

Eloadás

Finanszírozás, költségbecslés

2003.április 8.

Tervezési Eszközök: Eroforrásbecslés és Költségbecslés

- Cél:
 - Megbecsülni az eroforrásokat és költségeiket
- Leírás:
 - Eroforrásbecslés: meghatározni az eroforrásokat (ember, gép, anyag) és azt a mennyiséget, amely a tevékenység elvégzéséhez szükséges
 - Költségbecslés: az eroforrások költségeinek becslése amelyek egy tevékenység elvégzéséhez szükségesek és az indirekt költségek szétosztása a projektekre

Segédeszközök

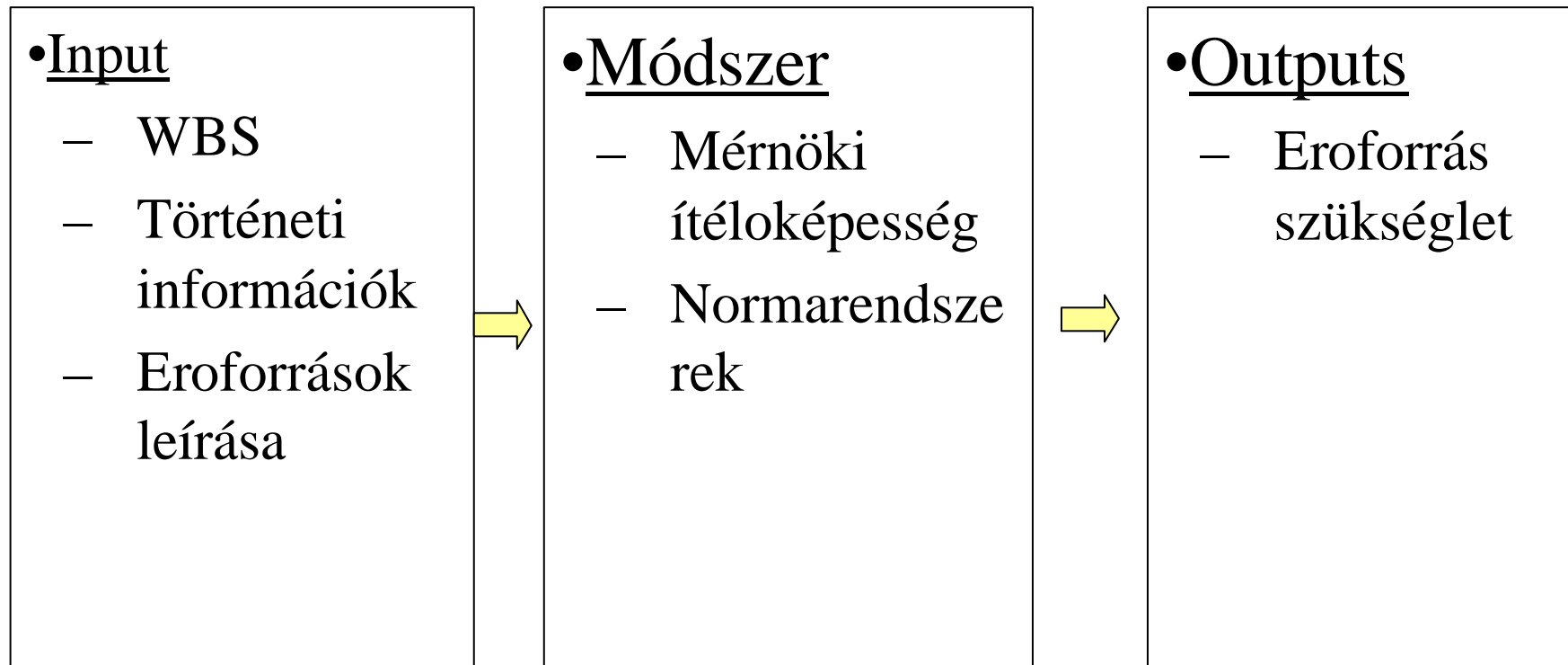
- Kapcsolódó eszközök:
 - WBS
 - Ütemezett tevékenységek Tervezett költsége (BCWS)

Ingyanfejlesztési fázis

Aggregált költségadatok

Kód		Kereskedelmi épületek										5. lap	
241		Bevásárló központok										Új építés	
ssz	Megnevezés	Település, megye	Kód	leírás			összes költség (eFt)	kelt év/hó	fajlagos költség		való-rizáció	v. költség eFt/ négyzetm.	
				int	bruttó ter.	nettó ter.			szerkezet leírása	eFt/ kapacitás			eFt/ négyzetm.
			00	Budapest									
01	Üzletház	Budapest	00		1500		100,000	95.12		66.667			
02	Üzletház	Budapest	00		1903		523,325	96.08		275.000			
03	Bevásárlóközpont	Budapest	00		56000		5,200,000	96.08		92.857			
16	Üzletház	Budapest	00	10	46000	41400	vb+kitöltőfal	7,500,000	97.07	181.159	1.538	278.623	
18	Mammur üzletház	Budapest	00	9	22200		5,000,000	97.08		225.225	1.538	346.396	

Eroforrások Becslése



Mivel a munkalebontás egyben definiálja a projekt elemeket a legfontosabb input a WBS

Költségek becslése

•Input

- Eroforrás szükségletek
- Időütemezés



•Módszer

- Top-down becslés
- Bottom-up becslés
- számítógéppel segített becslés



•Output

- BCWS

Eroforrás becslés és költség becslés

Munkamennyiség*

Norma

pld.: bezsaluzásnál

ács norma alapján

500 nm

bezsaluzáshoz

$500\text{nm} * 0,09\text{ó/nm}$

azaz 45 muszakóra

vagy 5 muszakfo

ács szakmunka kell

WBS-bol

eroforras

szükségletek

Megh.: Tényleges

projektek adatainak

felhasználásával

$Y * Z$

Eroforrás becslés és költségek			
Eroforrás típusa	Mennyisége	Egység. eroforras költsége	költség
X	Y	Z	
...	
			Össz.

Példa

<u>Eroforrás típusa</u>	<u>munkaigény</u>	Egys.erof.	direkt
	<u>muszakfo</u>	<u>költsége eFt/musz</u>	költség
1. Építésvezeto	180	30	2700 Ft
2. Muvezeto	180	50	Ft
3. Poclain 70	60	30	Ft
4. KATO 120	40	30	Ft
		<u>Össz.:</u>	<hr/> Ft

Direkt és Indirekt költségek

- Direkt (tevékenységhez köthető)
 - anyagok ára
 - eszközök, gépek bérleti díja
 - munkások bére
 - alvállalkozók díja
- Indirekt költségek
 - vezetés / adminisztráció költségei
 - biztosítás
 - engedélyek beszerzésének ára
 - építkezés során felhasznált közmudíjak
 - irodabérlet költsége
 - marketing (eladás költségei)
 - büntetések, balesetek

Finanszírozás

- Saját projektszervezet (kft.)
- Magyar Fejlesztési Bank
- Kereskedelmi Bankok
- Földhitel és Jelzálogbank
- Faktoráló cégek

Faktorálás

- Definíciója szerint "a faktorálás a szállító és vevő közötti kereskedelmi megállapodásban meghatározott, fizetési haladékkal rendelkező számlaköveteléseinek ellenérték fejében harmadik félre - a faktorra - történő engedményezése."

Hitelek

- Telekvásárlásra
- Fejlesztésre
- Kivitelezésre (vállalkozó lakásonként max. 30 millió forint)
- Lakásvásárlásra

Telekvásárlás hitelbol

- Magyarországon még nem támogatott hitel
- 18-20% a hitel kamata
- Fedezet: a megvásárolt telek kb. 50%-a
- rövid lejáratú 1 év
- Építkezésnél a legdrágább hitel fajta

Kivitelezés hitelbol

- Cél: A kivitelezés költségeinek átmeneti fedezése
- Kölcsön nagyság: az építmény költségének kb. 70%, vagy az érték kb. 60%-a
- Lejárat: 1-2 év az építmény nagyságától függ
- Kamat:

Vásárlás/Befektetés hitelből

- Cél: a kivitelezés költségeinek megtérítése a vásárlás megkönnyítése
- Kölcsön nagyság: Az érték max 66-70%-a
- Fedezet: az adott ingatlan+ingatlanok+fizetés
- Lejárat: 20-25 év államilag támogatott
- Kamat: Teljes Hiteldíj Mutató <6%

Kockázatok

- Nem kap a projekt engedélyt ? elvi építési engedély
- Piaci helyzet változása miatt nem sikerül eladni/kiadni az épületet ? ha eladtunk 30%-ot, csak akkor kezdjük a kivitelezést

A kivitelezés kockázatai

- Sztrájk
- Építési anyagok árának emelése (áfa !) ?
beépített automatikus ártöbblet (10%)
- Idojárás ? állagmegóvás (max kapcsolatok)
- Hitelkamatok emelése
- Gyenge minőség ? jó referenciájú
kivitelező megbízható muszaki ellenor/
garanciára visszatartás