

Spis treści

Przedmowa	7
1. Środowisko inwestycyjne	11
1.1. Treść pojęcia inwestycji	11
1.2. Rodzaje inwestycji	14
1.3. Źródła pozyskania kapitału	21
1.3.1. Inwestowanie państwowe	22
1.3.2. Kredytowanie	22
1.3.3. Inwestycje typu „venture capital”	24
1.3.4. Inwestycje celowe	26
1.3.5. Inwestycje bezpośrednie	27
1.3.6. Inwestycje portfelowe	28
1.4. Uzasadnienie i wybór źródeł finansowania projektów inwestycyjnych..	29
2. Metodologiczne podstawy opracowania inwestycyjnej polityki przedsiębiorstwa	35
2.1. Cele i zagadnienia inwestycyjnej polityki przedsiębiorstwa	35
2.2. Analiza rynku produkcji w celu uzasadnienia inwestycyjnej polityki przedsiębiorstwa	38
2.3. Precyzowanie produkcyjnych możliwości przedsiębiorstwa i zapotrzebowania na środki inwestycyjne	41
2.4. Opracowanie biznesplanu projektu inwestycyjnego	42
2.4.1. Streszczenie (resume)	43
2.4.2. Memorandum poufności	43
2.4.3. Sylwetka przedsiębiorstwa i branży	43
2.4.4. Opisanie produkcji	45
2.4.5. Plan marketingowy	46
2.4.6. Plan inwestycyjny	48
2.4.7. Plan produkcyjny	49
2.4.8. Plan organizacyjny	49
2.4.9. Plan finansowy	50
2.4.10. Analiza ryzyka i źródeł jego pokrycia	51
2.4.11. Ogólne zasady opracowania biznesplanu	52
2.5. Polityka przedsiębiorstwa w zakresie wykorzystania pożyczonych środków	53

2.5.1. Kredyt bankowy	56
2.5.2. Leasing finansowy	56
2.5.3. Porównanie wariantów finansowania	58
2.6. Własne źródła finansowania realnych inwestycji	60
2.6.1. Zysk	60
2.6.2. Amortyzacja	62
2.6.3. Emitowanie papierów wartościowych	63
2.7. Ocena projektów inwestycyjnych w zakresie wypłacalności i efektywności ekonomicznej	65

3. Podstawowe metody finansowej analizy projektów inwestycyjnych

3.1. Organizacja opracowania finansowej analizy projektów	69
3.1.1. Klasyfikacja inwestycji w realne aktywa	69
3.1.2. Etapy wykonania analizy finansowej	72
3.1.3. Zbieranie i przygotowanie danych wejściowych	73
3.2. Przepływy pieniężne projektu inwestycyjnego	75
3.2.1. Rachunek wyników	81
3.2.2. Sprawozdanie o przepływach środków pieniężnych	82
3.2.3. Sprawozdanie bilansowe	83
3.3. Wycena komercyjnej wypłacalności przedsiębiorstwa przy realizacji projektów inwestycyjnych	84
3.4. Organizacja zarządzania projektami inwestycyjnymi	89
3.4.1. Ogólne pojęcia i definicje zarządzania projektem	89
3.4.2. Cele zarządzania projektem i funkcje członków zespołu	91
3.4.3. Ocena efektywności zespołu zarządzania projektem	95
3.4.4. Specyfika organizacji pracy zespołu	97

4. Obliczanie i analiza wskaźników efektywności projektów inwestycyjnych

4.1. Uwagi ogólne. Metody analizy inwestycji	101
4.2. Obliczanie wskaźników wypłacalności przedsiębiorstwa przy opracowaniu projektów inwestycyjnych	105
4.2.1. Wskaźniki płynności finansowej	106
4.2.2. Wskaźniki efektywności wykorzystania aktywów	110
4.2.3. Wskaźniki stopnia zadłużenia	114
4.2.4. Wskaźniki rentowności	115
4.3. Wskaźniki ekonomicznej efektywności projektu inwestycyjnego	117
4.3.1. Proste metody	118
4.3.1.1. Prosty okres zwrotu nakładów	118

4.3.1.2. Prosta stopa rentowności	119
4.3.2. Metody dyskontowania	119
4.3.3. Zdyskontowane wskaźniki ekonomicznej efektywności projektu inwestycyjnego	121
4.3.3.1. Zaktualizowana wartość nakładów netto (<i>NPV</i>)	122
4.3.3.2. Wewnętrzna stopa rentowności (<i>IRR</i>)	125
4.3.3.3. Zdyskontowany termin zwrotu nakładów (<i>PP</i>)	130
4.3.3.4. Indeks zdyskontowanej rentowności (<i>PI</i>)	131
4.3.4. Ustalenie stopy dyskontowej	135
4.3.5. Porównanie wskaźników efektywności	138
4.4. Podstawowe błędy w ocenie opłacalności projektów inwestycyjnych ...	142
5. Analiza wrażliwości projektów inwestycyjnych	147
5.1. Sens i problematyka analizy wrażliwości projektu	147
5.2. Wstępna analiza przepływów finansowych projektu	148
5.2. Specyfika analizy projektów w warunkach inflacji	152
5.3.1. Metoda cen stałych	152
5.3.2. Metoda bieżących cen	153
5.3.3. Porównanie inflacyjnych metod analizy	155
5.4. Specyfika analizy projektów z uwzględnieniem czynników ryzyka i niepewności	157
5.4.1. Analiza wrażliwości projektów	158
5.4.2. Analiza probabilistyczna	159
5.4.3. Metoda punktów krytycznych	159
6. Analiza inwestycyjna w przedsiębiorstwach z wysokim udziałem aktywów niematerialnych	165
6.1. Podstawowe pojęcia i definicje	165
6.2. Specyfika inwestowania przy wysokim udziale aktywów niematerialnych	170
6.3. Narzędzia optymalizacji inwestowania	174
6.4. Open Plan – system planowania i kontroli realizacji projektów inwestycyjnych	176
7. Kontroling finansowy procesów inwestycyjnych	181
7.1. Zadania kontrolingu inwestycji	181
7.2. Kontroling inwestycji na etapie wstępnym	182
7.3. Charakterystyki przepływów pieniężnych projektu inwestycyjnego	185
7.4. Wycena wyników zamiarów inwestycyjnych	188
7.4.1. Metody statyczne	188

7.4.1. Metody dynamiczne	189
7.5. Plan inwestycyjny	190
7.6. Kontroling inwestycyjny na etapie realizacji	193
7.7. Koncepcje wartościowe analizy inwestycyjnej	194

8. Analiza efektywności inwestycji energooszczędnych

w budownictwie	201
8.1. Uwagi ogólne	201
8.2. Bilans energetyczny i finansowy podgrzewania ciepłej wody	202
8.2.1. Dobowe zapotrzebowanie c.w.u.	202
8.2.2. Roczne zapotrzebowanie c.w.u.	202
8.2.3. Roczne zapotrzebowanie energii na podgrzewanie c.w.u.	203
8.2.4. Roczne dodatkowe zużycie gazu na c.w.u.	203
8.2.5. Opłaty dodatkowe za gaz	205
8.2.6. Koszty podgrzewania c.w.u. za pomocą energii elektrycznej	207
8.2.7. Roczny zysk przy stosowaniu gazu	207
8.2.8. Różnica kosztów inwestycyjnych	208
8.3. Rachunek ekonomiczny przy wyborze źródła ciepła	208
8.3.1. Prosty okres zwrotu nakładów	209
8.3.2. Zaktualizowana wartość netto	209
8.3.3. Wewnętrzna stopa zwrotu	210
8.4. Przykłady	211
8.5. Uwagi końcowe	231

Podsumowanie	233
---------------------------	------------

Literatura	235
-------------------------	------------

Załączniki	238
-------------------------	------------