

Útmutató Üzleti terv készítéséhez

Tartalomjegyzék

Általános szempontok.....	4
1. Vezetői összefoglaló (2-4 oldal)	4
2. Projektgazda bemutatása (4-6 oldal)	4
3. Helyzetértékelés - A fejlesztési igény megalapozása	5
3.1. Általános turisztikai teljesítmény (2-6 oldal)	5
3.2. Keresletelemzés (2-6 oldal)	6
3.3. Kínálatelemzés (2-6 oldal)	6
3.4. SWOT elemzés (1-2 oldal)	6
3.5. A projekt célkitűzései, elvárt eredmények, hatások (2-6 oldal)	7
3.5.1. Célkitűzések.....	7
3.5.2. Elvárt eredmények, hatások.....	7
4. Tervezett projekt bemutatása	7
4.1. A tervezett projekt jelenlegi státusza (1-2 oldal)	7
4.2. A műszaki tartalom meghatározása (1-4 oldal).....	7
4.3. Létrejövő termékek, szolgáltatások bemutatása (2-6 oldal)	8
4.4. A projekt költségvetésének ismertetése (1-3 oldal)	8
4.5. A projekt időbeli ütemezésének ismertetése (1-3 oldal)	8
4.6. A projektmenedzsment-szervezet bemutatása, a jövőbeli üzemeltetési struktúra ismertetése (3-6 oldal)	9
4.6.1. Projektmenedzsment-szervezet.....	9
4.6.2. Jövőbeli üzemeltetés.....	9
4.7. Kockázatelemzés (kb 2-3. oldal)	9
5. Marketingterv (2-8 oldal)	10
5.1. Piaci pozicionálás bemutatása.....	10
5.2. Marketingkommunikációs és értékesítési stratégia.....	10
6. A projekt pénzügyi elemzése (8-12 oldal).....	11
6.1. A pénzügyi elemzés módszertana	11
6.2. Projekt nélküli eset bemutatása.....	11
6.3. A fejlesztés költségeinek bemutatása	12
6.4. A működés költségei	12
6.5. Maradványérték meghatározása	13
6.6. Pénzügyi költségek összegzése.....	14

6.7.	Pénzügyi bevételek becslése	14
6.8.	A projekt pénzügyi teljesítménymutatói	15
6.9.	A projekt finanszírozásának forrásai	16
6.10.	Fenntarthatóság bemutatása	16
6.11.	Érzékenységvizsgálat	17

Általános szempontok

Az elkészítendő üzleti terv nyelve magyar. A dokumentumot oldalszámmal szükséges ellátni. A fejezetek megtartása kötelező. Az elkészítendő dokumentumot kérjük tárgyilagosan, a magyar nyelv szabályait figyelembe véve készítsék el. A dokumentum elkészítésekor kérjük, mellőzzék az általánosságokat és törekedjenek a konkrétumok megfogalmazására.

A megadott minimum és maximum oldalszámok csupán irányadók, azonban ezen iránymutatástól való jelentős negatív irányú eltérés veszélyeztetheti a projekt megítélhetőségét, ezért nem ajánlott. Az iránymutatást meghaladó terjedelem, ugyan nem veszélyezteti a projekt megítélhetőségét, azonban negatívan befolyásolhatja a lényegi információk kinyerhetőségét.

A megadott és a tartalomjegyzékben ismertetett pontoktól és alpontoktól eltérni nem lehet. Amennyiben valamely fejezet a projektre nem érvényes, úgy a „nem releváns” kifejezés használatával kérjük az adott pontot/alpontot kitölteni. Logikailag megfelelő és a projekt kapcsán szükségesnek ítélt alpontok korlátozás nélkül beszúrhatók a fő pontok alá.

1. Vezetői összefoglaló (2-4 oldal)

Összefoglaló a projekt alapadatairól, tartalmáról. A fejezet röviden adjon választ arra, hogy mi a tervezett projekt fő tevékenysége, mi a forrása, hol, milyen helyszíneken kerül kialakításra, miért szükséges a megvalósítása.

A vezetői összefoglaló tartalmazza továbbá:

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

2. Projektgazda bemutatása (4-6 oldal)

A projektgazda általános bemutatása (tulajdonosi viszonyok, cégcsoport, holding-szerkezet stb.), alapvető tevékenységeinek ismertetése, a tervezett projektötlet illeszkedése a projektgazda tevékenységébe, stratégiájába. Amennyiben releváns, az alap- és vállalkozási tevékenységek különkülön történő ismertetésére is térjenek ki, különös tekintettel a projektgazda turizmusban betöltött szerepére.

A projektgazda általános bemutatása során kérjük, adják meg:

- A projektgazda jelenlegi vagyoni és pénzügyi helyzetét, összhangban az utolsó éves beszámolójával, vagy a hatályos költségvetésével.
- A projektgazda jövőbeni vagyoni és pénzügyi kilátásait (szerződésállomány, már megítélt támogatások és az azokból eredő kötelezettségek, stb.).

A fentiekén túl:

- Ismertesse, hogy jelenleg milyen fontosabb, a projekt szempontjából releváns szakmai együttműködéseket folytat. Az együttműködésekről készítsen egy rövid táblázatos összefoglalót, amelyben felsorolásra kerülnek az együttműködő partnerek, az együttműködés területe(i) (közös tevékenységek, egymás szolgáltatásainak, eszközeinek igénybevételének módja, stb.), illetve az, hogy az együttműködés alátámasztása megtörtént-e és milyen dokumentummal.
- 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.

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

3. Helyzetértékelés - A fejlesztési igény megalapozása

A fejezet lényege, hogy feltárja a jelenlegi állapotot keresleti és kínálati oldalról, illetve a projekt szempontjából lényeges gazdasági, társadalmi és környezeti folyamatokat. A fejezet nem a jövőbeli elképzelések bemutatására hivatott, hanem a jelen bemutatására, amiből megállapítható, hogy melyek azok a problémák és hiányok, amikre a projektgazda a fejlesztését alapozza. Tehát itt röviden és tömören (akár az ábrák mellékletbe helyezésével) mutassa be a projektgazda, hogy mi indokolja keresleti és/vagy kínálati oldalról a fejlesztést.

3.1. Általános turisztikai teljesítmény (2-6 oldal)

Ebben a részben szükséges a fejlesztés megvalósulási helyszínéül szolgáló turisztikai térség, település általános turisztikai teljesítményének bemutatása, azaz az általános keresleti és kínálati (statisztikai) adatok (országos/desztnációs turisztikai teljesítmény részarány, vendégéjszakaszám, tartózkodási idő szezononként, a belföldi-külföldi turisták megoszlása, fontosabb küldőpiacok és a motiváció bemutatása, a térség főbb turisztikai termékei és azok látogatószáma, árszínvonal, attrakciók célcsoportonként, turisztikai profil, desztinációs vízió, trendek az elmúlt 5-10 évből adatokkal alátámasztva, szálláshelyek kapacitásai és azok kihasználtsága kategóriánként). Kérjük mutassa be a desztináció szezonális jellemzőit (négyévszakosság, mely termékekben milyen árszínvonalon).

Kérjük, hogy az általános megfogalmazások helyett konkrét, a projekthez és a témakörhöz illeszkedő adatokkal alátámasztott elemzést készítsenek és kerüljék a tankönyvszerű, sablonos leírásokat (és

különösen tartózkodjanak a más korábbi pályázatokból átemelt fejezetekre, amelyek nem kapcsolódnak a turizmus szakterületéhez).

3.2. Keresletelemzés (2-6 oldal)

Ez a fejezet a fejlesztés körülményeinek, megalapozottságának konkrét bemutatását kell, hogy tartalmazza. Ebben a részben kell meghatározni a fejlesztés témájához kapcsolódó turisztikai termék fejlődésének általános trendjeit (globális, nemzetközi, hazai) és a tervezett szolgáltatások potenciális fogyasztóit.

Az elemzés fő célja, hogy meghatározza a tervezett új szolgáltatások potenciális fogyasztóit, feltárja azok jellegzetességeit és meghatározza azokat a fő folyamatokat és eszközöket, amelyek hatnak rájuk. Azonosítani kell azokat a célcsoportokat, amelyek jelenleg a fejlesztés által érintett desztinációban a hasonló kínálatokat igénybe veszik, valamint azok jellemzőit, igényeit, elvárásait:

- motiváció alapján
- korcsoportok szerinti megoszlás alapján -csoportos, családi, egyéni vendégek
- vendégeket kibocsátó területek meghatározása (régió belüli, régió kívüli, külföldi, stb.)

Meg kell határozni röviden a potenciális célközönségre ható legfontosabb trendeket és azok várható alakulását. Az elemzés legalább szekunder adatokon (ágazati statisztikák, kutatások, pl. KSH, intézményi adatok) alapuló (de egymással összehasonlítható) kvantitatív eszközöket kell alkalmaznia, a fejlesztés jellegétől függően ha lehetséges, kiegészítve ezt primer adatgyűjtéssel, kutatással (ennek eredményét táblázat formájában kérjük összefoglalni).

3.3. Kínálatelemzés (2-6 oldal)

A fejezetnek két területet kell vizsgálnia. Egyrészt itt szükséges bemutatni a termékhez kapcsolódó térségi (és ha releváns országos) kínálatot, ismertetve, hogy az adott turisztikai termék kínálata az elmúlt években milyen fejlesztések révén milyen irányba mozdult el. Másrészt jelen fejezetben versenytárselemzést is szükséges készíteni a versenytársak beazonosításával és rövid bemutatásával. A versenytárselemzés kapcsán fontos megjegyezni, hogy projektspecifikus versenytársak elemzése szükséges kizárólagosan.

Fontos, hogy mind a kínálatelemzés, mind a keresletelemzés a tervezett fejlesztéshez igazodó (kategória, méret, célcsoport, szolgáltatások) értékelésére fókuszáljon és a kínálatban szereplő (esetlegesen - térségi, desztinációs és országos - versenytársnak tekinthető) - szálláshelyek tényleges elemzését (kihasználtság, árpolitika, jövedelmezőség, létszámgazdálkodás) tartalmazza, amely a piacra lépés realitásának megítélését segíti bemutatni.

3.4. SWOT elemzés (1-2 oldal)

A SWOT elemzés projektspecifikus elkészítése szükséges. Javasolt az erősségek, gyengeségek, lehetőségek és veszélyek meghatározása térségi/települési/desztinációs (együtt: fogadóterületi) és termék (szálloda) szinten is.

3.5. A projekt célkitűzései, elvárt eredmények, hatások (2-6 oldal)

3.5.1. Célkitűzések

A fejezetben - a kereslet és kínálat elemzésére alapozva - a projekt szakterületén, helyszínén és konkrét tevékenységei tükrében szükséges a fejlesztési potenciált azonosítani, bemutatni, hogy a projekt mennyiben célozza egy adott probléma kezelését, és/vagy stratégia megvalósítását. Üzleti szempontból azt kell bemutatni, hogy az adott fejlesztés mely piaci rés betöltésére lehet hivatott. Javasolt átfogó célokat és konkrét célokat is megfogalmazni.

Itt kell bemutatni a projekt fejlesztéspolitikai irányelvekhez való kapcsolódását, kiemelt figyelmet fordítva a megvalósítás helye szerinti régió/megye/város/városrész stratégiai programjára (ITS).

3.5.2. Elvárt eredmények, hatások

A projekttől elvárt számszerűsíthető célokat, indikátorokat a pályázati adatlapon megadottakkal összhangban szükséges bemutatni. A fenntartási időszak 3 év kis- és középvállalkozások, 5 év nagyvállalatok esetében. Az indikátorok értékét erre az időszakra szükséges megadni. A projekt fenntartásának tervezett kezdete minden esetben a projekt befejezését követő nap.

Ebben a fejezetben térjen ki röviden a közvetetten érintettek körére és a projekt rájuk gyakorolt hatásának bemutatására. Ide tartoznak azon személyek, társadalmi csoportok, akik nem a projekt eredményeinek közvetlen használói, de összetett mechanizmusokon keresztül a projekt eredményei és hatásai a helyzetükön javíthatnak.

4. Tervezett projekt bemutatása

4.1. A tervezett projekt jelenlegi státusza (1-2 oldal)

Ebben a fejezetben mutassa be röviden a tervezett projektötlet kapcsán a támogatási igény benyújtásig lezajlott folyamatokat, a megszületett döntéseket.

4.2. A műszaki tartalom meghatározása (1-4 oldal)

A támogatási igény benyújtásakor a projektötlet műszaki tartalmát az akkor rendelkezésre álló műszaki tervek, tanulmánytervek alapján szükséges bemutatni. Ebben a fejezetben kerüljön bemutatásra a fejlesztések tervezett műszaki tartalma és az elvégzendő tevékenységek.

Az üzleti terv részét (mellékletét) képezi a legalább koncepciótervként értékelhető tervdokumentáció, amely az alábbiakat tartalmazza:

- Helyszínrajz, amelyen egyértelműen beazonosítható a projekt tárgyát képező fejlesztés által érintett terület és a kapcsolódó helyrajzi számok
- A fejlesztés tárgyát képező ingatlan épület mérethelyes alaprajza szintenként.
- Rövid (nem minden szakágat érintő) műszaki leírás.
- Az építési tevékenységekről a rendelkezésre álló legrészletesebb költségterv.
- Amennyiben rendelkezésre áll elkészült látványtervek.

Amennyiben a műszaki előkészítés részletesebb, akkor itt kell bemutatni a műszaki előkészítettség előrehaladását (engedélyes tervek, jogerős építési engedély megléte, kiviteli tervek elkészülte), illetve minden olyan lényeges információ bemutatását, amelyet a támogatási igény elbírálásához lényegesnek tart (energiatakarékos megoldások, akadálymentesítettség).

Ugyancsak itt kerüljön bemutatásra a projektben tervezett eszközbeszerzési program is, kitérve az eszközök és a szálláshely tervezett célcsoportjai igényeinek és elvárásainak való megfelelésre.

4.3. Létrejövő termékek, szolgáltatások bemutatása (2-6 oldal)

A létrejövő termékek és szolgáltatások ismertetése, a kiegészítő szolgáltatások bemutatása ebben a fejezetben szükséges. A termék kialakításának tervezésekor legyenek tekintettel arra az elvárásra, hogy a turizmus szezonálisának csökkentése érdekében a fejlesztett szállodának az év 365 napján nyitva kell tartania. A szezonális csökkentésével kapcsolatosan kérjük térjen ki arra, hogy a projekt megvalósulása milyen hatással lesz a térség szezonálisára.

A fejezetben a turizmus szakmai szempontok bemutatása is szükséges pl.:

- illeszkedés a meglévő helyi és desztinációs kínálatához, a desztináció profiljához,
- illeszkedés a desztinációba jelenleg és jövőben érkező vendégek igényeihez
- látogatómenedzsmenti szempontok
- új szolgáltatások hozzáadott értéke.

Ismertesse milyen szakmailag indokolt együttműködéseket, partnerségeket tervez a projekt megvalósítása, megfelelő piaci bevezetése érdekében.

4.4. A projekt költségvetésének ismertetése (1-3 oldal)

Ez a fejezet tartalmazza a projekt összköltségének ismertetését táblázatos formában. A költségeket nettó módon kérjük bemutatni. Amennyiben a projekt bruttó elszámolású, az egyes sorokhoz tartozó Áfá-t és bruttó értéket is szükséges feltüntetni. Ha a projekt kapcsán nem elszámolható költségek is felmerülnek, azokat is kérjük bemutatni a táblázatban, elkülönítve az elszámolható költségektől.

A költségeket kérjük, előkészítési és megvalósítási költségekre bontani, illetve kérjük bemutatni, hogy a költségek tervezése mi alapján történt (pl. építőipari költségbeclési segédlet, előzetes árajánlatok).

Amennyiben a tervezett projekt megvalósítása érdekében ingatlan vásárlása szükséges, abban az esetben ennek tervezett költségét külön szükséges kimutatni. Mutassa be az adásvétel tervezett formáját, időigényét és költségét. Illetve csatolja az adott ingatlanok tulajdoni lapjait.

Fontos: az itt bemutatott táblázatnak összhangban kell lennie a pénzügyi fejezetben bemutatott táblázattal.

4.5. A projekt időbeli ütemezésének ismertetése (1-3 oldal)

A projekt időbeli ütemezését havi bontásban, Gantt diagrammal szükséges bemutatni, illetve rövid szöveges ismertetés is szükséges az ütemezés kapcsán.

4.6. A projektmenedzsment-szervezet bemutatása, a jövőbeli üzemeltetési struktúra ismertetése (3-6 oldal)

4.6.1. Projektmenedzsment-szervezet

Itt szükséges a projekt megvalósításában közreműködő menedzsmentszervezet bemutatása munkakörökkel, létszámmal, feladat meghatározással, szakmai elvárásokkal, lehetőség szerint táblázatos formában. Fontos, hogy az általános projektmenedzsmenti tapasztalat mellett kiemelten mutassa be a szállodalétesítés-fejlesztés során szerzett releváns tapasztalatot.

4.6.2. Jövőbeli üzemeltetés

Itt szükséges az üzemeltetés alapinfrastruktúrájának számba vétele, a szükséges kiszolgáló technikai felszerelések bemutatása. Az infrastruktúráis háttér mellett kérjük, ismertesse a működtetés személyi feltételeit is. Térjen ki arra, hogy milyen humánerőforrás állománnyal tervezik az üzemeltetést (munkakör, létszám, feladatmeghatározás, szakmai elvárások, bérezés). Az itt bemutatott humántervnek összhangban kell lennie a pénzügyi fejezetben bemutatott személyi jellegű költségekkel. Fontos, hogy a HR-tervben (munkakör, létszám, munkaköri elvárások, tervezett bérek) bemutatott létszámok és bérezési struktúra igazodjon a 365 napos nyitva tartáshoz, a vállalt szállodai kategória által támasztott üzemeltetési feladatokhoz, illetve a turizmusban releváns várható – térségi - bérigényekhez.

Ebben a részben kell meghatározni az üzemeltetés jogi oldalát, struktúráját, különösen, ha az üzemeltető személye eltér a tulajdonos személyétől.

Amennyiben a projekt egy jelenleg is működő helyszín fejlesztésére irányul, abban az esetben a jelenlegi üzemeltetési struktúra (pl. humánerőforrás) bemutatása is szükséges. Fontos azonban, hogy például a projekt szempontjából nem releváns személyi állomány ismertetése nem elvárás.

4.7. Kockázatelemzés (kb 2-3. oldal)

Fel kell mérni az alábbi tényezőkből fakadó kockázatokat:

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

A kockázatok felmérése és minősítése/értékelése után be kell mutatni a kockázat mérséklési és kezelési stratégiát. A kockázatelemzést és a kezelési stratégiákat vázlatosan, táblázatos formában, áttekinthetően ajánlott bemutatni. Ahol releváns szükséges megjelölni az adott kockázat kezeléséért felelős szervezeti egységet.

Hangsúlyosan felhívjuk a figyelmet, hogy a sablonos, más pályázatokból átemelt kockázatelemzési rész helyett a projekt valós kockázatait felmérő elemzést kell elkészíteni, a kockázatkezelés pontos meghatározásával!

5. Marketingterv (2-8 oldal)

5.1. Piaci pozicionálás bemutatása

A létrejövő szolgáltatási struktúra piaci pozicionálása a versenytársakhoz képest, a marketingtevékenység szempontjából releváns egyedi jellemzők kiemelése, USP meghatározása.

Az innovatív, újszerű, egyedi szolgáltatások piaci hatásai a desztinációban, valamint a versenyképességre gyakorolt hatásai. A létrejött szolgáltatás struktúra piaci pozicionálása a versenytársakhoz képest a 3.2 pontban szereplő kínálatelemzéssel összhangban. A szálláshely és a szolgáltatások jellemzői a marketingtevékenység szempontjából (a piaci kínálathoz viszonyított egyedi jellemzők kiemelése – USP (egyedi értékesítési ajánlat) megjelölése –, értéktöbblet megjelölése a célcsoportok számára).

5.2. Marketingkommunikációs és értékesítési stratégia

A fejezetben szükséges kitérni a marketing célokra és üzenetekre, a kommunikációs célokra, a konkrét marketing üzenetekre, az árpolitikára, a szolgáltatások konkrét árazásra, a marketingkommunikációs intézkedési tervre, értékesítési csatornákra. Elkülönítetten szükséges bemutatni a célcsoportok szerinti marketingeszközöket és a kapcsolódó marketing költségkereteket.

A projektben elszámolni kívánt marketing költségek és feladatok ütemezett meghatározása táblázatos formában szükséges.

Fontos: nem általánosságok, hanem projektspecifikus marketingeszközök és értékesítési csatornák bemutatása szükséges, illetve a projektekre konkretizált, lehatárolt célcsoportokhoz való illeszkedést szükséges bemutatni.

Az értékesítési stratégia leírásánál röviden mutassa be a piacra törési stratégiát, a pályázó a vállalkozás által használt árképzés elveket (költségelvi árképzés, kereslettől függő ár képzés, vagy versenytársakhoz igazodó ár képzés) és az árdifferenciálás (felárak, árengedmények) eszközeivel kapcsolatos elképzeléseit.

Szintén ki kell térni a stratégiában a célcsoportok árérzékenységére (alacsony, közepes, magas) a kínált termékeknél / szolgáltatásoknál és rá kell mutatni arra, hogy milyen az ár-minőség viszonylat, illetve ez visszaigazolható-e a fejlesztés eredményeképp.

Az értékesítési csatornákat (online és offline bontásban) is kérjük bemutatni. A célcsoportok elérését optimalizáló értékesítési rendszer elemeinek és folyamatainak a leírása különösen fontos elemét kell, hogy képezze a stratégia összefoglalásának.

6. A projekt pénzügyi elemzése (8-12 oldal)

A számításokat tartalmazó táblázatokat elektronikus formában, EXCEL formátumban mellékletként szükséges csatolni, amelyekben kiolvasható és nyomon követhető, valamint ellenőrizhető a képletezés és a számítások módszertana.

A számítások alapadatainak meg kell egyeznie az üzleti terv más fejezeteiben ismertetett adatsorokkal. Pl: a személyi jellegű ráfordítások esetében a HR tervben szereplő bértervekkel, a bevételek esetében a kihasználtsági becslésekkel és a tervezett szobaár-prognózissal.

6.1. A pénzügyi elemzés módszertana

Vizsgált időtáv: A pénzügyi számításokat úgy kell elvégezni, hogy a referencia időszak vége a projekt zárás napját követő első üzemeltetési naptól számított 15. naptári év vége (tört év esetén 1. évnek tekintve a tört üzemeltetési évet is). (pl. projekt zárás 2022. 04.30, akkor az üzemeltetés első napja 2022.05.01, így a vizsgált időszak 2036. 12.31-ig tart). A kezdőév előtt felmerült költségeket a projekt indulásának évében szükséges figyelembe venni.

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>).

Infláció: Az elemzés során alkalmazott inflációs index a Magyar Nemzeti Bank által közzétett inflációra vonatkozó közép-távú céllal megegyező index legyen (<https://www.mnb.hu/>).

Személyi jellegű ráfordítások indexálása: A személyi jellegű ráfordításokon belül a bruttó bérek emelkedésére előirányozott növekedési index az alkalmazott inflációs index +2%.

Áfa státusz: Kérjük az Adatlappal összhangban röviden, szövegesen bemutatni a projektgazda ÁFA státuszát (nettó, vagy bruttó elszámolású a projekt), illetve azt, ha az egyes tevékenységek eltérő ÁFA státuszúak, vagy ha a konzorciumi partnerek ÁFA státusza eltérő. A működési költségeket és bevételeket is az itt bemutatottaknak megfelelően szükséges tervezni.

Maradványérték: 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.

Fejlesztési különbözet módszer: Amennyiben a projekt kapcsán értelmezhető projekt nélküli eset (pl. szállodafelújítás esetén), akkor a számításokat alapvetően fejlesztési különbözet módszerrel szükséges bemutatni, de a projekt esete számításaira és értékeire is szükséges kitérni. Az egyes pénzügyi táblázatokat fejlesztési különbözet módszerrel számított értékekkel és projekt esete értékeivel is szükséges bemutatni. A fejlesztési különbözet módszer lényege, hogy a projekt beruházási költségéből, üzemeltetési és karbantartási költségéből, valamint bevételéből le kell vonni azon összegeket, amelyek várhatóan a projekt nélküli forgatókönyv esetén is jelentkeznének.

6.2. Projekt nélküli eset bemutatása

Projekt nélküli esetet csak meglévő, jelenleg is működő szálloda fejlesztésekor, bővítésekor, átalakításakor szükséges bemutatni. Új szálloda létrehozásakor, vagy jelenleg nem üzemelő létesítmény átalakítása, fejlesztése esetén projekt nélküli eset meghatározása nem releváns.

A fejezetben kell bemutatni a projekt elmaradásakor keletkező bevételeket és kiadásokat, a referencia időszakra számszerűsítve, illetve rövid magyarázattal kiegészítve. A projekt nélküli eset pénzügyi bemutatás az elsődlegesen hangsúlyos, a szöveges jellemzést a minimálisra kell szorítani.

A projekt nélküli eset (vagy forgatókönyv) lényegében az elemzési időtávra vonatkozóan megadott helyzetleírás, amely a projekt elmaradása esetén történő folyamatokat mutatja. Például a támogatás elmaradása esetén finanszírozás hiányában a beruházás nem valósulna meg, így az üzemeltetés a korábbiaknak megfelelően, vagy romló tendenciában (pl. növekvő működési költségekkel) történne. A projekt nélküli esetet nem reális (pl. jogszabályi előírásokat teljesítő) változatnak, hanem számítási segédeszköznek kell tekinteni.

6.3. A fejlesztés költségeinek bemutatása

Táblázatos formában valamennyi, a projekt megvalósításához szükséges – projektben elszámolni kívánt - költséget fel kell tüntetni összhangban a 04-es számú excel költségvetési táblázattal.

6.4. A működés költségei

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.

A táblázat fejlécében szereplő évek felülírandóak konkrét évszámokra (pl. 2021).

Amennyiben létezik projekt nélküli eset, akkor külön-külön táblázatban szükséges bemutatni a fejlesztési különbözet módszerrel számított értékeket 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 (pl. éves áramdíj 480 eFt = 12hónap*40 eFt).

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.

Működési költségek	Nettó jelenérték	Beruházási költség 1. éve	Referencia időszak 1. éve	Referencia időszak utolsó éve	Összes költség
1. Üzemeltetési költségek összesen							
1.1.							
1.2.							
2. Karbantartási költségek összesen							
2.1.							
2.2.							
3. Pótlási költségek összesen							
3.1.							
3.2.							
4. Összes működési költség							

6.5. 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 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.

6.6. Pénzügyi költségek összegzése

Megnevezés	Nettó jelenérték	Beruházási költség 1. éve	Referencia időszak 1. éve	Referencia időszak utolsó éve	Összes költség
1. Összes elszámolható költség							
2. Összes működési költség							
2.1. Üzemeltetési költség							
2.2. Karbantartási költség							
2.3. Pótlási költség							
3. Maradványérték ¹							
4. Összes költség (1+2-3)							

6.7. Pénzügyi bevételek becslése

Ebben a fejezetben szükséges bemutatni a fejlesztett/létrehozott attrakció/szolgáltatás bevételeit. Kizárólag azon bevételeket kell figyelembe venni, amelyeket a fejlesztések eredményeit felhasználók/használók a használat ellenértékeként közvetlenül fizetnek, vagy a fejlesztés eredményének bérbeadásából származnak!!

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.

Amennyiben létezik projekt nélküli eset, akkor külön-külön táblázatban szükséges bemutatni a fejlesztési különbözet módszerrel számított értékeket és a projekt eset értékeit is.

Az egyes bevételi típusokat részletesen szükséges bemutatni (pl. szálláshely-szolgáltatás, kerékpárkölcsonzés bevétele, bérleti díj, rendezvények díja), illetve szöveges magyarázatban is szükséges kitérni valamennyi tétel indoklására (pl. 2.400 db wellness jegy * 1.600 Ft = 3.840.000 Ft).

Bevételek alakulása	Nettó jelenérték	Beruházási időszak 1. éve	Referencia időszak 1. éve	Referencia időszak utolsó éve	Összes bevétel
Bevétel 1							
Bevétel 2							
Bevétel 3							
Bevétel 4							
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!

¹ A maradványértéket pozitív előjellel szükséges beírni!

Szálláshely statisztikai mutatók	referencia időszak (Év)			
	1. év	2. év	15.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)				

6.8. A projekt pénzügyi teljesítménymutatói

A számításokat csak az elszámolható költségekre kérjük elkészíteni.

Itt szükséges bemutatni a projekt nettó jelenértékét (NPV) és amennyiben számolható a belső megtérülési rátát (IRR). Fontos, hogy ez a fejezet alátámassza a projekt fenntarthatóságát, pénzügyi relevanciáját (NPV) és megalapozza a támogathatóság indoklását.

Megnevezés	Beruházási időszak 1. éve	Referencia időszak 1. éve	Referencia időszak utolsó éve
1. Összes elszámolható költség					
2. Összes működési költség					
3. Kiadási pénzáram 1+2					
4. Összes bevétel					
5. Bevételi pénzáram 4					
6. Nettó összes pénzáram 5+6-3					
7. Nettó jelenérték	NPV				
8. Belső megtérülési ráta	IRR				

6.9. A projekt finanszírozásának forrásai

Ebben a fejezetben kell bemutatni a projekt tervezett forrásait. Ismertesse, hogy milyen forrásból kívánja biztosítani a projekt megvalósítását, miből fedezi az igényelt támogatási összeg felüli részt. Amennyiben az önerőt külső forrásból biztosítja a Pályázó, akkor szükséges az ehhez kapcsolódó feltételek bemutatása (pl. futamidő, kamatláb, türelmi idő, részletek ütemezése). Ezzel összefüggésben és összhangban a következő fejezetben szereplő fenntarthatósági számításoknál a hiteltörlesztés és a hitel kamat törlesztés évek szerinti megbontása is szükséges (táblázat 3. és 4. sora).

6.10. Fenntarthatóság bemutatása

A fenntarthatósági táblázat kitöltése arra szolgál, hogy a Támogató számára bemutassa, a projekt eredményeinek pénzügyi fenntartása folyamatosan biztosított. Emiatt ha a táblázat 16. sora bármely évben negatív, indokolni szükséges hogyan, milyen forrásból tartható fenn a működés.

Megnevezés	Beruházási költség 1. éve	Referencia időszak 1. éve	Referencia időszak utolsó éve
1. Összes elszámolható költség					
2. Összes működési költség					
3. Hiteltörlesztés (amennyiben releváns)					
4. Hitel kamatának törlesztése (amennyiben releváns)					
5. Kiadási pénzáram 1+2+3+4					
6. Összes bevétel					
7. Egyéb bejövő pénzáram					
8. Támogatás					
9. Saját forrás (10+11)					
10. Önerő (kézpénz, munkaerő hozzájárulás)					
11. Idegen forrás (12+13)					
12. Hitel					
13. Egyéb idegen forrás					
14. Maradványérték ²					
15. Bevételi pénzáram 6+7+8+9					
16. Nettó összes pénzáram 15-5					

² amennyiben az eszköz a referencia-időszak végén értékesítésre kerül

17. Nettó halmozott pénzáram					
---------------------------------	--	--	--	--	--

6.11. Érzékenységvizsgálat

Érzékenységvizsgálatok célja annak megállapítása, hogy a tervezés pontatlansága, a bekövetkező változások milyen mértékben befolyásolják a beruházás-gazdaságossági számítások eredményeit. Az érzékenységvizsgálatok segítségével meghatározható a beruházási tervváltozat stabilitása.

A módszer segítségével három alap paraméter változásának az eredményre gyakorolt hatása vizsgálendő. Ezek a:

- a beruházási költség,
- a várható működési költségek és a
- prognosztizált árbevétel