

# Spis treści

<b>Przedmowa</b> .....	7
<b>1. Środowisko inwestycyjne</b> .....	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
<b>2. Metodologiczne podstawy opracowania inwestycyjnej polityki przedsiębiorstwa</b> .....	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**

<b>projektów inwestycyjnych</b> .....	69
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
3.1.4. 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**

<b>projektów inwestycyjnych</b> .....	101
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>NPIV</i> ) .....	122
4.3.3.2. Wewnętrzna stopa rentowności ( <i>IRR</i> ) .....	125
4.3.3.3. Zdyskontowany termin zwrotu nakładów ( <i>PPP</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
<b>5. Analiza wrażliwości projektów inwestycyjnych .....</b>	<b>147</b>
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
<b>6. Analiza inwestycyjna w przedsiębiorstwach z wysokim udziałem aktywów niematerialnych .....</b>	<b>165</b>
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
<b>7. Kontroling finansowy procesów inwestycyjnych .....</b>	<b>181</b>
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
<b>8. Analiza efektywności inwestycji energooszczędnych</b>	
<b>w budownictwie</b> .....	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
<b>Podsumowanie</b> .....	233
<b>Literatura</b> .....	235
<b>Załączniki</b> .....	238