**Pénzügyi elemzés dokumentum**

**séma**

Jelen séma a Pénzügyi elemzés útmutatóval együtt értelmezendő. A séma a pénzügyi elemzés ajánlott szerkezetét rögzíti. Amennyiben a vizsgált projekt sajátosságai indokolják, egyes pontokat el lehet hagyni, illetve át lehet alakítani. Ezt azonban a BEVEZETŐ fejezetben ***indokolni kell***. Indoklás nélküli módosítás nem elfogadható.

Kérjük, hogy a *dőlt betűvel* jelzett, magyarázatot tartalmazó szövegeket a dokumentum összeállítása során töröljék!

2024.

**Tartalomjegyzék**

[1. A projekt rövid bemutatása 2](#_Toc161747864)

[1.1. A beruházás műszaki tartalma 2](#_Toc161747865)

[1.2. A létrehozott beruházás üzemeltetése / Intézményi kérdések 2](#_Toc161747866)

[2. Pénzügyi elemzés 3](#_Toc161747867)

[2.1. Pénzügyi pénzáramok becslése 3](#_Toc161747868)

[2.1.1. Beruházási költségek 3](#_Toc161747869)

[2.1.2. Működési költségek 4](#_Toc161747870)

[2.1.3. Maradványérték becslése 5](#_Toc161747871)

[2.1.4. Bevételek 5](#_Toc161747872)

[2.2. A pénzügyi elemzés eredményei 6](#_Toc161747873)

[2.2.1. A támogatási összeg meghatározása 6](#_Toc161747874)

[2.2.2. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata 8](#_Toc161747875)

**Táblázatjegyzék**

[1. táblázat: A beruházási költségek felbontása elszámolhatóság és időbeli felmerülés szerint (Ft) 3](#_Toc161753922)

[2. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (Ft) 4](#_Toc161753923)

[3. táblázat: A pótlási költség összegzése (Ft) 5](#_Toc161753924)

[1. segédtáblázat: Maradványérték számítása a hasznos élettartam alapján (Ft) 5](#_Toc161753925)

[4. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (Ft) 6](#_Toc161753926)

[5. táblázat:Nettó bevételtermelés vizsgálata (Ft) 6](#_Toc161753927)

[6. táblázat: A támogatás számítása nem nettó bevételt termelő projektek esetén (Ft / %) 7](#_Toc161753929)

[7. táblázat: A támogatás számítása nettó bevételt termelő projektek esetén 7](#_Toc161753930)

[8. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata (Ft) 8](#_Toc161753931)

# A projekt rövid bemutatása

## A beruházás műszaki tartalma

*Kérjük röviden írja le a projekt műszaki tartalmát. A leírásban adja meg*

* *a megépítendő szolgálati lakások számát, nagyságát,*
* *a környezetrendezés és az épülethez kapcsolódó egyéb létesítmények keretében megépülő projektelemeket,*
* *beépítendő eszközök körét,*
* *egyéb beruházási elemeket.*

## A létrehozott beruházás üzemeltetése / Intézményi kérdések

*A pénzügyi elemzés keretében be kell mutatni a létrehozott beruházás üzemeltetőjét.*

*A beruházás üzemeltetője és fenntartója lehet maga a kedvezményezett vagy az általa megbízott szervezet. Az utóbbi esetben a kedvezményezett (mint tulajdonos és mint a szolgáltatások ellátásáért felelős fél) szerződést köt az üzemeltető-fenntartó szervezettel a szolgáltatás ellátására (például a tulajdonos önkormányzat üzemeltetési szerződést köt az önkormányzati ingatlanvagyont üzemeltető céggel).*

# Pénzügyi elemzés

*A pénzügyi elemzésben a költségeket kérjük Ft-ban megadni.*

***A pénzügyi elemzés táblázatait a pályázati kiírás mellékletét képező „17. mell Pénzügyi elemzés táblázatok.xls” fileban kell elkészíteni és ezt követően bemásolni a pénzügyi terv dokumentumba. A pályázat benyújtása során a pénzügyi elemzés mellett a kitöltött „17. mell pénzügyi elemzés táblázatok.xls” filet is csatolni szükséges.***

## Pénzügyi pénzáramok becslése

### Beruházási költségek

*Az elszámolható és nem elszámolható költségeket részletesen a pályázati kiírás tartalmazza. A pénzügyi elemzés esetén figyelembe kell venni a pályázati kiírás keretében elszámolható és nem elszámolható költségeket is.*

*Az elszámolható költségeknek meg kell egyezniük a pályázati kiírás 3. számú mellékleteként csatolt, a beruházás elszámolható költségeit tartalmazó táblázatban feltüntetett költségekkel.*

1. táblázat: A beruházási költségek felbontása elszámolhatóság és időbeli felmerülés szerint (Ft)

| **Költség megnevezése** | **költség** | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **2024** | **2025** | **2026** | **összesen** |
| **A beruházás elszámolható költségei:** |  |  |  |  |
| 1. Projektelőkészítés - műszaki tervek, kiviteli és tendertervek, ezek hatósági díjai |  |  |  |  |
| 2. Projektelőkészítés - közbeszerzési eljárások lefolytatásának költsége |  |  |  |  |
| 3. Területelőkészítési költség |  |  |  |  |
| 4. Építéshez kapcsolódó költségek |  |  |  |  |
| 5. Eszközbeszerzés költségei |  |  |  |  |
| 6. Immateriális javak beszerzési költségei |  |  |  |  |
| 7. Kármentesítéshez kapcsolódó műszaki beruházás |  |  |  |  |
| 8. Műszaki ellenőri szolgáltatás költsége |  |  |  |  |
| 9. Egyéb műszaki jellegű szolgáltatás |  |  |  |  |
| 10. Kötelezően előírt nyilvánosság biztosításának költsége |  |  |  |  |
| 11. Egyéb szolgáltatási költségek |  |  |  |  |
| 12. Projektmenedzsment személyi jellegű ráfordítás |  |  |  |  |
| 13. Projektmenedzsmenthez igénybevett szakértői szolgáltatás díja |  |  |  |  |
| 14. Adók, közterhek |  |  |  |  |
| **A. Beruházás költségvetése** |  |  |  |  |
| B. Tartalék |  |  |  |  |
| **A BERUHÁZÁS ELSZÁMOLHATÓ ÖSSZKÖLTSÉGE (A+B)** |  |  |  |  |
| **A beruházás nem elszámolható költségei:** |  |  |  |  |
| 1. tétel… |  |  |  |  |
| 2. tétel…\* |  |  |  |  |
| **A BERUHÁZÁS NEM ELSZÁMOLHATÓ ÖSSZKÖLTSÉGE** |  |  |  |  |
| **A BERUHÁZÁS ÖSSZES KÖLTSÉGE** |  |  |  |  |

\*A nem elszámolható költségek sora tetszés szerint bővíthető.

### Működési költségek

#### Üzemeltetési és karbantartási költségek

*Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslése során változó költségek és állandó költségek merülhetnek fel. A változó költségek valamilyen mennyiségtől függő költségek (pl. anyagköltség, munkaerő költsége, villamos energia költsége, szállítási költség, környezetvédelmi költségek, javítási és közüzemi költségek stb.), míg az állandó költségek (általános költségek) bizonyos mennyiségi intervallumon belül nem függenek a mennyiségtől, fixnek tekinthetők.*

*A költségbecslés során a számviteli törvény szerinti költségnemenkénti bontást kell követni.*

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

*Meglévő létesítmények bővítésekor a költségeknél csak a projektben létrehozott beruházásra vonatkozó költségeket kell megjeleníteni.*

*A projekt üzemeltetési és karbantartási költségeit az alábbi táblázatban szükséges meghatározni.*

*A táblázat tartalmazza az egyes években megjelenő költségeket és azok* ***pénzügyi jelenértékét (FPV)****.*

*A pénzügyi jelenérték számítás képlete:*



*ahol (X) az adott évre vonatkozó pénzáramlás, (i) a pénzügyi diszkontráta és (t) az aktuális év*

2. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (Ft)

| **Megnevezés** | **FPV** | **1. év** | **2. év** | **…** | **n. év** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. tétel 1 |  |  |  |  |  |
| 1. tétel 2 |  |  |  |  |  |
| 1. tétel 3 |  |  |  |  |  |
| 1. Üzemeltetési költség összesen |  |  |  |  |  |
| 1. tétel 1 |  |  |  |  |  |
| 1. tétel 2 |  |  |  |  |  |
| 1. tétel 3 |  |  |  |  |  |
| 1. Karbantartási költség összesen |  |  |  |  |  |
| 1. Üzemeltetési és karbantartási költségek összesen |  |  |  |  |  |

Az „n”. év a fenntartási időszak vége.

#### Pótlási költségek

*A pénzügyi tervben elegendő a pótlási költségek bemutatása szöveges formában, valamint az alábbi, a pótlási költségek megjelenését és a jelenértékét bemutató 3. számú táblázat kitöltése.*

3. táblázat: A pótlási költség összegzése (Ft)

| **Megnevezés** | **FPV** | **1. év** | **2. év** | **…** | **n. év** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Pótlási költség |  |  |  |  |  |

### Maradványérték becslése

***Maradványértéket csak abban az esetben kell számolni, ha a projekt nettó bevétel termelő, azaz az üzemeltetési időszakban keletkezett bevételek és kiadások diszkontált értéke pozitív (a 2.2.1. pontban meghatározott diszkontált nettó bevétele maradványérték nélkül (DNOR) mutató értéke pozitív).***

*Ebben az esetben ugyanis támogatás csak a beruházás nem megtérülő része után jár és a támogatást a diszkontált nettó bevétel (DNR) számítás módszerével (finanszírozási hiány számítással) kell meghatározni.*

*A maradványérték számítása 2 féle módszer szerint javasolt a pályázó döntése alapján:*

1. A beruházási költség hátralevő hasznos élettartam arányában történő becslés módszere szerint számított maradványérték

*A maradványérték számításakor a beruházási összeg a vizsgált időszakon felüli élettartam és a beruházás teljes élettartama arányában kerül meghatározásra.*

1. segédtáblázat: Maradványérték számítása a hasznos élettartam alapján (Ft)

| **Megnevezés** | **FPV** | **Maradványérték a vizsgálati időszak végén** |
| --- | --- | --- |
| 1. tétel 1 |  | a beruházási összeg\* (vizsgált időszakon felüli élettartam/teljes élettartam) |
| 1. tétel 2 |  |  |
| 1. tétel 3 |  |  |
| 1. Összesen |  |  |

1. A maradványérték kiszámítása az utolsó vizsgált évet követő év nettó cash-flow-ja alapján örökjáradékként. A számítás módszere a következő:



ahol: M: maradványérték, B: bevétel, K: működési (üzemeltetési, karbantartási és pótlási) költség, r: diszkontráta

***Kérjük, hogy csak a választott számítási módszer szerinti táblázatot/számítási módot jelenítse meg a pénzügyi tervben.***

### Bevételek

*A bevételek a mennyiségi és fajlagos értékek szorzataként számolhatók. A bevételek becslésének alapadatait részletesen be kell mutatni.*

*A bevételek között nem szerepelhet semmilyen támogatás.*

*A bevételek számítása során alkalmazott feltételezéseket mindig az adott projekt szintjén kell vizsgálni és azokat részletesen bemutatni. Valamennyi releváns bevételi tételt fel kell tüntetni azok becslési módszerével együtt.*

*A bevételi pénzáramok mellett meg kell határozni a bevételek jelenértékét (FPV) is.*

4. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (Ft)

| **Megnevezés** | **FPV** | **1. év** | **2. év** | **…** | **n. év** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. A lakások használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak |  |  |  |  |  |
| * 1. ... |  |  |  |  |  |
| 1. Egyéb |  |  |  |  |  |
| * 1. ... |  |  |  |  |  |
| 1. **Pénzügyi bevételek (1+2)** |  |  |  |  |  |
| 1. **Egyéb bejövő pénzáramok** |  |  |  |  |  |
| 1. **Bevételek összesen (3+4)** |  |  |  |  |  |

## A pénzügyi elemzés eredményei

### A támogatási összeg meghatározása

*Amennyiben a projekt bevétel termelő, akkor a támogatási összeg meghatározásához vizsgálni szükséges a projekt nettó jövedelemtermelő jellegét.*

*A vizsgálat alapja a projekt diszkontált nettó bevételének meghatározása.*

*Nettó bevételnek a projekt üzemeltetése során, a vizsgálati időszak éveiben keletkezett pénzügyi bevétel és kiadás egyenlegét tekintjük.*

*A nettó bevétel = pénzügyi bevétel – üzemeltetési és karbantartási költség – pótlási költség.*

*A számításnál a pénzügyi bevétel összegébe támogatás nem vehető figyelembe.*

.

1. táblázat:Nettó bevételtermelés vizsgálata (Ft)

A nettó bevételtermelés vizsgálata esetén a 2. 3., és 4. számú táblázatban kiszámolt nettó jelenértékeket (diszkontált értékeket / FPV) kell használni.

| **Megnevezés** | **Ft** |
| --- | --- |
| Diszkontált pénzügyi bevétel (a) |  |
| Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b) |  |
| Diszkontált pótlási költség (c) |  |
| **Diszkontált nettó működési bevétel (DNOR = a-b-c)** |  |

*Ha a diszkontált nettó működési bevétel negatív, akkor a projekt nem nettó bevétel termelő.*

*Ha a diszkontált nettó működési bevétel pozitív, akkor a projekt nettó bevétel termelő.*

**Támogatási összeg számítása nem nettó bevételt termelő projektre**

6. táblázat: A támogatás számítása nem nettó bevételt termelő projektek esetén (Ft / %)

| **Megnevezés** | **Ft / %** |
| --- | --- |
| Elszámolható költség (EC) |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható maximális támogatási arány |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható maximális támogatási összeg |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható minimális támogatási összeg |  |
| **Igényelt támogatási összeg** |  |
| **Kedvezményezett hozzájárulása** |  |

***A támogatási összeg meghatározáskor figyelembe kell venni a pályázati kiírásban meghatározott minimum és maximum támogatási korlátokat is.***

**Támogatási összeg számítása nettó bevételt termelő projektre**

7. táblázat: A támogatás számítása nettó bevételt termelő projektek esetén

| **Megnevezés** | **Ft / %** |
| --- | --- |
| Diszkontált beruházási költség (DIC) |  |
| Diszkontált pénzügyi bevétel (a) |  |
| Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b) |  |
| Diszkontált pótlási költség (c) |  |
| Diszkontált maradványérték (d) |  |
| **Diszkontált nettó bevétel (DNR = a-b-c+d)** |  |
| **Elszámolható ráfordítás maximuma (Max EE=DIC-DNR)** |  |
| Finanszírozási hiány ráta (R=MaxEE/DIC=1-DNR/DIC) (%) |  |
| 1. ***Ha a Finanszírozási hiány ráta (R) nagyobb mint a pályázati kiírásban meghatározott maximális támogatási mérték:*** *(megegyezik a 6. táblázattal)* | | | |
| Elszámolható költség (EC) |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható maximális támogatási mérték |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható maximális támogatási összeg |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható minimális támogatási összeg |  |
| **Igényelt támogatási összeg** |  |
| **Kedvezményezett hozzájárulása** |  |
| 1. ***Ha a Finanszírozási hiány ráta kisebb mint a pályázati kiírásban meghatározott maximális támogatási mérték:*** | | |
| Elszámolható költség (EC) |  |
| Figyelembe vehető maximális támogatási mérték a Finanszírozási hiány ráta (R) |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható maximális támogatási összeg |  |
| pályázati kiírás szerint alkalmazható minimális támogatási összeg |  |
| **Igényelt támogatási összeg** |  |
| **Kedvezményezett hozzájárulása** |  |

***A támogatási összeg meghatározáskor figyelembe kell venni a pályázati kiírásban meghatározott minimum és maximum támogatási korlátokat is.***

### Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata

8. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata (Ft)

| **Megnevezés** | **1. év** | **2. év** | **…** | **n. év** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. Pénzügyi beruházási költség |  |  |  |  |
| 1. Pénzügyi működési költség |  |  |  |  |
| 1. Hiteltörlesztés |  |  |  |  |
| 1. Egyéb |  |  |  |  |
| 1. **Kiadási pénzáram (1+2+3+4)** |  |  |  |  |
| 1. Pénzügyi bevétel |  |  |  |  |
| 1. Egyéb bejövő pénzáram |  |  |  |  |
| 1. BFT Támogatás |  |  |  |  |
| 1. Sajáterő (készpénz, munkaerő hozzájárulás) |  |  |  |  |
| 1. Hitel |  |  |  |  |
| 1. Egyéb forrás |  |  |  |  |
| 1. Pénzügyi maradványérték[[1]](#footnote-2) |  |  |  |  |
| 1. **Bevételi pénzáram (6+7+8+9+10+11+12)** |  |  |  |  |
| 1. Nettó összes pénzügyi pénzáram (13-5) |  |  |  |  |
| 1. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram |  |  |  |  |

***Nettó bevételt nem termelő projekt esetén, illetve ha a jövőben negatív pénzáramok várhatók, be kell mutatni, hogyan tervezik fedezni a költségeket, és a kedvezményezettnek/üzemeltetőnek egyértelmű, hosszú távú kötelezettséget kell vállalnia arra vonatkozóan, hogy más forrásokból megfelelő finanszírozást biztosít a projekt fenntarthatóságának megőrzése érdekében.***

1. Csak abban az esetben kell feltüntetni amennyiben az a vizsgált időszak végén realizálódik. [↑](#footnote-ref-2)