

a 70/2016. (III. 31.) Kt. határozat
melléklete



Üzleti terve 2016.

Pécel, 2016. március 16.

Készítette:

Péreg László
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1.) A VÁLLAKOZÁS BEMUTATÁSA

2.) A TEVÉKENYSÉG LEÍRÁSA

3.) A TÁRSASÁG 2016. ÉVI FELADATAI

- 3/a.) zöldterületek karbantartása, növények gondozása, kertrendezés, (fakivágás, fűnyírás, faültetés, virágok ültetése, parlagfű mentesítés)
- 3/b.) a város közterületeinek (utcák, utak, járdák, parkok) tisztítása, ápolása, karbantartása, új járdák építése
- 3/c.) az utak kátyúmentesítése
- 3/d.) köztisztasági feladatok elvégzése, cégek tulajdonában lévő közösségi terek, parkolók takarítása
- 3/e.) vízelvezetők, árkok folyamatos tisztántartása, ahol szükséges újak építése, a régiak felújítása
- 3/f.) intézmények teljes körű karbantartása
- 3/g.) pályázatfigyelés

4.) A TÁRSASÁG HELYZETE

5.) ÜZLETI TERV A PÉCELI KATASZTRÓFAVÉDELMI OKTATÁSI KÖZPONT HASZNOSÍTÁSÁRA

6.) 2016. ÉV PÉNZÜGYI TERVE

1. A VÁLLALKOZÁS BEMUTATÁSA:

A Péceli Vízmű Kft-t Pécel Város Önkormányzata alapította, működésének kezdete: 1993. január 01.

A Péceli Vízmű Kft 2013. június 24-i alapító okiratának módosításával megváltozott neve és fő tevékenységi köre.

Neve: **Pécel Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság, röviden Pécel Kft.**
Székhelye: 2119 Pécel, Kossuth tér 1.
Telephelye: 2119 Pécel, Kossuth Lajos u. 18.

Fő tevékenységi köre: **6832 Ingatlankezelés**

A vállalkozás könyvvizsgálata:

Megaprofit Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. végzi

A vállalkozás könyvvizsgálata:

SZT- Szép Tamás Könyvvizsgáló és Adószakértő Kft. végzi

Jogi képviseletét:

Dr. Virágh Ügyvédi Iroda látja el

Műszaki tanácsadóként:

Amelion Kft. segíti.

A társaság hitvallása: „a lakosság szolgálatáért”

Társaságunk elsődleges céljának tekinti a tulajdonos önkormányzat teljes körű megelégedettségét, melynek hosszú távon akar megfelelni. A jó hírnév sikerének alapfeltétele, azért a cég mindent megtesz, hogy neve összeforrjon a megbízhatóság, rugalmasság, környezettudatosság fogalmakkal.

Jelmondata:

„Aktív közösségi jelenlétiünk és felelősségvállalásunk legyen példamutató a város lakói számára.”

2. A TEVÉKENYSÉG LEÍRÁSA:

Az alapító, Pécel Város Önkormányzata, a 2012. évi DPMV Zrt-hez való csatlakozás után a társaságot nem szüntette meg, tevékenységi köre módosításával az önkormányzat által kötelezően és önként vállalt feladatokat látja el.

3. A TÁRSASÁG 2016. ÉVI LEGFONTOSABB FELADATAINAK AZ ALÁBBIKAT TEKINTI:

- 3/a.) zöldterületek karbantartása, növények gondozása, kertrendezés, (fakivágás, fűnyírás, faültetés, virágok ültetése, parlagfű mentesítés)

- 3/b.) a város közterületeinek (utcák, utak, járdák, parkok) tisztítása, ápolása, karbantartása, új járdák építése
- 3/c.) az utak kátyúmentesítése
- 3/d.) köztisztasági feladatok elvégzése, cégek tulajdonában lévő közösségi terek, parkolók takarítása
- 3/e.) vízelvezetők, árkok folyamatos tisztántartása, ahol szükséges újak építése, a régiék felújítása
- 3/f.) intézmények teljes körű karbantartása
- 3/g.) pályázat figyelés

A munkaszervezet közvetlen irányítását egy fő ügyvezető, egy fő irodavezető, egy fő adminisztrátor és 16 fő külterületi fizikai munkás látja el.

3./a) Zöldterületek karbantartása, növények gondozása, fás növények ültetése,

Pécel a fővárostól keletre, a Gödöllői-dombság nyugati peremvidéke és a Pesti-síkság találkozásának határfelületén fekszik, 43,62 km² területet foglal el. Domborzati adottságait tekintve halomvidéki jellegű. A település belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak medre, északi – déli irányban a Csúnya-árok és a Lélek-patak szeli át. Közigazgatási területe táji - természeti értékekben gazdag.

Ebből fakadóan a zöldterületek nagysága, mint ellátandó és karbantartandó feladat Pécel város területén hozzávetőlegesen 6,9 km²

A fák ifjítását, gallyazását, illetve a vegetáció kezdetén- végén új csemeték ültetését tervezzük, a vegetációs időszakban folyamatosan kell végezni a balesetveszélyessé vált fák ápolását, kivágását, az esetleges viharkárok elhárítását, illetve a tuskómarást.

2013. évben beszerzéseink között szerepelt egy ágdaráló gép is, melyet folyamatosan szeretnénk üzemeltetni, keressük a lehetőségét a darálék újrahasznosításának vagy értékesítésének.

A jövőben, ahol csak lehet, a közterületeken lévő növényzetet olyan módon kell alkalmassá tenni, hogy merevkéses és lengőkéses, gyűjtőkosaras gépek, parkgondozó gép üzemeltetése megoldható legyen.

A tavaszi időszakban kerül sor az egyényári növények beültetésére is. Az év folyamán folyamatos öntözést, tápanyag utánpótlást, kapálást, gyomlálást igényelnek, mely munkákat a május-december hónapok alatt hozzánk irányított közfoglalkoztatott jogviszonyú dolgozók fogják végezni, valamint a munkákba bekapcsolódhatnak a közösségi szolgálatot nálunk letölteni kívánó diákok.

Ennek érdekében „Közösségi Szolgáltatási Szerződést” kötöttünk mi is és az önkormányzat is több középiskolával.

A parlagfűvel fertőzött területek lekaszálása, lakossági és önkormányzat által bejelentett területekről.

3/b.) Közterületek fenntartása, utak, járdák karbantartása, építése:

Belső úthálózat

Pécel város településszerkezeti szempontból két településrészre szakad, ami részben a természeti adottságból (patak völgy vonala), részben a közlekedési útvonal helyzetéből (vasúti sínpálya) adódik. A belső úthálózat gerincét az országos utak alkotják, ezekhez csatlakozik a helyi

gyűjtőúthálózat. Az országos utak egyelőre megtartják kialakult nyomvonalukat, csomópontjaikat, szabályozási szélességüket. Változás ezen a téren a vasútfejlesztéshez kapcsolódó tervek beépítése miatt van, változik a nyomvonal és a közterület-szabályozás a Pesti úton a közúti felüljárónál, illetve a vasútállomásnál a részletesen kidolgozott út- és vasútépítési tervek alapján.

A hatályos településszerkezeti terv gyűjtőúthálózata a megváltozott települési igények kielégítése szerint került tervezésre. Pécelen ennek megfelelően az alábbi meglévő és tervezett utak töltenek be gyűjtőúti szerepet:

- a Szondy u. - Honfoglalás u. - Petőfi u. útvonal,
- a Rákóczi út,
- a Rét u. - Állomás u. - Baross u. útvonal,
- a Szent Imre körút - Zrínyi u. útvonal,
- a Szemere utca,
- a Temető u. - Huba u. útvonal (a Tőhötöm vezér utcáig),
- a Hősök u. (a Tőhötöm vezér utcáig),
- a Tőhötöm vezér utca és meghosszabbítása, egészen a Maglódi útig,
- a Búzavirág utca és meghosszabbítása a tervezett térségi mellékútig.

A munkálatok során a teljes város közterületeinek – utak, járdák, parkok – karbantartását, tisztítását, javítását végezzük.

Külön lakossági megrendelésre új járdák építését, és a meglévők javítását vállaljuk. Különös tekintettel arra, hogy a városban a gyalogutak, járdák nagy része felújításra szorul, részben előregedett, töredezett állapotuk, részben fagykár, részben pedig a városban található számos fa gyökere által okozott egyenetlenségek miatt, tervezzük minél több járdaszakasz javítását.

A feladatok ellátására a szakképzett munkaerő már rendelkezésre áll, 16 fő állandó munkatársunk végzi folyamatosan a tevékenységeket. Munkánkat 4 fő közfoglalkoztatott jogviszonyban álló személy segíti folyamatosan.

A téli hó tolást és síkosság mentesítést 2013. novembertől a városüzemeltetés látja el Pécel északi területén saját Mercedes Unimog tkg-val. Kapacitáshiány miatt a déli területén ezt a feladatot beszerzési eljárás után helyi vállalkozó végzi. Középtávú terveink között szerepel, hogy a város teljes területén a Pécel Kft. végezze ezt a feladatot.

A városban több helyen problémát okoz a nem megfelelő vízelvezetés, a rossz esésviszonyok és a ritkán takarított nyílt árkok. Forrásokat kell találni a szikkasztó rendszerek kiépítésére, a legproblémásabb területek víztelenítésére.

Feladat centrikusan meghatározzuk azokat a fejlesztési elképzeléseket, amelyek hosszabb távon kijelölik az önkormányzati döntések irányát.

3./c.) Utak kátyúmentesítése, új utak aszfaltozása:

Bevezetés:

A gyűjtőúthálózat tervezett elemei szabályozási szinten csak azokon a szakaszokon jelennek meg, ahol reális igény és lehetőség van a megvalósításra. A szabályozási szinten is megjelenő tervezett szakaszok döntően a meglévő útszakaszok összekapcsolását biztosítják. Új elem a Rákóczi utat a Pesti úttal összekötő közúti felüljáró, ami a Rákóczi út gyűjtőúti szerepét

felértékeli. Szabályozási szinten nem jelennek meg a tervezett térségi mellékúthoz csatlakozó gyűjtőúti szakaszok (mivel szabályozási szinten maga a térségi mellékút sem jelenik meg). A tervezett gyűjtő utak szabályozási szélessége jellemzően 14-22m közötti. A belterületi helyi kiszolgáló úthálózat bővítése a területfejlesztésekhez kapcsolódik. Mivel a területfejlesztésben döntően inkább visszalépés történik a hatályos tervhez képest, a kiszolgáló úthálózat számottevő bővítésére nincs szükség. A hatályos tervhez képest többletfejlesztési lehetőség a Pesti út mentén lévő területeken jelenik meg, ezek a területek a korábbi lakóterületi besorolás helyett most településközpont vegyes övezetbe kerültek. Az övezeti átsorolás minimális vagy nulla növekedést jelent a beépítési százalékban, inkább az elhelyezhető funkciók bővülését jelenti. A fejlesztési lehetőség ugyanakkor csak egy elvi lehetőség, a tényleges megvalósításnak mindenkor feltétele lesz a közútkezelővel egyeztetett megközelíthetőség, és az OTÉK szerinti parkolás. A vasútfejlesztéshez kapcsolódó állomás- és útfejlesztések fognak majd nagyobb teret nyitni a területfejlesztés számára. Nagyobb, átmenő forgalmat vonzó létesítmény elhelyezése ezekre a területre ugyanakkor távlatra sem javasolt, de nincs is ilyen szándék. A gazdasági területek közül változatlanul fejlesztési terület a Pesti úttól délre fekvő iparterület. A terület közúti feltárása a hatályos terv szerint megoldott, kedvező lenne, ha a megközelítő úthálózat a Barátság köolajvezeték mentén kiépülő úttal is csatlakozna a Pesti úthoz, a csatlakozási pont viszont már Pécel közigazgatási területén kívül esik. Péceli területen a közterület szabályozás lehetőséget ad az úthálózat ilyen jellegű fejlesztésére. A tervezett kiszolgáló utak szabályozási szélessége jellemzően 12m, sehol sem kevesebb 10 méternél.

A fejlesztési területek elérhetősége jónak mondható, a területek közvetlenül országos közutak mellett fekszenek. Az M0 autópályának két lehajtójáról északról és délről is megközelíthető a város. Az országos közutak közül 2013-ban elkészült a kelet-nyugat irányú Pesti út, 2014-ben pedig a Maglódi út került helyreállításra. Az M0 a Liszt Ferenc nemzetközi repülőtérhez is közelebb vitte a várost, a menetidő személygépjárművel 15 perc. A belső úthálózat is jelentős felújításon esett át 2014-ben, az Önkormányzat lakossági hozzájárulásokkal 21 utca útfelújítását hajtotta végre. A település történeti fejlődése során kialakult szűk keresztmetszetű mellékutak, belső utak hálózata nem képes felvenni a település külső övezetiben megvalósult új lakóterület beépítésekből származó forgalomterheléseket. A külterület nagy része a nehézkes megközelítés miatt funkcionális szinte teljesen leszakad a belterülettől.

A városban lévő utak folyamatosan kerülnek aszfaltozásra, részben lakossági finanszírozással és részben önkormányzati hozzájárulással.

Ezek állag megőrzése rendszeres karbantartást igényel, sok helyen az időjárás által okozott károkat folyamatosan javítani kell.

A tárgy évben az utak javítására, állagmegóvására, kátyúzására, úgynevezett „felfagyások” helyreállítására nagy hangsúlyt fektetünk.

Főleg azokon az útszakaszokon végzünk javításokat, ahol nagyobb lyukak keletkeztek, illetve megsüllyedtek.

3/d.) Köztisztasági feladatok:

A konkrét lakossági hulladék elszállítási feladatokat Pécel városban a Vertikál Zrt. látja el 2014. szeptember 01-től.

A városüzemeltetés szállítja el a városi gyűjtőkosarakból és a buszmegállókban lévő tartókból heti három alkalommal az összegyűlt szemetet, melyet a telephelyen lévő 3x6m³-es konténerbe gyűjt. A hulladék begyűjtési és elszállítási feladatot 2 fő állandó munkatárs végzi, munkáját 2 közfoglalkoztatott segíti.

A telephelyre begyűjtött hulladék elszállítása havi két-három alkalommal történik, a Multiszint Kft. által.

Társaságunk látja el a külterületeken illegálisan lerakott szemét begyűjtését is, melynek megoldása még előttünk áll (legutóbb felmért adatok szerint a város külterületén 100-200 m³ illegális szemét található).

Az elmúlt év folyamán beszerzésre került egy úttisztító gép, amely folyamatos használat alatt áll. Rendelkezésre állunk minden a városban lévő nagyobb cég tulajdonában lévő közösségi terek (pl.: Penny, MOL benzinkút) parkok tisztántartásának elvégzésére.

3/e.) Vízvezető árkok építése, karbantartása:

Pécel a fővárostól keletre, a Gödöllői-dombság nyugati peremvidéke és a Pesti-síkság találkozásának határfelületén fekszik. Domborzati adottságait tekintve halom vidéki jellegű. A település belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak medre, északi – déli irányban a Csúnya-árok és a Lélek-patak szeli át.

A Gödöllői-dombság országos jelentőségű védett természeti területéhez tartozik. Ezen belül déli részei a Monor - Ceglédberceli-dombsághoz, délkeleti része a Felső- és Alsó-Tápió, valamint a Rákos-völgye közötti dombvidékhez kapcsolódik. Ez utóbbihoz csatlakozik a Pécel - Gyömrő közötti töréstől nyugatra elhelyezkedő Erdő-hegy Rákoscsaba feletti röge. A Rákostól északra fekvő terület pedig a Fót - Mogyoród közötti dombvidék része. Pécel magasabb dombjai: a Baj "hegy" 301 méter, Erdő "hegy" 244 méter.

A város határán folyik keresztül a Gödöllői - dombság egyik jelentősebb vízfolyása, a Rákos-patak. Vízjárása szeszélyes, hóolvadáskor, nagyobb nyári esők alkalmával medre megtelik, szárazabb időben alacsony vízhozamú. Hossza 37,5 km, vízgyűjtő területe 152 km². Talajának szerkezete meszes barna és rozsdabarna erdei (alapközete a dombsági részeken lösz), a Rákos-völgyében pedig lápi és öntés jellegű. Éghajlata mérsékelt, kontinentális, időlegesen óceáni, mivel jobban tagolt és magasabb térszínű, mint az Alföld. Ennek következtében valamivel alacsonyabbak a középhőmérséklet értékei, a csapadék pedig több (pl.: a kistarcsai mérőállomáson 577 mm/év, az isaszegin 561 mm/év átlagértéket mértek).

Fentiek alapján városunk földrajzi elhelyezkedésének adottságából adódóan az esőzések nagy károkat okozhatnak.

Ennek elkerülése érdekében az árkok, vízvezetők, folyamatos karbantartást igényelnek, az eltömődött árkokat rendszeres tisztítással tudjuk akadály mentesíteni.

Az új árkok kialakítása sok helyen szükségessé vált, melyek építése terveink között szerepel. Külön tervek között szerepel, a lakosság igénye szerint is ásunk árkokat.

3/f.) Intézmények karbantartása

Ezen karbantartási feladatok a városüzemeltetési szerződésben foglalt feladatterv keretein felül, egyedi megrendelések alapján történnek.

A tervezett karbantartási munkákat az intézményekben cégünk alkalmazásában álló illetve szerződött munkatársak végzik.

Minden alkalmazott rendelkezik valamilyen szakmai képesítéssel, így megoldott az intézményekben a szakszerű feladatellátás, a favágástól a téli hó eltakarításig, megoldott a vízszerezési feladatok és a festési, mázolósi munkák ellátása is.

Az intézményekben felmerült elektromos javítási feladatokra cégünk beszerzési eljárást indított, melynek eredményeként szerződés jött létre a folyamatos karbantartásra.

A javítási és felújítási munkákhoz szükséges anyagokat a helyi vállalkozók szaktereskedéseiből szerezzük be, ezzel is segítve az önkormányzat és az ipartestület együttműködését.

Az egyedi karbantartások körébe tartozó épületek:

- Polgármesteri Hivatal épületei
- Családsegítő és Gyermekjóléti Szolgálat épülete
- PVOB Gesztenyés Óvoda épülete
- PVOB Napsugár Bölcsőde épülete
- PVOB Nyitnikék Óvoda épülete
- PÍOK Általános iskola és Gimnázium épületei
- PÍOK Petőfi Sándor Általános Iskola épülete
- PVOB Szivárvány Óvoda épülete
- Lázár Ervin Városi Könyvtár épülete
- Művelődési Ház épülete
- Orvosi rendelő épülete
- Önkormányzati bérlakások és bérbe adott ingatlanok épületei
- Közterület Felügyelet épülete
- Pécel Városi Zeneiskola épülete
- Fáy András Szakközépiskola épületei

3/g.) Pályázatfigyelés

Társaságunk céljául tűzte ki, hogy 2016. évben nagy figyelmet fordít a különböző pályázati lehetőségek felkutatására.

Különös hangsúlyt fektetve az eszközök beszerzésére, amivel korszerűsíthetjük a vállalkozás gépparkját, és ebből eredően több munkát tudunk elvégezni, minőségileg és mennyiségileg egyaránt.

Pályázati forrásból kívánjuk megoldani a Pécel Város Önkormányzat részére a Katasztrófavédelem péceli telephelyének energetikai korszerűsítését.

4.) A TÁRSASÁG HELYZETE:

Társaságunk elsődlegesen az önkormányzat részére kötelezően előírt és vállalt szolgáltatások, feladatok ellátását tekintette, s a jövőben is ezt tekinti fő feladatának.

Mindezek mellett fontos számunkra a lakosság által, és a településen működő egyéb szervezetek által történt megrendelések teljesítése is.

Az önkormányzat, mint feladat ellátására kötelezett, a kft-vel határozott idejű, 2016. május 31-ig szóló városüzemeltetési szerződésben állapodik meg az ellátandó feladatokról, mely szerződés évente meghosszabbításra kerül a felmerülő igényekhez igazodva.

A városüzemeltetési feladatok folyamatos biztosításának előfeltétele az alkalmazottak bér- és járulékainak, a felmerült anyag- és energiaköltségeknek, valamint az egyéb költségeknek az Önkormányzat általi időbeni finanszírozása.

A társaság saját kapacitása az optimális erőforrás tervezés okán történik, mint elvégzendő közfeladat, és a Pécel Kft. vállalkozási tevékenységre emellett képes.

Célunk a szolgáltatások színvonalának folyamatos javítása, ennek érdekében munkavállalóinknak félévente képzéseket szervezünk.

Kiemelten kezeljük a járdák és útfelületek takarítottságát, az illegális hulladék teljes körű felszámolására törekszünk.

5.) ÜZLETI TERV A PÉCELI KATASZTRÓFAVÉDELMI OKTATÁSI KÖZPONT HASZNOSÍTÁSÁRA:

Hasznosítási lehetőségek elemzése

Jelentős lehetőségek rejlenek az ingatlanban. A KOK épülete egy sor kötelező feladat ellátásán túl bevételt hoz az Önkormányzatnak. Az ide települő intézmények feladatukat magasabb színvonalon tudják ellátni. Az épületben található színházterem hasznosításával Pécelen fejlődhet a kulturális élet. A különböző kötelező feladatok egy helyszínen történő ellátása, az intézmények közötti folyamatos belső postaszolgálat tekintetében is jelentős megtakarításokat eredményez.

Pécelen a kereskedelmi szálláshelyek iránti igényt kielégítheti a KOK épületében található 60 db kétágyas fürdővel ellátott kétágyas szoba, 120 férőhellyel biztos piaci lehetőséget teremt az üzemeltetőnek. Az ide települő feladatokon túl, a rendelkezésre álló kapacitások kihasználásával létrehozható új funkciók kialakítása és működtetése új munkahelyek létrehozását eredményezi.

Az épület körül elterülő 2 hektár ősfás park a település térszerkezetében egyedi, ugyanis jelenleg nincs hasonló nagyságrendű park. A szomszédos idősek otthona területe szintén e park része. A biztonságos és kellemes környezetben közösségi tér alakítható ki, mely helyt ad majd egy játszótérnek is.

Az ingatlan üzemeltetése kiemelt feladata lesz a Pécel Üzemeltető Kft.-nek. Ennek keretében bővítésre kerül a rendelkezésre álló kertészeti és karbantartói kapacitás. A jelenlegi elavult épületállomány egy része felszabadul, és más módon hasznosíthatóvá válik. Ezen ingatlanrészek karbantartása a jövőben nem, vagy ha igen, akkor külső forrásból finanszírozottan lesz feladat.

Az épület hasznosíthatóságának jelentős része az oktatási funkció. Az épületben található 3 gyűlésterem és 6 oktatóterem jól hasznosíthatóak. Ezek egy része átalakításra kerül, nagy belmagasságú, jól hasznosítható tereket kínálva, a művelődési házban jelentkező igényeket kielégítve, magas kihasználtságot feltételezve.

Az iroda szárny ad majd helyet az önkormányzat irattárának, és a polgármesteri hivatal szervezetének. Ezzel felszabadul a városháza két felső szintje, az irattár épülete és a bérleményként használt irodaház II. épülete. Az ingatlan fekvése, több utcáról való megközelíthetősége, jó tömegközlekedési kapcsolata miatt ideális a közösségi és közigazgatási központ szerepe.

A KOK épületének hatékony üzemeltetéséhez és hasznosításához összességében 15-16 fő szükséges. 4 fő az irodák, 8 fő pedig a szálláshely hasznosításához, további 4 fő tevékenysége pedig az oktatási helységek hasznosításához kapcsolódna.

6.) 2016. ÉV PÉNZÜGYI TERVE:

Jelenérték meghatározása piaci összehasonlító, költség és hozam alapú módszerekkel.

hrsz.: 1353 1.5719 m²
hrsz.: 1364 1637 m²
hrsz.: 1332 1794 m²
hrsz.: 1333 4328 m²
hrsz.: 1334 663 m²

Összesen: 24.141 m²

Helységlista összesítő:

földszint:

színház és előterek 794 m² 771 m²
oktatási szárny 875 m² 864 m²
gépezet 270 m² 209 m²
szállás szárny 602 m² 590 m²

1.emelet:

iroda szárny 1070 m² 674 m²
szállás szárny 755 m² 732 m²

2.emelet

szállás szárny 755 m² 732 m²
étkeзде épület 374 m² 260 m²

Összesen: nettó 5494 m²

Összesen: redukált 4833 m²

üres terület 20.641 m² = 24.141 m² - 3500 m²(felépítmények bruttó földszinti alapterületek)

Ebből funkció szerinti kialakítható eloszlás

oktatás 864 m²
színház 771 m² művelődés 1635 m² 1 színház 3 gyűlés és
6 oktató terem

irodák 674 m² irodaház B.kat. 674 m² 26 irodahelység

szállás 2054 m²

étterem 260 m² vendéglátás *** 2314 m² 60 szoba 120 férőhely

közpark 20.641 m² szabadtér 2.0641 m² játszóterek stb.

A szálláshely és oktatás funkciót a bentlakásos oktatás és konferencia turizmus miatt összevontan kezeltük.

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás: irodaház

ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója hrsz.: 1353, 1364, 1332, 1333, 1334

Település neve: Pécel

Ingatlan típusa: Irodaház

Épület szintszáma: 2

Telek alapterülete: 24.141 m²

Számított hasznos alapterület: 674 m²

Irodaszám: 26

Kialakíthatósági kategória: B

Építés, felújítás éve: 1989

Fajlagos alapterületi ár: 92.892 Ft/m²

Korrigált átlagos érték: 92.070 Ft/m²

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 62 055 496

Becsült fajlagos érték: 92.070 Ft/m²

Forgalmi érték kerekben 62 100 000 – Ft

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás: szálláshely, vendéglátás, oktatás

ÉRTÉKBECSLÉS

Ingatlan azonosítója hrsz.: 1353, 1364, 1332, 1333, 1334

Település neve: Pécel

Ingatlan típusa: szálloda

Épület szintszáma: 2

Telek alapterülete: 24.141 m²

Számított hasznos alapterület: 3.949 m²

Szobaszám: 60

Férőhely: 120

Kialakíthatósági kategória: B

Építés, felújítás éve: 1989

Fajlagos alapterületi ár: 94.593 Ft/m²

Korrigált átlagos érték: 90.670 Ft/m²

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 358 056 063

Becsült fajlagos érték: 90.670 Ft/m²

Forgalmi érték kerekben 358 100 000 – Ft

*Piaci összehasonlító értékelés eredménye: 62.100.000.- + 358.100.000.- = 420.200.000.-
Ft*

Költség alapú érték meghatározása:

Első lépésben a telekrész értékét határoztuk meg összehasonlító módszerrel. Az összehasonlított ingatlanok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat átlagoltuk. A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közmű ellátottság, környezeti szomszédság, fejleszthetőség, környezeti ártalmak, stb.

A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Költség alapú értékelés:

Megnevezés	Alapterület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Avulás %	Költség alapú érték Ft
<i>felépítmények</i>	<i>6 593</i>	<i>130 000</i>	<i>60</i>	<i>341 836 000</i>
<i>út, közmű, kerítés</i>	<i>1</i>	<i>15 000 000</i>	<i>20</i>	<i>12 000 000</i>
Építmények összesen				354 836 000
<i>Telek</i>	<i>24 141</i>	<i>6 588</i>	<i>-----</i>	<i>159 040 908</i>
Költség alapú érték mindösszesen, kerekítve				513 900 000

Újraelőállítási költség alapú értékelés eredménye: 513.900.000.-Ft

Telek érték piaci összehasonlító alapú értékmeghatározása:

ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉS

Ingtalan azonosítója hrsz.: 1353, 1364, 1332, 1333, 1334

Település neve: Pécel

Ingtalan típusa: telek

Épület szintszáma: 0

Felépítmény redukált alapterülete: 4.833 m²

Telek alapterülete: 24.141 m²

Épület bruttó alapterülete: 3.500 m²

Építés, felújítás éve: 1989

Fajlagos alapterületi ár: 7.448 Ft/m²

Korrigált átlagos érték: 6.588 Ft/m²

Az ingatlan becsült forgalmi értéke 159 039 548 – Ft

Becsült fajlagos érték: 6.588 Ft/m²

Forgalmi érték kereken 159 000 000 – Ft

Hozam alapú érték-meghatározás:

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a szóban forgó ingatlan egy olyan potenciális befektető számára, aki hosszú távú bérbeadás céljára vásárolná azt meg és a

lehetséges vételárat az e hasznosításból várható jövőbeni nettó hozamok jelenértéke alapján ítéli meg. A bérleti díjakból elérhető éves bevétel és a valószínűsíthető költségek különbsége az éves tiszta működési bevétel. A tiszta bevétel direkt tőkésítése révén számítható az ingatlan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingatlan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingatlantípus befektetési kockázatával.

Bérleti bevételek:

- a vizsgált ingatlan jelenleg nincs bérbe adva
- a bérleti díj bevételeket összehasonlító adatok alapján határoztuk meg. A piaci összehasonlító adatok alapján kalkulálható bérleti díj mérték irodaház esetén 1500.- Ft/m²/hó szálláshely, vendéglátás, oktatás esetén 2300.- Ft/fő/nap figyelembe véve az ingatlan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

Bérbeadás költségei:

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingatlan menedzselési költségeit az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 3%-ában határozzuk meg.
- Az ingatlan kihasználatlanságát, az aránylag alacsony bérleti díjak mellett és nagy mérete miatt 80%-ra becsüljük irodaház és 35%-ra szálláshely funkció esetén.
- a tulajdonost terheli a felújítási alap, mely az üzlet folyamatos bérbe adhatóságának biztosításához szükséges (amennyiben a bérleti szerződés másképp nem rendelkezik).
- a településen fizetendő építményadó, melynek alapja az ingatlan nettó területe, mértéke 900 Ft/m²/év;
- a modellben eltekintettünk a jövedelemből keletkező adókötelezettségek modellezésétől, hogy a lehetséges adókedvezmények, illetve az egyéb tevékenységből adódó veszteségek miatti adófizetési különbözet ne befolyásolja az ingatlan értékét.

Hozam alapú értékelés			
Bevételek	Fajlagos		Összeg
Alapterület - irodák	674	m2	
Bérelti díj - irodák	1 500	Ft/m2/hó	12 132 000 Ft
Alapterület - 2	-	m2	
Bérelti díj - 2	-	Ft/m2/hó	- Ft
Kihasználtság	80	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			9 705 600 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	3,0	%	291 168 Ft
Menedzselési költségek	1,5	%	145 584 Ft
Felújítási költségalap	1 000	Ft/m2/év	674 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szinten - összesen			1 110 752 Ft
Eves üzemi eredmény			8 594 848 Ft
Tőkésítési ráta - FHB, HVB, CIB ajánlások	10,5	%	
Tőkésített érték			81 855 695 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kereken			81 900 000 Ft

$120 \text{ fő} \times 2300.- \text{ Ft/fő/nap} = 276.000.- \text{ Ft/nap} = 8.280.000.- \text{ Ft/hó}$
 $8.280.000.- / 2314 \text{ m}^2 = 3578.- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$, költségekre 25%-ot fordítunk

Hozam alapú értékelés			
Bevételek	Fajlagos		Összeg
Alapterület - szálláshely	2 314	m2	
Bérelti díj - szálláshely	3 600	Ft/m2/hó	99 964 800 Ft
Alapterület - 2	-	m2	
Bérelti díj - 2	-	Ft/m2/hó	- Ft
Kihasználtság	35	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			34 987 680 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	3,0	%	1 049 630 Ft
Menedzselési költségek	25,0	%	8 746 920 Ft
Felújítási költségalap	1 000	Ft/m2/év	2 314 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szinten - összesen			12 110 550 Ft
Eves üzemi eredmény			22 877 130 Ft
Tőkésítési ráta - FHB, HVB, CIB ajánlások	10,5	%	
Tőkésített érték			217 877 425 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kereken			217 900 000 Ft

Havi 1.000.000.- Ft bevétellel kalkulálva (oktató termenként munkanaponként $3 \times 10.000.- / \text{óra}$
 + színházterem heti $2 \times 50.000.- / \text{alkalom} = 3 \times 10.000 \times 20 + 8 \times 50.000$)
 $1.000.000.- \text{ Ft/hó} / 1635 \text{ m}^2 = 611.- \text{ Ft/m}^2/\text{hó}$

Hozam alapú értékelés			
Bevételek	Fajlagos		Összeg
Alapterület - oktatás	1 635	m2	
Bérleti díj - oktatás	600	Ft/m2/hó	11 772 000 Ft
Alapterület - 2	-	m2	
Bérleti díj - 2	-	Ft/m2/hó	- Ft
Kihasználtság	100	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			11 772 000 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	3,0	%	353 160 Ft
Menedzselési költségek	1,5	%	176 580 Ft
Felújítási költségalap	1 000	Ft/m2/év	1 635 000 Ft
Egyéb költségek (adó, biztosítás, stb.)	-	Ft/év	- Ft
Költségek éves szinten - összesen			2 164 740 Ft
Eves üzemi eredmény			9 607 260 Ft
Tőkésítési ráta - FHB, HVB, CIB ajánlások	10,5	%	
Tőkésített érték			91 497 714 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)	-	Ft	
Az ingatlan hozadéki értéke kerekén			91 500 000 Ft

Hozam alapú értékelés eredménye:

81.900.000.-Ft + - 217.900.000.-Ft + 91.500.000.-Ft = 391.300.000.-Ft

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés):

A kapott értékek az alkalmazott módszerek eltéréséből fakadóan különbözőek, de nagyságrendileg azonosak.

Az ingatlan értékelés célja hitelfedezeti érték megállapítása, a hitelfedezeti érték alapja a piaci érték, melyet lakóingatlanok esetében megfelelő számú összehasonlító adat esetében piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékeléssel tudunk meghatározni.

A fentiek alapján az ingatlan végső forgalmi (piaci) értékét a piaci összehasonlító elemzéssel meghatározott értéket fogadtuk el.

A költségalapú módszer bemutatását azért tartottuk szükségesnek, mert információtartalmára szükség lehet a jövőbeni gazdasági döntések megalapozásához, valamint ezzel az eljárással tudtuk meghatározni az ingatlan összértékéből a telek értékére jutó hányadot.

Az érvényes értéket piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztuk meg, mert ez a módszer túlkörözi leginkább a reális forgalmi értéket.

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító és a hozam alapú megközelítést alkalmaztuk. Költségalapú módszerrel ellenőrzést végeztünk. Az ingatlan funkciója miatt a bérbe adás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint:	20.200.000,- Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	50 %
Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint:	513.900.000,- Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0 %
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint:	391.300.000,- Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	50 %
Az ingatlan egyeztetett értéke:	405.750.000,- Ft
Forgalmi érték kerekítve:	405.800.000,- Ft

*Mindezek eredményeként 1353, 1364, 1332, 1333, 1334 helyrajzi szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve 405.800.000,- Ft.
Azaz négyszázöt millió-nyolcszázezer forint.*

Pécel Város Önkormányzat részére a Katasztrófavédelem péceli telephelyének energetikai korszerűsítésére vonatkozóan:

Pályázati forrásból kívánjuk megoldani az energetikai korszerűsítést, melynek keretében az épület új, korszerű hőszigetelést kap, ezzel együtt sor kerül a nyílászárók felújítására, cseréjére, kiépítésre kerül egy új fűtési rendszer, valamint a megújuló energiaforrások hasznosításaként egy-egy napkollektor és hálózatra termelő napelem rendszer. A fűtési költségek csökkentése mellett, a napelem rendszer által megtermelt villamos energia a felújított villamos és világítási rendszer üzemeltetési költségeinek csökkentését szolgálja. A napelemek által megtermelt áram a szolgáltató felé ad-vesz elszámolással kerül átadásra egy kiépített csatlakozási ponton keresztül. A napelem rendszer tervezett teljesítménye 50 000 Wp.

A beruházás az infrastrukturális beruházásokon túl, tartalmazza a projekt megvalósításához szükséges menedzseri, mérnöki és szakértői munkák költségeit.

(A megadott költség becsült előzetes bejárás alapján került meghatározásra, értéke az épület szerkezetének, elektromos és gépészeti rendszerének pontosabb ismeretében)

Energetikai korszerűsítés technikai leírása:

*Épület hő technikai jellemzőinek javítása – homlokzati szigetelés, falakon 14 cm, lábazaton 10 cm, tetőfödém 16cm vastag hőszigetelés, lapos tető vízszigetelés javítás/csere szükség szerint, nyílászárók cseréje/javítása (Ahol a tok szerkezete és állapota jó, ott a tokszerkezet javítása, tömítetlenségek megszüntetése, üvegezés cseréje termo üvegezésre)

*Fűtési rendszer korszerűsítése - biomassza kazán telepítés, kéményrendszer átalakítás, keringtető rendszer korszerűsítés, szabályozó rendszer kiépítése, hő leadók cseréje

*Szellőző rendszer korszerűsítése – gépészet korszerűsítés, hő visszanyerő szellőzés

*Meleg víz rendszer korszerűsítés – napkollektor rendszer telepítése a tetőszerkezetre

*Hálózatra termelő napelem rendszer telepítése – 50 KWp teljesítmény

*Világítási és elektromos rendszer korszerűsítése – vezetékek, armatúra csere

A pályázati támogatás vehető igénybe, a fenti leírás és kalkuláció ezen lehetőség alkalmazásával számol. A pályázati támogatás jelenleg még nem került kiírásra, várható megjelenése 2016. I. negyedév illetve 2016. II. negyedév. Várható támogatási intenzitás 85%, és az elnyerhető támogatás maximum összege 500 M Ft.

A beruházás előkészítéséhez mintegy 1-1,5 hónap szükséges (a pályázatok elbírálása érkezési sorrendben történik a keret kimerüléséig).

Az energetikai korszerűsítés előkészítése magában foglal további a mérnöki munkát, energetikai tervezést, költségvetés készítését, energetikai auditot, az energetikai számítások elkészítését, Belső Megtérülési Ráta számítás elkészítését, megvalósíthatósági tanulmány elkészítését, valamint a pályázati dokumentáció elkészítését.

Ingatlan hasznosítás cash-flow:

Önkormányzati vagy önkormányzati cég üzemeltetése esetén az iroda bérleti díjakat nem szedi be az önkormányzat, mert a meglévő intézmények, irodák átköltöztetésével működteti az irodaházat, így az erre eső bérleti díj bevételekkel a cash-flow-ban már nem számolunk. Az ingatlan jelenértékének megállapításához viszont a hozam alapú módszernél beleszámoltuk az irodaház bérbeadásából származó bevételeket (hozam alapú értékszámítás).

Számítható bevételek:

*szálláshely: 8.280.000.- Ft/hó – 28% (fenntartási és menedzselési költségek) = 5.961.600.- Ft/hó, 35% kihasználtság mellett 2.086.560.- Ft/hó, **25.038.720.- Ft/év**

*oktatási szárny hasznosításából 1.000.000.- Ft/hó, azaz **12.000.000.- Ft/év**

ÖSSZESEN: 37.038.720.- Ft/év (2016-os 1. évben 50%-al számolva) évi 3% inflációval növelt bevétellel kalkulálva.

A modellben nem kalkuláltunk a telek összevonási költségekkel, az illeték költségekkel, valamint azzal a feltételezéssel éltünk, hogy az átköltöztetett intézmények és irodák költségvetésbe beállított tételei, mint „fenntartói hozzájárulás” rendelkezésre állnak.

A jelenlegi önkormányzati kiadások nagyságrendi becslése a következő információkon alapul:

1. Pécel Kossuth tér 1.

a 2 irodaház 2 épületének éves rezsi költsége 8.000.000.- Ft/év

a 2. épület bérleti díja 12 x 1.800.000.- = 21.600.000.- Ft/év

2. Pécel Maglódi út Művelődési ház és Ráday Gimnázium épület együttesének rezsi költsége 4.000.000.- Ft/év

3. Egyéb kis irodák rezsiköltségével külön nem kalkuláltunk

4. Rendőrségnek adott támogatás 3.600.000.- Ft/év

Összesen kalkulált költségvetésben szereplő költség: 37.200.000.-Ft/év

Idő	Hitel	230 000 000 Ft	Hitel pénzneme	Bubor	Törlesztés	
	Kamatláb	4,5 %	HUF	1,50 %	Teljes költség	286 840 000 Ft
Év	Futamidő	10	10 év		Összes kamatteher	56 840 000 Ft

