



Üzleti terve 2015.

Pécel, 2015. június

Készítette:

Pereg László
ügyvezető igazgató

TARTALOMJEGYZÉK

1.) A VÁLLAKOZÁS BEMUTATÁSA

2.) A TEVÉKENYSÉG LEÍRÁSA

3.) A TÁRSASÁG 2015. 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 régiók felújítása
- 3/f.) intézmények teljes körű karbantartása
- 3/g.) pályázatfigyelés

4.) A TÁRSASÁG HELYZETE

5.) 2015. ÉV PÉNZÜGYI TERVE

6.) ÜZLETI TERV A PÉCELI KATASZTRÓFA VÉDELMI OKTATÁSI KÖZPONT HASZNOSÍTÁSÁRA

1. A vállalkozás bemutatása:

A Péceli VízműKft-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.

Nevé: **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 könyvvezetését:

Megaprofit Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. végzi

A vállalkozás könyvvizsgálatát:

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 teljeskörű 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 jelenlétünk 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 2015. évi legfontosabb feladatainak az alábbiakat 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 régiók 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 Csunya-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 egynyári 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 istöbb 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 elöregedett, 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 hótolást 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 gyűjtőutak 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 vagyis 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 leosztójáról 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 List 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 beépítésekkel szembe fordított 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 szemet begyűjtését is, melynek megoldása még előttünk áll (legutóbb felmért adatok szerint a város külterületén 100-200 m³ illegális szemet 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 halomvidéki jellegű. A település belterületét nyugati – keleti irányban a Rákos-patak medre, északi – déli irányban a Csunya-árok és a Lélek-patak szeli át.

A Gödöllői-dombvidék országos jelentőségű védett természeti területhez 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 Rákoscába 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 (alapkőzete a dombsági részekben 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, vízelvezetők, 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 szakkereskedéseiből 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
- PIOK Általános iskola és Gimnázium épületei
- PIOK 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 céljából tűzte ki, hogy 2015. 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.) 2015. ÉV PÉNZÜGYI TERVE

Lásd a mellékletekben.

6.) ÜZLETI TERV A PÉCELI KATASZTRÓFA VÉDELMI OKTATÁSI KÖZPONT HASZNOSÍTÁSÁRA

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

gépészet 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
étkezde 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 értékmeghatározás: irodaház

ÉRTÉKBECSLÉS

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

Település neve: Pécel

Ingtatlan 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 kereken 62 100 000 – Ft

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás: szálláshely, vendéglátás, oktatás

ÉRTÉKBECSLÉS

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

Település neve: Pécel

Ingyan 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 ingyán becsült forgalmi értéke 358 056 063

Becsült fajlagos érték: 90.670 Ft/m²

Forgalmi érték kereken 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 ingyánok adás-vételi áraiból következő fajlagos árakat átlagoltuk. A vizsgált ingyán értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezőket a következő jellemzőkkel vettük figyelembe: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közmű ellátottság, környezeti szomszédság, fejlesztettség, környezeti ártalmak, stb.

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

Költség alapú értékelés:

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

Újraelőállítási költség alapú értékelés eredménye: 513.900.000.-Ft

Telek érték piaci összehasonlító alapú érték meghatározása:

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 ingtalan becsült forgalmi értéke 159 039 548 – Ft

Becsült fajlagos érték: 6.588 Ft/m²

Forgalmi érték kerekén 159 000 000 – Ft

Hozam alapú érték-meghatározás:

Továbbiakban azt elemezzük, hogy mennyit ér a szóban forgó ingtalan 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 ingtalan tőkeértéke, ami e két tényező hányadosa. A megtérülési ráta az ingtalan típusától, hasznosításának módjától, elhelyezkedésétől függ, és arányos az adott ingtalan típus befektetési kockázatával.

Bérleti bevételek:

- a vizsgált ingtalan 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 ingtalan elhelyezkedését, felszereltségét, minőségét, illetve méretét.

Bérbeadás költségei

- a bérleti díjat terhelő költségek tekintetében a hazai gyakorlatnak megfelelően azzal a feltételezéssel élünk, hogy a közüzemi számlákat a bérlő téríti;
- az ingtalan menedzselési költségeit az ingtalanpiaci gyakorlatnak megfelelően a bérleti bevétel 3%-ában határozzuk meg.
- Az ingtalan 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 ingtalan 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
Éves 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 kerekén			81 900 000 Ft

120 fő x 2300.- Ft/fő/nap = 276.000.- Ft/nap = 8.280.000.- Ft/hó
 8.280.000.- / 2314 m2 = 3578.- Ft/m2/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
Éves 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 kerekén			217 900 000 Ft

Havi 1.000.000.- Ft bevétellel kalkulálva (oktató termenként munkanaponként 3 x 10.000.- /óra + színházterem heti 2 x 50.000.- /alkalom = 3x10.000x20 + 8x 50.000)
 1.000.000.- Ft/hó / 1635 m2 = 611.- Ft/m2/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 befektetések 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 tükrözi 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 bérbeadás nem jellemző hasznosítási forma. Ezért a piaci összehasonlító módszerrel kapott értékkel számoltunk.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint:
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:

420.200.000,- Ft
50 %

Az ingatlan értéke költség alapú megközelítés szerint:
A költség alapú megközelítés súlyozása:
Az ingatlan értéke hozam alapú megközelítés szerint:
A hozam alapú megközelítés súlyozása:
Az ingatlan egyeztetett értéke:
Forgalmi érték kerekítve:

513.900.000,- Ft
0 %
391.300.000,- Ft
50 %
405.750.000,- Ft
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 hőtechnikai 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 pénznem e	Bubo r	Törlesztés	
	Kamatláb	4,5 %	HUF	1,50	Teljes költség	286 840 000 Ft

Év	Futamidő	10	10 év	%	Összes kamatteher	56 840 000 Ft

Sor- szám	Tétel sor	Megnevezés	TÉNY 2014. év ezer Ft	Éves TERV 2015.01- 05.hó ezer Ft	Éves TERV 2015.06- 12.hó ezer Ft	Éves Terv 2015. év összesen ezer Ft	Éves Terv 2016. év ezer Ft
0	1	2	3	4	5	6	7
1		Ingatlan bérbe adás - KVOK hasznosítás külső árbevétele	803	0	0	0	18 520
2		Ingatlan bérbe adás - fenntartói hozzájárulás KVOK Önkormányzat	0	0	0	0	25 516
3		Zöldterület kezelés, zöldhulladék száll. - árbevétele	49	53	110	163	4 380
4		Eszközök bérbeadásának árbevétele	13	1 872	3 800	5 672	6 580
5		Önkormányzatnak egyedi megrendelés általi szolgáltatások árbevétele	26 420	24 517	39 850	64 367	66 942
6		Önkormányzatnak együttműködési szerződés alapján végzett	50 225	29 123	22 822	51 945	52 309
7		Önkormányzat részére ingatlan kezelés	7 631	0	3 690	3 690	3 730
8		Egyéb tevékenység árbevétele	1 706	1 376	15 830	17 206	19 787
9		Önkormányzattól kapott De Minimis támogatás	0	0	11 669	11 669	19 992
10	I.	Értékesítés nettó árbevétele	86 847	56 941	97 771	154 712	217 755
11	II.	Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0
12		Önkormányzattól kapott támogatás, juttatás	78 511	0	0	0	0
13		Eszköztámogatás	0	0	0	0	0
14		Értékesített immateriális javak, tárgyi eszk. bevétele	7 492	91	190	281	890
15		Minden más, fel nem sorolt egyéb bevétel	12 238	0	8 850	8 850	18 482
16	III.	Egyéb bevételek	98 241	91	9 040	9 131	19 372
17		Közüzemi díjak - Villamosenergia, víz	0	0	0	0	16 246
18		Nyomtatvány, irodaszer, kellékanyagok	259	11	120	131	329
19		Vásárolt anyagok	3 727	0	2 880	2 880	3 370
20		Gépjármű alkatrészek	618	196	410	606	697
21		Gépalkatrészek, szerelési anyagok	964	502	440	942	1 083
22		Számítástechnikai anyagok	4	7	21	28	895
23		Fenntartási anyagok, tisztítószer	1 199	368	701	1 069	1 550
24		Szerszámok, műszerek költsége	126	70	50	120	138
25		Berendezések, felszerelések költsége	47	87	260	347	416
26		Védőruha, munkaruha költsége	469	60	350	410	431
27		Üzemanyag költsége	3 575	985	2 850	3 835	4 027
28		Egyéb, fel nem sorolt anyagok	101	0	120	120	890
29	51+81	Anyagköltség összesen:	11 089	2 286	8 202	10 488	30 072
30		Távhő, szemétszállítás	877	0	790	790	830
31		Szállítás, rakodás költsége	115	8	180	188	273
32		Grenke-Neopost autoadagoló költsége	1 335	0	0	0	0
33		Program karbantartás költsége	285	606	185	791	831
34		Gépjárművek karbantartási költsége	1 609	878	890	1 768	2 475
35		Egyéb gépek, berendezések karbantartás költsége	1 586	112	1 380	1 492	2 238
36		Épületkarbantartás költsége	40	0	75	75	925
37		Rágcsáló, rovarirtás költsége	24	0	29	29	235
38		Oktatás, továbbképzés költsége	587	0	420	420	483
39		Utazási, kiküldetési költség (napidíj nélkül)	975	0	715	715	751
40		Posta és telefonköltség	716	238	406	644	676
41		Jogi személynek szerzői díj	0	0	0	0	0
42		Könyvviteli, számviteli adminisztrációs szolgáltatások díja	352	852	1 136	1 988	2 550
43		Rendszeres Könyvvizsgálat díja	2 020	280	560	840	924
44		Ügyvédi, közjegyzői, bírósági díjak, költségek	1 500	600	1 200	1 800	1 854
45		Munka- és vagyonvédelem költsége	468	140	330	470	494
46		Reklám tevékenység	0	0	150	150	420
47		Foglalkozásegészségügyi ellátás díja	330	22	220	242	266
48		Software követés díja	184	0	180	180	189
49		Jutalékok	0	0	0	0	0
50		Vagyonvédelem	0	0	0	0	1 140
51		Nyomdai előkészítés, nyomtatás	0	0	65	65	145
52		Eladott áruk beszerzési értéke - 814	10 983	10 786	1 080	11 866	11 550
53		Minden egyéb, fel nem sorolt igénybevett szolgáltatás költsége	4 391	894	3 510	4 404	5 065
54		Közvetített szolgáltatások - 815	18 734	8 866	3 850	12 716	15 895
55	52	Igénybe vett szolgáltatások költségei összesen:	47 111	24 282	17 351	41 633	50 207
56		Igazgatási és szolgáltatási díjak, eljárási illetékek	262	18	230	248	273
57		Bankforgalmi jutalék és bank szoftverek használati díja	1 291	439	750	1 189	1 248
58		Biztosítási díj	1 156	175	980	1 155	1 733
59		Egyéb szolgáltatások	38	5	185	190	490
60	53	Egyéb szolgáltatások költségei összesen:	2 747	637	2 145	2 782	3 744
61	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (51+81+52+53 szla csoportok)	60 947	27 205	27 698	54 903	84 022

Pécel Üzemeltető Kft
 Üzleti terv melléklet (eredménykimutatás alapon)
 Bevételek, költségek, ráfordítások alakulása - 2015.01.01 és 2016.12.31. között

Sor - szám	Tétel sor	Megnevezés	TÉNY 2014. év ezer Ft	Éves TERV 2015.01-05.hó ezer Ft	Éves TERV 2015.06-12.hó ezer Ft	Éves TERV 2015. év összesen ezer Ft	Éves TE 2016. év ezer Ft
0	1	2	3	4	5	6	7
62		Alkalmazotti munkabér					
63		Vezető tisztségviselő jutalom	82 540	36 401	33 194	69 595	98 540
64		Választott tisztségviselők (FB-tagok) tiszteletdíja	0	0	0	0	0
65		EKHO-s munkabér	0	0	0	0	0
66	54	Béreköltség összesen:	0	0	0	0	0
67		Étkezési térítés	82 540	36 401	33 194	69 595	98 540
68		Táppénz hozzájárulás	4 216	1 760	1 280	3 040	6 000
69		Egyéb járulékok, személyi jellegű kifizetések	63	42	106	148	300
70	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen:	0	246	158	404	600
71		EHO	4 279	2 048	1 544	3 592	7 000
72		Szakképzési hozzájárulás	702	293	220	513	600
73		Munkáltatói személyi jövedelemadó	1 237	546	498	1 044	1 200
74		Szociális hozzájárulási adó	803	335	286	621	1 200
75		Kifizetőt (fogalkoztatót) terhelő 20%-os EKHO	16 681	9 828	8 962	18 791	26 700
76		Vezető tisztségviselő természetbeni juttatás	0	0	0	0	0
77	56	Bérfizetések összesen:	0	0	0	0	0
78	V.	Személyi jellegű ráfordítások (54+55+56 szla csop.)	19 423	11 002	9 966	20 969	30 300
79	VI.	Értékcsökkenési leírás	106 242	49 451	44 704	94 156	136 300
80		Értékvesztés	4 968	0	4 920	4 920	5 200
81		Minden más, fel nem sorolt egyéb ráfordítás	11	0	198	198	400
82	VII.	Egyéb ráfordítások	12 552	0	8 980	8 980	9 400
83	A.	ÜZLETI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	12 563	0	9 178	9 178	9 900
84		Pénzeszköz után kapott (járó) kamat	368	-19 624	20 311	686	1 500
85	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	10	0	15	15	0
86		Fizetett kamat kamat	10	0	15	15	0
87	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	0	0	0
88	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	0	0	0	0	0
89	C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	10	0	15	15	0
90		Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás bev. első össz.	378	-19 624	20 326	701	1 500
91	X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0	0	0
92	XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0	0	0
93	D.	RENKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	0	0	0
94	E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	0	0	0	0	0
95	XII.	Adófizetési kötelezettség	378	-19 624	20 326	701	1 500
96	F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	311	0	0	0	0
97	XIII.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	67	-19 624	20 326	701	1 500
98	XIV.	Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	0
99	G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+XIII.-XIV.)	67	-19 624	20 326	701	1 500

Üzleti terv melléklet (eredménykimutatás alapon)
 Bevételek, költségek, ráfordítások alakulása - 2015.01.01 és 2016.12.31. között

Sor - szám	Tétel sor	Megnevezés	TÉNY 2014. év ezer Ft	Éves TERV 2015.01-05.hó ezer Ft	Éves TERV 2015.06-12.hó ezer Ft	Éves TERV 2015. év összesen ezer Ft	Éves TER 2016. év ezer Ft
0	1	2	3	4	5	6	7
100		BEVÉTELEK ÖSSZESEN:					
101		KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:	185 098	57 032	106 826	163 858	237 100
102		ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	184 720	76 656	86 500	163 157	235 500
			378	-19 624	20 326	701	1 500

*2015.05.31-i főkönyvi kivonati szintű feldolgozottság alapján számítva!

**Folyósított bankhitel 230mioFt. 2016.évben kamattörlesztési moratórium

Ingatlanhasznosítási bevételek, költségek, ráfordítások alakulása - 2017.01.01 és 2025.12.31. között											
Sor - szám	Tétel sor	Megnevezés	Éves TERV 2017. év ezer Ft	Éves TERV 2018. év ezer Ft	Éves TERV 2019. év ezer Ft	Éves TERV 2020. év ezer Ft	Éves TERV 2021. év ezer Ft	Éves TERV 2022. év ezer Ft	Éves TERV 2023. év ezer Ft	Éves TERV 2024. év ezer Ft	Éves TERV 2025. év ezer Ft
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1		Ingatlanbérbeadás - KVKOK hasznosítás külső árbevétele	37 039	38 150	39 294	40 473	41 687	42 938	44 226	45 553	46 919
2		Ingatlanbérbeadás - fenntartói hozzájárulás KVKOK önkormányzat	26 816	27 105	27 919	28 756	29 619	30 507	31 423	32 365	33 336
3		Önkormányzatnak együttműködési szerződés alapján végzett	95 778	96 735	97 703	98 191	98 682	99 472	99 969	100 469	100 871
4		Önkormányzattól kapott De Minimis támogatás	19 992	19 992	19 992	19 992	19 992	19 992	19 992	19 992	19 992
5		Egyéb tevékenység árbevétele	39 726	40 521	42 547	43 610	44 264	44 884	45 782	46 743	47 538
6	I.	Értékesítés nettó árbevétele	218 851	222 503	227 454	231 023	234 245	237 793	241 392	245 122	248 656
7	II.	Aktívált saját teljesítmények értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	III.	Egyéb bevételek	22 278	22 501	22 726	22 953	23 182	23 623	23 859	24 098	24 339
9	51+81	Anyagköltség összesen:	29 992	31 042	32 097	33 060	33 721	34 396	35 084	35 786	36 501
10	52	Igénybe vett szolgáltatások költségei összesen:	51 746	53 402	55 004	56 104	57 226	58 371	59 421	60 491	61 580
11	53	Egyéb szolgáltatások költségei összesen:	3 931	4 088	4 244	4 397	4 550	4 701	4 842	4 987	5 137
12	IV.	Anyagjellegű ráfordítások (51+81+52+53 szla csoportok)	85 670	88 532	91 345	93 561	95 498	97 467	99 347	101 263	103 218
13	54	Bérköltség összesen:	88 130	89 012	90 792	92 608	94 460	96 349	98 276	100 242	102 246
14	55	Személyi jellegű egyéb kifizetések összesen:	7 314	7 526	7 714	7 915	8 073	8 218	8 350	8 484	8 619
15	56	Bérrárukok összesen:	26 263	26 525	27 056	27 597	28 149	28 712	29 286	29 872	30 469
16	V.	Személyi jellegű ráfordítások (54+55+56 szla csop.)	121 707	123 063	125 562	128 120	130 682	133 280	135 912	138 597	141 335
17	VI.	Értéksökkenntési leírás	10 520	10 742	10 973	11 214	11 215	11 466	11 729	11 729	11 729
18	VII.	Egyéb ráfordítások	10 399	10 555	10 714	10 906	11 092	11 280	11 461	11 656	11 854
19	A.	ÜZLETI TEVEKENYSEG EREDMÉNYE	12 833	12 111	11 585	10 175	8 940	7 923	6 802	5 975	4 859
20	VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	105	135	153	169	189	198	205	215	229
21	IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 280	10 770	9 260	7 750	6 240	4 730	3 220	2 050	540
22	B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-12 175	-10 635	-9 107	-7 581	-6 051	-4 532	-3 015	-1 835	-311
23	C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	658	1 476	2 478	2 594	2 889	3 391	3 787	4 140	4 548
24		Véglegesen fejlesztési célra kapott támogatás bev. elsz.össz.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25	X.	Rendkívüli bevételek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26	XI.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	105	255	295	455	565	595	620
27	D.	RENKIVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	0	0	-105	-255	-295	-455	-565	-595	-620
28	E.	ADÓZÁS-ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	658	1 476	2 373	2 339	2 594	2 936	3 222	3 545	3 928
29	XII.	Adófizetési kötelezettség	490	630	710	790	850	890	910	940	970
30	F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	168	846	1 663	1 549	1 744	2 046	2 312	2 605	2 958
31	XIII.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	0	0	0	0	0	0	0	0	0
32	XIV.	Jóváhagyott osztalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
33	G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+XIII.-XIV.)	168	846	1 663	1 549	1 744	2 046	2 312	2 605	2 958
34		BEVÉTELEK ÖSSZESEN:	241 233	245 139	250 333	254 145	257 616	261 614	265 456	269 435	273 224
35		KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZESEN:	240 576	243 663	247 959	251 806	255 022	258 678	262 234	265 890	269 296
36		ADÓZÁS-ELŐTTI EREDMÉNY	658	1 476	2 373	2 339	2 594	2 936	3 222	3 545	3 928