

A 27/2012. (VIII. 27.) NGM rendelet (12/2013. (III. 28.) NGM rendelet által módosított szakmai és vizsgakövetelménye alapján.

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

53 814 01	Ingatlankezel
-----------	---------------

Tájékoztató

A vizsgázó az els lapra írja fel a nevét!

Ha a vizsgafeladat kidolgozásához több lapot használ fel, a nevét valamennyi lapon fel kell tüntetnie, és a lapokat sorszámmal el kell látnia.

Használható segédeszköz: számológép

Értékelési skála:

91 – 100 pont	5 (jeles)
81 – 90 pont	4 (jó)
71 – 80 pont	3 (közepes)
61 – 70 pont	2 (elégséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

A javítási-értékelési útmutatótól eltér helyes megoldásokat is el kell fogadni.

A tesztfeladatok közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyező pontszám adható – a kérdésnél megadott pontszámig –, ha a vizsgázó nem jelölt be rossz választ is.

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 26 pont****Üzleti terv**

Minden gazdasági társaság, így az ingatlankezelő vállalkozások sikeres működésének is egyik kulcsa a megfelelő tervezés.

Ön egy 2015 októberében alakult – ingatlankezeléssel foglalkozó – kft.-nél dolgozik, mely a tervek szerint tényleges tevékenységét 2016 januárjában kezdi majd meg. A jövő évi üzleti terv elkészítéséhez azt a feladatot kapja, hogy az ügyvezető által rendelkezésére bocsátott alábbi adatok és információk alapján állítsa össze a vállalkozás 2016. évi finanszírozási tervét negyedéves bontásban.

Az alapítók által rendelkezésre bocsátott tétel a menedzsment még az idén megvásárolja a működéshez szükséges tárgyi eszközöket. Ezt követően 2015. december 31-én várhatóan 560 ezer Ft marad majd a vállalkozás bankszámláján. Az egyszerűség kedvéért a kft. által negyedévente kiszámlázott árbevétel még a tárgynegyedévben befolyik. Ehhez hasonlóan a negyedéves beszerzések ellenértékének kifizetése is mindig megtörténik a tárgynegyedévben. A befolyó árbevétel és a kifizetések várhatóan a következőképpen alakulnak majd:

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.			
	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév
Árbevétel	3.700	1.400	4.900	5.800
Beszerzés	1.500	1.000	2.200	2.300
Munkabérek és közterhei	1.000	800	800	1.400
Befizetendő áfa	550	250	350	350

A fentiekén kívül még negyedévente 250 E Ft fix költséggel kell kalkulálni. A kft. biztonságos működéséhez szükséges, hogy pénzeszközeinek szintje a 200 E Ft-ot állandóan elérje. A társaság a pénzfölösleget évi 6%-os kamattal tudja lekötöni, míg hitelt évi 8%-os kamattal kap.

Feladat: Az alábbi táblázat kitöltésével állítsa össze a vállalkozás 2016. évi finanszírozási tervét negyedéves bontásban!

Adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	2016.			
	I. negyedév	II. negyedév	III. negyedév	IV. negyedév
+ Árbevétel				
- Beszerzés				
- Munkabérek és közterhei				
- Egyéb fix költség				
- Befizetend áfa				
+ Kamatbevétel				
- Kamatkiadás				
= EGYENLEG				
± Nyitó pénzállomány				
± Záró pénzállomány				
- Minimális pénzállomány				
Betételhelyezés				
Hitelszükséglet				

Mellékszámítások:

2. feladat**Összesen: 27 pont****Az ingatlanvagyron fejlesztése**

Ön ingatlanbefektetési tanácsadást végez ügyfele számára, aki egy fejlesztésre váró ingatlant szeretne megvásárolni. A befektetésre vonatkozó javaslat megalapozásához elemeznie kell az ingatlanbefektetés lehetséges hasznosítását.

Egy dinamikusan fejlődő település kedvelt területén az önkormányzat pályázatot hirdet egy ingatlan megvásárlására. Az ingatlan telkén egy használaton kívüli raktárépület, egy igen rossz állapotban lévő használaton kívüli ipari csarnok és egy irodaépület áll. Az ingatlan elhelyezkedése alapján lakások és iroda kialakítása kecsegtet sikerrel.

Amennyiben a pénzügyi befektető az ingatlant megvásárolja, akkor kétféle hasznosítási lehetőség adódik:

A. eset

A telken található valamennyi építményt lebontja és egy lakóparkot épít. Ezzel 50 lakást, 40 garázst és 15 parkolóhelyet tud kialakítani.

A fejlesztés várható, a 0. évre diszkontált költségei:

– Tervezési munka, engedélyezési eljárás	20 M Ft
– Bontási költségek	55 M Ft
– Építési költségek	1.250 M Ft
– Marketingkiadások	45 M Ft
– Finanszírozási költségek	28 M Ft
– Tartalék	20 M Ft
– Nyereség	140 M Ft

Hasznos alapterület és bérleti díj adatok az elkészülés évében (0. év):

Az elkészült lakások adatai:

– 4 szobás teraszos lakás	5 db	120 m ² -es	250.000.- Ft/hó
– 3 szobás erkélyes lakás	20 db	80 m ² -es	160.000.- Ft/hó
– 2 szobás erkélyes lakás	20 db	60 m ² -es	130.000.- Ft/hó
– 3,5 szobás elkerteres lakás	5 db	120 m ² -es	230.000.- Ft/hó

Parkolóhelyek adatai:

– Garázs	40 db	20.000.- Ft/hó
– Beállóhelyek	15 db	9.000.- Ft/hó

Működési költségek:

– Bérbe adott lakásokra	24.000 Ft/lakás/hó
– Üres lakásokra	18.000 Ft/lakás/hó
– Garázsokra és beállóhelyekre a kihasználtságtól függetlenül	150.000 Ft/hó

Az ingatlan adatai a következő években várhatóan az alábbiak szerint alakulnak:

	(%)				
	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Lakások kihasználtsága egységesen	25	50	90	95	95
Garázsok kihasználtsága	25	60	80	85	85
Beállóhelyek kihasználtsága	25	40	60	80	80
Lakások bérleti díj indexei	-	0	3	3	3
Garázsok, beállóhelyek bérleti díj indexei	-	0	3	3	3
M ködési költségek indexei	-	5	4	3	3

- A 0. év a használatba vétel éve
- A környéken napjainkban a lakások átlagos értékesítési ára: 450.000.- Ft/m²
- A garázsok átlagos eladási ára: 2.700.000.- Ft/garázs
- A beállóhelyek átlagos értékesítési ára: 1.100.000.- Ft/beállóhely
- Az ingatlan teljes kalkulált éves nettó m ködési eredménye (NOI): 99 millió Ft
- A befektetők a hasonló kockázatú befektetéseknél 8% megtérülést várnak el a saját tőlük (MARR)

B. eset

A telken található raktárépületet és ipari csarnokot lebontja és az irodaépületet b építi. Ezzel 4500 m² kiadható terület irodát, 100 garázst és 55 beállóhelyet tud kialakítani.

A fejlesztés várható, a 0. évre diszkontált költségei:

- Tervezési munka, engedélyezési eljárás 24 M Ft
- Bontási költségek 36 M Ft
- Építési költségek 1120 M Ft
- Marketingkiadások 32 M Ft
- Finanszírozási költségek 24 M Ft
- Tartalék 30 M Ft
- Nyereség 150 M Ft

Hasznos alapterület és bérleti díj adatok az elkészülés évében (0. év):

Az elkészült iroda adatai:

- Bérbe adható terület 4500 m² 2.000.- Ft/m²/hó

Parkolóhelyek adatai:

- Garázs 100 db 22.000.- Ft/hó
- Beállóhelyek 55 db 10.000.- Ft/hó

M kódési költségek:

- Teljes iroda hasznos területre a kihasználtságtól függetlenül 340 Ft/m²/hó
- Garázsokra, beállóhelyekre kihasználtságtól függetlenül összesen 180.000 Ft/hó

Az ingatlan adatai a következő években az alábbiak szerint alakulnak:

	(%)				
	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Lakások kihasználtsága egységesen	25	75	90	95	95
Garázsok kihasználtsága	25	75	100	100	100
Beállóhelyek kihasználtsága	25	75	90	90	90
Bérleti díj indexei egységesen	-	0	4	4	4
M kódési költségek indexei	-	5	5	4	4

- A 0. év a használatba vétel éve
- A hasonló ingatlanok t készítési rátája: 8%
- A befektetők a hasonló kockázatú befektetéseknél 10% megtérülést várnak el saját t kéjük után (MARR)

Feladatok:

- 2.1 Állapítsa meg, hogy legfeljebb mekkora összeg vételi ajánlatot tehet a befektető az önkormányzat részére ahhoz, hogy a nyereség elvárása még teljesüljön! A megoldást részletes számításokkal támassza alá! (25 pont)
- 2.2 Melyik változat megvalósítását javasolja ügyfelének? Javaslatát szövegesen is indokolja! (2 pont)

3. feladat

Összesen: 13 pont

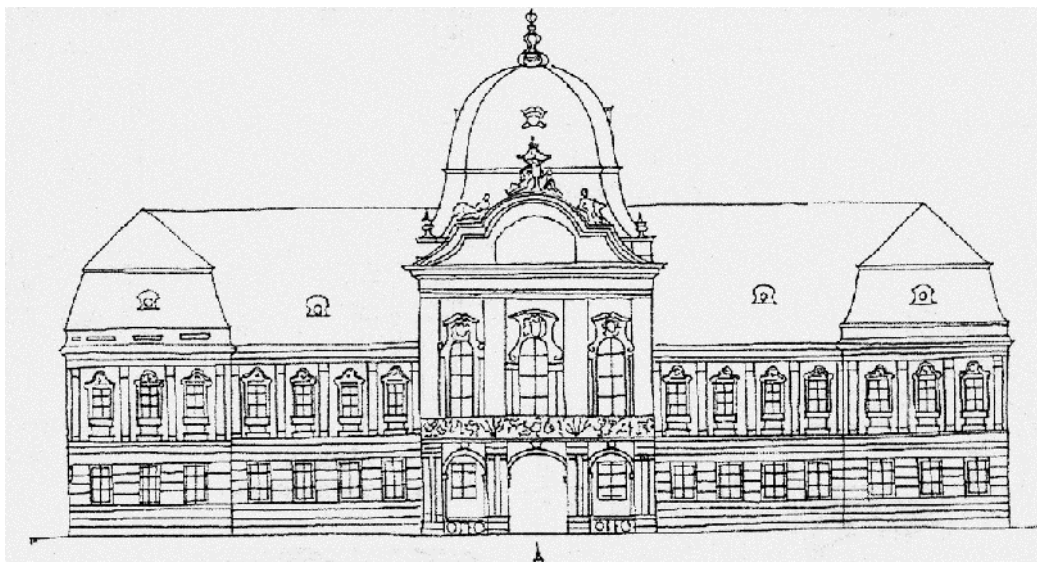
Ingatlankezelési szerződés

Készítse el egy bevásárlóközpont ingatlankezelésre irányuló megbízási szerződését! A hiányzó adatokat (megbízó neve, címe stb.) pontozza ki!

Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtse ki!

4. feladat**Összesen: 34 pont****Tesztfeladatok****20 pont**4.1. Mi az építési bírság alapja? 2 pont

- Az engedély nélküli építmény forgalmi értéke.
- Az építmény bontási költsége.
- Egy táblázatosan megadott számított érték.

4.2. Milyen stílusú az alábbi ábrán látható épület (gödöllői kastély)? 2 pont

- Gótikus.
- Barokk.
- Reneszánsz.

4.3. Mikor semmis egy szerződés? 2 pont

- Ha tartalma a jogszabályt megkerüli.
- Ha szövege a jogszabályra hivatkozik.
- Ha ügyvéd nem ellenjegyezte.

4.4. Melyik állítás *nem igaz* az alábbiak közül? 2 pont

- A haszonélvezet eladhatja az ingatlant.
- Az özvegyi haszonélvezeti jog az özvegyesség fennállásáig áll fenn.
- A bérlő a saját és családja szükséglete mértékéig birtokolhatja és használhatja az ingatlant.

- 4.5. Melyik felsorolás *nem* tartalmaz kizárólag jogi személyeket? 2 pont
- Alapítvány, betéti társaság, szövetkezet, egyéni vállalkozás.
- Korlátolt felelősségű társaság, költségvetési szerv, részvénytársaság.
- Egyesület, társasház, részvénytársaság.
- (Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)
- 4.6. Jelölje be azt a választ, amelynek mindkét eleme az ingatlan-nyilvántartás részei közé tartozik! 2 pont
- Tulajdoni lap, földkönyv.
- Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép.
- Széljegyek nyilvántartása, okirattár.
- 4.7. Jelölje meg, hogy mely eszközök nem tartoznak az immateriális javak közé! 2 pont
- Ingatlanok.
- Szoftverek.
- Cégmentés.
- 4.8. Milyen részeket tartalmaz a pénzügyi terv? 2 pont
- Környezetelemzés, piackutatás, értékesítési terv.
- Bevételi terv, költségterv, eredményterv, cash flow-terv.
- Mérlegterv, cash flow-terv, eredményterv, finanszírozási (likviditási) terv.
- 4.9. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, mely 10% előleget kötött ki, az eladó hibájából meghiúsul, ezért az eladónak 2,0 millió forintot kell a vevő számára kifizetnie. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár? 2 pont
- 20.000.000. Ft.
- 2.000.000.- Ft.
- 10.000.000.- Ft.
- 4.10. Mely felsorolás tartalmazza az összkomfortos lakás jellemzőit? 2 pont
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fűtési helyiség, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátás és központos fűtési mód.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fűtési helyiség, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fűtési helyiség, fürdőhelyiség vagy WC, közmelegvíz (legalább villany- és vízellátás), egyedi fűtési mód.
- Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, fűtési helyiség, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód.

Igaz-hamis kérdések**8 pont**

- 4.11. A tömörfalú téglaszerkezetes építmények várható élettartama rövidebb, mint a panelépületeké.
igaz hamis
- 4.12. A római építészet emlékei a mai Magyarország területén is megtalálhatóak.
igaz hamis
- 4.13. A hőszigetelés vastagságának növelésével a belső terek nyári hővédelmét is biztosíthatjuk.
igaz hamis
- 4.14. A 20 °C fokos belső léghőmérséklet és 75%-os relatív páratartalom mellett a harmatpont értéke 24 °C fok.
igaz hamis
- 4.15. A huszonöt lakásnál nagyobb társasházban kötelező számvizsgáló bizottságot létrehozni.
igaz hamis
- 4.16. A megbízási jogviszony ún. eredménykötelem.
igaz hamis
- 4.17. A személyi jövedelemadó ún. közvetlen adó.
igaz hamis
- 4.18. A közös költségek felosztási módját a közszolgáltatókkal is engedélyeztetni kell.
igaz hamis

Relációanalízis**6 pont**

4.19. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

A hagyományos építési móddal épült lakóépületek élettartama hosszabb, mint a paneles építési módúaké, ezért a hagyományos építési módú lakások összehasonlító piaci értébecslésnél nem használjuk a paneles építési módú lakásokat összehasonlító adatként.

- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.20. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

Minél nagyobb a levegő hőmérséklete, annál magasabb a harmatpont, ezért a gyakrabban történő szellőztetéssel a lakások páratartalma csökken.

- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.