



## Изисквания за съдържанието на Бизнес-плана на проектите за градско развитие

<b>„Финансов анализ”</b>	<p><b>1. Инвестиции</b> - инвестиционните разходи се представят както общо, така и по отделни групи активи и по години: инвестиции в основен капитал, първоначални разходи (пред-инвестиционни проучвания, проектиране, разработване на тръжни документации и т.н.) и т.н. В случаите, когато са предвидени реинвестиции, те се залагат в съответната година от времевия хоризонт на проекта. Представят се изчерпателно източниците за финансиране на инвестициите – собствен капитал, заеми (с подробни разчети за погасителния план на всеки заем) и др.</p> <p><b>2. Оперативни разходи</b> - включват всички разходи, които не са от инвестиционно естество и са свързани с оперирането на всички дейности по проекта (възнаграждения, осигурителни плащания; материали, консумативи, горива и електроенергия, и външни услуги). Всички позиции, които не водят до възникване на ефективни парични разходи следва да се изключат. Такива позиции са: амортизациите; резерви за бъдещи разходи за подмяна; условни резервни фондове.</p> <p><b>3. Оперативни приходи</b> - включват се приходи от продажба на стоки и услуги. Прогнозата трябва да се базира на прогноза за търсенето на съответните стоки и услуги и съответните допускания за динамиката на цените/таксите за тези стоки или услуги. От оперативните приходи трябва да бъдат изключени трансферни плащания и субсидии, както и ДДС и други косвени данъци.</p> <p><b>4. Финансови показатели на проекта</b> - оценяват се следните финансови аспекти на проекта:</p> <p><b>4.1 Финансова възвръщаемост на инвестицията</b> - оценява се посредством два показателя – <b>финансова нетна настояща стойност (FNPV/C)</b> и <b>финансова вътрешна норма на възвръщаемост (FIRR/C)</b>. В съответствие с изискването за по-ниска от нормалното пазарно равнище възвръщаемост на проекта, като същевременно проектът е финансово устойчив, финансовата нетна настояща стойност на проекта трябва да е положителна величина, а вътрешната норма на възвръщаемост трябва да е по-ниска от използвания дисконтов фактор. Дисконтовият фактор, с който ще дисконтират нетните парични потоци, всъщност ще трябва да отразява нормалното пазарно равнище възвръщаемост на инвестициите и трябва да бъде определен след съответните изчисления.</p> <p><b>4.2 Финансова възвръщаемост на капитала.</b> Оценява се възвръщаемостта на вложения от други инвеститори в проекта капитал преди включването на заемните средства от ФУГРС в инвестицията. Оценката се извършва посредством показателя <b>финансова нетна настояща стойност на капитала (FNPV/K)</b> и <b>финансова вътрешна норма на възвръщаемост на капитала</b></p>
--------------------------	--



	<p>(<i>FIRR/K</i>). Изчислената стойност на финансова нетна настояща стойност на капитала трябва да е по-висока от стойността на финансовата нетна настояща стойност на инвестицията, а изчислената стойност на финансова вътрешна норма на възвръщаемост на капитала трябва да е по-висока от финансовата вътрешна норма на възвръщаемост на инвестицията като същевременно не превишава стойността на дисконтовия фактор, отразяващ нормалното пазарно равнище на възвръщаемост.</p> <p><b>4.3 Финансова устойчивост на проекта</b> - трябва да бъде демонстрирана по две направления:</p> <p>4.3.1 Устойчивост от гл.т. на възможностите на проекта за погасяване на главниците и лихвите по заема от ФУГРС. Тя се илюстрира от положителните стойности на нетния паричен поток във всяка една година от изпълнението на проекта, като размерът на средствата е достатъчен за покриване на дължимите плащания. Оценката се извършва посредством коефициента за покритие на дълга (<i>Debt service coverage ratio – DSCR</i>), чиято стойност трябва да е по-висока от 1.</p> <p>4.3.2 Устойчивост от гл.т. на възможностите на проекта след погасяване на дължимите плащания по заема да прави планирани реинвестиции (в случай, че са предвидени такива). Тя се илюстрира от положителните стойности на нетния паричен поток след погасяването на дължимите плащания във всяка една година, които превишават размера на планираните реинвестиции.</p>
<p><b>„Икономически анализ”</b></p>	<p><b>1. Оценява социалния ефект на проекта върху благосъстоянието на града/региона.</b> За тази цел в потоците, използвани във финансовия анализ трябва да се извършат следните корекции: преобразуване на пазарните цени чрез съответните конверсионни коефициенти; фискални корекции и остойностяване на икономическите ползи и разходи по отношение благосъстоянието на града/региона. Извършването на тези корекции трябва да е представено изчерпателно с всички допускания.</p> <p><b>2. Икономическата оценка</b> се извършва на базата на три показателя – икономическа нетна настояща стойност (ENPV), икономическа вътрешна норма на възвръщаемост (EIRR) и съотношение „ползи/разходи” (B/C). Стойността на икономическа нетна настояща стойност трябва да превишава стойността на финансовите нетни настоящи стойности на инвестицията и капитала. Стойността на икономическа вътрешна норма на възвръщаемост трябва да превишава стойността на дисконтовия фактор, отразяващ нормалното пазарно равнище възвръщаемост на инвестициите. Стойността на съотношението „ползи/разходи” трябва да е по-висока от 1.</p>



<p><b>„Анализ на чувствителността и риска“</b></p>	<p><b>1. Определяне на “критичните” променливи или параметри на проекта</b> - променливите, чиито колебания, положителни или отрицателни, оказват най-голямо въздействие върху финансовото и/или икономическото изпълнение на проекта. Анализът се извършва чрез промяна на един елемент в даден момент (напр. инвестиционни разходи) и определяне на ефекта от промяната за крайните резултати по отношение на нетната настояща стойност и вътрешната форма на възвръщаемост. Критериите за подбор на критичните променливи варират в зависимост от конкретния проект и следва да бъдат точно установени във всеки отделен случай.</p> <p><b>2.</b> За всяка от определените критични променливи се определя <b>вероятността от случването им</b> като се изчислят очакваните стойности на показателите за финансово и икономическо изпълнение. След като бъде установено разпределението на вероятностите за критичните променливи, се изчислява разпределението на вероятностите за вътрешната норма на възвръщаемост и нетната настояща стойност. Препоръчва се използването на разнообразни статистически методи.</p>
--	--