

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:

<b>91 – 100 pont</b>	<b>5 (jeles)</b>
<b>81 – 90 pont</b>	<b>4 (jó)</b>
<b>71 – 80 pont</b>	<b>3 (közepes)</b>
<b>61 – 70 pont</b>	<b>2 (elégéséges)</b>
<b>0 – 60 pont</b>	<b>1 (elégtelen)</b>

**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**  
**Ingtalanvagyron értékelési megbízás**

**Összesen: 15 pont**

Önnek egy öt éve m köd négycsillagos balatoni szálloda értékelését kell elvégeznie hozamértékelés módszerével.

1. Készítse el az ingatlan értékelésére irányuló megbízási szerz dését!  
A bizalmas adatokat (megbízó neve, címe, stb.) pontozza ki!
2. Az értékeléshez milyen összehasonlító adatokat szerez be és az értékelés során hogyan használja ezen adatokat?

**2. feladat**  
**Piaci összehasonlító értékbecslési feladat**

**Összesen: 15 pont**

Egy családi ház értékbecsl által elkészített piaci összehasonlító értékeléseinek eredményeit a következő táblázatban foglaltuk össze néhány adat kihagyásával:

	Értékelend ingatlan	A.	B.	C.	D.	E.
		jel összehasonlító ingatlan				
Vételár /Ft/		35200000	41300000	44000000	39900000	41200000
Hasznos /m <sup>2</sup> /	130	121	131	128	119	125
Fajlagos ár /Ft/m <sup>2</sup> /		290909	?	?	335294	329600
Településen belüli elhelyezkedés	frekvenciált helyen	zajos helyen	központtól távol, zajos helyen	frekvenciált helyen	zajos helyen	zajos helyen
korrekció		3%	6%	0%	?	3%
M szaki állapota	kiváló	jó	felújítandó	kiváló	kiváló	jó
korrekció		?	8%	0%	0%	4%
Telek (m <sup>2</sup> )	1150	1085	1750	950	1420	1390
korrekció		0%	-5%	2%	-3%	-3%
Terasz	van - 18 m <sup>2</sup>	nincs	van - 11 m <sup>2</sup>	van - 18 m <sup>2</sup>	van - 18 m <sup>2</sup>	nincs
korrekció		8%	2%	?	0%	8%
Gépkocsi elhelyezés	garázs	kertbe beállási lehet ség	utcán	garázs	kertbe beállási lehet ség	dupla garázs
korrekció		2%	4%	0%	2%	-4%
Telek növényzete, gongozottsága	nem rendezett	rendezett	igényesen rendezett	igényesen rendezett	rendezett	igényesen rendezett
korrekció		-2%	-4%	-4%	-2%	-4%
Korrekció összesen (%)		?	?	?	?	?
Korrigált fajlagos ár /Ft/m <sup>2</sup> /	339889	?	349946	?	335294	342784
<b>Forgalmi érték</b>	<b>?</b>	<b>Ft</b>	<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>?</b>	<b>Ft</b>	<b>Ft</b>

Feladatok:

- 2.1. Határozza meg az összehasonlító adatok oszlopaiból hiányzó értékeket! (6 pont)
- 2.2. Számítsa ki a kiegészített táblázat alapján az ingatlan piaci forgalmi értékét! (4 pont)
- 2.3. Magyarázza meg a piaci összehasonlító értékelés során a hasznos alapterület fogalmát! (5 pont)

**FIGYELEM! Valamennyi számszaki eredményt (2.1. és 2.2.) a táblázatba beírva adja meg!  
A 2.3. feladat részletes magyarázatát külön lapra írja!**

Eredmények :

2.1. feladat	Az „A” összehasonlító ingatlan m szaki állapot korrekció értéke	
	Az „A” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	Az „A” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
	A „B” összehasonlító ingatlan fajlagos értéke	
	A „B” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan fajlagos értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan terasz korrekció értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos ár értéke	
	A „D” összehasonlító ingatlan településen belüli elh. korrekció értéke	
	A „D” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	Az „E” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
2.2. feladat	Az ingatlan piaci forgalmi értéke kerekítve	
2.3. feladat	<b>Külön lapra!</b>	

**3. feladat****Összesen: 20 pont****Hozamértékelési komplex feladat**

Egy befektetési ingatlant az alábbi adatok jellemzik:

*Az épületben az alábbiak bérbeadására van lehet ség:*

- 30 db. 50 m<sup>2</sup>-es kétszobás lakás (kiadott 25 db.)
- 2.000 m<sup>2</sup> nettó kiadható irodaterület (kiadott 1.600 m<sup>2</sup>)
- 20 db. 60 m<sup>2</sup>-es üzlet (kiadott 18 db.)

*Bérleti díjak:*

- lakás: 60.000,- Ft/hó
- iroda: 2.200,- Ft/m<sup>2</sup>
- üzlet: 95.000,- Ft/hó

*M ködési költségek (kihasználtságtól függetlenül):*

Jelenleg: 1.100.000,- Ft/hó

*Hasonló ingatlanok t késítési rátája:* 8%

*Befektet k által elvárt megtérülési ráta:* 9%

Az adósságszolgálat képlete:

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

Határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel, direkt t késítéssel (DC)!

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

A vásárlást 50%-ban hitelb l finanszírozza. A hitel futamideje 10 év, évi 9%-os (fix) kamat mellett. A hitelt évente kell törleszteni (egyenl törleszt -összeggel) és a 10. év végére a kölcsön teljesen leíródik.

Az új tulajdonos a vásárlás évében új lakást, irodát és üzletet nem tud kiadni, a bérleti díjakat a jelenlegi szinten tartja. A második évt l a bérleti díjakat évente 2%-kal emeli.

A második évt l – a jó marketing politika eredményeképpen – kiadják az összes kiadatlan lakást, irodát és üzletet az akkori bérleti díjjal.

A m ködési költségek a vizsgált években nem emelkednek.

Feladatok:

- 3.1. feladat. Határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét a direkt t késítés (DC) hozamszámításon alapuló értékelés módszerével! 8 pont
- 3.2. feladat. Készítsen 5 évre (az els év a vásárlás éve) nettó m ködési eredmény és Cash-flow el rejelzést! 12 pont

**4. feladat**  
**Felelet kiválasztásos kérdések**

**Összesen: 50 pont**  
**(20 pont)**

4.1. Mi okozhatja a képen látható hibajelenséget?

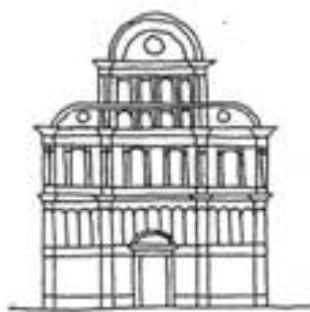
2 pont



- A küls vízvet hiánya.
- A tokszerkezet kilazulása.
- Nem megfelelő h mérsékleti viszonyok között végezték a vakolást.

4.2. Mely stílusban épült a képen látható épület?

2 pont



- Gótikus.
- Reneszánsz.
- Barokk.

4.3. Melyik felsorolás tartalmaz kizárólag jogi személyeket?  
*(Több helyes válasz is lehetséges!)*

2 pont

- Alapítvány, egyesülés, részvénytársaság.
- Korlátolt felel sség társaság, közkereseti társaság, szövetkezet.
- Egyesület, társasház, részvénytársaság.

- 4.4. 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.
- 4.5. Melyik okirat alapján nem lehet az ingatlan-nyilvántartásba jogot, vagy ténytet bejegyezni? 2 pont
- Közjegyz i okirat.
- Ingatlanközvetít által készített szerz dés.
- Joger s bírói ítélet.
- 4.6. Jelölje meg, hogy melyik eszköz tartozik az immateriális javak közé! 2 pont
- Ingatlanok.
- Szoftverek.
- Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoneérték jogok.
- 4.7. A restriktios költségvetési politika: 2 pont
- b víti az összkeresletet.
- sz kíti az összkeresletet.
- szufficites költségvetést feltételez.
- 4.8. Azon árumennyiség, melyet adott id pontban, különböz áruk mellett a fogyasztók képesek és hajlandók megvásárolni. 2 pont
- ... az aggregált kereslet.
- ... a piaci kereslet.
- ... a fogyasztói preferenciaskála.

4.9. 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 hosszúlejáratú kötelezettségek összege és az idegen t ke aránya százalékban kifejezve.

4.10. Egy ingatlan vételára: 6250 mFt. A nettó m ködési eredmény (NOI): 587,5 mFt. Az ingatlan megvásárlásához nem veszünk igénybe hitelt.

Mennyi a szabad és tiszta megtérülés? 2 pont

- 8,64%.
- 9,4%.
- 10,64%.

**Igaz-hamis kérdések (9 pont)**

4.11. A ferde irányú repedés a h hidasság következménye. 1 pont

igaz  hamis

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

igaz  hamis

4.13. Lakásszövetkezet esetén lakásonként ( használati egységenként) egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. 1 pont

igaz  hamis

4.14. A szerz dés semmis, ha a szolgáltatás-ellenszolgáltatás között felt n en nagy az értékkülönbség. 1 pont

igaz  hamis

4.15. A részvény ún. tulajdonosi jogokat megtestesít értékpapír. 1 pont

igaz  hamis

4.16. Ha a szerz dés teljesítése az eladó hibájából megghiúsul, a kapott foglaltó kétszeresen, míg a vételár el leget azonos összegben köteles a vev nek visszafizetni. 1 pont

igaz  hamis

4.17. A munkaviszonyban folytatott tevékenység nem önálló tevékenység. 1 pont

igaz  hamis

4.18. A kamatlábak alakulása a kereskedelmi ingatlanok keresletét is befolyásolja. 1 pont

igaz  hamis

4.19. Ha hitel felvétele esetén a belső megtérülési ráta a hitelfelvétel nélküli esethez viszonyítva csökken akkor ezt pozitív külső eladósodottságnak nevezzük. 1 pont

igaz  hamis

**Relációs kérdések (9 pont)**

4.20. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

Minél alacsonyabb a levegő páratartalma, annál magasabb a harmatpontja, ezért a lakások páratartalmának csökkentése érdekében minél gyakrabban kell szellőztetni.

- 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, közöttük nincs ok-okozati kapcsolat

4.21. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 3 pont

Az ingatlanok értékbecslésénél a haszonélvezeti jogot soha nem kell figyelembe venni, mert a haszonélvezeti jog értékét jogszabályi alapon tudjuk számszerűsíteni.

- 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, közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.22. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 3 pont

A szabályozási terv a településrendezés egyik eszköze és ezen belül az építési bírság a településrendezés legfontosabb eszköze.

- 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, közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.



**Számítási feladat****(12 pont)**

4.23. Egy jövedelemtermelő ingatlan m ködését az alábbi adatok jellemzik: 6 pont

Bérbeadható terület: 2.750 m<sup>2</sup>Bérleti díj: 2 eFt/m<sup>2</sup>/hó

M ködési költségek: 2,1 mFt/hó (független a bérbeadott területek nagyságától)

Feladatok:

1. feladat: Készítse el a DCF táblát 2015. évre és az azt követő négy évre a következő táblázatba foglalt adatok figyelembe vételével!

	2015 év	2016 év	2017 év	2018 év	2019 év
Kihasználtság (%)	45	65	80	80	80
Bérleti díj index (láncindex, %)		0	2	3	3
M ködési költség index (láncindex, %)		0	0	2	2

2. feladat: Az elfogadott ráta értékek

A t készítési ráta értéke: 9,5 %

A diszkontráta értéke: 8,5 %.

Mennyi az ingatlan piaci értéke?

DCF tábla

	2015 év	2016 év	2017 év	2018 év	2019 év
Elérhető bruttó jövedelem					
Veszteség					
Effektív bevétel					
M ködési költségek					
Nettó m ködési eredmény (NOI)					

- 4.24. Egy ingatlanfejlesztő megvásárolt egy telket, arra épít egy irodaházat, azt feltölti bérlőkkel, majd mikor már az stabil, elég jó kihasználtsággal üzemel, eladja azt.

Ez a befektetés az alábbiak szerint alakul:

ÉV	PÉNZFOLYAM	ESEMÉNY
0.	- 70 MFt	telek megvásárlása
1.	-12 MFt	tervezés díja
2.	- 398 MFt	építés költsége
3.	+ 47 MFt	m ködési eredmény
4.	+ 66 MFt	m ködési eredmény
5.	+ 89 MFt	m ködési eredmény
6.	+ 750 MFt	Ingatlan értékesítése

Rajzolja fel a pénzfolyam ábrát!

2 pont

- 4.25. A bank 140%-os (1,4 : 1) adósságfedezeti mutatót ír el. A kamatláb 11%. A törlesztési idő 5 év. Az ingatlan éves nettó m ködési eredménye 60 mFt.

Határozza meg a maximális felvehető hitel összeget annak figyelembevételével, hogy a hitelt éves részletekben kell törleszteni!

4 pont