

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

53 341 01	Ingtalanvagyon-értékel és -közvetít
-----------	-------------------------------------

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 (elégéséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

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

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 15 pont****Ingtalanvagyon-értékelési megbízás**

Önnek egy négycsillagos szálloda hitelbiztosítéki értékét kell meghatároznia, melynek jó vezetése révén az országos átlagot 15%-kal meghaladó kihasználtsága van az utóbbi három évben. A válaszát 2-3 oldalas terjedelemben fejtse ki:

- Milyen kiinduló adatok, dokumentumok és információk birtokában kezdheti meg az értékelést? 3 pont
- Milyen adatok meghatározására és piaci adatok beszerzésére lesz szüksége az értékelés folyamán? Milyen diszkontrátát alkalmaz? 4 pont
- Milyen módszerrel vagy módszerekkel készítené el az értékbecslést? Választását indokolja meg! 3 pont
- Hogyan alakítaná ki az ingatlan hitelbiztosítéki értékét a különböző módszerekkel meghatározott eltér értékek birtokában? 5 pont

2. feladat

Összesen: 15 pont

Piaci összehasonlító értékbecslési feladat

Egy családi ház értékbecslő által elkészített piaci összehasonlító értékeléseinek eredményeit – néhány adat kivételével – a következő táblázatban foglaltuk össze:

	Értékelend ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
		összehasonlító ingatlan				
Vételár /Ft/		16.700.000	18.600.000	17.000.000	17.600.000	15.000.000
Hasznos /m ² /	67	70	66	68	64	63
Fajlagos ár /Ft/m ² /		238.571	281.818	250.000	275.000	238.095
Épület m szaki állapota	átlagos	felújítandó	felújított	közepes	átlagos	részben felújított
korrekció		4%	-4%	2%	?	-2%
Lakás m szaki állapota	kiváló	közepes	jó	jó	kiváló	rossz
korrekció		8%	?	4%	0%	12%
Emelet	IV.	VII.	IV.	fszt.	V.	II.
korrekció		1%	0%	8%	0%	0%
Terasz	van	nincs	van	van	van	nincs
korrekció		?	0%	0%	0%	4%
Tárolóhelyiség	van	van	van	van	van	van
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Szomszédok	nem rendezettek	rendezettek	igen rendezettek	igen rendezettek	nem rendezettek	nem rendezettek
korrekció		-2%	-4%	?	0%	?
Korrekció összesen		?	-4%	10%	?	?
Korrigált fajlagos ár /Ft/m ² /	273.266	?	270.545	?	?	?
Forgalmi érték	?	Ft				

Feladatok:

- 3.1. Határozza meg az összehasonlító adatok oszlopaiból hiányzó értékeket! (6 pont)
- 3.2. Számítsa ki a kiegészített táblázat alapján az ingatlan piaci forgalmi értékét (V)! (3 pont)
- 3.3. Határozza meg a piaci forgalmi értéket (V1) a szomszédok korrekció figyelmen kívül hagyása esetén! Hány százalékkal változott a piaci forgalmi érték? (3 pont)
- 3.4. Határozza meg a piaci forgalmi értéket (V2) a szomszédok és a terasz korrekciók figyelmen kívül hagyása esetén! Hány százalékkal változott ebben az esetben a piaci forgalmi érték? (3 pont)

FIGYELEM! Valamennyi eredményt az táblázatba beírva is adja meg!

3.1. feladat	Az „1.” összehasonlító ingatlan terasz korrekció értéke	
	Az „1.” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	Az „1.” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
	A „2.” összehasonlító ingatlan lakás belső szaki állapot korr. értéke	
	A „3.” összehasonlító ingatlan szomszédok korrekció értéke	
	A „3.” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
	A „4.” összehasonlító ingatlan épület külső szaki állapota korr. értéke	
	A „4.” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	A „4.” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
	Az „5.” összehasonlító ingatlan szomszédok korrekció értéke	
	Az „5.” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	Az „5.” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
3.2. feladat	Piaci forgalmi érték (V)	
3.3. feladat	Piaci forgalmi érték (V1)	
	százalékos változás	
3.4. feladat	Piaci forgalmi érték (V2)	
	százalékos változás	

3. feladat**Összesen: 40 pont****Hozamértékelési komplex feladat****Tekintsük meg az alábbi adatokkal jellemzett ingatlant:***Az épületben az alábbi bérletek találhatók:*100 db 40 m²-es másfél szobás lakás (kiadott 75 db)50 db 67 m²-es 2+fél szobás lakás (kiadott 38 db)30 db 78 m²-es 3 szobás lakás (kiadott 26 db)350 m²-es üzlet1 (kiadva)50 m²-es üzlet2 (kiadva)38 m²-es üzlet3 (kiadva)50 m²-es üzlet4 (kiadva)*Bérelti díjak:*40 m²-es lakás: 40.000,- Ft/hó67 m²-es lakás: 60.000,- Ft/hó78 m²-es lakás: 70.000,- Ft/hóüzlet1 900,- Ft/m²/hótovábbi üzletek: 2.000,- Ft/m²/hó*M ködési költségek (kihasználtságtól függetlenül):*

Jelenleg: 900.000,- Ft/hó

Hasonló ingatlanok t késítési rátája: 9%*Befektet k által elvárt megtérülés:* 9%

Az adósságszolgálat képlete:

$$ADS = P \times r^n \times \frac{i}{r^n - 1}$$

Határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét a direkt t késítés (DC) hozamszámításon alapuló értékelés módszerével!

Az ingatlant egy befektet megvásárolja az el z feladatban meghatározott piaci értéken.

A vásárlást 60%-ban hitelb l finanszírozza. A hitel futamideje 12 év, évi 10%-os (fix) kamat mellett. A hitelt évente kell törleszteni (egyenl törleszt összeggel), és a 12. év végére a kölcsön teljesen leíródik. A bank 130%-os hitelfedezeti mutatót (DCR) ír el , melynek teljesítése alól csak a vásárlás évét mentesíti.

A vásárlást követően az új tulajdonos az alagsori kihasználatlan helyiségben a bérlők számára medencével is rendelkező konditermet épít, és így a lakások bérleti díját a szauna és a konditerem átadásától (a vásárlást követő 1 év múlva) 1.000,- Ft/lakás/hó összeggel tudja emelni. A beruházás költsége 25.000.000,- Ft.

Az új tulajdonos a vásárlás évében új lakást nem tud kiadni, a bérleti díjakat nem emeli a jelenlegihez képest. A következő években azonban a bérleti díjakat évente 2%-kal emeli.

A második évtől – a jó marketingpolitika eredményeképpen – kiadják az összes kiadatlan lakást is az akkori bérleti díjjal.

A működési költségek a vásárlás évében – a jelenlegihez képest – nem emelkednek. A további években a működési költségek indexe (minden évben) 3%.

Feladat:

- | | | |
|-------------|---|---------|
| „A” feladat | Határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét a direkt t készítés (DC) hozamszámításon alapuló értékelés módszerével! | 10 pont |
| „B” feladat | Készítsen 5 évre (az első év a vásárlás éve) nettó működési eredmény és cash-flow elrejelzést! | 25 pont |
| „C” feladat | Mennyi a vásárlás évében a hitelfedezeti mutató értéke? Tudja-e teljesíteni a befektető a bank által elírt hitelfedezeti mutatót az öt év folyamán? | 5 pont |

4. feladat**Összesen: 30 pont****Feleletkiválasztásos kérdések**

- 4.1. Mely esetben következhet be párakicsapódás a bels falfelületen? 2 pont
- A küls h mérséklet 0 °C alá süllyed.
- A bels falfelület h mérséklete a harmatpont alá csökken.
- A bels falfelület h mérséklete a harmatpont fölé emelkedik.
- A küls falfelület h mérséklete a harmatpont alá csökken.
- 4.2. Mennyi a tulajdonjogi igények elévülési ideje? 2 pont
- 5 év.
- 10 év.
- A tulajdonjogi igények nem évülnek el.
- 4.3. Melyik tartozik az építéshatósági engedélyek körébe? 2 pont
(*Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!*)
- Bontási engedély.
- Telekalakítási engedély.
- Használatbavételi engedély.
- 4.4. Melyik vállalkozás rendelkezik jogi személyiséggel? 2 pont
- Részvénytársaság.
- Betéti társaság.
- Egyéni vállalkozás.
- 4.5. Melyik hatóságnál kell kérni az ingatlanvagyon-értékel és -közvetít szakképesítés megszerzésének nyilvántartásba vételét az ingatlanvagyon-értékel és -közvetít tevékenység cégnyilvántartás hatálya alá es gazdálkodó szervezet által történ megkezdéséhez? 2 pont
- Az illetékes cégbíróságnál.
- A lakóhelyhez legközelebb lév földhivatalnál.
- A helyi önkormányzatnál.
- A megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyz jénél; a f városban a f városi önkormányzat f jegyz jénél; Pest megyében a megyei önkormányzat f jegyz jénél.

4.6. Jelölje meg az eladósodottsági fok helyes meghatározását! 2 pont

- Az idegen t ke és a saját t ke aránya százalékban kifejezve.
- Az idegen t ke és az összes t ke aránya százalékban kifejezve.
- A rövid és hosszú lejáratú kötelezettségek összege és az idegen t ke aránya százalékban kifejezve.

Igaz-hamis kérdések 12 pont

4.7. A betéti társaság jogi személyiséggel rendelkezik. 1 pont

Igaz Hamis

4.8. Lakásszövetkezet esetén a lakások nagyságától függ a szavazatok száma 1 pont

Igaz Hamis

4.9. Egy gázkonvektoros f tés lakás nem lehet összkomfortos. 1 pont

Igaz Hamis

4.10. A termék életciklusa az az id , ameddig a termék a piacon tartózkodik. 1 pont

Igaz Hamis

4.11. A román stílus egyik jellemz hazai példája a jáki templom. 1 pont

Igaz Hamis

4.12. A restriktív költségvetési politika sz kíti a keresletet. 1 pont

Igaz Hamis

4.13. A hozamértéket egy év nettó m ködési eredményének direkt t készítésévelhatározhatjuk meg az ingatlan fejlesztési id szakában. 1 pont

Igaz Hamis

4.14. Egy befektetés esetén a magas hozamráta a kockázatok alacsony szintjére utal. 1 pont

Igaz Hamis

4.15. A közhitelesség elve alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat mindaddig valónak kell tekinteni, amíg valaki annak az ellenkez jét nem bizonyítja. 1 pont

Igaz Hamis

4.16. Lakásszövetkezeti épületben lév gépkocsitároló lakásszövetkezeti tag vagy nem tag tulajdonos tulajdonában is állhat. 1 pont

Igaz Hamis

- 4.17. Piaci összehasonlításnál minél nagyobb az értékmódosító tényezők együttes hatása, annál jobban hasonlít az összehasonlító ingatlan a vizsgált ingatlanra. 1 pont

Igaz Hamis

- 4.18. A bontási engedély az építéshatósági engedélyek körébe tartozik. 1 pont

Igaz Hamis

Relációs kérdések 6 pont

- 4.19. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

A haszonélvezeti jogot jogszabályi alapon kell számszer síteni, ezért az ingatlanok értékbecslésénél a haszonélvezeti jogot nem kell figyelembe venni.

- 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! 3 pont

Az ingatlanok értékbecslésénél a tulajdoni lapot az értékelés dokumentációjához csatolni kell, mert a tulajdoni lap első része igazolja a tulajdonos(ok) személyét.

- 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.