

„B” GAZDASÁGI ÉS MENEDZSMENT ISMERETEK TÉTELSOR

1. Az építési-kivitelezési szerződések kötelező és ajánlott tartalmi elemei, szerződéses biztosítékok.

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/szerz-desi-biztositekok/109-a-szerz-deses-biztositekok-jelent-sege>

Biztosítékok:

- kötbér
<https://epitesijog.hu/fooldal/111-kotber>
- vállalkozási díj ügyvédi letétbe helyezése
<https://epitesijog.hu/158-epitesi-szerz-des>

Vállalkozási díj:

- fix összegű átalány
- tételes elszámolás

Tételes elszámolás esetén:

- alkalmazandó egységárakat tartalmazó költségvetés
- Rögzíteni kell:
 - garanciális, a nem vagy nem szerződészerű teljesítés esetén nyújtott biztosíték összegét, biztosítási formáját, célját és felhasználási lehetőségeit
 - építetetői nyilatkozat a szerződésben megjelölt tevékenység ellenértékének pénzügyi fedezetéről
 - a vállalt építőipari tevékenység és az építési munkaterület pontos megjelölése
 - vállalt teljesítési szakaszok
 - vállalt határidők
 - vállalkozói díj összege
 - pótmunka díj elszámolás
 - előleg felhasználásának meghatározása, módja
 - kivitelezési dokumentáció szolgáltatására vonatkozó rendelkezések
 - hulladék kezelése, elszállítása
 - műszaki ellenőr és felelős műszaki vezető megnevezése
 - alvállalkozó igénybevételi nyilatkozat
- Ajánlott:
 - milyen munkavégzésre van szükség, hogy a terület munkavégzésre alkalmas legyen
 - a korábban beépített, de bontásban érintett területen található vagy feltárt építményekkel, vezetékkel, műtárgyakkal kapcsolatos költségek viselése
 - a vállalkozó mely időpontban kezdheti meg a munkavégzést

2. A műszaki ellenőr és felelős műszaki vezető feladatai. Ezek megbízási szerződéseinek kötelező és ajánlott tartalmi elemei, szerződéses biztosítékok.

A műszaki ellenőr feladatai:

<https://epitesijog.hu/jogszabalyok/epitesi-m-szaki-ellen-r>

<https://epitesijog.hu/rolunk/1500-mit-tartalmazzon-a-muszaki-ellenori-szerzodes>

- a kivitelezési tevékenység végzésének figyelemmel kísérése és ellenőrzése
- építési-szerelési munka szakszerűségének ellenőrzése
- az építési dokumentációkban foglaltak betartása (építési engedély, műszaki tervdokumentáció, kivitelezési dokumentáció alapján)
- az építmény rendeltetésszerű használatához szükséges feltételek ellenőrzése, megkövetése
- kitűzési helyesség ellenőrzése, szükséges vizsgálatok megtörténének ellenőrzése
- építési napló ellenőrzése, bejegyzések és jegyzőkönyvek ellenjegyzése, észrevételezés
- hibák, hiányosságok, eltérések feltűntetése

- annak biztosítása, hogy az építési napló az építési hatóság rendelkezésére álljon
- tervváltoztatással kapcsolatos észrevétel, javaslat az építtető részére, amennyiben indokolt
- a munkák eltakarása előtt annak mennyiségi és minőségi ellenőrzése
- átadás-átvétel és birtokbaadási eljárásban való részvétel
- beépített anyagok, késztermék, berendezés megfelelőség-igazolása meglétének ellenőrzése
- egyes építményfajták műszaki teljesítmény-jellemzőinek ellenőrzése, technológiával kapcsolatos előírások betartásának ellenőrzése
- műszaki ellenőri feladatok elvégzésének dokumentálása az építési naplóban

A felelős műszaki vezető feladatai:

<https://epitesijog.hu/rolunk/1514-08-2-a-felelos-muszaki-vezeto-feladatai-es-felelossege>

- az építési-szerelési munkálatokra vonatkozó (munkavédelmi, tűzvédelmi, környezetvédelmi, műemlékvédelmi stb.) jogszabályok, előírások, engedélyek betartása, ellenőrzése
- a kivitelezési tevékenység munkafolyamatainak szakszerű megszervezése
- a minőségi követelmények biztosítása, előírások betartása
- a kitézés helyességének, vizsgálatok megtörténtének ellenőrzése
- szükséges minőségi vizsgálatok, mintavételezések elvégztetése
- azonnali intézkedést igénylő építési műszaki feladatok meghatározása, irányítása
- az építési munkaterületről származó természetes építőanyagok illetve bontott építési termékek szakértői vizsgálata, döntés azok kezeléséről, megfelelőségéről, felhasználhatóságáról, beépíthetőségéről (naplóbejegyzés)

3. Az építési hatóság felépítése, a hatóság szerepe az építés-megvalósítás folyamatában.

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyi-engedelyezes/183-az-epitesugyi-szervezetrendszer>

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyi-engedelyezes/141-az-epitesugyi-hatosagok>

- elsőfokú építésügyi hatóságok
 - járásszékhely települési önkormányzat jegyzője (198) + fővárosi főjegyző
 - járás területén, települések vonatkozásában
 - járási (kerületi) hivatal, építésügyi hatáskör (38) + építésügyi és örökségvédelmi hatáskör (21)
 - kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánított általános ügyek
 - összevont települési eljárások
 - társhatósági feladatok ellátása, integrált eljárásban való közreműködés
 - veszélyhelyzetben szükséges intézkedések
 - magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszíneire vonatkozó hatósági ügy
 - kizárási ügyek (ha valamelyik hatóságot kizárják az ügyintézésből)
 - építésfelügyeleti hatósági eljárások, feladatok
 - bontási tevékenység tudomásulvételi eljárása
 - nyilvántartott műemléki érték és műemlék esetében elsőfokú eljárás
 - műemlék esetében elsőfokú építésügyi hatósági feladatok
 - régészeti lelőhelyek esetén elsőfokú örökségvédelmi hatósági feladatok
 - sajátos építményfajták építésügyi hatósága

- másodfokú építésügyi hatóság
 - másodfokú építésfelügyeleti hatóság
 - másodfokú építésügyi hatóság
 - állami főépítész
 - másodfokú örökségvédelmi hatóság
 - fővárosi és megyei kormányhivatal (20) kivéve a következő esetekben:
 - sajátos építményfajták
 - repülőtér létesítése, fejlesztése, megszüntetése
 - felszín alatti vasutak vasúti állomás hatósági ügyei
 - műemlék építménnyel kapcsolatos ügyekben

4. Ismertesse az építésfelügyeleti hatóság feladatait, intézkedéseit.

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyi-engedelyezes/1225-17-az-epitesfelugyeleti-ellenorzes>
<https://epitesijog.hu/magyarazatok/epitesugyi-engedelyezes/1226-17-6-az-epitesfelugyeleti-hatosag-altal-alkalmazhato-szankciok>

Építésfelügyeleti feladatok:

- Járási Hivatal (építőipari kivitelezési tevékenységek ellenőrzése):
 - engedélynek való megfelelés
 - résztvevők jogosultsága
 - kivitelezés szakszerűsége
 - építési naplók
 - karbantartási tevékenység ellenőrzése
 - felkutatja a szabálytalan építési tevékenységet
 - az építési vagy bontási engedély nélkül végzett építési tevékenységet
 - építési engedély nélkül végezhető építési tevékenység esetén a követelmények megsértésével végzett építési tevékenységeket
 - építésrendészeti eljárás (kötelezés)

5. A tulajdonjog általános szabályai (birtoklás, használat, rendelkezés)

<https://epitesijog.hu/magyarazatok/a-tulajdonjog-szabalyai/84-a-tulajdonos-jogai-es-kotelezettsegei>
<https://epitesijog.hu/magyarazatok/a-tulajdonjog-szabalyai/1549-09-2-a-tulajdonos-jogai>

- A tulajdonjog tartalma:
 - birtoklás joga
 - birtokvédelem
 - használat és hasznok szedésének joga
 - rendelkezési jog
- A birtoklás joga
- Használat, hasznok szedése, terhek viselése és veszélyviselés
- A rendelkezési jog

6. Az ingatlanpiac, mint nem tökéletes piac. Piaci szegmensek és azok jellemző változói.

Funkcionális felosztás szerint:

- lakáspiac
- logisztikai létesítmények piaca
- ipari létesítmények piaca
- kereskedelmi létesítmények piaca
- szállodapiac
- egyéb (speciális) épületek
- Az ingatlanpiac szereplői:
 - ingatlan-befektetők
 - építtetők, fejlesztők
 - építők
 - felhasználók
 - üzemeltetők
 - egyéb szolgáltatók

- speciális ingatlanpiacra jellemző tulajdonságok:
 - helyhez kötöttség
 - nem lehet odébb vinni
 - heterogenitás
 - nincs két egyforma darab
 - hiányos szerkezet
 - a kereslet mindig a kínálat előtt jár, egyik típusból többlet a másikkól hiány (struktúrából adódó)
 - nem pontos információk
 - információhiány
 - hosszú élettartam
 - nem kopik fizikai értelemben
 - lassú megtérülés
 - lomhán reagál a keresleti viszonyok változására
 - nagy érték növekedés
 - a bankok szívesen adnak fedezetet
 - humanisztikus jelleg
 - a legalapvetőbb emberi szükséglet elégíti ki

- A piaci egyensúly akkor valósulna meg ha:
 - az építési költség
 - hozam/megtérülési ráta hányados
 - piacon megszabott ár
 - azonos értéket adna.

- Az ingatlanpiacot befolyásoló tényezők:
 - adott régió gazdasági környezete
 - gazdasági tényezők
 - pénz tőkepiaci változás
 - jogi szabályozás, pénzügyi szabályozás
 - pénzpiacok
 - politikai és érdekvégyesítési viszonyok

7. Ingatlanfejlesztési projektek előzetes megvalósíthatósági vizsgálata, értékelése

- Hagyományos előzetes megvalósíthatósági tanulmány:
 - adatgyűjtés
 - állapot elemzés
 - kiegészítő tanulmány
 - igény
 - forgatókönyvek bemutatása
 - a fontosabb forgatókönyvek előzetes megvalósíthatósága
 - optimális megoldás
- Megvalósíthatósági tanulmányterv résztanulmányai:
 - technikai megvalósíthatósági tanulmány
 - környezeti-ökológiai hatástanulmány
 - projektmarketing tanulmány
 - piaci tanulmány
 - pénzügyi megvalósíthatósági tanulmány
 - kockázatokra vonatkozó tanulmány
 - fenntarthatóságra vonatkozó tanulmány
 - telepítés földrajzi helyszínére vonatkozó tanulmány
- A projekt fázisai:
 - kezdeményezés
 - elemzés
 - megvalósíthatóság feltételei
 - a feltételek biztosítása
 - kivitelező választás
 - kivitelezés-átadás
 - üzembe helyezés

Értékelés:

- független szakértői vizsgálat
- vizsgálják megfelel-e
- valós információt tartalmaz, időszerű-e
- tartalmi elemzés
- modell lefuttatása

8. A gazdasági mérlegelés alapjai (haszonáldozat költség, költség-haszonelemzés, költség-kockázat, a pénz időértéke, piaci és kalkulatív kamatláb)

- Haszonáldozat költség elve
- Költség-haszonelemzés
- Költség-kockázatelemzés
- a pénz időértéke
- piaci és kalkulatív kamatláb

9. Befektetések illetve beruházások statikus és dinamikus gazdaságossági vizsgálati módszerei (a modellek jellemzői, statikus jövedelmezőség és megtérülés számítás, dinamikus számítások, nettó jelenérték és kamatláb kalkuláció) Ismertesse az ingatlanbefektetési cash-flow modellt (működési – és az exit évi cash-flow)

- statikus vizsgálati módszer
 - előre, törvényben meghatározott
 - normatív követelmények alapján
 - a dinamikus egy speciális változata
 - magasabb, deklarált
 - ma már kevésbé használatos
- dinamikus vizsgálati módszer
 - jövedelmezőség, megtérülés
 - időben változó pénzürték
 - piaci hozamráta
 - elvárt megtérüléshez hasonlítva
 - konkrét elvárás
- ingatlanbefektetési diszkontált cash-flow
 - NPV
 - IRR

10. Az üzleti terv készítése. Az üzleti terv céljai, időtávja, tervfejezetei és azok tartalmi követelményei. Ismertesse továbbá az üzleti tervben megjelenő pénzügyi mutatók csoportjait.

- Az üzleti terv részei
 - vezetői összefoglaló
 - a vállalkozás általános bemutatása
 - marketing terv
 - működési terv
 - vezetőség és szervezeti felépítés
 - pénzügyi terv
 - mellékletek
- Az üzleti terv céljai:
 - reális tájékoztatás
 - profitszerzés
 - célok nyomon követhetősége
 - hitelhez és egyéb külső forráshoz
 - átalakítás, fejlesztés, bővítés esetén
 - új üzleti partner
 - jelentős megrendelő
- A pénzügyi terv részei:
 - hitel vagy egyéb források
 - beruházási terv
 - bevételek
 - költségek és ráfordítások
 - fedezeti pont
 - mérleg
 - eredmény kimutatás
 - cash-flow

11. Forgalmi érték becslési módszerek az ingatlanok körében (piaci, költség - és hozam alapú értékelési módszerek, az értékelés lefolytatása, az értékelési bizonyítvány kellékei) a hitelbiztosítéki érték meghatározása.

- Földminősítés és ingatlanértékelés
 - költség alapú értékelés
 - telekérték meghatározás
 - a felépítmény újrakepítési vagy pótlási költségének meghatározása
 - avulások számítása
 - a felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése
- nettó pótlási költség alapú értékbecslés
 - ingatlan értékének becslése, üresen
 - ingatlan felépítmény és területi fejlesztésének költségei
 - értékcsökkenés, funkcionális javulás, fizikai állagromlás
 - értékcsökkenés levonás az építési és területfejlesztési költségéből
 - a föld becsült értékéhez +értékcsökkentett bekerülési költség
- piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés
 - piaci összehasonlító adatok
 - értékmodosító tényezők számbavétele
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer
 - ingatlan használati módja
 - bevétel-kiadás becslése
 - tőkésítési kamatláb
 - jelenérték meghatározás
- értékbecslési bizonyítvány
 - ingatlan eladási
 - bérbeadási
 - jelzálog
 - biztosítás
 - vagyonérték becslés
 - egyéb
- az értékbecslés folyamata
 - becsülni kívánt érték fajtája + eljárás
 - adatok és források listája
 - adatok gyűjtése, rögzítése, igazolása
 - a leggazdaságosabb hasznosítás
 - a telek értékének megbecslése
 - az ingatlan értékének megbecslése
 - a végleges értékbecslés készítése
- hitelbiztosítéki érték fogalma

12. Az ingatlanfejlesztés, illetve az ingatlanbefektetés érdekeltiségi viszonyai. Ingatlanfejlesztés, és befektetés főbb (rövid-illetve hosszú távú) finanszírozási formái. Biztosítékok rendszere. Az ingatlanlízing fogalma, fajtái.

- Viszonyok
 - Ingatlanfejlesztés a profitban érdekelt
 - Ingatlanbefektetés a hozamban érdekelt
- Ingatlanfejlesztés finanszírozási formák (rövidtáv)
 - projektre felvett finanszírozás
 - vállalati hitel felvétel
- Ingatlanbefektetés finanszírozási forma (hosszú táv)
 - jelzáloghitel
- Biztosítékok rendszere
 - banki hitelre vonatkozó biztosítékok
- Ingatlanlízing fogalma
 - „a bérleti jog megvétele”, pénzügyi lízing
- Lízing fajtái
 - pénzügyi
 - operatív

13. A marketing mix elemei. Marketing terv készítése az ingatlan fejlesztésben.

- 4P
 - product (termék)
 - price (ár)
 - place (hely)
 - promotion (reklámozás)
- 7P
 - people (emberek)
 - process (terméklétrehozás és kiszolgálás)
 - physical evidence (a teljesítés megtörténte)
- Még több lehetséges P
 - positioning (ki vagy a piacon)
 - packaging (dizájndöntés)
 - predictions (várakozások)
 - persuasion (meggyőzés)
 - performance (teljesítés)
 - privacy (békén hagyod-e az ügyfeled)
 - personalization (személyre szabás)
 - purpose (cél)
 - permission (engedély)
- 4 C
 - client (vevő – product helyett)
 - costs (költség – price helyett)
 - convenience (kényelem - place helyett)
 - communication (kommunikáció- promotion helyett)

- Az üzleti terv részei
 - vezetői összefoglaló
 - a vállalkozás általános bemutatása
 - **marketing terv**
 - működési terv
 - vezetőség és szervezeti felépítés
 - pénzügyi terv
 - mellékletek

14. Vállalati költségek kategóriái, fajtái, elszámolhatóság és reagálási fok szerint.

- A vállalati költség fogalma
- A költségek csoportosítása
 - összköltség
 - átlagköltség
 - határköltség
- Termelési és forgalmi szakaszok szerint
 - beszerzési költség
 - készletezési költség
 - értékesítési költség
- Termékre/tevékenységre bonthatóság szerint
 - közvetlen költség
 - közvetett költség
- Szervezeti egységek szerint
 - tevékenységet végző egységek költségei
 - szervezeti egységek munkáját összehangoló egységek költségei
- Forgalommal való összefüggés szerint (reagálás szerint)
 - állandó (fix) költség FC
 - változó költség VC
- Termelési kiadások két fő formája
 - tartós befektetést jelentő
 - folyó költségek
- Megjelenési forma szerint
 - anyagjellegű költségek
 - anyagköltség
 - anyagjellegű szolgáltatás
 - eladott áru beszerzés
 - alvállalkozói teljesítmény
 - személyi jellegű költségek
 - bérköltség
 - személyi jellegű kifizetés
 - tb járulék
 - értékcsökkenési leírás
 - egyéb

15. Ár-költség- nyereség struktúra elemzése, fedezeti pont számítása.

- ÁFKN struktúra:

(+/-)ÁRBEVÉTEL

- Változó költségek

- Egyedi költségek változó része

- Általános költségek változó része

= FEDEZETI ÖSSZEG

- Fix költségek

= NYERESÉG

ÁKFN = Ár, Költség, Fedezet, Nyereség

- + rajz és értelmezése
- Fedezeti pont fogalma

16. Adók az üzleti életben, különös tekintettel az ingatlanfejlesztési projektek adózására.

- Adó fogalma

- Adó alanya:

- természetes személy
- jogi személy (KFT,RT)
- jogi személy nélküli társas vállalkozás (BT,KKT)
- magán személyek jogi személyiséggel nem rendelkező személyi egyesülés
- egyéb jogi személy (nonprofit, egyház)

- Adók csoportosítása

- egyenes, vagyis közvetlen
- közvetett adó
- Rendeltetés szerint
 - általános adó
 - céladó
- Felhasználás alapján
 - központi adó
 - helyi adó

- Adó fajtái

- általános forgalmi adó
- társasági adó
- személyi jövedelemadó
- egyéb adó

- Adó tárgya szerint

- jövedelem
 - SZJA
 - társasági adó
 - kamatadó
 - osztalékadó
- vagyon
 - ingatlanadó
- tevékenység
 - ÁFA
 - iparűzési adó

- Ingatlanhoz kapcsolódhat
 - ingatlanadó (telek vagy építmény)
 - közműhozzájárulás (tekinthető adónak)
 - bérbeadásból származó többlet jövedelem adója
 - idegenforgalmi adó
 - értékesítésből származó jövedelem adója
 - osztalékadó
 - társasági adó
 - “adó jellegű” kategóriák
 - illetékek
 - regisztrációs adó
 - járulékok
 - rehabilitációs járulék
 - innovációs járulék
 - vámok