

**Захаров, С. А.**

Инвестиционное проектирование и развитие территории:  
учеб. пособие / С.А.Захаров; Новосиб. гос. ун-т экономики  
и управления. — Новосибирск : НГУЭУ, 2022. — 242 с.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

ПРЕДИСЛОВИЕ .....	5
ВВЕДЕНИЕ .....	8
Глава 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЯМИ .....	11
§ 1.1. Суть и происхождение инвестиций .....	11
§ 1.2. Классификация инвестиций .....	14
§ 1.3. Инвестиционный процесс .....	19
Глава 2. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ГОСУДАРСТВА .....	25
§ 2.1. Инвестиционная политика .....	25
§ 2.2. Инвестиционный климат .....	29
§ 2.3. Региональный инвестиционный стандарт .....	35
§ 2.4. Операторы региональной инвестиционной политики .....	41
Глава 3. ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПРОЦЕСС С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ИНВЕСТОРА .....	49
§ 3.1. Особенности реальных инвестиций .....	53
§ 3.2. Логика принятия инвестиционного решения .....	61
§ 3.3. Метод оценки инвестиций: дисконтирование .....	64
§ 3.4. Исходные данные для оценки инвестиций .....	71
3.4.1. Ставка дисконтирования .....	73
3.4.2. Денежный поток .....	83
§ 3.5. Особенности расчета денежного потока .....	87
3.5.1. Виды затрат, прибыли и рентабельности .....	88
3.5.2. Первое отличие чистого денежного потока от чистой прибыли .....	98
3.5.3. Налоги .....	99
3.5.4. Второе отличие чистого денежного потока от чистой прибыли .....	113
3.5.5. Амортизация .....	116
3.5.6. Третье отличие чистого денежного потока от чистой прибыли .....	120
3.5.7. Учет инфляции .....	124
	133

§ 3.6. Оценка потенциала инвестиционного проекта	
3.6.1. Чистая текущая стоимость	134
3.6.2. Внутренняя норма доходности	136
3.6.3. Рентабельность проекта	140
3.6.4. Срок окупаемости	142
3.6.5. Использование параметров эффективности инвестиционного проекта	147
§ 3.7. Оценка рисков инвестиционного проекта	149
3.7.1. Качественная оценка рисков	151
3.7.2. Количественная оценка рисков	153
3.7.3. Точка безубыточности	155
3.7.4. Анализ чувствительности	156
3.7.5. Коэффициенты достоверности	158
3.7.6. Вероятности	161
3.7.7. Измерение величины риска	167
Глава 4. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УЧАСТНИКОВ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЦЕССА	181
§ 4.1. Роли участников инвестиционного процесса	182
§ 4.2. Информационный обмен в рамках инвестиционного процесса	186
4.2.1. Тизер	187
4.2.2. ТЭО	188
4.2.3. Бизнес-план	188
4.2.4. Дополнительные документы	192
Глава 5. ФИНАНСОВЫЕ ИНВЕСТИЦИИ	200
§ 5.1. Финансовые рынки	202
§ 5.2. Прогнозирование на финансовых рынках	217
§ 5.3. Оценка осуществленных финансовых инвестиций	229
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	238