



САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ

# Экономическая оценка ИНВЕСТИЦИЙ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
ЭКОНОМИЧЕСКИЙ  
УНИВЕРСИТЕТ

**Т. Г. Касьяненко, Г. А. Маховикова**

углубленный курс

**УМО ВО**  
рекомендует

**Учебник  
Практикум**

**БАКАЛАВР**

 **Юрайт**  
ПРАКТИКУМ

[biblio-online.ru](http://biblio-online.ru)

# Оглавление

<b>Введение</b> .....	9
<b>Глава 1. Инвестиции в системе рыночных отношений</b> .....	11
1.1. Понятие инвестиций и их экономическая сущность .....	11
1.2. Типы и классификация инвестиций.....	16
1.3. Инвестиционный рынок: понятие, конъюнктура.....	21
1.3.1. Инвестиционный спрос.....	23
1.3.2. Инвестиционное предложение .....	26
1.3.3. Равновесие на инвестиционном рынке .....	30
1.4. Субъекты и объекты инвестиционной деятельности .....	35
1.5. Государственное регулирование инвестиционной деятельности .....	38
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	40
<b>Глава 2. Инвестиционный проект</b> .....	41
2.1. Понятие инвестиционного проекта, его цели и участники .....	41
2.2. Классификация и состав инвестиционных проектов .....	48
2.3. Этапы разработки и реализации инвестиционного проекта .....	51
2.4. Организационно-экономический механизм реализации инвестиционного проекта .....	52
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	54
<b>Глава 3. Основные аспекты теории финансов</b> .....	56
3.1. Стоимость и время .....	56
3.1.1. Накопленная сумма денежной единицы (будущая стоимость единицы) .....	58

3.1.2. Текущая стоимость единицы (реверсия) .....	59
3.1.3. Текущая стоимость аннуитета .....	60
3.1.4. Накопление денежной единицы за период .....	62
3.1.5. Взнос на амортизацию единицы.....	62
3.1.6. Фактор фонда возмещения .....	63
3.2. Теория структуры капитала .....	64
3.3. Теория дивидендов.....	67
3.4. Теория асимметричной информации.....	69
3.5. Теория портфеля .....	70
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	84
<b>Глава 4. Оценка стоимости капитала .....</b>	<b>85</b>
4.1. Стоимость капитала и принятие финансовых решений .....	85
4.2. Стоимость источника «заемный капитал» .....	87
4.3. Стоимость собственного капитала.....	89
4.3.1. Привилегированные акции.....	89
4.3.2. Обыкновенные акции .....	90
4.4. Стоимость прочих источников финансирования проектов .....	96
4.4.1. Стоимость источника «амортизационный фонд» .....	96
4.4.2. Стоимость источника «отсроченные к выплате налоги» .....	97
4.5. Определение оптимального бюджета капиталовложений.....	98
<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	102
<b>Глава 5. Методы оценки эффективности инвестиционных проектов .....</b>	<b>104</b>
5.1. Общие подходы к определению эффективности инвестиционных проектов .....	105
5.2. Статические методы оценки.....	107
5.2.1. Срок окупаемости инвестиций ( <i>PP</i> ).....	107
5.2.2. Коэффициент эффективности инвестиций ( <i>ARR</i> ) .....	111
5.3. Динамические методы оценки .....	113

5.3.1.	Чистая текущая стоимость ( <i>NPV</i> ) ....	113
5.3.2.	Индекс рентабельности инвестиций ( <i>PI</i> ).....	117
5.3.3.	Внутренняя норма рентабельности ( <i>IRR</i> ).....	118
5.3.4.	Модифицированная внутренняя норма рентабельности ( <i>MIRR</i> ).....	122
5.3.5.	Срок окупаемости инвестиций с учетом дисконтирования ( <i>DPP</i> ) .....	123
5.4.	Денежные потоки инвестиционных проектов: анализ и оценка .....	130
5.4.1.	Релевантные денежные потоки.....	130
5.4.2.	Нерелевантные денежные потоки ...	138
5.4.3.	Оценка проектов с неравными сроками действия.....	146
5.5.	Использование опционов в оценке эффективности проектов.....	151
5.5.1.	Прибыли и убытки по опционным контрактам.....	154
5.5.2.	Оценка опциона .....	159
5.5.3.	Модель ценообразования опционов Блэка — Шоулза .....	163
5.5.4.	Применение реальных опционов в случае реальных инвестиций.....	165
5.5.5.	Применение модели реальных опционов при управлении высокотехнологичной компанией .....	169
	<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	173
<b>Глава 6.</b>	<b>Оценка инвестиционного проекта в условиях риска и неопределенности .....</b>	<b>174</b>
6.1.	Понятия риска и неопределенности.....	175
6.2.	Классификация проектных рисков.....	183
6.3.	Подходы к оценке рисков инвестиционного проекта .....	196
6.3.1.	Качественный подход.....	196
6.3.2.	Количественный подход.....	206
6.4.	Измерение и количественная оценка риска.....	217
6.5.	Методы оценки риска без учета распределений вероятностей .....	220

	6.5.1. Анализ чувствительности .....	220
	6.5.2. Анализ сценариев .....	225
	6.5.3. Метод ставки процента с поправкой на риск .....	226
	6.5.4. Метод «дерева решений» .....	233
6.6.	Методы оценки рисков с учетом распределений вероятностей .....	236
	6.6.1. Методы, основанные на использовании теории принятия решений .....	236
	6.6.2. Использование методов теории игр .....	254
	6.6.3. Использование представлений теории нечетких множеств .....	268
6.7.	Учет инфляции при оценке эффективности инвестиционного проекта .....	290
	<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	297
<b>Глава 7.</b>	<b>Особенности оценки эффективности некоторых типов инвестиционных проектов .....</b>	<b>298</b>
7.1.	Оценка инвестиционных проектов, предусматривающих производство продукции для государственных нужд .....	299
7.2.	Региональная эффективность инвестиционных проектов .....	302
7.3.	Отраслевая эффективность инвестиционных проектов .....	304
7.4.	Оценка бюджетной эффективности инвестиционных проектов .....	305
7.5.	Оценка эффективности инвестиционных проектов, реализуемых на основе соглашений о разделе продукции .....	308
7.6.	Особенности оценки инвестиционных проектов по лизинговым операциям .....	312
7.7.	Особенности оценки инвестиционных проектов на предприятии .....	316
7.8.	Особенности оценки инвестиционных проектов в недвижимости .....	325

7.9.	Особенности оценки инновационных инвестиционных проектов .....	335
7.9.1.	Основные понятия в области инноваций.....	336
7.9.2.	Инновационный процесс и его этапы. Инновационная деятельность.....	342
7.9.3.	Венчурное инвестирование .....	345
7.9.4.	Особенности оценки затрат в инновационной деятельности .....	347
7.9.5.	Пример анализа и оценки эффективности инновационного проекта.....	351
	<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	354
<b>Глава 8.</b>	<b>Бизнес-план инвестиционного проекта .....</b>	<b>355</b>
8.1.	Подготовка и реализация инвестиционного проекта .....	356
8.2.	Структура бизнес-плана инвестиционного проекта .....	379
8.3.	Содержание инвестиционной программы (инвестиционного меморандума) предприятия .....	383
8.4.	Основы управления проектами .....	388
8.4.1.	Цели и задачи управления проектами .....	388
8.4.2.	Методы управления проектами .....	390
8.4.3.	Организационные структуры управления проектами .....	392
8.4.4.	Контрактная стадия управления проектом .....	394
8.5.	Типичные ошибки при составлении бизнес-плана инвестиционного проекта .....	396
	<i>Контрольные вопросы и задания</i> .....	399
<b>Глава 9.</b>	<b>Методы и источники финансирования инвестиционных проектов .....</b>	<b>400</b>
9.1.	Способы и источники финансирования инвестиционных проектов .....	400
9.2.	Венчурное финансирование .....	406
9.3.	Облигационные займы .....	411

9.4.	Краткосрочное банковское кредитование как способ финансирования инвестиционных проектов .....	413
9.5.	Лизинг как способ среднесрочного финансирования инвестиций.....	419
9.6.	Ипотечное кредитование как способ долгосрочного финансирования инвестиций .....	438
9.6.1.	Исторический опыт развития системы ипотечного кредитования. Понятие залога и ипотеки .....	438
9.6.2.	Ипотечный кредит и элементы системы ипотечного кредитования.....	453
9.6.3.	Классификация, функции и преимущества ипотечного кредитования .....	458
9.6.4.	Риски ипотечного кредитования .....	461
9.6.5.	Классические модели ипотечного кредитования .....	464
9.6.6.	Основные модели погашения долга .....	467
9.6.7.	Расчеты по ипотечному кредиту .....	479
	<i>Контрольные вопросы и задания .....</i>	<i>509</i>
	<b>Практикум.....</b>	<b>511</b>
	<b>Список литературы.....</b>	<b>558</b>