

УДК 005.8:330.322(075.8)  
ББК 65.9(2Рос)-56  
Г93

**Рецензенты:**

*А.А. Драчук* – главный эксперт отдела экспертизы и методологии инвестиционной деятельности Департамента по управлению инвестиционной деятельностью АО «Концерн Росэнергоатом», сертифицированный специалист по управлению проектами;

*М.М. Муртазалиев* – д.э.н., профессор, генеральный директор ООО «Интерэкспертиза» (Аудиторско-консалтинговая группа «Интерэкспертиза»).

**Губернаторов, А.М.**

**Г93** Управление инвестиционными проектами : учебник / [А.М. Губернаторов, А.И. Данилов, О.Ю. Ермоловская, Д.А. Егорова, Л.Д. Капранова, М.О. Левинов, Т.Н. Седаш, Э.Ю. Силпагар, Е.Б. Тютюкина, Т.А. Щербина]. – 2-е изд. – Москва : Издательско-торговая корпорация «Дашков и К°», 2025. – 361 с.

ISBN 978-5-394-06056-4.

В учебнике системно излагаются теоретические основы, а также практика реализации и управления различными видами инвестиционных проектов в России. Рассмотрение теории закрепляется практическими примерами, практико-ориентированными заданиями, рассмотрением кейса, что позволяет обеспечить взаимосвязи между теорией и современной практикой реализации инвестиционных проектов.

Для студентов вузов, обучающихся по направлениям подготовки и специальностям, обучающихся по направлениям подготовки, входящим в укрупненную группу «Экономика и управление».

ISBN 978-5-394-06056-4

© Коллектив авторов, 2023

© ООО «ИТК Дашков и К°», 2023

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>8</b>
<b>Глава 1. ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННЫМИ ПРОЕКТАМИ.....</b>	<b>9</b>
1.1. Инвестиционный проект: понятие, основные характеристики и виды.....	9
1.2. Цикл инвестиционного проекта.....	15
1.3. Организационные структуры управления инвестиционными проектами .....	19
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>22</i>
<b>Глава 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОДДЕРЖКА И ЗАЩИТА КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....</b>	<b>23</b>
2.1. Государственно-частное партнерство, его модели (типы) .....	23
2.2. Инвестиционное соглашение .....	25
2.3. Приватизация государственного и муниципального имущества с инвестиционными обязательствами.....	33
2.4. Концессионное соглашение .....	34
2.5. Договор аренды государственного и муниципального имущества с инвестиционными обязательствами арендатора.....	37
2.6. Договор закупки .....	39
2.7. Государственные контракты .....	40
2.8. Специальные инвестиционные контракты .....	43
2.9. Соглашение о государственно-частном, муниципально- частном партнерстве .....	46
2.10. Соглашение о защите и поощрении капиталовложений .....	50
2.11. Другие механизмы поддержки инвестиционной деятельности в России .....	57
<i>Контрольные вопросы .....</i>	<i>62</i>

<b>Глава 3. РАЗРАБОТКА БИЗНЕС-ПЛАНА ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА.....</b>	<b>66</b>
3.1. Методы и инструменты бизнес-планирования инвестиционного проекта.....	66
3.2. Разработка бизнес-плана инвестиционного проекта.....	69
3.3. Разработка бизнес-плана и управление инвестиционным проектом в программе Microsoft Project .....	82
<i>Контрольные вопросы</i> .....	87
<b>Глава 4. ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ВИДОВ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ .....</b>	<b>92</b>
4.1. Оценка финансовой реализуемости инвестиционного проекта.....	92
4.2. Принципы оценки эффективности инвестиционного проекта.....	93
4.3. Оценка экономической эффективности инвестиционных проектов.....	97
<i>Контрольные вопросы</i> .....	133
<b>Глава 5. АНАЛИТИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ПРИ ОЦЕНКЕ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.....</b>	<b>134</b>
5.1. Подходы к определению ставки дисконтирования для оценки инвестиционных проектов.....	134
5.2. Определение средневзвешенной стоимости капитала (источников финансирования проекта).....	135
5.3. Кумулятивное построение ставки дисконтирования .....	152
<i>Контрольные вопросы</i> .....	154
<b>Глава 6. АНАЛИЗ И УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ.....</b>	<b>155</b>
6.1. Риски инвестиционного проекта, их классификация.....	155
6.2. Методы оценки рисков инвестиционного проекта .....	158

6.3. Основы управления инвестиционными рисками .....	187
<i>Контрольные вопросы</i> .....	196
<b>Глава 7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТАДИЯ ПРОЕКТА</b> .....	197
7.1. Инвестиционная деятельность, осуществляемая в форме капитальных вложений .....	197
7.2. Организация подрядных отношений в строительстве в современных условиях.....	205
7.3. Инвестиции в недвижимость.....	212
<i>Контрольные вопросы</i> .....	216
<b>Глава 8. ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ СТАДИЯ ИНВЕСТИЦИОННОГО ПРОЕКТА</b> .....	220
8.1. Особенности эксплуатационной стадии инвестиционного проекта.....	220
8.2. Анализ проектов с неординарным денежным потоком.....	223
8.3. Особенности модернизации, технического перевооружения, реконструкции, оценка данных мероприятий .....	229
8.4. Принятие решения о выходе из проекта .....	233
8.5. Стратегии выхода инвестора из проекта.....	238
8.6. Методы оценки бизнеса при выходе из проекта .....	247
<i>Контрольные вопросы</i> .....	275
<b>Глава 9. ОСОБЕННОСТИ ВЕНЧУРНЫХ ПРОЕКТОВ И ИХ ФИНАНСИРОВАНИЯ</b> .....	276
9.1. Особенности венчурного инвестирования и венчурного финансирования.....	276
9.2. Модели венчурного финансирования инновационных проектов .....	280
9.3. Стадии роста венчурного бизнеса (компаний) .....	285
9.4. Развитие венчурного финансирования в России .....	289
<i>Контрольные вопросы</i> .....	293

<b>Глава 10. ЛИЗИНГ .....</b>	<b>294</b>
10.1. Лизинг: объекты, субъекты, виды.....	294
10.2. Виды и методы расчета лизинговых платежей.....	301
<i>Контрольные задания .....</i>	<i>305</i>
<b>Глава 11. ФОРМИРОВАНИЕ ФИНАНСОВОЙ АРХИТЕКТУРЫ НА РАЗНЫХ СТАДИЯХ РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ: МЕТОДИЧЕСКОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ .....</b>	<b>311</b>
11.1. Методика оценки операционной эффективности и инвестиционной привлекательности коммерческих инициатив .....	311
11.2. Формирование финансовой архитектуры на разных стадиях жизненного цикла инвестиционных коммерческих инициатив .....	318
<b>КЕЙС .....</b>	<b>332</b>
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>	<b>355</b>