



ÚTMUTATÓ

a „Szállodák fejlesztése Pest megye területén”

című pályázat mellékletét képező üzleti terv elkészítéséhez

Az Útmutató megtalálható
a Pénzügyminisztérium (<http://www.kormany.hu/hu/nemzetgazdasagi-miniszterium>),
és a Magyar Államkincstár (<http://www.allamkincstar.gov.hu/>) honlapján.

Tartalomjegyzék

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA.....	3
3. A PROJEKT ÉS A BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA.....	4
3.1 A beruházás környezetének bemutatása	4
3.2 A fejlesztéssel érintett szálloda bemutatása.....	4
3.3 A projekt célkitűzései, elvárt eredményei.....	5
3.4. A projekt részletes bemutatása.....	5
3.5. A pályázat keretében fejlesztésre kerülő szállodai szolgáltatások.....	6
3.6 A beruházás várható térségi hatásai	6
3.7 Cselekvési ütemterv	6
3.8 A tervezett fejlesztés fenntartásának (projektmenedzsment, üzemeltetés) bemutatása	7
4. Kockázatelemzés	8
5. MARKETINGTERV.....	9
6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS.....	9
6.1 A tervezett fejlesztés (beruházás) költségei.....	10
6.2. A projekt működési költségei	10
6.3. A projekt bevételei	12

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

(Ajánlott terjedelem 1-2 oldal)

Kérjük, hogy ebben a fejezetben mutassa be röviden a tervezett fejlesztést. A fejezet röviden adjon választ arra, hogy mi a tervezett projekt fő tevékenysége, mi a forrása, hol, milyen helyszínen kerül kialakításra, miért szükséges a megvalósítása.

A vezetői összefoglaló térjen ki az alábbiakra:

- A projekt illeszkedése a kiírás céljához
- A kiinduló helyzet ismertetése, a projekt helyszínének megjelölése
- A projekt célkitűzéseinek és tervezett eredményeinek, hatásainak leírása, indokoltságának tömör alátámasztása
- A fejlesztés célcsoportjainak lehatárolása
- A projektet megvalósító szervezet bemutatása
- A megvalósítás tervezett ütemezése
- Az üzemeltetés tervezett kereteinek bemutatása
- A fejlesztés tervezett pénzügyi eredményeinek rövid összefoglalása.

2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

(Ajánlott terjedelem 1-2 oldal)

A projektgazda általános bemutatása (fő tevékenységi köre, működése, tulajdonosi, szervezeti struktúrája, a foglalkoztatottak létszáma). Amennyiben a pályázó a turisztikai, szállásadási tevékenységen kívül más tevékenységet is végez, illetve nem ez a főtevékenysége, úgy kérjük, hogy elkülönítve **részletesen mutassa be külön a turizmusban betöltött szerepét, szállásadási tevékenységét is.**

A tervezett projektötlet illeszkedése a projektgazda tevékenységébe, stratégiájába.

Ismertesse, hogy **a projektgazda jelenleg milyen fontosabb, a projekt szempontjából releváns szakmai együttműködésekben vesz részt** (kik az együttműködő partnerek, melyek az együttműködés területe(i) - közös tevékenységek, egymás szolgáltatásainak, eszközeinek igénybevételének módja - stb.)

Ismertesse táblázatos formában **a projektgazda korábbi turisztikai célú fejlesztéseit** az elmúlt 5 évre vonatkozóan, megjelölve a projektek költségvetésének méreteit, a kapott támogatásokat, a vállalt indikátorok teljesülését.

Megnevezés	Projekt 1	Projekt 2	...
Megvalósítás helyszíne			
Megvalósítás időpontja			
Megvalósítás költsége			
Forrása (saját forrás, hitel, EU támogatás)			
Célja, indokoltsága			
Outputok, eredmények, hatások			

Térjen ki a **projektgazda jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetére, legfontosabb gazdálkodási adataira**, az elmúlt évek trendjeire:

Értékesítés nettó árbevétele (e Ft): Az értékesítés nettó árbevételeként kell kimutatni az adott üzleti évben értékesített vásárolt és saját termelésű készletek, valamint a teljesített szolgáltatások árkiegészítéssel és felárral növelt, engedményekkel csökkentett – általános forgalmi adót nem tartalmazó – ellenértékét. Az értékesítés nettó árbevétele a belföldi értékesítés és az exportértékesítés nettó árbevételét foglalja magában.

Üzemi eredmény aránya (e Ft) - A vállalkozás rendszeres (folyamatos) üzemi (üzleti) tevékenységéből származó eredmény.

Mérlegfőösszeg (e Ft): A mérlegfőösszeg a mérleg legutolsó, összesítő sora.

3. A PROJEKT ÉS A BERUHÁZÁS BEMUTATÁSA

(Ajánlott terjedelem 3-4 oldal)

3.1 A beruházás környezetének bemutatása

A fejlesztés megvalósulási helyszínéül szolgáló turisztikai térség, település általános turisztikai teljesítményének bemutatása, a fejlesztéssel érintett térség idegenforgalmának jellemzői és a turisztikai kereslet-kínálat alakulása, lehetőség szerint statisztikai adatok és egyéb információk alátámasztásával (országos/desztinációs turisztikai teljesítmény részarány, vendégéjszakák száma, tartózkodási idő, a belföldi-külföldi turisták megoszlása, fontosabb küldő piacok, a térség főbb turisztikai termékei és azok látogatószáma, árszínvonal, attrakciók)

Kérjük, mutassa be részletesen azokat az iparági versenytársakat, amelyek a fejlesztéssel érintett szálloda közvetlen, illetve tágabb környezetében működnek, szolgáltatásaik, vendégkörük révén közvetlenül versenyeznek azzal.

Kérjük, ismertesse a fejlesztéssel érintett térségben (kb. a beruházás 30-40 km-es környezetében) található főbb turisztikai vonzerőket, attrakciókat, azok vendégforgalmát, látogatótságot.

3.2 A fejlesztéssel érintett szálloda bemutatása

Az alábbiakban kérjük, hogy részletesen mutassa be a fejlesztéssel érintett szállodát, annak elhelyezkedését, megközelíthetőségét, külső- és belső műszaki és esztétikai állapotát. Térjen ki a szálloda kapacitásának, forgalmának, kihasználtságának, az átlagosan eltöltött vendégéjszakák számának illetve vendégkörének részletes bemutatására (lehetőség szerint több év adatai alapján). Mutassa be részletesen a szálloda szolgáltatásait (családbarát szolgáltatások, wellness, étterem, egyéb tematikus szolgáltatások stb.) és azok kihasználtságát. Egyúttal térjen ki a szálloda szolgáltatási minőségének fenntartása, illetve fejlesztése érdekében az elmúlt öt évben végzett saját erőből, illetve támogatás segítségével végrehajtott beruházásaira.

Kérjük, itt jelezze azt is, hogy a szálloda milyen Hotelstars minősítéssel (ideértve a Családbarát, Wellness illetve Gyógy szálloda minősítéseket is) rendelkezik. Amennyiben a szálloda nem rendelkezik Hotelstars minősítéssel kérjük, röviden mutassa be, hogy az előminősítés során a minősítést végző szervezet hogyan értékelte a szállodát.

3.3 A projekt célkitűzései, elvárt eredményei

Az alponban a projekt célrendszerét szükséges bemutatni (közvetett és közvetlen célok, illetve rövid- és hosszú távú célok). A fejezetnek választ kell adnia arra, hogy a projekt hogyan illeszkedik a pályázati kiírásban megfogalmazott célokhoz, miként járul hozzá azok teljesüléséhez. Ehhez kapcsolódóan kérjük azt is mutassa be, hogy a projekt eredményei hogyan járulnak hozzá a 2014-2020-as Pest Megyei Területfejlesztési Program¹ céljainak teljesüléséhez.

Részletesen térjen ki arra is, hogy a fejlesztés hogyan illeszkedik a szálloda hosszú távú stratégiájába, milyen konkrét eredményeket vár a projekt megvalósításától.

Kötelezetően vállalandó Indikátor neve	Mértékegység	Célérték
Fejlesztéssel, építéssel, átalakítással érintett ingatlan (épület) hasznos alapterülete	m2	
Közvetlenül a támogatás eredményeként fejlesztéssel, építéssel, átalakítással érintett ingatlanrész (épület) hasznos alapterülete	m2	
Támogatásból fejlesztett szállodai szobák száma (amennyiben a fejlesztés a szállodai szobákat is érinti)	db	
Támogatásból újonnan létrejött szállodai szobák száma (amennyiben a fejlesztés a szállodai szobákat is érinti)	db	
Támogatásból fejlesztett szállodai szállásférőhelyek száma (amennyiben a fejlesztés a szállodai szobákat is érinti)	fő	
Támogatásból újonnan létrejött szállodai szállásférőhelyek száma (amennyiben a fejlesztés a szállodai szobákat is érinti)	fő	
A pályázat keretében telepített megújuló energiaforrás által termelt energia mennyisége (releváns esetben kötelező)	kWh	

3.4. A projekt részletes bemutatása

Ebben a fejezetben szükséges bemutatni a projektben tervezett fejlesztéseket és azok indokoltságát. A projekt bemutatása során tervezett tevékenységeket a pályázati kiírás 5.1. *Támogatható tevékenységek bemutatása* pontjában szereplő részletezettséggel kell szerepeltetni.

A 3.1-es és 3.2. pontokban leírtak alapján indokolja a tervezett fejlesztést és térjen ki annak várható hatásaira. Az indokláshoz - amennyiben erre lehetőség van a fent felsoroltakon túl - használjon fel egyéb a fejlesztés szükségességét alátámasztó információt is (ilyenek lehetnek vendég vélemények, értékelések (pl. vendégértékelések utazásközvetítői oldalakon stb.) .

Kérjük, részletesen mutassa be a pályázat keretében tervezett konkrét fejlesztéseket, kitérve azok részletes műszaki tartalmára. Amennyiben releváns, szükséges az épületen kívüli, illetve kapcsolódó fejlesztések bemutatása is.

Meglévő helyiségek/épületrészek felújítása, átépítése, bővítése esetén a 3.2. fejezetben megadottnál részletesebben mutassa be a létesítményt, kitérve annak korára, műszaki állapotára, legutóbbi

¹ A program megtalálható a Pest Megyei Önkormányzat honlapján letölthető formátumban az alábbi linken:
<http://www.pestmegye.hu/teruletfejlesztes>

felújítás időpontjára, a felújítás műszaki tartalmára, míg új épület/építmény építése esetén az építés műszaki részleteire.

Kérjük, ismertesse, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlan alkalmas (vagy hogyan válik alkalmassá) a fejlesztéssel érintett tevékenység megvalósítására, illetve hogy a tervezett fejlesztések (ingatlan, gazdasági tevékenység folytatásához szükséges működési eszközök) műszaki megoldásai hogyan illeszkednek a Hotelstars minősítésben előírt műszaki követelményekhez.

Felhívjuk figyelmét, hogy a leírás mellett, a projekt műszaki leírását és a kapcsolódó műszaki tervdokumentációt önálló dokumentum formájában szükséges a pályázat mellékleteként csatolni!

3.5. A pályázat keretében fejlesztésre kerülő szállodai szolgáltatások

Ebben a fejezetben a pályázónak be kell mutatnia, hogy a tervezett fejlesztéssel milyen módon változik a nyújtott szállodai szolgáltatások köre, a szolgáltatások minősége. Ennek keretében kérjük, mutassa be, hogy az infrastrukturális fejlesztés eredményeképpen milyen új, illetve milyen értéknövelt (minőségében, kapacitásában többlet értéket hordozó) szolgáltatásokat nyújt majd a szálloda. Részletesen fejtse ki, hogy a tervezett szolgáltatásbővítéssel milyen célcsoportokat kíván elérni, azok igényeivel milyen módon teremt összhangot az adott fejlesztés. Kérjük külön térjen ki arra, hogy tervezett szolgáltatások hogyan illeszkednek a Hotelstars minősítési előírásaihoz, miként járulnak hozzá a tervezett minősítés megszerzéséhez.

3.6 A beruházás várható térségi hatásai

A fejezetben a pályázónak a tervezett beruházás térségre gyakorolt közvetlen és közvetett hatásait kell bemutatnia. Ebben kérjük részletesen kifejteni, hogy a tervezett fejlesztés hogyan kapcsolódik a térségben már meglévő turisztikai szolgáltatásokhoz, illetve a projektgazda együttműködése a térség más turisztikai/egyéb szervezeteivel, vállalkozásaival milyen módon biztosítja a turisztikai kínálat komplexitását. Szükséges továbbá bemutatni, hogy a szállodát érintő fejlesztés hogyan járul hozzá a helyi, térségi gazdaság támogatásához: a helyi/térségi szolgáltatók és speciális termékek beszerzéséhez, értékesítéséhez, a közvetlen térség természeti, építészeti, történelmi értékeinek kulturális hagyományainak bemutatásához (különös tekintettel a Pest megyei Értéktárra vonatkozóan).

3.7 Cselekvési ütemterv

A beruházás megvalósíthatósága szempontjából kiemelten fontos, hogy annak ütemezése reális legyen, a munkafolyamatok időbeli tervezése révén elkerülhetők legyenek a jelentős időbeli csúszások, nem várt késedelmek. Ennek megfelelően kérjük, hogy megfelelő körültekintéssel mutassa be a támogatás felhasználásához kötődő eljárások időigényét. A táblázatban az egymásra épülő folyamatszakaszokat, színezéssel, vagy más jelöléssel kérjük megkülönböztetni. Az ütemezések elkészítésénél kérjük, hogy vegye figyelembe az egyes tevékenységek, munkafolyamatok előkészítésének időszükségletét is. Az időbeli ütemezés részletes bemutatásához használjon Gantt diagramot, amelyhez az alábbi példa tábla ad fogódzót.

Cselekvési ütemterv (példa)

Tevékenységek/Hónapok	Előkészítés				Megvalósítás			
	1. hó	2. hó	3. hó	n. hó	1. hó	2. hó	3. hó	n. hó
Projekt előkészítés								
Tevékenység 1								
Tevékenység 2								
.....								
Projektmegvalósítás								
Tevékenység 1								
Tevékenység 2								
.....								

3.8 A tervezett fejlesztés fenntartásának (projektmenedzsment, üzemeltetés) bemutatása

A fejezetben a fenntartási időszakra vonatkozóan szükséges kifejtetni, hogy a pályázó milyen módon biztosítja a szálloda és a pályázat keretében fejlesztett szolgáltatások zavartalan üzemeltetését. Ennek keretében be kell mutatni, hogy az üzemeltetés szervezeti, személyi és technikai feltételein túl a pályázó vállalkozás hogyan biztosítja annak pénzügyi kereteit.

A fentieknek megfelelően kérjük, mutassa be a projekt megvalósításában közreműködő menedzsmentszervezetet munkakörökkel, létszámmal, feladat meghatározással, szakmai elvárásokkal. Térjen ki arra is, hogy a szálloda üzemeltetése és működtetése jogilag milyen szervezeti keretek között valósul meg, **különösen, ha az üzemeltető személye eltér a tulajdonos személyétől.**

Részletesen kerüljön bemutatásra az üzemeltetés alapinfrastruktúrája, a szükséges kiszolgáló technikai felszerelések, valamint a folyamatos működés személyi feltételei is.

A megvalósítási és fenntartási időszak egészére vonatkozóan mutassa be **a projekt pénzügyi fenntarthatóságát**, kitérve a projekt finanszírozásának forrásaira és azok költségére is. Ha a fenntarthatósági táblázat 15. sora bármely évben negatív, felmerül annak a lehetősége, hogy a projekt nem működtethető fenntartható módon, ezért indokolni szükséges hogyan, milyen forrásból biztosítható a folyamatos működés.

Projekt pénzügyi fenntarthatósága a teljes referencia időszakban

Pénzforgalmi tétel	Projektmegvalósítás időszaka (B)	Fenntartási időszak 1. éve (C)	Fenntartási időszak 2. éve (D)	Fenntartási időszak 5/7. éve (E)
1. Pénzügyi beruházási költség				
2. Pénzügyi működési költség				
3. Egyéb (pl. hiteltörlesztés)				
4. Kiadási pénzáram (1+2+3)				
5. Összes bevétel				
6. Egyéb bejövő pénzáram				
7. Támogatás				
8. Saját forrás (9+10)				
9. Önerő				
10. Idegen forrás (11+12)				
11. Hitel				
12. Egyéb idegen forrás				

13. Pénzügyi maradványérték				
14. Bevételi pénzáram (5+6+7+8)				
15. Nettó összes pénzügyi pénzáram (14-4)				
16. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram				

4. Kockázatelemzés

(Ajánlott terjedelem 1 oldal)

Ebben a fejezetben – lehetőség szerint táblázatos formában – mutassa be a beruházás megvalósítását és a fejlesztéssel érintett létesítmény eredményes üzemeltetését érintő (műszaki, jogi, társadalmi, pénzügyi, környezeti, intézményi) kockázatokat, és az ezek elhárítására tervezett intézkedéseket, valamint az egyes kockázatokhoz társítsa azok bekövetkezési valószínűségét is.

- Műszaki kockázatok (előkészítés, kivitelezés kockázatai, meghibásodások, technikai károk, stb.)
- Jogi kockázatok (kapcsolódó jogszabályi környezet, szabványok változása, kibocsátási határértékek változása, stb.)
- Társadalmi kockázatok (lakossági ellenállás, közvélemény stb.)
- Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági kockázatok (piaci viszonyok változása, a válság hatásai, fizetési hajlandóság, üzemeltető kiválasztása, stb.)
- Intézményi kockázatok (új szereplők belépése a folyamatba, tervezett üzemeltetői struktúra változása a vizsgált időtávon, közbeszerzés, közigazgatási átalakítás hatásai stb.)

Kockázati esemény neve	Kockázat be- következésének hatása	Bekövetkezés valószínűsége	Bekövetkezés hatásának mértéke	Kockázat szintje	Mérséklési- és megelőzési intézkedése k	Fennmaradó kockázat szintje
Kockázati csoport 1.						
1. kockázati tényező						
2. kockázati tényező						
3. kockázati tényező						
Kockázati csoport 2.						
4. kockázati tényező						
5. kockázati tényező						
6. kockázati tényező						
Kockázati csoport 3.						
7. kockázati tényező						
8. kockázati tényező						

5. MARKETINGTERV

(Ajánlott terjedelem 1 oldal)

Kérjük, ebben a fejezetben mutassa be a tervezett fejlesztés által létrejött szolgáltatások piaci pozicionálását (a versenytársakhoz képest is, a 3.1. pontban részletezett piacelemzéssel összhangban). Itt térjen ki arra is, hogy milyen típusú marketingstratégiát kíván használni a tervezett beruházással érintett szálloda eredményes üzemeltetése érdekében. Kérjük, hogy ennek keretében részletesen mutassa be az értékesítési csatornákat, a szolgáltatások árazását, illetve a használni kívánt marketing eszközöket is.

6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS

Módszertan: A pénzügyi elemzést a fejlesztési különbözetek módszere szerint kell elvégezni. A módszernek megfelelően a költség és bevételi táblákat két verzióban kell elkészíteni. Az első verzióban a projekt megvalósítása nélkül, míg a második esetben a projekt megvalósítása esetén kell bemutatni a gazdálkodás várható alakulását. A helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatás esetén a támogatási arány a két verzió különbözetéből származtatott finanszírozási hiány alapján kerül meghatározásra.

Ha az infrastruktúra tulajdonosa és üzemeltetője eltérő személy, akkor konszolidált elemzés elvégzése szükséges, amely során a konszolidációt a pályázatban szereplő szállodára és az azzal kapcsolatos beruházási és működtetési tevékenységre vonatkozóan szükséges elvégezni. Amennyiben a konszolidáció egyértelmű levezethetőségéhez, értelmezéséhez szükséges, az elemzést először az infrastruktúra tulajdonos és az üzemeltető szempontjából külön-külön, majd konszolidáltan is el kell végezni. A konszolidált elemzés során a pályázatban csak a szállodán végzett beruházással és a szálláshely működésével (infrastruktúra fenntartásával, a nyújtott szolgáltatásokkal) kapcsolatos pénzáramokat (költség és bevételi tételeket) kell figyelembe venni. Ugyanakkor egyéb, nem a tevékenységhez közvetlenül kapcsolódó tételek (pl. tárgyi eszköz értékesítés), továbbá pénzáramot nem generáló tételek (pl. amortizáció) nem számolhatók el. Nem kerülnek elszámolásra az összevont (konszolidált) elemzés során a tulajdonos és üzemeltető közötti költség és bevételi tételek, ezáltal a konszolidált elemzés csak a harmadik féllel szembeni költség és bevételi tételeket tartalmazhatja.

A költségeket és bevételeket folyó áron kell szerepeltetni a táblázatokban.

A beruházási érték meghatározásánál minden esetben a visszaigényelhető áfa nélküli, azaz nettó értéket kell és lehet szerepeltetni.

Diszkontráta: Az alkalmazandó nominál pénzügyi diszkontrátát a Támogatásokat Vizsgáló Iroda által közzétett aktuális, nominál referencia- és diszkontkamatláb meghatározása alapján szükséges figyelembe venni (<http://tvi.kormany.hu/referencia-rata>).

Vizsgált időtáv: Amennyiben a pályázat Helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatási jogcímet tartalmaz, abban az esetben a pénzügyi számításokat úgy kell elvégezni, hogy a referencia időszak a projekt megkezdésétől számított 10. naptári év vége (tört év esetén 1. évnek tekintve a tört üzemeltetési évet is). Minden egyéb esetben a pénzügyi számításokat úgy kell

elvégezni, hogy a referencia időszak a projekt megkezdésétől a fenntartási időszak végéig tart (tört év esetén 1. évnek tekintve a tört üzemeltetési évet is).

A számítások alapadatainak meg kell egyeznie a Pályázati Adatlap és az Üzleti terv más fejezeteiben ismertetett adatsorokkal.

6.1 A tervezett fejlesztés (beruházás) költségei

Táblázatos formában valamennyi, a projekt megvalósításához szükséges – projektben elszámolni kívánt - költséget fel kell tüntetni.

Fő költségtételek megnevezése	A megvalósítás elszámolható nettó költségei (e Ft)
Kapcsolódó tevékenységek	
Előkészítés – engedélyezési tervdokumentáció	
Kiviteli tervdokumentáció	
Műszaki ellenőr	
Projektmenedzsment	
Nyilvánosság	
Közbeszerzési tanácsadó igénybevétele	
Hatósági díjak	
Összesen kapcsolódó tevékenységek	
Telken belüli infrastruktúra és eszközbeszerzés	
Külső infrastruktúra fejlesztés (telekhatáron belül)	
Eszközbeszerzés	
Összesen külső infrastruktúra és eszközbeszerzés	
Épület építési költsége	
A megvalósítás teljes költsége	

6.2. A projekt működési költségei

A projekt üzemeltetési és karbantartási költségei a beruházás üzembe helyezésétől kezdve merülnek fel. Az üzemeltetési és karbantartási költségek közül csak azokat lehet figyelembe venni, amelyek valós pénzmozgással járnak.

A működési költségek az alábbiak lehetnek:

- üzemeltetési költség;
- karbantartási/fenntartási költség;
- pótlási költség.

A működési költséget a pénzáram módszer (diszkontált cash flow módszer - DCF) szerint kell összeállítani, azaz csak a tényleges kiadásokat lehet itt számba venni. Tényleges kiadást nem jelentő tétel, mint amortizáció nem lehet része a működési költségeknek!

A pótlás fogalmába az eszközök cseréje tartozik. Az eszközök pótlásának (cseréjének) költségét a vizsgált időtáv alatt az alábbi módokon lehet a számítások során megjeleníteni:

- a pótlási költség tényleges felmerülésének évében, vagy
- a vizsgált időtáv műszaki szempontok alapján történő szakaszolásával, mely során a pótlási költség több évre kerül elosztásra.

A pótlási költségek meghatározásához szükséges a beruházás keretében létrejött eszközökre és a projekt által használt meglévő eszközökre vonatkozóan az alábbiak figyelembe vétele:

- az eszközök hasznos élettartama (vagy értékcsökkenési leírási kulcsa);
- a vizsgált időtartam idején pótlandó eszközök darabszáma;
- a pótlandó eszközök fajlagos pótlási költsége (Ft/db);
- a pótlási költségek időbeli megoszlása.

A pótlási költségek számításának részletes megbontása szükséges, mely során ki kell térni arra, hogy pontosan mely eszközök, mely években, milyen pótlási igényt keletkeztetnek.

A karbantartás és pótlás meghatározásakor különös figyelemmel kell lenni a garanciális jogok el nem vesztésének feltételeként meghatározott gyártói, vagy kivitelezői követelményekre; valamint a vizsgált időszak végéig történő, az újszerű állapot fenntarthatóságának megtartásából eredő állagmegóvásokra, pótlólagos beruházások tervezésére.

Külön-külön táblázatban szükséges bemutatni a fejlesztési különbözet módszerrel számított értékeket (projekt nélküli esetben) és a projekt eseteit is.

Az egyes költség típusokat (üzemeltetési költség, karbantartási költség, pótlási költség) részletesen szükséges bemutatni (pl. áramdíj, takarítás költsége, személyi jellegű költségek), illetve szöveges magyarázatban is szükséges kitérni valamennyi tétel indoklására.

A költségek meghatározásakor az újonnan létrejövő attrakcióelemek, szolgáltatások esetén közelítő, alátámasztott becslés, meglévő létesítmény esetén a tapasztalati számok bemutatása és alkalmazása szükséges. Tekintettel arra, hogy a műszaki előkészítettség a projektfejlesztés jelen szakaszában már előrehaladott állapotban van, törekedni szükséges a költségek minél pontosabb meghatározására.

Költségek alakulása a fenntartási időszak során (projekt nélküli eset)

Megnevezés	Utolsó lezárt üzleti év adata	Beruházás			Fenntartási időszak			
		1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Üzemeltetési költségek								
1. tétel								
2. tétel								
3. tétel								
...								
Karbantartási költségek								
1. tétel								
2. tétel								
3. tétel								
...								
Pótlási költségek								
Összesen működési költségek								

Költségek alakulása a fenntartási időszak során (projekt megvalósítása mellett)

Megnevezés	Utolsó lezárt üzleti év adata	Beruházás			Fenntartási időszak			
		1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Üzemeltetési költségek								
1. tétel								
2. tétel								
3. tétel								
...								
Karbantartási költségek								
1. tétel								
2. tétel								
3. tétel								
...								
Pótlási költségek								
Összesen működési költségek								

A két változat költségeinek különbözete főbb költségkategóriák szerint

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Üzemeltetési költségek							
Karbantartási költségek							
Pótlási költségek							
Összesen működési költségek							

6.3. A projekt bevételei

Ebben a fejezetben szükséges bemutatni a fejlesztett/létrehozott attrakció/szolgáltatás bevételeit. Külön-külön táblázatban szükséges bemutatni a fejlesztési különbözet módszerrel számított értékeket (projekt nélküli esetben) és a projekt eset értékeit is.

Az egyes bevételi típusokat a táblázatban részletesen szükséges bemutatni (pl. szálláshely-szolgáltatás, kerékpárkölcsonzás bevétele, bérleti díj, rendezvények díja), illetve szöveges magyarázatban is szükséges kitérni valamennyi tétel indoklására.

A táblázat fejlécében szereplő évek felülírandók konkrét évszámokra (pl. 2021). Illetve a „Bevétel 1, Bevétel 2 stb. elnevezések felülírása is szükséges a projekt bevételeinek megnevezésére. A táblázat sorai bővíthetők.

Bevételek alakulása a fenntartási időszak során (projekt nélküli eset)

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Bevétel 1							
Bevétel 2							
Bevétel 3							
Összes bevétel							

Bevételek alakulása a fenntartási időszak során (projekt megvalósítása mellett)

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Bevétel 1							
Bevétel 2							
Bevétel 3							
Összes bevétel							

A két változat bevételeinek különbözete főbb bevétel kategóriák szerint

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Bevétel 1							
Bevétel 2							
Bevétel 3							
Összes bevétel							

A pénzügyi bevételek ismertetése mellett kérjük mutassa be az alábbi mutatók tervezett alakulását és szövegesen mutassa be, hogy a vállalt értékek hogyan viszonyulnak a fogadóterület (település, desztináció) jelenlegi hasonló mutatóihoz! (projekt nélküli esetben is)

Szálláshely várható vendégforgalom és bevételek (projekt nélküli eset)

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Egy vendégre jutó bruttó szállásdíj (Ft)							
Egy vendégéjszakára jutó bruttó szállásdíj (Ft)							
1 szoba 1 működési napjára jutó szállásdíj (REVPAR) (Ft)							
Egy szoba átlagára (Ft)							

Szálláshely várható vendégforgalom és bevételek (projekt megvalósítása mellett)

Megnevezés	Beruházási időszak			Fenntartási időszak			
	1. év	2. év	3. év	1. év	2. év	...	5/7. év
Egy vendégre jutó bruttó szállásdíj (Ft)							
Egy vendégéjszakára jutó bruttó szállásdíj (Ft)							
1 szoba 1 működési napjára jutó szállásdíj (REVPAR) (Ft)							
Egy szoba átlagára (Ft)							

6.4. Maradványérték meghatározása

Maradványértéket csak abban az esetben kell a referencia időszak utolsó évében feltüntetni, ha a tárgyi eszközök értékesítésre kerülnek az időszak végén. Ellenkező esetben (azaz, ha nem történik értékesítés) maradványértékkel nem szabad számolni. (A pályázathoz csatolandó nyilatkozatok között pályázónak nyilatkoznia kell arról, hogy a fejlesztés tárgya elidegenítésre kerül-e a fenntartási időszakot követően.)

A maradványérték számítása során kiemelten szükséges figyelembe venni, hogy

- A tervező által előírt karbantartási munkálatok és pótlási kötelezettségek maradéktalanul megvalósulnak, ennek következtében az adott eszköz hasznos élettartama biztosítható, így a terven felüli amortizáció csak és kizárólag erős műszaki indokoltság esetében fogadható el.
- A tárgyi eszközök használati értékét megőrző pótlólagos beruházások, mind növelik az adott tárgyi eszköz könyv szerinti értékét.

A maradványérték meghatározása főszabály szerint a jogszabályban megadott leírási kulcs(ok) alapján kell, hogy történjen. Eltérő esetben az eltérés indoklása szükséges.

Maradványérték meghatározása

Megnevezés	1. év	2. év	3. év	 év	5/7. év
Amortizáció (eszközök) ²					
Amortizáció (ingatlan)					
Eszközök könyv szerinti értéke (10. év végén=maradványérték)					
Ingatlan könyv szerinti értéke (10. év végén=maradványérték)					
Eszközök maradványértékének NPV-je					
Ingatlan maradványértékének NPV-je					
Összes maradványérték NPV-je					

6.5.A projekt megtérülése (pénzügyi teljesítménymutatók)

A beruházás pénzügyi nyereségességének vizsgálata során a beruházás pénzügyi nettó jelenértékét és pénzügyi megtérülési rátáját (FNPV(C) és FRR(C)) kell megbecsülni. A fenti mutatók a beruházási (és működési) költségeket a nettó bevételekhez viszonyítják, és azt mérik, hogy a projekt nettó bevétele mennyire tudja visszatermelni finanszírozási forrástól függetlenül a befektetett összeget a fenntartási időszak során. Az FNPV(C) számítása során a fizetett kamatokat nem veszik figyelembe.

A Kohéziós politika keretén belül– egyéb vonatkozó feltételek teljesülése mellett – a projekt abban az esetben részesülhet EU támogatásban, ha az FNPV(C)<0, kivéve, ha a projekt az állami támogatás szabálya alá esik.

Ha egy projekt pénzügyi nyereségessége magas (vagyis az FRR(C) mutató a pénzügyi diszkontrátánál lényegesen magasabb), a projektet általános szabályként úgy kezelik, mint amely uniós hozzájárulás nélkül is megvalósítható. Az uniós támogatás kizárólag abban az esetben indokolt, ha igazolják, hogy a beruházás önállóan nem térülne meg, figyelembe véve, hogy előfordulhat, hogy a befektető által a projekt – pl. nagyon innovatív projektek – megvalósítása során vállalt kockázat túl magas ahhoz, hogy a beruházás közpénzből nyújtott vissza nem térítendő támogatás nélkül megvalósítható legyen.

A tőkét és jövedelmet érintő illetve egyéb közvetlen adókat nem kell figyelembe venni az FNPV(C) számításánál.

² Ha eltérő leírási kulcsot alkalmaznak eszközcsopontonként, akkor annak megfelelő bontásban kell az eszközök amortizációját bemutatni.

A projekt teljesítménymutatói

Megnevezés	Nettó jelenérték (FPV)	Beruházási időszak		Fenntartási időszak			
		1. év	2. év	1. év	2. év	...	5/7. év ³
1. Összes elszámolható költség							
2. Összes működési költség							
3. Kiadási pénzáram (1+2)							
4. Összes bevétel							
5. Bevételi pénzáram (4)							
6. Nettó összes pénzáram (3+5)							
7. Nettó jelenérték (FNPV)							
8. Belső megtérülési ráta (FRR)							

6.6.A támogatási összeg meghatározása

Amennyiben a pályázó a helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatás jogcíme alapján venne igénybe vissza nem térítendő állami támogatást, úgy a támogatási összeget a 2014-2020 programozási időszakra rendelt források felhasználására vonatkozó uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatási szabályokról szóló **255/2014. (X. 10.) Korm. rendelet 99.§-ban foglaltaknak megfelelően**, az alábbi táblázat segítségével kell meghatározni. A fenti jogszabály előírásaival összhangban a beruházásra kapott támogatás mértéke nem haladhatja meg az elszámolható költségek és a fenntartási időszak végéig realizált működési eredmény közötti különbséget.

Támogatási összeg meghatározása a helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatás jogcíme alapján

Megnevezés	%	Ft
Elszámolható költség (EC)		
Működési eredmény (NR)		
A működési eredmény alapján meghatározott finanszírozási hiány mértéke (R, ahol $R = DNR^4 / DEC^5 \cdot 100$)		
Pályázatban meghatározott maximális társfinanszírozási ráta (PR)		
Támogatási összege (az $EC \cdot R$, vagy $EC \cdot PR$ közül az alacsonyabb értékű)		
Kedvezményezett hozzájárulása ($= EC - DA + NEC$)		

A regionális beruházási támogatás jogcímen pályázatot benyújtó vállalkozások a 2014-2020 programozási időszakra rendelt források felhasználására vonatkozó uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatási szabályokról szóló **255/2014. (X. 10.) Korm. rendelet 25§ alapján**, az alábbi táblázat segítségével kell meghatározni.

³ Amennyiben a pályázat *Helyi infrastruktúra fejlesztéséhez nyújtott beruházási támogatási* jogcímet tartalmaz, abban az esetben az Üzleti tervet 10 évre kérjük kalkulálni (3 év beruházás + 7 év fenntartási időszak)

⁴ DNR a diszkontált működési eredmény, azaz a működési eredmény jelenértéke.

⁵ DEC az elszámolható költség diszkontált értéke, azaz annak a jelenértéke

Támogatási összeg meghatározása a regionális beruházási támogatás jogcíme alapján

Megnevezés	%	Ft
Elszámolható költség (EC)		
A jogszabályban meghatározott támogatási arány		
Támogatási összeg		
Kedvezményezett hozzájárulása		

Ha a projekt több támogatási szabály alá is tartozik, akkor meg kell osztani a projekt beruházási költségét, a megosztást be kell mutatni és indokolni. Ebben az esetben a különböző támogatási szabály alá tartozó részek támogatásairól az alábbi összesítő táblát is el kell készíteni.

Támogatási összeg meghatározása több támogatási szabály figyelembe vételével

Támogatási szabály	Elszámolható költség, Ft	Támogatási összeg, Ft	Támogatási arány, %
a)			
b)			
Összesen			