Определение параметров и анализ эффективности концессионных соглашений

БУЧЕНКОВ АЛЕКСАНДР,
финансовый консультант ООО «Центр оценки собственности»
ЧИЖОВ СЕРГЕЙ,
управляющий партнер ООО «Центр оценки собственности»
Генеральный директор ОАО ПКД,
Председатель Наблюдательного Совета
Межрегионального Союза Оценщиков,
Руководитель Комитета по Информационному Обеспечению
Национального Совета по Оценочной Деятельности

МОСКВА 2011

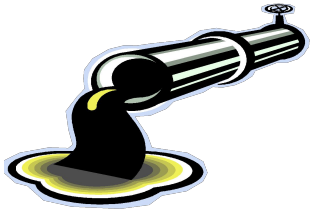
Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

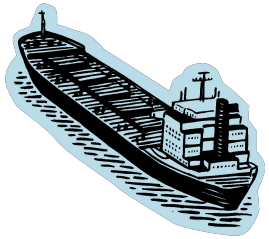
Концессионное соглашение. Определение.

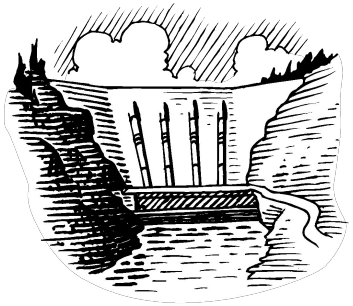
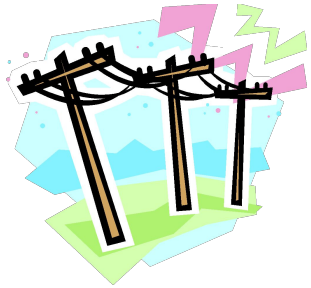
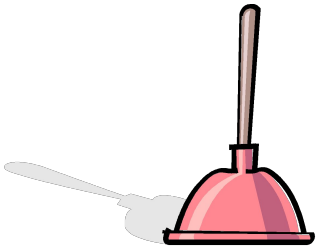
- По концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением) (далее - объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

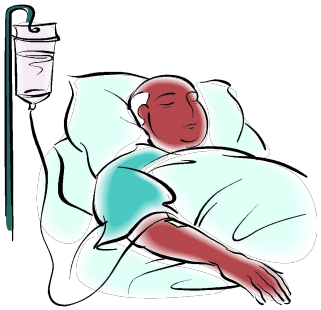
Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Объекты концессионного соглашения.







Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Жизненный цикл концесии

Строительство или реконструкция

Пользование объектом и извлечение прибыли

Возврат объекта государству

Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Параметры концессионного соглашения

- Технико-экономические показатели объекта
- Объем инвестиций
- Финансирование концедента

- Срок действия соглашения
- Цели использования и объем производства
- Размер концессионной платы

- Долгосрочные параметры регулирования тарифов
- Способы и размер обеспечения обязательств концессионера

Методические рекомендации

- Для обоснования параметров и оценки эффективности концессионных соглашений Центр оценки собственности по заказу ДИГМ разработал
- **Методические рекомендации по подготовке технико-экономических обоснований (ТЭО) заключения концессионных соглашений в отношении имущества, входящего в казну города Москвы**
- Финансовой основой для расчета показателей эффективности проекта является детальный финансовый план проекта.
- Методической основой расчета финансового плана проекта являются ПБУ и Налоговое законодательство РФ.
- В качестве методической основы расчета показателей коммерческой эффективности используются Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденные Минэкономики РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ от 21 июня 1999 г. N ВК 477

Основные показатели эффективности

- **Чистый дисконтированный доход** (**ЧДД**) — накопленный дисконтированный эффект за расчетный период.
- **Внутренняя норма доходности (ВНД)** – годовая ставка (норма) дисконтирования, при которой ЧДД, рассчитанный в соответствии с его определением в данных методических рекомендациях, обращается в ноль.
- **Дисконтированный период окупаемости (ДПО)** – определяется минимальным периодом с момента начала проекта до момента, когда ЧДД становится и далее остается неотрицательным. Дисконтированный период окупаемости равен количеству лет от момента начала проекта до начала шага расчета (квартала), на котором ЧДД становится и далее остается неотрицательным.

Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

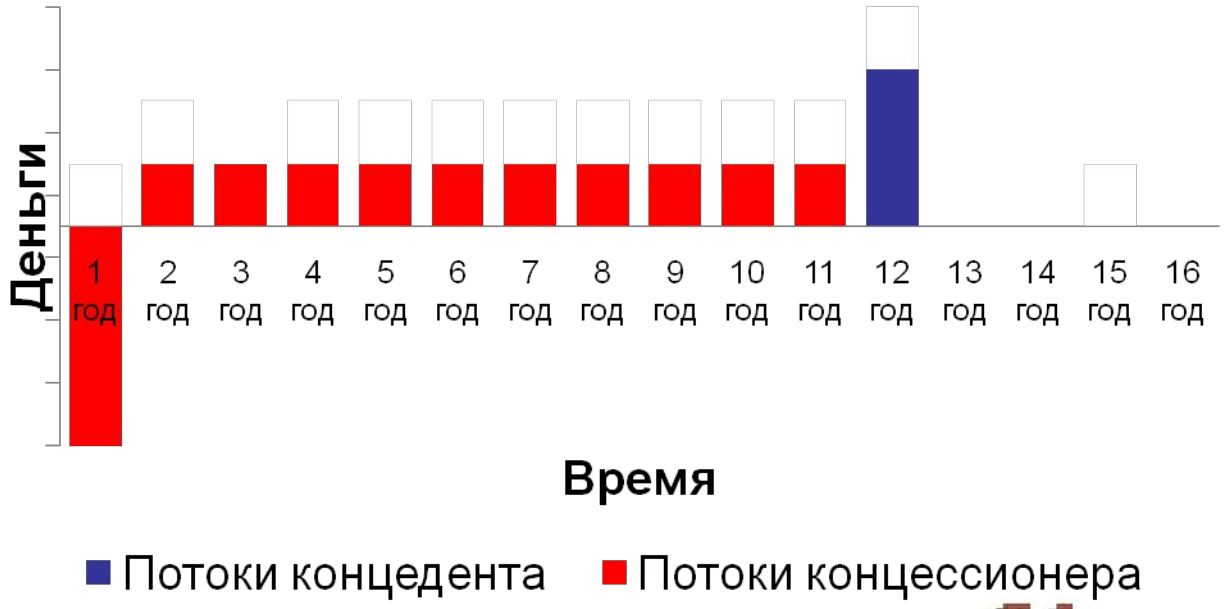
Требования к структуре ТЭО

- Резюме.
- Суть проекта.
- Объект концессионного соглашения. Рыночная стоимость.
- Проект создания и (или) реконструкции недвижимого и иного имущества.
- Анализ рынка.
- Доходы проекта.
- Расходы проекта.
- Финансовый план проекта.
- Расчет показателей эффективности проекта для концессионера.
- Расчет показателей бюджетной эффективности проекта.
- Анализ рисков проекта.
- Выводы и предложения.

Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Денежные потоки концессии 1

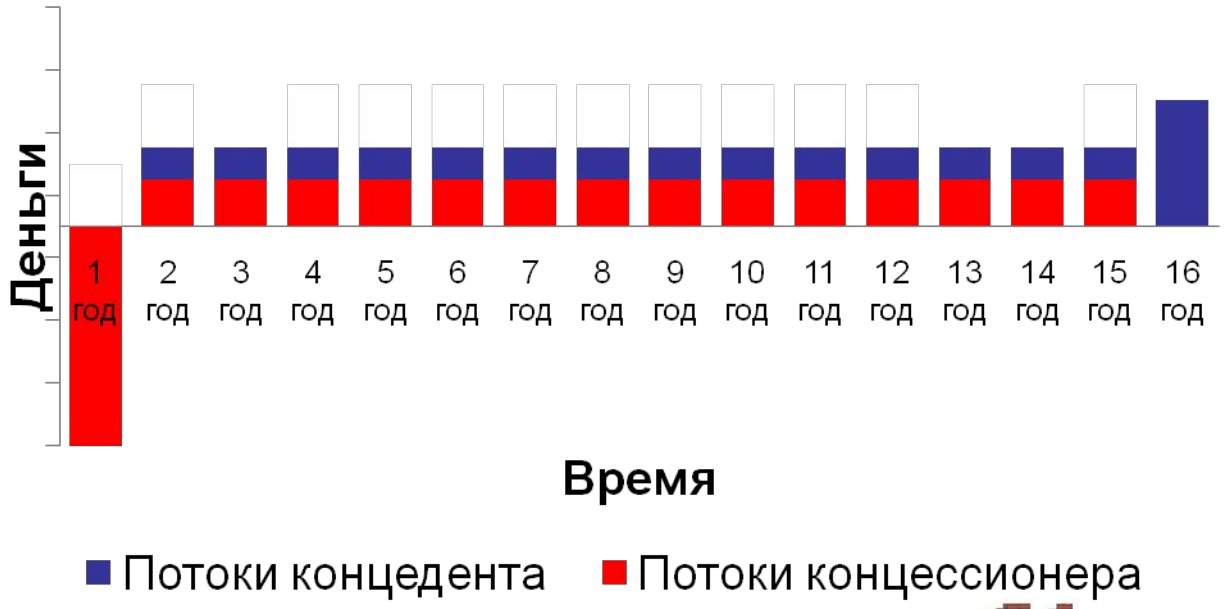
Базовый вариант.
ЧДД концессионера = 0. Финансирование концедента = 0. Концессионная плата = 0.
Срок = X



Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Денежные потоки концессии 2

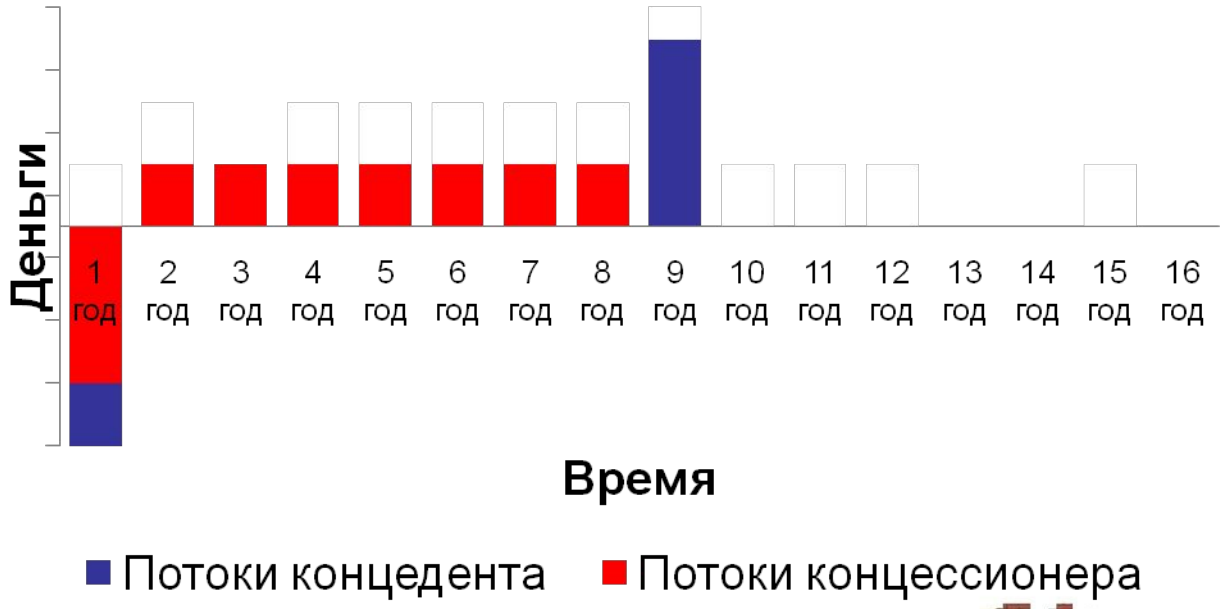
Удлиненный Базовый вариант.
ЧДД концессионера = 0. Финансирование концедента = 0. Концессионная плата = Y.
Срок = X+4



Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Денежные потоки концессии 3

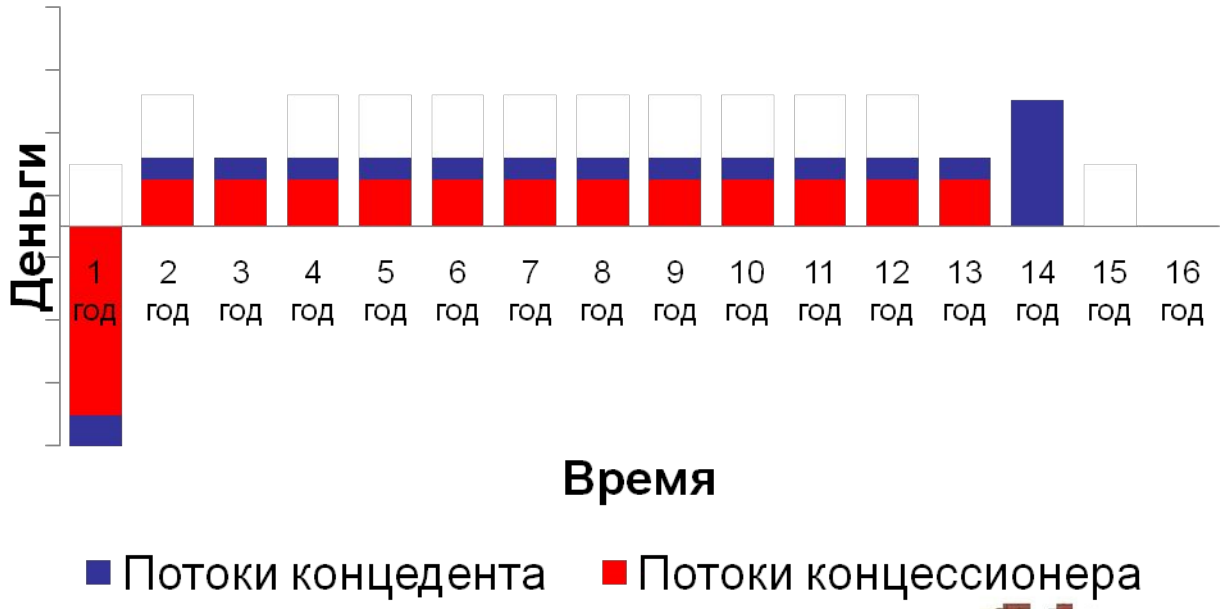
Укороченный Базовый вариант.
ЧДД концессионера = 0. Финансирование концедента = Z. Концессионная плата = 0.
Срок = X-4.



Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Окончательный вариант

Окончательный вариант
ЧДД концессионера > 0. Финансирование концедента > 0. Концессионная плата > 0.
Срок = ?. ЧДД концессионера = ЧДД концедента.

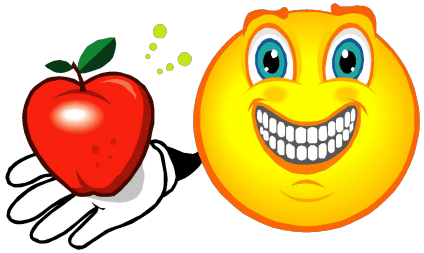


Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Новизна методических рекомендаций 1

Финансовый план проекта должен соответствовать общепринятой официальной финансовой (бухгалтерской) отчетности и должен включать в себя три формы:

- Баланс (Форма №1)
- Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)
- Отчет о движении денежных средств (Форма №4)



Основные принципы построения финансового плана:

- достаточная детализация и прозрачность расчета статей финансового плана проекта на основе общепризнанных принципов финансового планирования (принцип двойной записи), ПБУ и Налогового законодательства РФ;
- замкнутость и связность математической модели финансового плана с возможностью контроля технических ошибок финансовых расчетов (баланс должен всегда «сходиться»);
- возможность в дальнейшем проанализировать исполнение проекта путем сопоставления финансового плана проекта с фактической финансовой (бухгалтерской) отчетностью концессионера.

Новизна методических рекомендаций 2

Предложена методика итерационного подбора связанных параметров концессионного соглашения:

- **Срока концессионного соглашения,**
- **Концессионной платы,**
- **Финансирования концедента,**

на стадии предпроектной проработки – до объявления конкурса и появления концессионера.

Новизна методических рекомендаций 3

Исправлены неточности, присутствующие в действующей редакции Методических рекомендаций, утвержденных Постановлением правительства Москвы №697-ПП от 05.08.2008 г.

- **Вместо варианта «без участия города в проекте» предлагается рассматривать вариант «без проекта»,**
- **Точно определены денежные потоки, которые рассчитываются в варианте «без проекта»,**
- **Более точно определены варианты расчета терминальной стоимости объекта концессионного соглашения. В значение терминальной стоимости не включается ЧДД проекта.**

Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Основные документы

- **Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов, утвержденные Минэкономики РФ, Минфином РФ и Госстроем РФ N ВК 477 от 21.06.1999**
- **Постановление правительства Москвы №697-ПП от 05.08.2008 г. «О дальнейшей реструктуризации городского портфеля акций в 2008-2010 гг., Повышении эффективности управления принадлежащими городу Москве пакетами акций и организации продажи находящихся в собственности города Москвы акций открытых акционерных обществ через организаторов торгов на рынке ценных бумаг»**

Чижов Сергей, ООО ЦОС, 699-4145

Вопросы ?