мин. пешком	ххххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
-	Victory Plaza	А	Север	м. Аэропорт	х мин. пешком	от ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м		Источник:
							Мин.	Макс.	
-	Монарх	А	Север	м. Динамо	х мин. пешком	от ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
	Baker Plaza	В+	Север	м. Савеловская	х мин. пешком	ххх-ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
	Бутлерова, хх	В	Юго-запад	м. Калужская	х мин. пешком	от ххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
-	Barclay Plaza II	В+	Запад	м. Парк Победы	х мин. пешком	от хх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru
-	Элмор	В	Юг	м. Автозаводская	х минут пешком	хххх	хххххх	хххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м		Источник:
							Мин.	Макс.	
-	Щербаковская, х	В	Восток	м. Семеновская	х минуты пешком	ххх-ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

Таблица 10.Цены предложения на рынке продажи офисных помещений Москвы

Анализ показал, что на уровень арендных ставок оказывают влияние следующие факторы:

- Класс помещений.
- Тип здания.
- Удаленность от метро.
- Наличие вблизи здания инфраструктуры (банки, пункты общественного питания, магазины).

Средний уровень запрашиваемых базовых арендных ставок (без эксплуатационных расходов) составил хх-хх тыс. руб./кв.м/год.

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Березовая аллея	B	Северо-восток	м. Ботанический Сад	хх мин. транспортом	от ххх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru
	Helios City	B+	Восток	м. Перово	х-хх минут пешком	ххх-ххххх	хххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Нагорный, ххa	B	Юг	м. Нагатинская	хх минут пешком	от хх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru
	Даниловский Форт	B+	Юг	м. Тульская	хх мин. пешком	от ххх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru
	West Plaza	B+	Юго-запад	м. Кунцевская	х-хх минут	от хххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Алтуфьевский	А	Север	м. Бибирево	хх мин. пешком	от хх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Можайский	В+	Запад	м. Славянский бульвар	хх минут транспортом	от хх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Магистраль Плаза	В+	Север	м. Полежаевская	х мин. транспортом	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Barclay Plaza	В	Запад	м. Парк Победы	хх мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	На Дербеневской	В+	Юг	м. Павелецкая	хх мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Nagatino i-land	B+	Юг	м. Коломенская	х мин. транспортом	от хххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Ленинградский проспект	B	Север	м. Сокол	х мин. пешком	от хх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	ЦКБ-Связь	B+	Северо-запад	м. Октябрьское Поле	х-хх мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Образцова, хх	особняк	Северо-восток	м. Достоевская	х мин. пешком	хххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Нахимов	A	Юго-запад	м. Нахимовский Проспект	хх мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

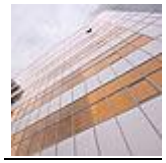
Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Victory Plaza	A	Север	м. Аэропорт	х мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Монарх	A	Север	м. Динамо	х мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Baker Plaza	B+	Север	м. Савеловская	х мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Семеновская, хх	B+	Восток	м. Электрозаводская	х мин. пешком	от хххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Океан Плаза	A	Северо-восток	м. Савеловская	хх мин. пешком	от ххх	ххххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Административное здание	А	Северо-запад	м. Речной вокзал		ххх	хххх	хххх	http://office.realtor.ru/office-detail/хххххх/
	Административное здание	В+	Север	м.Проспект мира	х мин. пешком	хххх	ххххх	ххххх	http://office.realtor.ru/office-detail/ххххх/
	Пресса	С	Север	м. Савеловская	хх мин. пешком	хх-хххх	хххх	ххххх	http://office.realty-guide.ru
	Эталон	С	Северо-восток	м. Черкизовская	хх минут пешком	хх-хххх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru
	На нулевом километре	С	Восток	м. Новогиреево	х минут транспортом	хх-ххх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru
	Олимпия	С	Юго-восток	м. Авиамоторная	хх мин. транспортом	от хх	хххх	хххх	http://office.realty-guide.ru

Фото	Бизнес-центр	Класс	Район	Метро	От метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м /год		Источник:
							Мин.	Макс.	
	Apple Tower	C	Юго-восток	м. Выхино	xx мин. пешком	xxx-xxx	xxxx	xxxxx	http://office.realty-guide.ru

Таблица 11. Запрашиваемые ставки аренды офисных помещений

Анализ цен предложений на помещения общественного питания (столовые, кафе, рестораны) м торговые помещения показал, что стоимость х кв. м данной площади в большей степени зависит от уровня дохода, приносимого пунктом общественного питания, и в меньшей степени коррелирует с местонахождением объекта на территории г. Москвы.

Средняя запрашиваемая цена при продаже объектов торговой недвижимости составляет ххх,х тыс. руб./кв.м.

Тип здания	Район	Метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник:
х этаж жилого дома	Пятницкое ш.	м.Митино	ххх	хххххх	http://www.zdanie.info/хххх/хххх
х этаж жилого дома	Север	м.Проспект Мира	ххх	хххххх	http://www.zdanie.info/хххх/хххх
Часть одноэтажного административного здания	Северо-Восток	м.Сокольники	ххх	хххххх	http://www.zdanie.info/хххх/хххх
Бизнес-центр	Юг	м.Коломенская	ххх	хххххх	http://www.urg.ru/sale/ххх?id=хххх&&source=main
Торговый центр	Северо-запад	м.Щукинское	хххх	хххххх	http://www.urg.ru/sale/ххх?id=хххх&&source=main
ТРК х-й этаж	Северо-восток	м.ВДНХ	хх,х	хххххх	http://www.urg.ru/sale/ххх?id=хххх&&source=main

Тип здания	Район	Метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник:
Административное здание	Юго-запад	м.Унивыерситет	xxxx	xxxxxx	http://www.urg.ru/sale/xxx?id=xxx&&source=main
Административное здание	Юг	м.Автозаводская	xxxx	xxxxxx	http://www.kre.ru/offers/comsell/details/xxx
Торгово-офисный центр	Юго-Запад	м. Вернадского	xxx	xxxxxx	http://www.kre.ru/offers/comsell/details/xxx
Офисно-торговый центр	Северо-Восток	м.ВДНХ	xxxx	xxxxx	http://retail.realtor.ru/ru/retail/show/xxx/
x этаж жилого дома	Север	м.Свиблово	xxx	xxxxxx	http://retail.realtor.ru/ru/retail/show/xxx/
БЦ	Восток	м.Семеонвская	xxx,x	xxxxxx	http://realty.dmir.ru/realty/sale/ru/msk/commerce/shop/
ТРК	Юго-Восток	м.Марьино	xxxxx	xxxxxx	http://realty.dmir.ru/realty/sale/ru/msk/commerce/shop/
x этаж жилого дома	Юго-запад	м.Новые Черемушки	xxx,x	xxxxxx	http://www.gvasawyer.ru/object.aspx?page=xxxx

Тип здания	Район	Метро	Площадь, кв.м	Цена, руб./кв.м	Источник:
Жилой дом, х-х уровневое помещение	Запад центра	м.хххх года	ххх,х	хххххх	http://www.gvasawyer.ru/object.aspx?page=хххх
Офисно-жилой комплекс	Северо-запад	м.Щукинская	хх-ххх	хххххх	http://www.gvasawyer.ru/object.aspx?page=хххх
БЦ класса "А"	Юго-запад	м. Юго-западная	хххх,х	хххххх	http://www.gvasawyer.ru/object.aspx?page=хххх

Таблица 12. Запрашиваемые цены на рынке продажи торговой недвижимости Москвы

2.2.4 Выводы

- Темпы прироста офисных площадей класса А и В в Москве остаются на низком уровне, что в наибольшей степени связано со сложностью финансирования новых проектов и осторожным отношением банков к кредитованию недвижимости.
- Сокращение предложения особенно характерно для высококачественных объектов в пределах Садового кольца, в этом сегменте в ближайшие два-три года велика вероятность возникновения дефицита офисных площадей.
- Спрос на офисные площади уже в течение года демонстрирует положительную динамику, около половины реализуемых площадей приобретаются в собственность. За последний год объем сделок в сегменте офисных площадей класса А и В увеличился в х,х раза.
- Тенденция к увеличению арендных ставок начала формироваться в конце хххх г. с ростом спроса, и укрепилась в хххх г., в ситуации, когда объем поглощения сначала практически сравнялся с объемом ввода новых площадей, а затем превзошел его примерно на х%. В классе А арендные ставки выросли на хх%, в классе В рост составил около хх%.
- В хххх г. ожидается сохранение активности арендаторов и покупателей на рынке офисной недвижимости в Москве, укрепление показателей спроса и ставок аренды на достигнутых уровнях. При условии дальнейшей стабилизации макроэкономической ситуации существуют предпосылки к росту деловой активности в ближайшие х-х года.
- В I кв. хххх г. мы наблюдалось сохранение большинства трендов, обозначившихся на рынке в посткризисном хххх г.
- Сохраняются низкие темпы прироста офисных площадей: в I кв. было введено ххх тыс. м$_{х}$ площадей класса А и В, что практически равно объемам аналогичного периода хххх г. и на треть меньше объемов предыдущего квартала.
- Сокращение нового предложения в меньшей степени затронуло сегмент офисов класса В, в том числе, по причине более коротких сроков реализации проектов в случаях реконструкции, период которой значительно короче нового строительства.
- Поглощение за первые три месяца хххх г. составило около ххх тыс. м$_{х}$. Мы рассматриваем это как сезонное снижение спроса (снижение составило хх% по

сравнению с уровнем IV квартала хххх г.), характерное для первого квартала и не влияющее на общий тренд. Результат I кв. хххх г. сопоставим с результатами I кв. хххх г.

- В сегменте класса А спрос практически равен объему нового предложения два квартала подряд. В классе В поглощение остается ниже ввода новых площадей, но этот разрыв последовательно сокращается и сейчас составляет хх% против хх% в прошлом квартале.
- В сегменте офисов класса А продолжается рост ставок аренды: по сравнению с предыдущим кварталом ставки увеличились на х%. Положительная динамика вызвана, в частности, восстановлением экономики: повышается стабильность бизнеса большинства компаний, они готовы расширять штат и арендовать новые площади. Вторая причина – возросшие рыночные ожидания арендодателей.
- В условиях ускоренного роста ставок на помещения премиум-класса (х-хх%) часть спроса смещается в сторону более удаленных от центра объектов, а также – в сегмент помещений класса В+, что вызывает увеличение ставок, хотя и менее значительное – около х-х%.

3 Инвестиционный анализ.

3.1 Объем и структура инвестиций

В рамках рассматриваемого проекта предполагается осуществление инвестиций для строительства офисно-торгового центра, общей площадью хх ххх кв.м.

В данном проекте предполагается финансирование за счет кредитных средств.

Направления суммы и сроки вложения инвестиций представлены в таблице.

Месяц производства работ	Наименование работ	Стоимость закупаемых в данном месяце материалов	Стоимость произведенных в данном месяце работ по акту	Всего сумма необходимых в мемяце финансовых средств
х месяц	Подготовка территории строительства	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Подготовка территории строительства. Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой. Разработка грунта котлована	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой. Разработка грунта котлована	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой. Разработка грунта котлована	х ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство стены в грунте с распорной системой. Разработка грунта котлована	х ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Разработка грунта котлована	х ххх ххх,хх	х ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
х месяц	Водопонижение. Устройство фундаментной плиты. Отделочные работы.	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх
хх месяц	Водопонижение. Устройство фундаментной плиты. Отделочные работы.	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции -хх,ххх до отметки х,ххх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции -хх,ххх до отметки х,ххх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции -хх,ххх до отметки х,ххх. Устройство монолитной ж/б конструкции -х,ххх до отметки х,ххх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции -х,ххх до отметки х,ххх	х ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции -х,ххх до отметки х,ххх. Устройство монолитной	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх

	ж/б конструкции подземной части х-х			
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции подземной части х-х. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции подземной части х-х. Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Устройство покрытий стилобатной части. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Устройство покрытий стилобатной части. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство монолитной ж/б конструкции с хх по хх этаж. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
хх месяц	Устройство кровли. Отделочные работы	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх	хх ххх ххх,хх
	Общая стоимость	ххх ххх ххх,хх	х ххх ххх ххх,хх	х ххх ххх ххх,хх
	в т.ч., НДС	хх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх	ххх ххх ххх,хх

Таблица 13. Направления инвестиционных вложений

Общая сумма инвестиций составляет х,ххх млрд. рублей

3.2 Календарный инвестиционный план

Наибольшая сумма инветиционных вложений планируется в феврале-марте хххх года, составит ххх млн рублей (в каждом месяце).

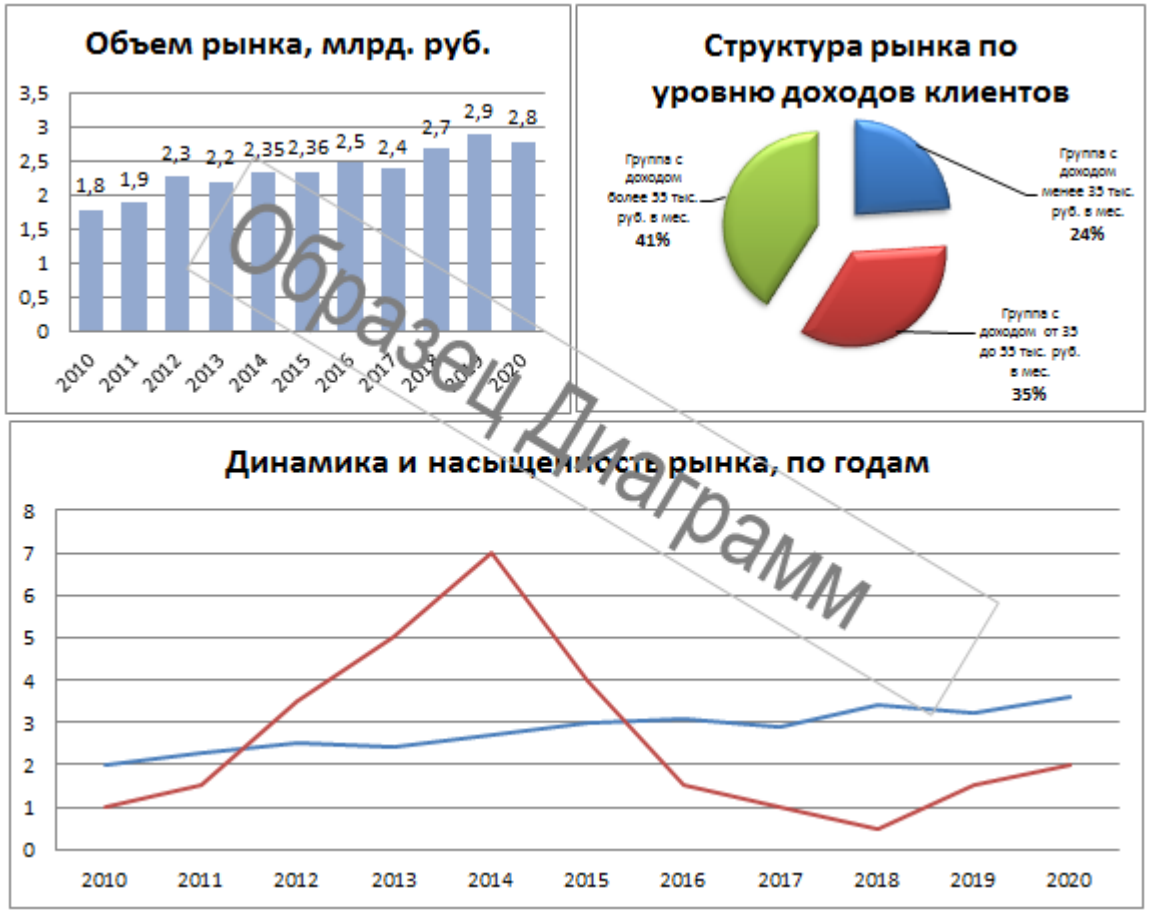


Диаграмма 11. Динамика инвестиционных вложений, руб. в месяц

Направления инвестиционных вложений	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx
Расходы на приобретение материалов и строительство	xx xxx xxxp.	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xxx xxx xxx
Итого:	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**
Инвестиции накопленным итогом:	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.

Таблица 14. Календарный инвестиционный план (руб.)

Направления инвестиционных вложений	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx
Расходы на приобретение материалов и строительство	xxx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx
Итого:	**xxx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**
Инвестиции накопленным итогом:	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.

Продолжение Таблицы. Календарный инвестиционный план (руб.)

Направления инвестиционных вложений	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Итого
Расходы на приобретение материалов и строительство	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	xx xxx xxx	x xxx xxx xxxp.
Итого:	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**x xxx xxx xxxp.**
Инвестиции накопленным итогом:	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	x xxx xxx xxxp.	x xxx xxx xxxp.	x xxx xxx xxxp.	

Продолжение Таблицы. Календарный инвестиционный план (руб.)

.

4 Финансовый план

4.1 План доходов

В рамках рассматриваемого проекта предполагается получение доходов от реализации офисных и коммерческих площадей строительного объекта, а также аренды офисных площадей и машиномест. План доходов формировался на основании ассортимента недвижимости и ее стоимости за х квадратный метр.

В период строительства офисные и коммерческие площади предлагаются к покупке с хх% скидкой.

Наименование	Количество, кв.м
Площадь под офисы всего, кв.м	хх ххх
Доля реализуемых офисных площадей, %	хх%
Площадь коммерческой недвижимости, кв.м	х ххх
Количество машиномест	ххх
Цена реализации офисных площадей в период строительства, руб./кв.м	ххх ххх
Цена реализации коммерческих площадей в период строительства, руб./кв.м	ххх ххх
Цена реализации офисных площадей после сдачи объекта, руб./кв.м	ххх ххх
Цена реализации коммерческих площадей после сдачи объекта, руб./кв.м	ххх ххх
Стоимость аренды офисных площадей, руб./кв.м/год	хх ххх
Стоимость аренды машиноместа, руб./м.м./месяц	х ххх

Таблица 15. Параметры доходной части

Статьи дохода	Объем продаж всего, кв.м
Продажа офисной недвижимости	х ххх
Продажа коммерческой недвижимости	х ххх
Аренда офисной недвижимости	хх ххх
Аренда машиномест (ед.)	ххх

Таблица 16. Расчет объема продаж в кв. м

Предполагается постепенный выход на запланированный объем продаж. Продажа офисных и торговых площадей недвижимости предполагается с апреля хххх года. Аренда офисных площадей и машиномест предполагается с марта хххх года.

Статьи дохода	Объем продаж всего, кв.м	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх
Продажа офисной недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	хх%	х%	х%	х%	х%
Продажа коммерческой недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	хх%	х%	х%	х%	х%
Аренда офисной недвижимости	хх ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%
Аренда машиномест (ед.)	ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%

Таблица 17. Прогноз выхода на запланированный объем

Статьи дохода	Объем продаж всего, кв.м	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Продажа офисной недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%
Продажа коммерческой недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%
Аренда офисной недвижимости	хх ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%
Аренда машиномест (ед.)	ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	ххх%	ххх%	ххх%

Продолжение Таблицы. Прогноз выхода на запланированный объем

Статьи дохода	Объем продаж всего, кв.м	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Продажа офисной недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%
Продажа коммерческой недвижимости	х ххх	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%	х%
Аренда офисной недвижимости	хх ххх	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%	хх%
Аренда машиномест (ед.)	ххх	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%	ххх%

Продолжение Таблицы. Прогноз выхода на запланированный объем

.Продажи, кв.м	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx
Продажа офисной недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxx,xx*	*x,xx*	*xxx,xx*
Продажа коммерческой недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxx,xx*	*x,xx*	*xxx,xx*
Аренда офисной недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*
Аренда машиномест (ед.)	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*

Таблица 18. План продаж (кв.м)

Продажи, кв.м	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx
Продажа офисной недвижимости	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*
Продажа коммерческой недвижимости	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*
Аренда офисной недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxxx,xx*	*xxxx,xx*	*xxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*
Аренда машиномест (ед.)	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*

Продолжение Таблица. План продаж (кв.м)

Продажи, кв.м	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx
Продажа офисной недвижимости	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*
Продажа коммерческой недвижимости	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*
Аренда офисной недвижимости	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*
Аренда машиномест (ед.)	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*

Продолжение Таблицы. План продаж (кв.м)

Продажи, кв.м	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Итого
Продажа офисной недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxxx,xx*
Продажа коммерческой недвижимости	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*x,xx*	*xxxx,xx*
Аренда офисной недвижимости	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxx,xx*	*xxxxxx,xx*
Аренда машиномест (ед.)	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxx,xx*	*xxxx,xx*

Продолжение Таблицы. План продаж (кв.м)

Как видно из приведенной ниже таблицы и диаграммы, денежные средства от продаж начинают поступать в апреле xxxx года - xxx млн. руб. Со июня xxxx по февраль xxxx сумма полученных денежных средств остается постоянной и составляет xx,x млн.рублей.

С марта xxxx предполагается сдача в аренду офисных и коммерческих площадей, что увеличит сумму денежного потока до xx,x млн рублей к сентябрю xxxx года.

В ноябре xxxx года, вся недвижимость, предполагаемая к продаже, будет реализована. С декабря xxxx года денежные средства будут поступать только от арендаторов площадей, ежемесячная сумма дохода будет составлять xx,xx млн.рублей.

Поступление денежных средств от продаж	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Продажа офисной недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Продажа коммерческой недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Аренда офисной недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Аренда машиномест	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Итого	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Таблица 19. Поступление денежных средств от продаж

Поступление денежных средств от продаж	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Продажа офисной недвижимости	*хх ххх ххxр.*	*хр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*
Продажа коммерческой недвижимости	*хх ххх ххxр.*	*хр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*	*хх ххх ххxр.*
Аренда офисной недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Аренда машиномест	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Итого	**ххх ххх ххxр.**	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	***хх ххх ххxр.***	***хх ххх ххxр.***

Продолжение Таблицы. Поступление денежных средств от продаж

Поступление денежных средств от продаж	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx
Продажа офисной недвижимости	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Продажа коммерческой недвижимости	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Аренда офисной недвижимости	*xp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Аренда машиномест	*xp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
Итого	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***

Продолжение Таблицы. Поступление денежных средств от продаж

Поступление денежных средств от продаж	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx
Продажа офисной недвижимости	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Продажа коммерческой недвижимости	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Аренда офисной недвижимости	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Аренда машиномест	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
Итого	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***	***xx xxx xxxp.***

Продолжение Таблицы. Поступление денежных средств от продаж

Поступление денежных средств от продаж	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Итого
Продажа офисной недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*ххх ххх хххр.*
Продажа коммерческой недвижимости	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*ххх ххх хххр.*
Аренда офисной недвижимости	*хх ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*	*ххх ххх хххр.*
Аренда машиномест	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*
Итого	***хх ххх хххр.***	***хх ххх хххр.***	***хх ххх хххр.***	***х ххх ххх хххр.***

Продолжение Таблицы. Поступление денежных средств от продаж

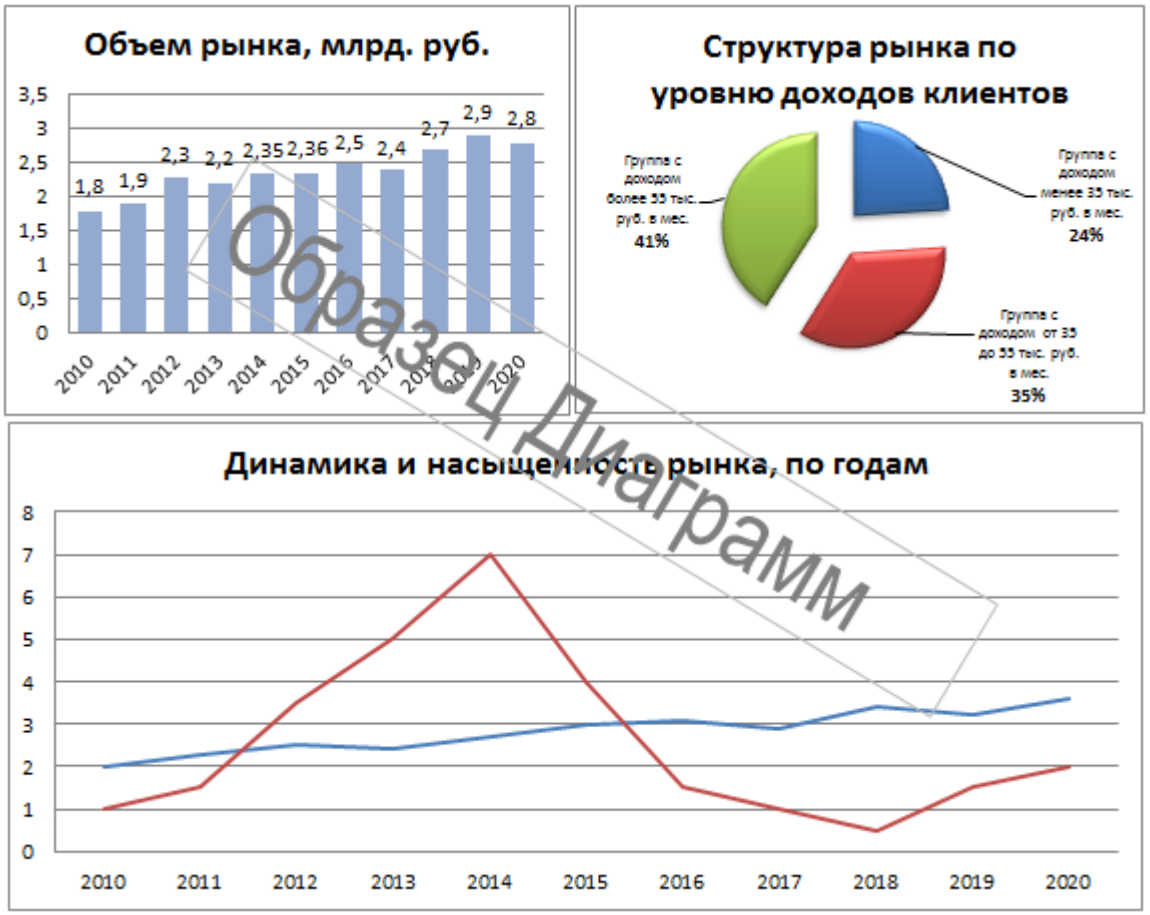


Диаграмма 12. Прогноз поступления денежных средств от продаж (xxxx-xxxxгг.)

Наименование	Количество, кв.м
Количество реализуемых кв.м	x xxx
Доля реализуемых помещений, %	xx%
Доход от продажи, руб.	x xxx xxx xxxр.
Себестоимость всего строительства, руб.	x xxx xxx xxxр.
Себестоимость реализуемых площадей	xxx xxx xxxр.
Прибыль от продажи, руб.	xxx xxx xxxр.

Таблица 20. Расчет валового дохода от продажи недвижимости

4.2 План расходов

Детальная информация о расходах по проекту представлена в разделе инвестиционные вложения (таблица «Направления инвестиционных вложений»).

Помесячный план расходов представлен на диаграмме и в таблице ниже.

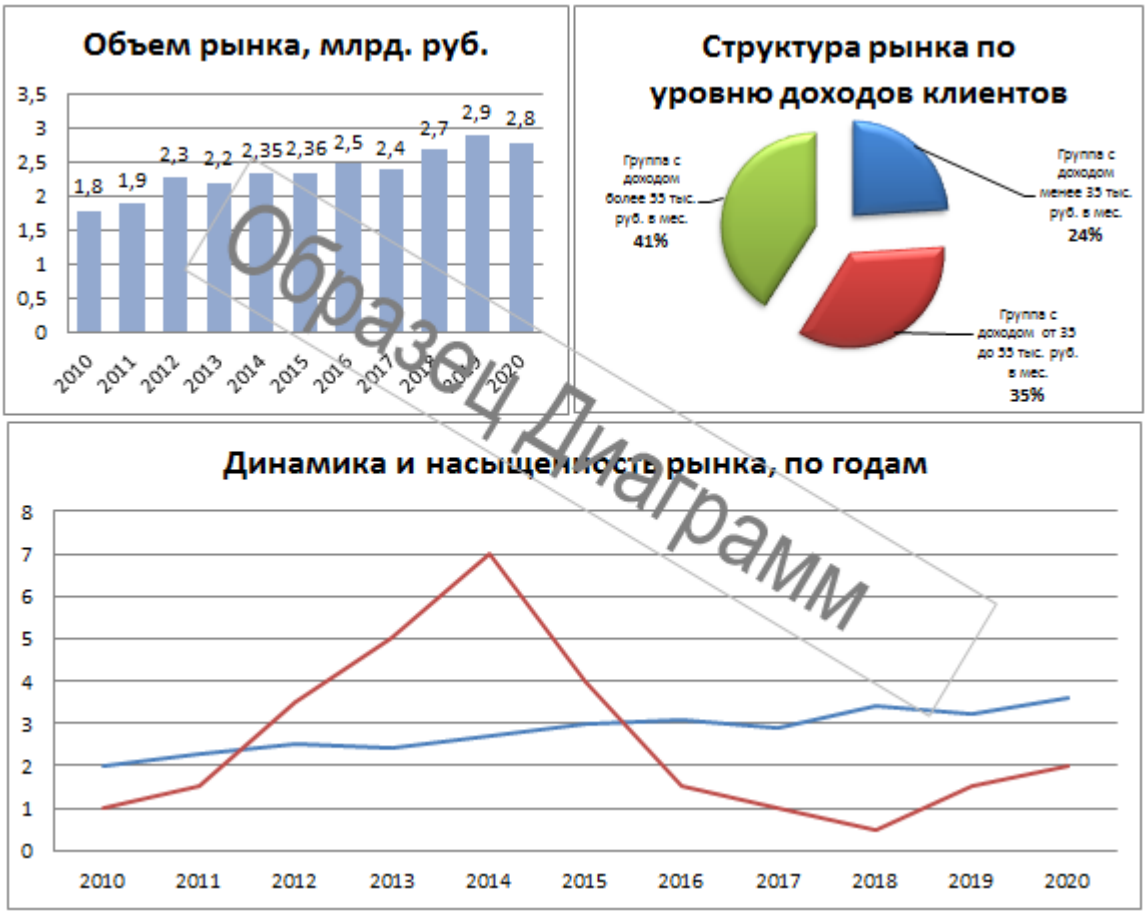


Диаграмма 13. Прогноз расходов, руб. в месяц

План расходов, руб.	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx
Затраты на материалы и строительство	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xxx xxx xxxp.*	*xxx xxx xxxp.*
Итого:	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**

Таблица 21. План расходов

План расходов, руб.	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx
Затраты на материалы и строительство	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Итого:	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. План расходов

План расходов, руб.	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Всего
Затраты на материалы и строительство	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*x xxx xxx xxxp.*
Итого:	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**x xxx xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. План расходов

4.3 Расчет налоговых выплат

Налоговые выплаты рассчитывались на основании налоговых ставок, базы расчетов и периодичности уплаты в бюджет.

Налоговые ставки:	%	База для уплаты	Частота начисления
Ставка отчислений от ФЗП	xx%	ФОТ	ежемесячно
Ставка налога на имущество	x,x%	Имущество на балансе	x раз в квартал
Ставка налога на землю	x,x%	Кадастровая стоимость земельного участка	x раз в квартал
Ставка НДС	xx%	Облагаемая НДС выручка	ежемесячно
Ставка НДС на жилую недвижимость	x%	Облагаемая НДС выручка	ежемесячно
Ставка налога на прибыль,% в мес.	xx%	Прибыль	ежемесячно

Таблица 22. Исходные данные для расчета налоговых платежей

Пенсионный фонд	xx%
Фонд социального страхования	x,xx%
Фонд обязательного медицинского страхования	x,xx%

Таблица 23. Состав ставки отчислений с ЗП

Ставки налогов и налогооблагаемая база определяет структуру налоговых выплат.

Диаграмма 14. Структура налоговых выплат

Налоговые выплаты составляют: налог на прибыль - xx%, налог на добавленную стоимость - xx%, налог на имущество – x%.

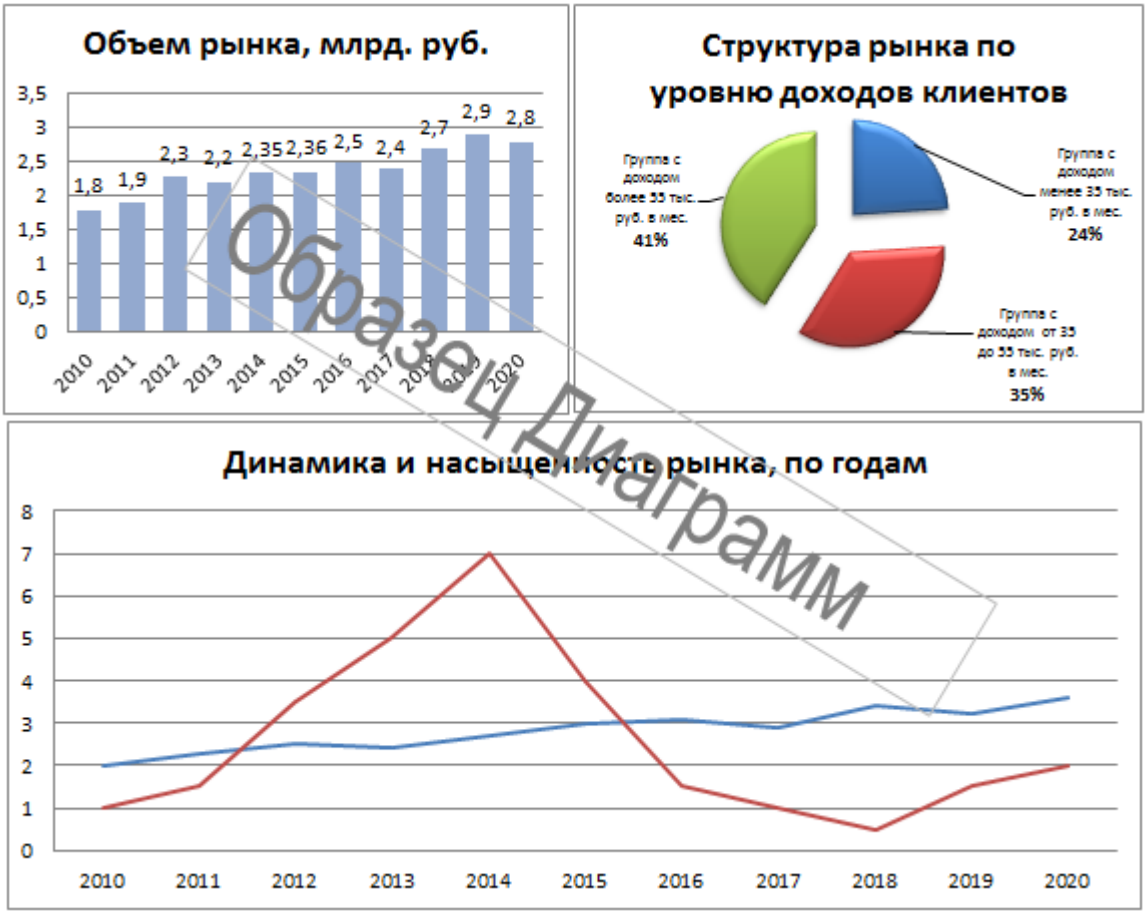


Диаграмма 15. Динамика доли налогов в выручке

Наибольшая доля налогов приходится на хх-й месяц реализации проекта (июнь хххх года), в связи с тем, что налог на прибыль от продажи недвижимости рассчитывается один раз, после сдачи объекта в эксплуатацию.

В остальные периоды налоговые выплаты производятся приблизительно равномерно.

Общая сумма налоговых выплат за период с июня хххх по декабрь хххх года составит ххх млн.руб.

Налоги	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx
Налог на имущество	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
НДС	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Налог на прибыль	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Итого:	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**

Таблица 24. Расчет налоговых выплат

Налоги	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx
Налог на имущество	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
НДС	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Налог на прибыль	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*
Итого:	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**

Продолжение Таблицы. Расчет налоговых выплат

Налоги	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx
Налог на имущество	*xp.*	*xp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
НДС	*xp.*	*xp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*	*xx xxx xxxp.*
Налог на прибыль	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xp.*	*xxx xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
Итого:	**xp.**	**xp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. Расчет налоговых выплат

Налоги	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx
Налог на имущество	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
НДС	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*	*x xxx xxxp.*
Налог на прибыль	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*	*xxx xxxp.*
Итого:	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. Расчет налоговых выплат

Налоги	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Итого
Налог на имущество	*x xxx xxxр.*	*x xxx xxxр.*	*x xxx xxxр.*	xx xxx xxxр.
НДС	*x xxx xxxр.*	*x xxx xxxр.*	*x xxx xxxр.*	xxx xxx xxxр.
Налог на прибыль	*xxx xxxр.*	*xxx xxxр.*	*xxx xxxр.*	xxx xxx xxxр.
Итого:	**x xxx xxxр.**	**x xxx xxxр.**	**x xxx xxxр.**	**xxx xxx xxxр.**

Продолжение Таблицы. Расчет налоговых выплат

НДС к зачету (инвестиции)	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.
НДС по месяцам	**Июнь xxxx**	**Июль xxxx**	**Август xxxx**	**Сентябрь xxxx**	**Октябрь xxxx**	**Ноябрь xxxx**	**Декабрь xxxx**	**Январь xxxx**	**Февраль xxxx**	**Март xxxx**
Начисленный НДС	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.	xр.
Начисленный НДС накопленным итогом	-x xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xxx xxx xxxр.
Расчет уплаты НДС	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.

Таблица 25. Расчет ставки НДС

НДС к зачету (инвестиции)	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.
НДС по месяцам	**Апрель xxxx**	**Май xxxx**	**Июнь xxxx**	**Июль xxxx**	**Август xxxx**	**Сентябрь xxxx**	**Октябрь xxxx**	**Ноябрь xxxx**	**Декабрь xxxx**	**Январь xxxx**
Начисленный НДС	xx xxx xxxр.	xр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.
Начисленный НДС накопленным итогом	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.	-xx xxx xxxр.
Расчет уплаты НДС	xx xxx xxxр.	-x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	x xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.	xx xxx xxxр.

Продолжение Таблицы. Расчет ставки НДС

НДС к зачету (инвестиции)	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.					
НДС по месяцам	**Февраль хххх**	**Март хххх**	**Апрель хххх**	**Май хххх**	**Июнь хххх**	**Июль хххх**	**Август хххх**	**Сентябрь хххх**	**Октябрь хххх**	**Ноябрь хххх**
Начисленный НДС	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Начисленный НДС накопленным итогом	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	х ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Расчет уплаты НДС	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.

Продолжение Таблицы. Расчет ставки НДС

НДС по месяцам	**Декабрь хххх**	**Январь хххх**	**Февраль хххх**	**Март хххх**	**Апрель хххх**	**Май хххх**	**Июнь хххх**	**Июль хххх**	**Август хххх**	**Сентябрь хххх**
Начисленный НДС	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Начисленный НДС накопленным итогом	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Расчет уплаты НДС	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.

Продолжение Таблицы. Расчет ставки НДС

НДС по месяцам	**Октябрь хххх**	**Ноябрь хххх**	**Декабрь хххх**
Начисленный НДС	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Начисленный НДС накопленным итогом	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Расчет уплаты НДС	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.

Продолжение Таблицы. Расчет ставки НДС

4.4 Отчет о движении денежных средств

Потоки денежных средств формируются за счет потоков операционной деятельности, инвестиционной и финансовой деятельности.

4.4.1 Денежные потоки от операционной деятельности

Денежный поток от основной деятельности становится положительным в июне хххх года, достигнув уровня хх ххх тыс. рублей. За рассматриваемый период накопленный поток денежных средств от основной деятельности составит ххх ххх тыс. руб.

Основная деятельность	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx
Поступления от основной деятельности	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**
Продажа офисной недвижимости	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Продажа коммерческой недвижимости	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Аренда офисной недвижимости	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Аренда машиномест	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Выбытия от текущей деятельности	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**
Затраты на материалы и строителсьтво	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.
Налоги:	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Налог на имущество	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
НДС	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Налог на прибыль	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Сальдо от основной деятельности	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**
Сальдо накопленным итогом	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**
Сальдо от текущей деятельности	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**

Таблица 26. Денежные потоки от операционной деятельности

Основная деятельность	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx
Поступления от основной деятельности	**xxx xxx xxxp.**	**xp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**
Продажа офисной недвижимости	xx xxx xxxp.	xp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.
Продажа коммерческой недвижимости	xx xxx xxxp.	xp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.
Аренда офисной недвижимости	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Аренда машиномест	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Выбытия от текущей деятельности	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**
Затраты на материалы и строительство	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.
Налоги:	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Налог на имущество	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
НДС	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Налог на прибыль	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Сальдо от основной деятельности	**xxx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**
Сальдо накопленным итогом	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**
Сальдо от текущей деятельности	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. Денежные потоки от операционной деятельности

Основная деятельность	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Поступления от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Продажа офисной недвижимости	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Продажа коммерческой недвижимости	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Аренда офисной недвижимости	хр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Аренда машиномест	хр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Выбытия от текущей деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Затраты на материалы и строительсьво	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хр.	хр.	х,ххх млрд	хр.	хр.	хр.
Налоги:	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на имущество	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
НДС	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на прибыль	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Сальдо от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Сальдо накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Сальдо от текущей деятельности	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Денежные потоки от операционной деятельности

Основная деятельность	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Поступления от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Продажа офисной недвижимости	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Продажа коммерческой недвижимости	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Аренда офисной недвижимости	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Аренда машиномест	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Выбытия от текущей деятельности	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Затраты на материалы и строительсьво	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Налоги:	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на имущество	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
НДС	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на прибыль	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Сальдо от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Сальдо накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Сальдо от текущей деятельности	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Денежные потоки от операционной деятельности

Основная деятельность	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Итого
Поступления от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**х ххх ххх хххр.**
Продажа офисной недвижимости	хр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.
Продажа коммерческой недвижимости	хр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.
Аренда офисной недвижимости	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Аренда машиномест	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.
Выбытия от текущей деятельности	**хр.**	**хр.**	**хр.**	х ххх ххх хххр.
Затраты на материалы и строительство	хр.	хр.	хр.	х ххх ххх хххр.
Налоги:	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на имущество	хр.	хр.	хр.	хр.
НДС	хр.	хр.	хр.	хр.
Налог на прибыль	хр.	хр.	хр.	хр.
Сальдо от основной деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Сальдо накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	
Сальдо от текущей деятельности	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	

Продолжение Таблицы. Денежные потоки от операционной деятельности

4.4.2 Денежный поток от проекта

Проектом предусматривается два варианта возврата кредитных средств.

В первом варианте предусмотрен возврат тела кредита согласно графику, представленному в таблице

Период	Сумма, рублей
Апрель хххх	хх ххх ххх
Июль хххх	хх ххх ххх
Октябрь хххх	хх ххх ххх
Январь хххх	ххх ххх ххх
Апрель хххх	хх ххх ххх
Июль хххх	ххх ххх ххх
Октябрь хххх	ххх ххх ххх
Декабрь хххх	хх ххх ххх

Таблица 27. График возврата кредитных средств

При этом сумма денежных средств, потраченных на погашение процентов за кредит составит ххх ххх тыс. рублей.

Во втором варианте предусмотрен возврат тела кредита равными долями по ххх,х млн рублей в течение семи месяцев, начиная с июня хххх года. Сумма денежных средств, потраченных на погашение процентов за кредит составляет ххх ххх тыс. рублей.

В таблицах представлены расчёты финансовой деятельности, денежного потока проекта, на диаграммах показана динамика денежного потока при обоих вариантах возврата тела кредита.

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Поступления	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Полученный кредит	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Выбытия	**хр.**	**ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**
Возврат тела кредита	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Остаток по кредиту	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Возврат процентов по кредиту		ххх хххр.	ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого по финансовой деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Остаток ДС на начало периода	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**
Итого поступлений	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Итого выбытий	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
ДС за период	-х ххх хххр.	-ххх хххр.	хх хххр.	-ххх хххр.	ххх хххр.	-ххх хххр.	х ххх хххр.	-ххх хххр.	х ххх хххр.	-ххх хххр.
Остаток ДС на конец периода	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Таблица 28. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Поступления	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.
Выбытия	**хх ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Возврат тела кредита	хх ххх ххxр.	хр.	хр.	хх ххх ххxр.	хр.	хр.	хх ххх ххxр.	хр.	хр.	ххх ххх ххxр.
Остаток по кредиту	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Возврат процентов по кредиту	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Итого по финансовой деятельности	**-хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**
Остаток ДС на начало периода	**х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Итого поступлений	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Итого выбытий	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
ДС за период	хх ххх ххxр.	-х ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.
Остаток ДС на конец периода	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Поступления	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх хххр.**
Возврат тела кредита	хр.	хр.	хх ххх хххр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.	хр.
Остаток по кредиту	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Возврат процентов по кредиту	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	ххх хххр.
Итого по финансовой деятельности	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх хххр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Итого поступлений	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Итого выбытий	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх хххр.	ххх ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх хххр.
ДС за период	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Поступления	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**хх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Возврат тела кредита	хх ххх хххр.									
Остаток по кредиту	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Возврат процентов по кредиту	ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Итого по финансовой деятельности	**-хх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Итого поступлений	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Итого выбытий	хх ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
ДС за период	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Поступления	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Возврат тела кредита			
Остаток по кредиту	хр.	хр.	хр.
Возврат процентов по кредиту	хр.	хр.	хр.
Итого по финансовой деятельности	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Итого поступлений	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Итого выбытий	хр.	хр.	хр.
ДС за период	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

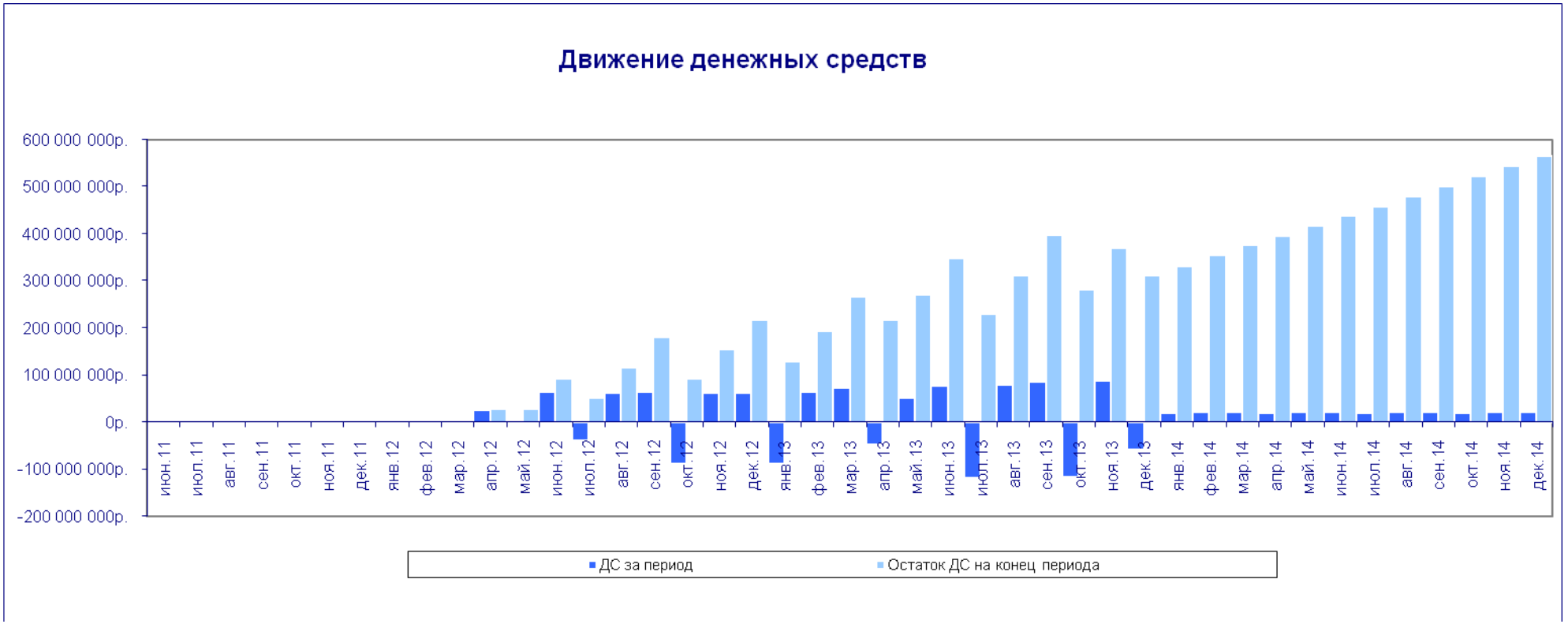


Диаграмма 16. Динамика денежных потоков от проекта (вариант х)

x вариант

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx
Поступления	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**
Полученный кредит	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.
Выбытия	**xp.**	**xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**
Возврат тела кредита	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.	xp.
Остаток по кредиту	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.
Возврат процентов по кредиту		xxx xxxp.	xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.	x xxx xxxp.
Итого по финансовой деятельности	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**
Остаток ДС на начало периода	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**
Итого поступлений	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.
Итого выбытий	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.	xxx xxx xxxp.
ДС за период	-x xxx xxxp.	-xxx xxxp.	xx xxxp.	-xxx xxxp.	xxx xxxp.	-xxx xxxp.	x xxx xxxp.	-xxx xxxp.	x xxx xxxp.	-xxx xxxp.
Остаток ДС на конец периода	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**	**x xxx xxxp.**
Денежный поток от проекта	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**	**xp.**

Таблица 29. Денежный поток по проекту (вариант x)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Поступления	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.
Выбытия	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**
Возврат тела кредита	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Остаток по кредиту	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Возврат процентов по кредиту	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Итого по финансовой деятельности	**-х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-х ххх ххxр.**
Остаток ДС на начало периода	**х ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Итого поступлений	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Итого выбытий	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
ДС за период	хх ххх ххxр.	-х ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	-ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Поступления	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**х ххх ххxр.**	**х ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Возврат тела кредита	хр.	хр.	хр.	хр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Остаток по кредиту	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Возврат процентов по кредиту	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.	х ххх ххxр.
Итого по финансовой деятельности	**хх ххх ххxр.**	**хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Итого поступлений	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Итого выбытий	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
ДС за период	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Поступления	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**ххх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Возврат тела кредита	ххх ххх хххр.									
Остаток по кредиту	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Возврат процентов по кредиту	х ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Итого по финансовой деятельности	**-ххх ххх хххр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Итого поступлений	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Итого выбытий	ххх ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
ДС за период	-ххх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Поступления	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Полученный кредит	хр.	хр.	хр.
Выбытия	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Возврат тела кредита			
Остаток по кредиту	хр.	хр.	хр.
Возврат процентов по кредиту	хр.	хр.	хр.
Итого по финансовой деятельности	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Остаток ДС на начало периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Итого поступлений	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Итого выбытий	хр.	хр.	хр.
ДС за период	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Остаток ДС на конец периода	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Денежный поток от проекта	**хр.**	**хр.**	**хр.**
Денежный поток от проекта накопительным итогом	**хр.**	**хр.**	**хр.**

Продолжение Таблицы. Денежный поток по проекту (вариант х)

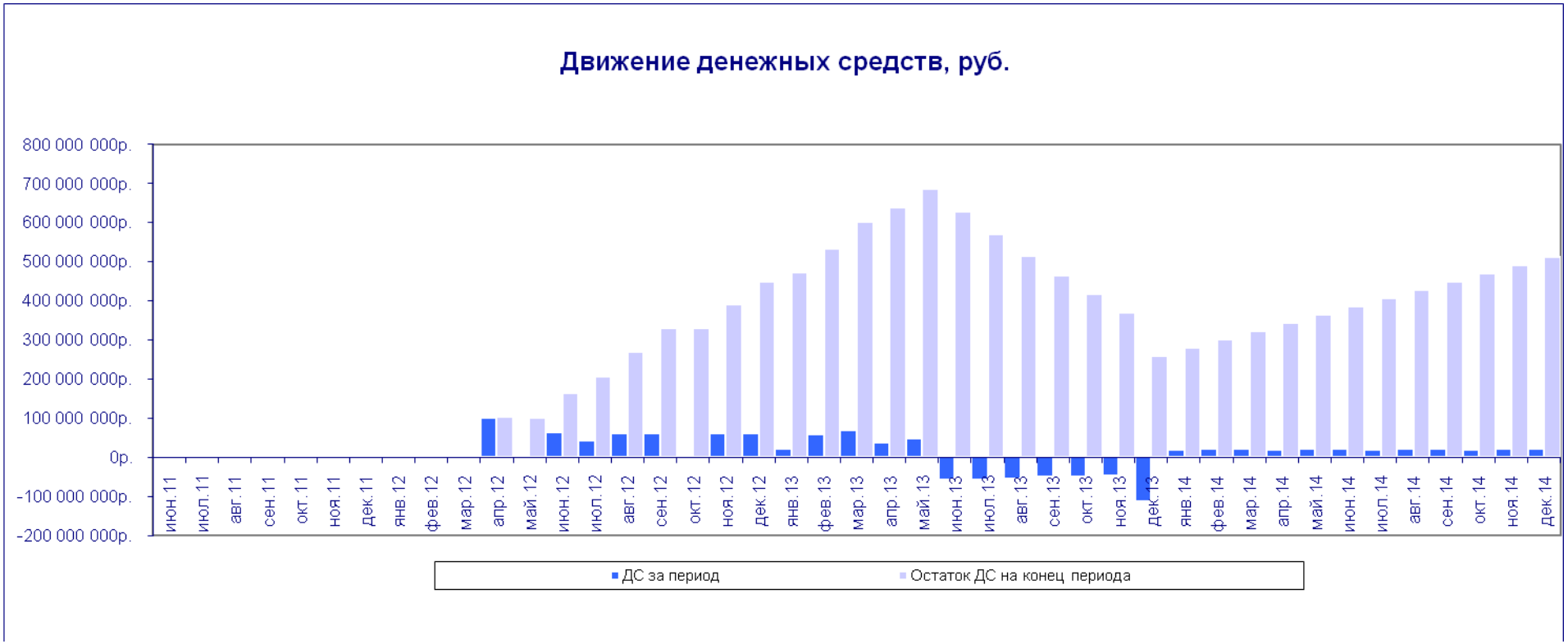


Диаграмма 17. Динамика денежных потоков от проекта (вариант х)

4.5 Отчет о прибылях и убытках

Отчет о прибылях и убытках также представлен в двух вариантах, в зависимости от вышерассмотреных возможностей возврата кредита.

И в первом во втором случае проект начинает приносить прибыль в июне хххх.

При первом варианте развития событий накопленная чистая прибыль составит ххх ххх тыс. рублей за рассматриваемый период, при втором варианте - хх ххх тыс. рублей за рассматриваемый период.

Статьи отчета о прибылях и убытках	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Выручка	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Расходы	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.	ххх ххх ххxр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Возврат процентов по кредиту	*хр.*	*ххх ххxр.*	*ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*	*х ххх ххxр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-хх ххх ххxр.	-ххх ххх ххxр.	-ххх ххх ххxр.
Налог на прибыль										
Чистая прибыль	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-хх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**	**-ххх ххх ххxр.**

Таблица 30. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Выручка	ххх ххх хххр.	хр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Возврат процентов по кредиту	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх хххр.	-х ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль										
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Возврат процентов по кредиту	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*ххх хххр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль					*ххх ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Амортизация	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Возврат процентов по кредиту	*ххх хххр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Итого
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх ххх хххр.
Расходы	хр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.
Амортизация	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	хх ххх хххр.
Возврат процентов по кредиту	*хр.*	*хр.*	*хр.*	ххх ххх хххр.
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	хр.
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Налог на прибыль	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	ххх ххх хххр.
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

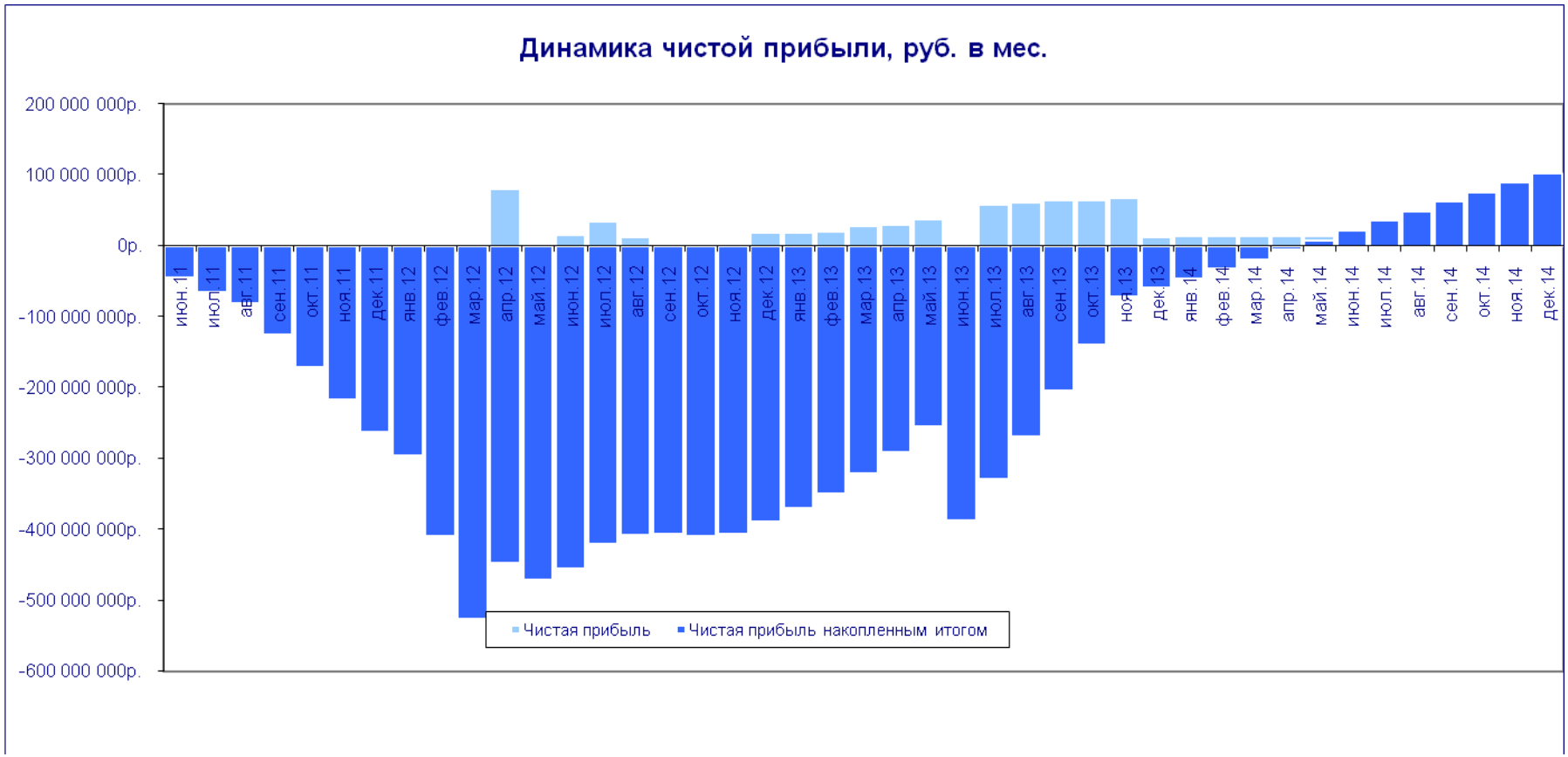


Диаграмма 18. Динамика чистой прибыли, руб. в месяц (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Выручка	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Расходы	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Возврат процентов по кредиту	*хр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.
Налог на прибыль										
Чистая прибыль	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Таблица 31. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Выручка	ххх ххх хххр.	хр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Возврат процентов по кредиту	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх хххр.	-х ххх хххр.	-ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль										
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**-ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Амортизация	*хр.*	*хр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Возврат процентов по кредиту	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*	*хх ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль					*ххх ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Расходы	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Амортизация	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*
Возврат процентов по кредиту	*х ххх хххр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*	*хр.*
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Налог на прибыль	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-х ххх хххр.**	**х ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

Статьи отчета о прибылях и убытках	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Итого
Выручка	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх ххх хххр.
Расходы	хр.	хр.	хр.	ххх ххх хххр.
Амортизация	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	*х ххх хххр.*	хх ххх хххр.
Возврат процентов по кредиту	*хр.*	*хр.*	*хр.*	ххх ххх хххр.
Налог на имущество	*хр.*	*хр.*	*хр.*	хр.
Прибыль	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	ххх ххх хххр.
Налог на прибыль	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	*ххх хххр.*	ххх ххх хххр.
Чистая прибыль	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Чистая прибыль накопленным итогом	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	

Продолжение Таблицы. Отчет о прибылях и убытках (вариант х)

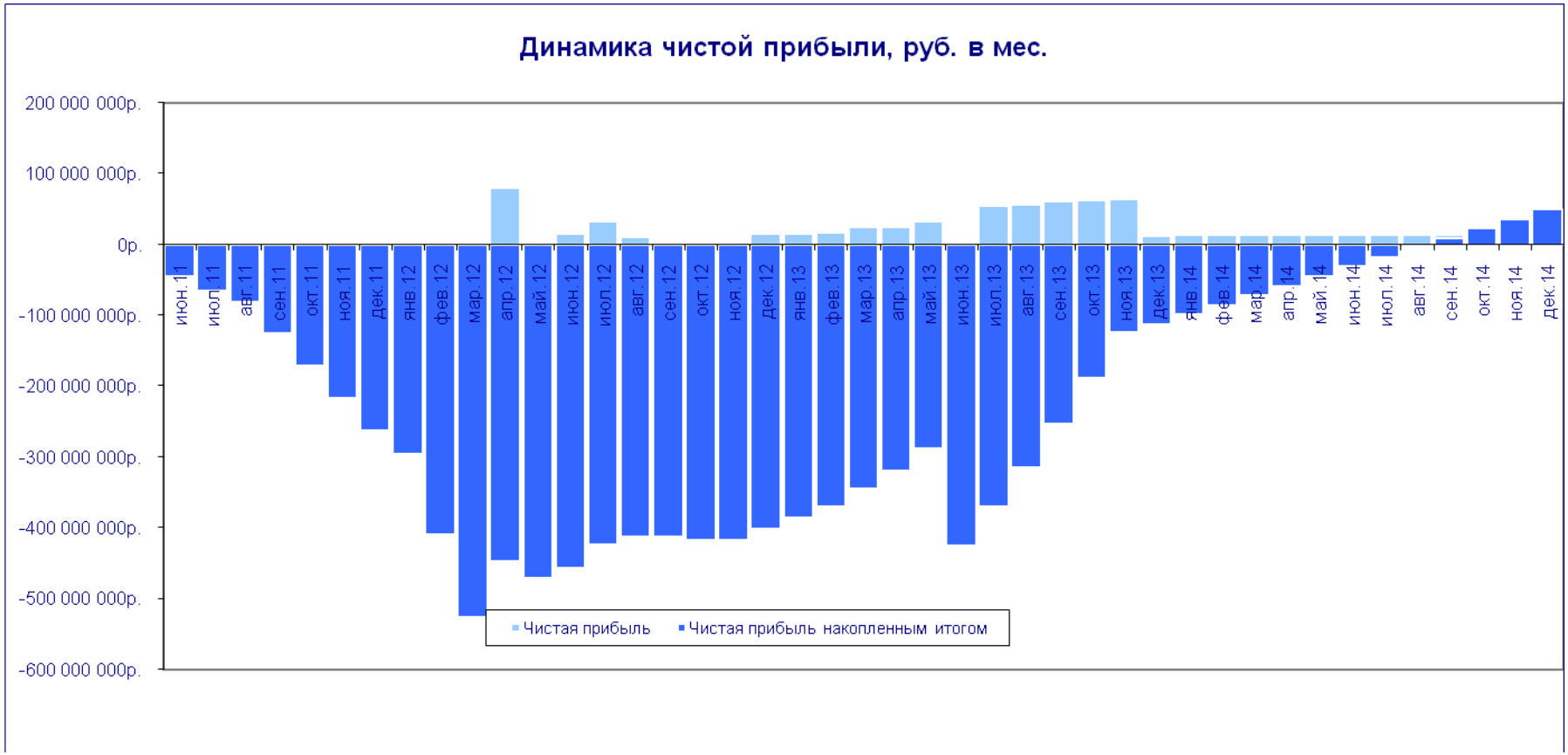


Диаграмма 19. Динамика чистой прибыли, руб. в месяц (вариант х)

4.6 Анализ чувствительности и анализ рисков проекта

4.7 Анализ рисков

4.7.1 Качественный анализ рисков

В данном разделе проводится качественный анализ рисков проекта, и даются общие рекомендации относительно методов борьбы с ними.

Риски, связанные с реализацией настоящего проекта, можно разделить на несколько категорий.

Неспецифические риски

К первой группе относятся неспецифические риски, т.е. прямо или косвенно угрожающие практически любому проекту. В этой категории можно выделить макроэкономические риски (ухудшение экономической ситуации в стране, колебания курсов валют и т.д.), административные риски (изменения правил согласования, законодательства и пр.), а также возникновение форс-мажорных обстоятельств. Подробно рассматривать данную группу рисков не имеет смысла, поскольку снизить их вероятность практически невозможно.

Основным методом борьбы с неспецифическими рисками является страхование проекта. Кроме того, частичной защитой от угроз данной категории будет являться гибкость и мобильность компании, позволяющие быстро реагировать на изменения и оперативно перестраиваться.

Организационные риски

Среди рисков второй группы можно выделить следующие:

№	ОПИСАНИЕ	СТЕПЕНЬ УГРОЗЫ	МЕТОД БОРЬБЫ
Увеличение сроков реализации проекта по организационным причинам			
x	Поскольку некоторые риски проекта демонстрируют положительную зависимость от времени, данная угроза требует особого внимания, т.к. затягивание сроков реализации проекта увеличивает другие риски (например, маркетинговые).	Вероятность данного риска находится в прямой зависимости от организационных усилий по реализации проекта.	Минимизировать данную угрозу можно путем разработки подробного календарного плана и строгого следования правилам проджект-менеджмента.
Нарушение договоренностей со стороны внешних участников проекта			
x	К данной группе относятся такие риски, как изменение условий, стоимости и сроков оказания поставки материалов (услуг), условий финансирования и пр. могут привести к серьезным проблемам на стадии реализации проекта.	Вероятность нарушения договоренностей со стороны внешних участников проекта невысока, поскольку со многими из них уже налажены партнерские отношения и установлены личные связи.	Для минимизации данных угроз необходимо четко прописывать обязательства сторон и юридически оформлять все договоренности.

Таблица 32. Анализ организационных рисков

Маркетинговые риски

К третьей категории относятся маркетинговые риски, связанные с возможным негативным влиянием рыночного окружения и концептуальными маркетинговыми просчетами проекта.

Среди маркетинговых рисков можно выделить следующие:

№	ОПИСАНИЕ	СТЕПЕНЬ УГРОЗЫ	МЕТОД БОРЬБЫ
Риски, связанные с действиями конкурентов Расчет показателей проекта проводился исходя из допущения, что конкурентная ситуация в ближайшее время принципиально не изменится. Если же действия конкурентов будут активными, это может негативно отразиться на перспективах проекта.			
x	Выход на рынок новых игроков.	Вероятность такого сценария находится на низком уровне, поскольку рынок является в достаточной степени сформированным.	Все компании, выходящие на рынок, изначально находятся в примерно равных условиях. В конкурентной борьбе выиграет компания, сумевшая обеспечить себя системой продаж недвижимости.
Переоценка Плана продаж Финансовые показатели проекта довольно сильно зависят от объема продаж. К невыполнению плана продаж могут привести только пробелы в маркетинге, поскольку спрос на продукцию достаточно высок, обладает устойчивой тенденцией к росту.			
x	Переоценка спроса	Вероятность данного риска существует лишь в случае реализации пессимистичного сценария развития экономики, снижения потребительской среды. Однако основные тенденции текущего года свидетельствуют о постепенном выходе экономики из кризиса.	Снизить последствия переоценки спроса можно с помощью налаживания эффективных каналов продаж, проведения продуманной маркетинговой стратегии.
x	Неэффективность программы продвижения	Вероятность этого риска низка, поскольку заниматься продвижением продукции будут менеджеры, имеющие большой опыт работы на рынке.	Основным методом снижения данного риска является проведение дополнительных маркетинговых исследований и привлечение к проекту опытных специалистов для разработки и реализации маркетинговых мероприятий.

Таблица 33. Анализ маркетинговых рисков

Из всего вышесказанного можно сделать следующий вывод: риски, связанные с реализацией проекта, не критичны, и большинство из них можно минимизировать с помощью грамотного управления.

4.7.2 Количественный анализ

Количественный анализ представляет собой анализ чувствительности проекта – изучения влияния количественных факторов на финансовые показатели проекта.

Ниже представлен однопараметрический анализ чувствительности. Было рассчитано влияние исходных показателей (цен реализации, объема продаж и себестоимости недвижимости) на основные результирующие показатели, характеризующие эффективность проекта (дисконтированный срок окупаемости, чистый приведенный доход, внутренняя норма рентабельности инвестиций).

Для анализа чувствительности для всех показателей был принят шаг изменений xx%.

Сводные данные по анализу чувствительности – величина отклонений результирующих показателей при изменении исходных показателей на один шаг (xx%).

Исходные /результирующие показатели	Чистый дисконтированный доход (ЧДД), тыс. EUR		Внутренняя норма доходности, %	Срок окупаемости, мес.	
	Отклонения, тыс. руб.	Отклонения, %		Отклонения, мес.	Отклонения, %
Уровень отпускных цен	*ххх ххх*	*хх%*	*хх%*	*х,хх*	*х%*
Объем продаж	*ххх ххх*	*хх%*	*хх%*	*х,хх*	*х%*
Стоимость материалов	*ххх ххх*	*хх%*	*хх%*	*х,хх*	*х%*

Таблица 34. Сводный анализ чувствительности проекта

Проект показывает средний уровень чувствительности. При изменении исходных показателей на хх%, внутренняя норма доходности меняется не более, чем на хх%, срок окупаемости меняется на х месяц (х% от исходного срока окупаемости). Наибольшую чувствительность проект обнаруживает к изменению отпускных цен и объем продаж – при изменении цены на хх%, ЧДД изменяется на ххх млн. руб.(на хх%).

5 Финансовый анализ

5.1 Показатели рентабельности

Показатели рентабельности:	Средние значения по проекту (вариант х)	Средние значения по проекту (вариант х)
Рентабельность продаж	хх%	хх%

Таблица 35. Показатели рентабельности

Средний уровень рентабельности продаж (отношение чистой прибыли к выручке от реализации, без НДС) составляет хх% при первом варианте возврата средств кредита и хх% при втором.

5.2 Показатели основной деятельности

Показатели основной деятельности	Средние значения по проекту (вариант х)	Средние значения по проекту (вариант х)
Объем продаж, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Объем текущих расходов, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Чистая прибыль, в мес.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Денежный поток, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.

Таблица 36. Показатели основной деятельности

Средний уровень продаж в месяц составляет хх ххх тыс. руб., денежный поток – хх ххх тыс. руб. в месяц. Сумма чистой прибыли зависит от схемы возврата кредитных средств. В первом варианте она составляет х ххх тыс. рублей, во втором – х ххх тыс. рублей.

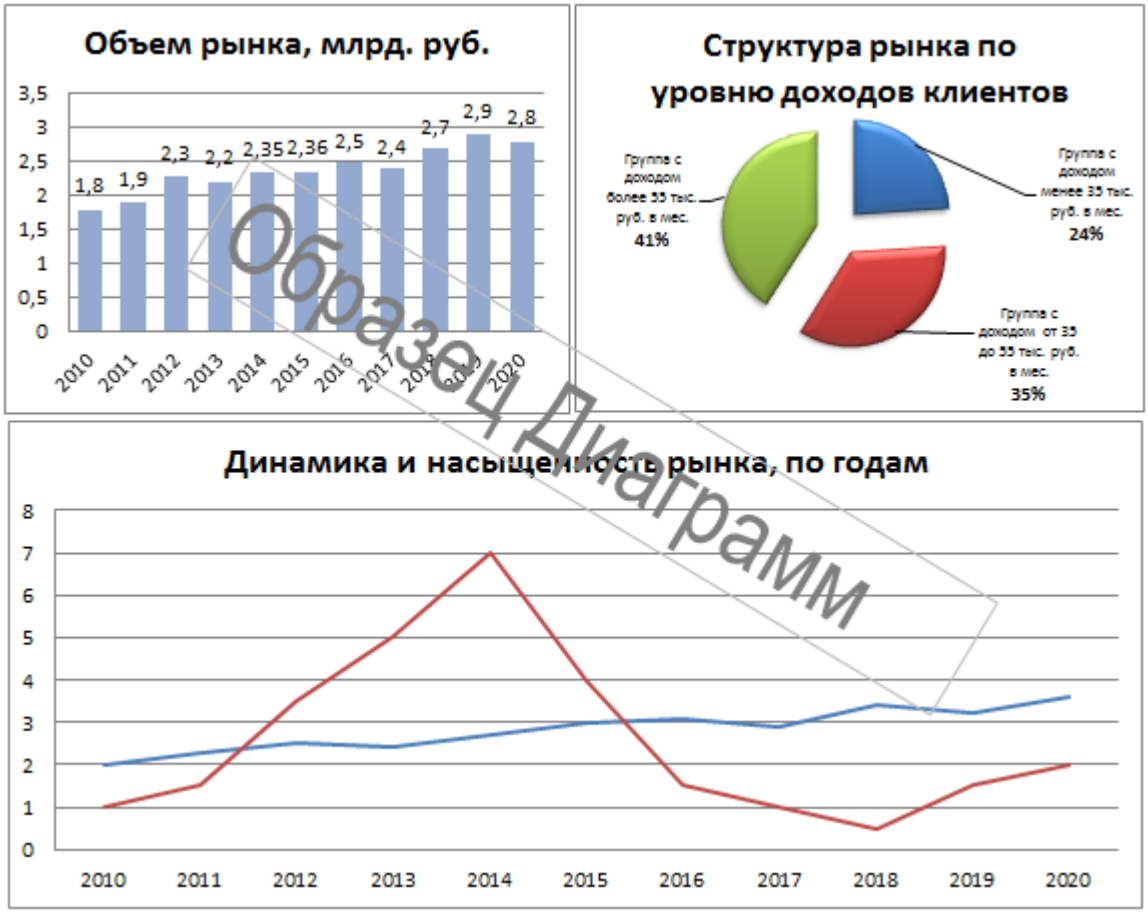


Диаграмма 20. Показатели основной деятельности (х вариант)

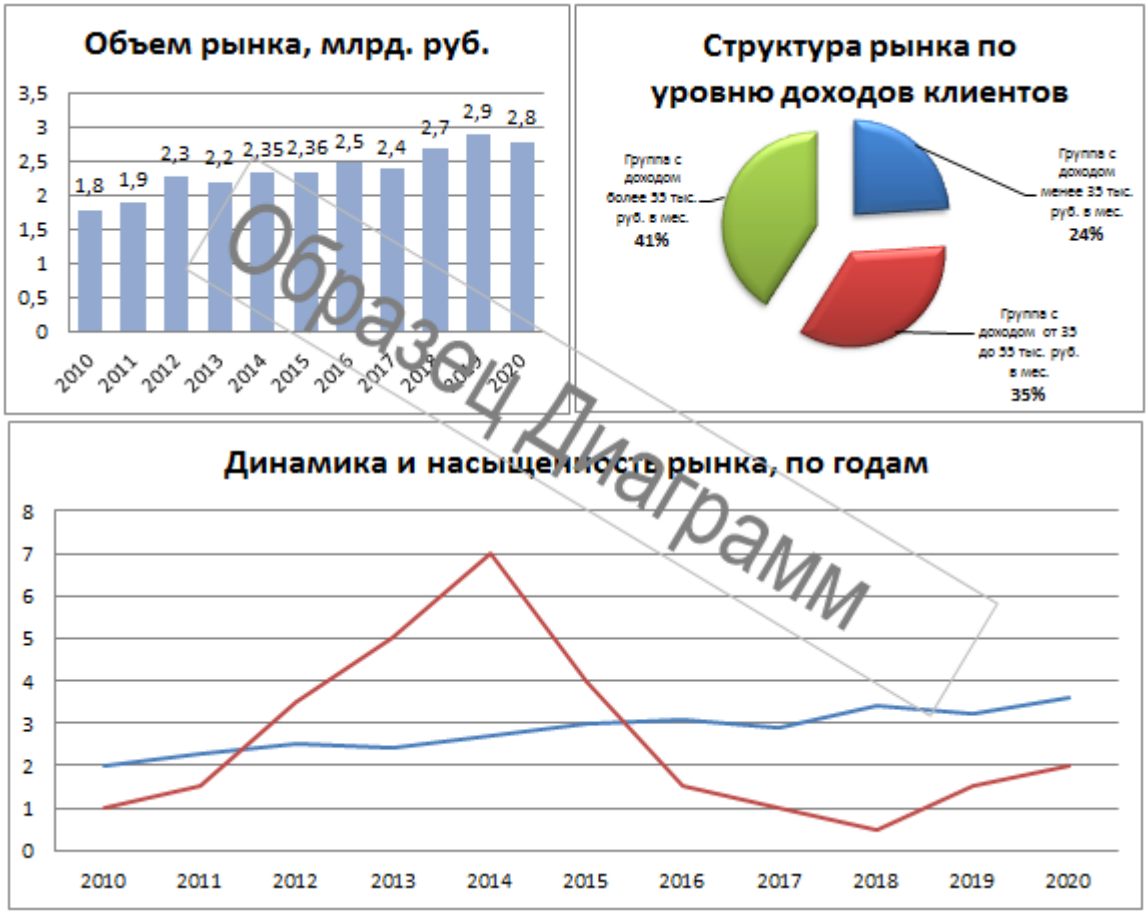


Диаграмма 21. Показатели основной деятельности (х вариант)

6 Инвестиционный анализ

6.1 Срок окупаемости

Срок окупаемости при первом варианте схемы возврата кредита составляет xx месяцев, с учетом дисконтирования. При втором варианте – xx месяца.

Движения денежных средств	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.
Оплата процентов	хр.	ххх хххр.	ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого денежный поток	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Таблица 37. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	ххх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого денежный поток	**ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	ххх хххр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	хр.	хр.	хр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.
Оплата процентов	хр.	ххх хххр.	ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого денежный поток	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Таблица 38. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	ххх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого денежный поток	**ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	х ххх хххр.	х ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**х ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	х ххх хххр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.	хр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Чистый денежный поток от операционной деятельности	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Оплата процентов	хр.	хр.	хр.
Итого денежный поток	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**
Денежный поток накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет срока окупаемости (вариант х)

Показатели	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx	Февраль xxxx	Март xxxx
Коэффициент дисконтирования	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
Дисконтированный денежный поток	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	-xxx xxx xxxp.	-xxx xxx xxxp.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**

Таблица 39. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант x)

Показатели	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx	Декабрь xxxx	Январь xxxx
Коэффициент дисконтирования	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
Дисконтированный денежный поток	xx xxx xxxp.	-xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант x)

Показатели	Февраль xxxx	Март xxxx	Апрель xxxx	Май xxxx	Июнь xxxx	Июль xxxx	Август xxxx	Сентябрь xxxx	Октябрь xxxx	Ноябрь xxxx
Коэффициент дисконтирования	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx	x,xx
Дисконтированный денежный поток	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.	xx xxx xxxp.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xxx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**-xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**	**xxx xxx xxxp.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант x)

Показатели	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Показатели	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.	-ххх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Таблица 40. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх	Январь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх хххр.	-хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх	Октябрь хххх	Ноябрь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-ххх ххх хххр.**	**-хх ххх хххр.**	**-ххх хххр.**	**хх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Декабрь хххх	Январь хххх	Февраль хххх	Март хххх	Апрель хххх	Май хххх	Июнь хххх	Июль хххх	Август хххх	Сентябрь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**	**ххх ххх хххр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

Движения денежных средств	Октябрь хххх	Ноябрь хххх	Декабрь хххх
Коэффициент дисконтирования	х,хх	х,хх	х,хх
Дисконтированный денежный поток	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.	хх ххх ххxр.
Дисконтированный денежный поток, накопленным итогом	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**	**ххх ххх ххxр.**

Продолжение Таблицы. Расчет дисконтированного срока окупаемости (вариант х)

6.2 Показатели доходности

Показатели доходности по проекту представлены в таблице.

Показатели доходности	Значения (х вариант)	Значения (вариант х)
ВНД, % в мес.	х,х%	х,х%
ВНД, % в год.	хх,х%	хх,х%
Индекс доходности за период прогноза	х,х	х,хх
Индекс доходности по проекту в целом	хх,х	хх,х

Таблица 41. Показатели доходности

Согласно расчетам, при первой схеме возврата кредита индекс доходности по проекту в целом составит хх,х, а внутренняя норма доходности в расчете на год составит хх%, при второй схеме показатели составят хх,х и хх,х% соответственно.

6.3 Чистый дисконтированный доход

Чистый дисконтированный доход рассчитывался исходя из годовой ставки дисконтирования в размере хх,хх%.

Расчет ставки дисконтирвоания представлен в таблице.

Показатель	Значение	Примечание
Безрисковая ставка	х,хх%	Доходность к погашению по государственным ценным бумагам USD со сроком погашения в ххххг.
Руководящий состав, качество управления	х,хх%	Предприятие зависит в своей работе от состава управления.
Размер предприятия	х,хх%	Среднее предприятие; форма рынка, на котором действует компания с позиции предложения: конкурентная
Финансовая структура (источники финансирования компании)	х,хх%	Финансовая зависимость предприятия от заемных источников финансирования велика.
Товарная и территориальная диверсификация	х,хх%	У предприятия нет филиалов, стандартный ассортимент предоставляемых услуг.
Диверсификация клиентуры	х,хх%	Форма рынка, на котором действует компания с позиции спроса: много потребителей
Уровень и прогнозируемость прибылей	х,хх%	Наличие (отсутствие) информации за последние несколько (три - пять) лет о деятельности компании, необходимой для прогнозирования
Прочие риски	х,хх%	Дополнительные риски. Определяются экспертами
Ставка дисконтирования	хх,хх%	

Таблица 42. Обоснование ставки дисконтирования

Таким образом, согласно проведенным расчетам, ставка дисконтирования, составляет хх,хх%.

При принятой ставке дисконтирования, чистый дисконтированный доход составит х ххх ххх тыс. рублей при первой схеме возврата кредита, или х ххх ххх тыс. рублей при второй схеме.

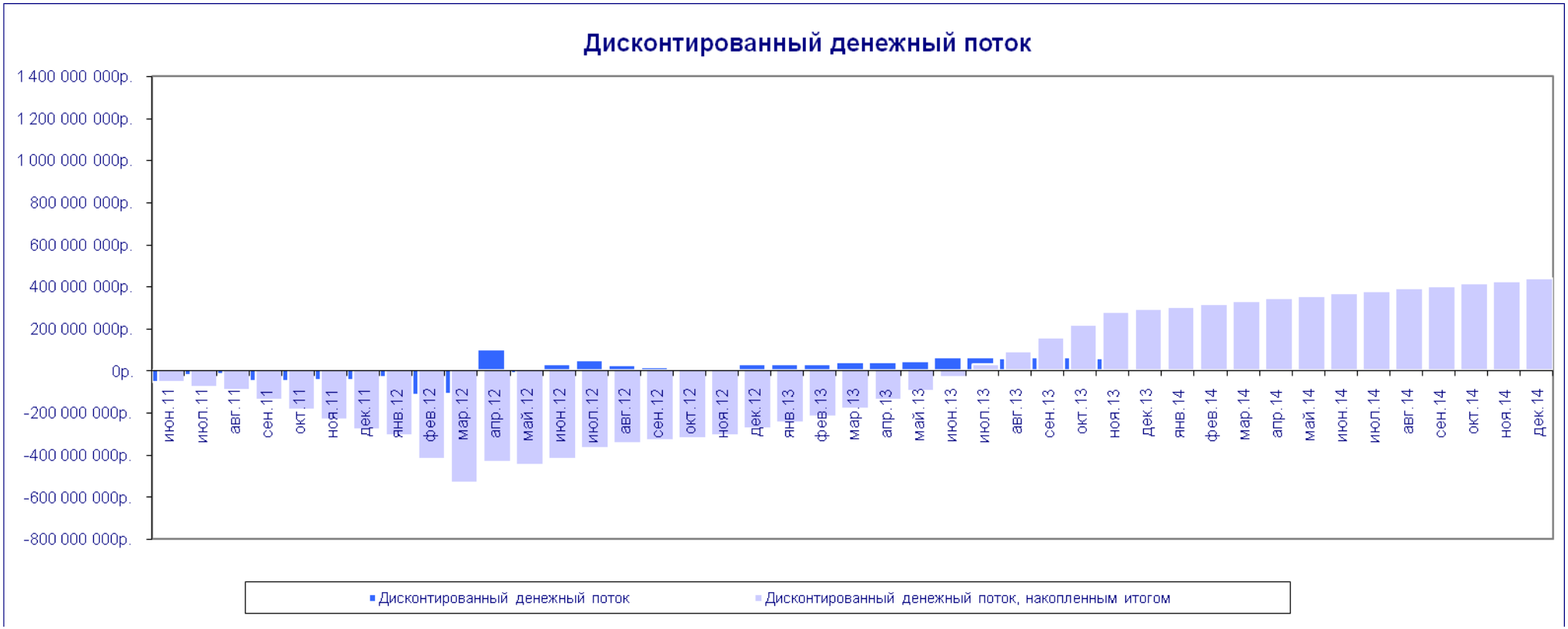


Диаграмма 22. Дисконтированный денежный поток, руб. (вариант x)

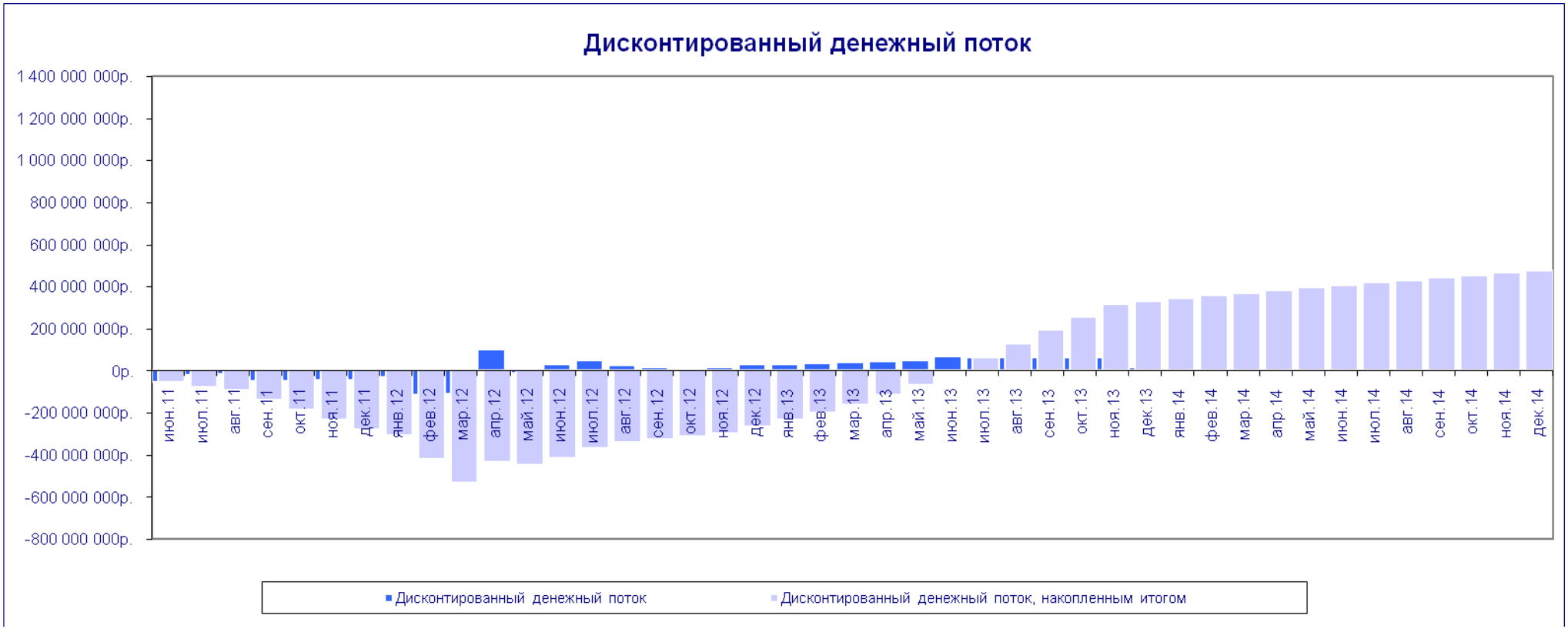


Диаграмма 23. Дисконтированный денежный поток, руб. (вариант х)

7 Заключение по инвестиционной привлекательности проекта

7.1 Сводные показатели проекта

Сводные показатели эффективности проекта представлены в таблице.

Показатели эффективности проекта		
	Схема возврата кредита (х)	Схема возврата кредита (х)
Показатели рентабельности:	**Средние значения по проекту**	
Рентабельность продаж	хх%	хх%
Показатели основной деятельности	**Средние значения по проекту**	
Объем продаж, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Объем текущих расходов, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Чистая прибыль, в мес.	х ххх хххр.	х ххх хххр.
Денежный поток, в мес.	хх ххх хххр.	хх ххх хххр.
Инвестиционные показатели		
ВНД, % в год.	хх,х%	хх,х%
Объем инвестиций	х ххх ххх хххр.	х ххх ххх хххр.
Чистый Дисконтированный Доход	х ххх ххх хххр.	х ххх ххх хххр.
Инвестиционный период, мес.	хх	хх
Срок окупаемости, мес.	хх	хх
Индекс доходности за период прогноза	х,х	х,хх

Таблица 43. Сводные показатели эффективности проекта

7.2 Выводы об инвестиционной привлекательности проекта

Анализ финансовых прогнозов свидетельствует о высокой инвестиционной привлекательности проекта:

- Высокий среднемесячный уровень продаж - xx xxx тыс. руб.
- Высокий уровень рентабельности продаж – xx% в год при первой схеме возврата кредита, xx% - при второй.
- Высокий уровень внутренней нормы доходности – xx% в год при первой схеме возврата кредита, xx,x% - при второй.

Совокупность приведенных показателей свидетельствует о перспективности рассматриваемого проекта.