

Бузова И. А., Маховикова Г. А., Терехова В. В.

**Коммерческая оценка инвестиций /под ред. Есипова В. Ё.** — СПб.: Питер, 2003.—432 с.: ил. — (Серия «Учебник для вузов»).

*Учебник «Коммерческая оценка инвестиций» подготовлен коллективом авторов кафедры Ценообразования СПбГУЭФ. Книга соответствует государственному образовательному стандарту по специальности «Логистика» (062200) и рабочей программе дисциплины федерального компонента цикла ОПД (ДС) ГОС ВПО. Основная задача данного курса — научить студентов решать конкретные задачи, возникающие в инвестиционной сфере: сравнение альтернативных инвестиционных проектов, оценка экономических последствий реализации отобранных проектов, подготовка заключений при проведении экспертиз обоснований инвестиций и бизнес-планов. Учебник иллюстрирован примерами из российской практики, содержит вопросы для самопроверки, учебно-деловые ситуации и задачи.*

*Рекомендовано Научно-методическим советом Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов в качестве учебника для экономических специальностей.*

# ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>Предисловие</b> .....	<b>7</b>
<b>Глава 1. Экономическая ситуация и инвестиционный климат в России</b> .....	<b>9</b>
1.1. Экономические реформы в России и их результаты.....	9
1.2. Конъюнктура российского инвестиционного рынка.....	12
1.3. Инвестиционный климат в России.....	17
Контрольные вопросы.....	20
<b>Глава 2. Инвестиции в системе рыночных отношений</b> .....	<b>21</b>
2.1. Экономическое содержание инвестиций .....	21
2.2. Субъекты и объекты инвестиций. Источники инвестиций.....	26
2.3. Типы и классификация инвестиций.....	29
2.4. Инвестиционный проект .....	34
Контрольные вопросы.....	41
<b>Глава 3. Бизнес-план инвестиционного проекта</b> .....	<b>42</b>
3.1. Подготовка и реализация инвестиционного проекта.....	42
3.2. Структура бизнес-плана инвестиционного проекта.....	65
3.3. Содержание инвестиционной программы (инвестиционного меморандума) предприятия .....	72
3.4. Основы управления проектами .....	77
3.4.1. Цели и задачи управления проектами .....	77
3.4.2. Методы управления проектами .....	79
3.4.3. Организационные структуры управления проектами.....	80
3.4.4. Контрактная стадия управления проектом.....	82
Контрольные вопросы.....	85
<b>Глава 4. Основные аспекты теории финансов</b> .....	<b>86</b>
4.1. Теория заемных средств.....	86
4.1.1. Инвестиционный спрос .....	87
4.1.2. Предложение заемных средств.....	88
4.1.3. Равновесие на рынке капиталов .....	92
4.2. Стоимость и время .....	93
4.3. Теория структуры капитала .....	94
4.3.1. Теория Модильяни-Миллера.....	94
4.3.2. Налоги и операционные издержки .....	95
4.3.3. Дивиденды.....	96
4.4. Теория асимметричной информации .....	96
4.5. Теория портфеля.....	97

Контрольные вопросы.....	99
<b>Глава 5. Методы оценки инвестиционных проектов.....</b>	<b>100</b>
5.1. Общие подходы к определению эффективности инвестиционных проектов.....	100
5.2. Статические методы оценки.....	103
5.2.1.Срок окупаемости инвестиций (Payback Period, PP) .....	103
5.2.2.Коэффициент эффективности инвестиции (Accounting Rate of Return, ARR).....	107
5.3. Динамические методы оценки.....	108
5.3.1. Чистый дисконтированный доход (чистая текущая стоимость — Net Present Value, NPV).....	108
5.3.2. Индекс рентабельности инвестиции (Profitability Index, PI) .....	116
5.3.3. Внутренняя норма рентабельности (Internal Rate of Return, IRR) .....	117
5.3.4.Модифицированная внутренняя норма рентабельности (Modified Internal Rate of Return, MIRR) .....	121
5.3.5.Дисконтированный срок окупаемости инвестиции (Discounted Payback Period, DPP).....	121
5.4. Денежные потоки инвестиционных проектов: анализ и оценка .....	127
5.4.1.Релевантные денежные потоки.....	127
5.4.2.Нерелевантные денежные потоки .....	135
5.4.3. Оценка проектов с неравными сроками действия.....	142
5.4.4. Влияние налогов на денежные потоки .....	148
Контрольные вопросы: .....	148
<b>Глава 6. Оценка инвестиционного проекта в условиях неопределенности и риска.....</b>	<b>150</b>
6.1. Понятия риска и неопределенности.....	150
6.2. Классификация проектных рисков.....	153
6.3. Подходы к оценке рисков инвестиционного проекта.....	156
6.3.1. Качественный подход .....	156
6.3.2. Количественный подход .....	158
6.4. Измерение и количественная оценка риска.....	162
6.5. Методы оценки рисков без учета распределений вероятностей.....	166
6.5.1.Анализ чувствительности.....	166
6.5.2.Анализ сценариев.....	170
6.5.3.Метод ставки процента с поправкой на риск.....	171
6.5.4.Методы оценки рисков с учетом распределений вероятностей .....	178
6.6. Учет инфляции при оценке эффективности инвестиционного проекта .....	202
Контрольные вопросы.....	208

<b>Глава 7.</b>	Стоимость и структура капитала.....	209
7.1.	Составляющие капитала и их цена .....	209
7.2.	Цена источника «заемный капитал» .....	215
7.3.	Цена источника «привилегированные акции».....	217
7.4.	Цена источника «нераспределенная прибыль».....	217
7.4.1.	Реинвестирование части прибыли.....	218
7.4.2.	Дополнительная эмиссия обыкновенных акций.....	220
7.5.	Цена прочих источников финансирования проектов.....	220
7.5.1.	Цена источника «амортизационный фонд».....	220
7.5.2.	Цена источника «отсроченные к выплате налоги».....	222
7.6.	Определение оптимального бюджета капиталовложений.....	222
	Контрольные вопросы .....	227
<b>Глава 8.</b>	Теория опционов и их оценка.....	228
8.1.	Основные понятия .....	228
8.2.	Прибыли и убытки по опционным контрактам.....	231
8.3.	Оценка опциона.....	236
8.3.1.	Внутренняя стоимость и цена опциона.....	236
8.3.2.	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза .....	240
8.3.3.	Цена опциона и финансовая политика фирмы .....	242
	Контрольные вопросы .....	242
<b>Глава 9.</b>	Инвестиции и управление оборотным капиталом.....	243
9.1.	Расчет потребности в оборотном капитале.....	243
9.2.	Методы оценки финансового состояния предприятия с учетом оборотных средств.....	259
9.3.	Управление дебиторской задолженностью.....	260
	Контрольные вопросы .....	268
<b>Глава 10.</b>	Финансирование инвестиционных проектов.....	269
10.1.	Краткосрочное банковское кредитование как способ финансирования инвестиционных проектов .....	269
10.2.	Лизинг как способ среднесрочного финансирования инвестиций .....	275
10.2.1.	История появления лизинга.....	275
10.2.2.	Основные понятия лизинга .....	275
10.2.3.	Виды лизинга .....	277
10.2.4.	Преимущества и недостатки лизинга.....	283
10.3.	Ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования инвестиций .....	290
10.3.1.	Понятие ипотечного кредитования, история и перспективы его развития в РФ.....	290
10.3.2.	Опыт ипотечного кредитования в зарубежных странах .....	307
10.3.3.	Определение эффективности ипотечного кредитования.....	320
	Контрольные вопросы .....	323

<b>Глава 11. Особенности оценки эффективности некоторых типов инвестиционных проектов .....</b>	<b>324</b>
11.1. Оценка инвестиционных проектов, предусматривающих производство продукции для государственных нужд.....	325
11.2. Региональная эффективность инвестиционных проектов.....	326
11.3. Отраслевая эффективность инвестиционных проектов.....	328
11.4. Оценка бюджетной эффективности инвестиционных проектов.....	329
11.5. Оценка эффективности инвестиционных проектов, реализуемых на основе соглашений о разделе продукции.....	330
11.6. Особенности оценки инвестиционных проектов по лизинговым операциям .....	334
Контрольные вопросы.....	335
<b>Глава 12. Расчет эффективности инвестиционных проектов с использованием ЭВМ .....</b>	<b>336</b>
12.1. Программа «Альт-Инвест 4.0».....	336
12.2. Программа «Project Expert» 7.....	386
<b>Список литературы .....</b>	<b>412</b>
<b>Именной указатель.....</b>	<b>415</b>
<b>Предметный указатель .....</b>	<b>415</b>
<b>Иностранные термины.....</b>	<b>427</b>