

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 (elégséges)
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: 10 pont****Ingtatlanvagyon-értékelési fogalmak**

Magyarázza meg az értébecslés során használt alábbi fogalmak jelentését!

- elvárt megtérülés
- fedezeti pont
- exit érték
- adósságszolgálat
- befektetési érték

2. feladat**Összesen: 10 pont****Piaci összehasonlító értébecslési feladat**

Egy családi ház értébecslő 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/		18500000	20600000	22000000	21000000	21200000
Hasznos /m ² /	125	118	127	122	118	123
Fajlagos ár /Ft/m ² /		156780	?	?	177966	172358
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 ²)	1146	1100	1750	920	1420	1390
korrekció		0%	-5%	2%	-3%	-3%
Terasz	van - 18 m ²	nincs	van - 12 m ²	van - 18 m ²	van - 18 m ²	nincs
korrekció		8%	2%	0%	0%	8%
Gépkocsi-elhelyezés	garázs	kertbe beállási lehetőség	utcán	garázs	kertbe beállási lehetőség	dupla garázs
korrekció		2%	4%	?	2%	-4%
Telek növényzete, gondozottsága	nem gondozott	gondozott	igényesen gondozott	igényesen gondozott	gondozott	igényesen gondozott
korrekció		-2%	-4%	-4%	-2%	-4%
Korrekció összesen (%)		?	?	?	?	?
Korrigált fajlagos ár /Ft/m ² /		?	180048	?	177966	179252
Forgalmi érték		Ft	Forgalmi érték kerekítve			Ft

Feladatok:

- 2.1. Határozza meg az összehasonlító adatok oszlopaiból hiányzó értékeket! (4 pont)
- 2.2. Számítsa ki a kiegészített táblázat alapján az ingatlan piaci forgalmi értékét! (3 pont)
- 2.3. Magyarázza meg a piaci összehasonlító értékelés során a korrekció fogalmát! (3 pont)

FIGYELEM! Valamennyi számszaki eredményt (2.1. és 2.2.) az alábbi táblázatba beírva adja meg! A 2.3. feladat 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 ár értéke	
	A „B” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan fajlagos ár értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan gépkocsi-elhelyezés 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 /Ft/	
2.3. feladat	Külön lapra!	

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

Egy befektetési ingatlant az alábbi adatok jellemzik:

bérbe adható terület	3300	m ²
bérleti díj	1,95	E Ft/m ² /hó
m ködési költség	3,5	M Ft/hó

Hasonló ingatlanok t késítési rátája: $r = 9,1\%$ Befektet k által elvárt megtérülési ráta: $R = 8,8\%$

kihasználtság /%/	78	78	80	80	80
bérleti díj (lánc)index /%/		2	2	2	2
m ködési költség (lánc)index /%/		2	2	2	2

	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Elérhet bruttó jövedelem:					
Veszteség:					
Effektív bevétel:					
M ködési költségek:					
NOI:					

Feladatok:

- 3.1. Töltse ki a DCF táblát öt évre és határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét hozamszámításon alapuló, diszkontált cash flow (DCF) módszerrel, a stabilizált állapotot kezelje úgy, hogy az exitértéket a 3. év (4. oszlop) nettó m ködési eredménye alapján határozza meg! 10 pont
- 3.2. Ha a teljes id szakban stabilizált állapotot feltételezünk, akkor a direkt t késítés (DC) módszerével is kiszámítható az ingatlan értéke. Határozza meg a 0. évre a DC módszerrel számított piaci értéket! 6 pont
- 3.3. Határozza meg, hogy a 0. évben hány százalékos kihasználtság mellett lesz azonos érték az el z leg az 1. feladatban DCF módszerrel, illetve a 2. feladatban DC módszerrel kiszámított piaci érték! 4 pont

4. feladat**Összesen: 10 pont****Hitelfelvétel hatása a saját t ke megtérülésére**

Az el z feladatban vizsgát ingatlant egy befektet 200 millió forintért megvásárolja.

A vételhez rendelkezésre áll a teljes t ke, de két kedvez nek látszó hitel felvételére is lehet sége van évenkénti törlesztéssel.

A hitelfelvétel két lehetséges változata:

- o Felvehet hitel összege: 100 M Ft
Futamid : 15 év
Éves kamatláb (végig állandó): 9%
- o Felvehet hitel összege: 60 M Ft
Futamid : 25 év
Éves kamatláb (végig állandó): 7%

Az adósságszolgálat képlete:

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

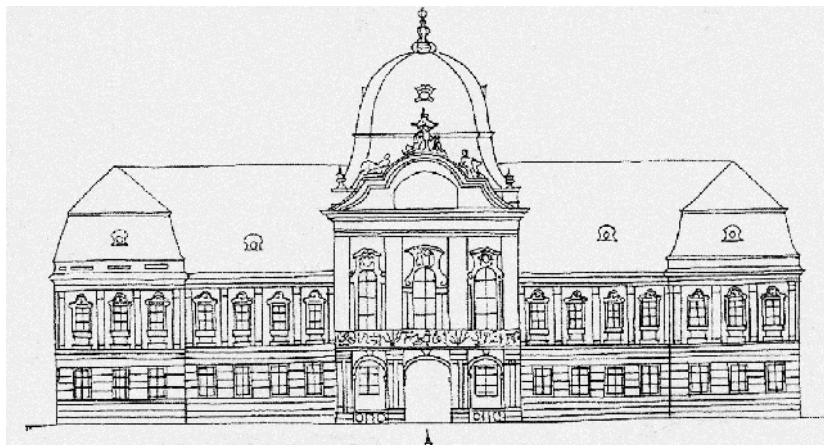
Feladatok:

- 4.1. Határozza meg a saját t ke megtérülését (a 0. évben) a három esetben! 7 pont
- 4.2. Min sítse a kapott eredményeket! 3 pont

5. feladat**Összesen: 50 pont****Feleletkiválasztásos kérdések****17 pont**

5.1. Milyen stílusú az alábbi ábrán látható épület (gödöllői kastély)?

2 pont



- Gótikus.
- Barokk.
- Reneszánsz.

5.2. Mi okozhatja a képen látható repedést?

2 pont



- Alapozási hiba.
- A szerkezetben rekedt páramennyiség.
- A fényvédelem hiánya.

5.3. Melyik tartozik az építéshatósági engedélyek körébe?
(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

2 pont

- Építési engedély.
- Bontási engedély.
- Telekalakítási engedély.

5.4. A restriktív költségvetési politika:

2 pont

- b víti az összkeresletet.
- sz kíti az összkeresletet.
- szufficites költségvetést feltételez.

5.5. Azon árammenyiség, melyet adott időpontban, különböző árak mellett a fogyasztók képesek és hajlandók megvásárolni,

2 pont

- ... az aggregált kereslet.
- ... a piaci kereslet.
- ... a fogyasztói preferenciaskála.

5.6. 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.

5.7. Csoportosítsa a következő tényezeket aszerint, hogy melyik ingatlantípus keresletét befolyásolják! 5 pont

- a.) *Kamatlábak alakulása*
- b.) *Késébbi terjeszkedési lehetőségek*
- c.) *A kiskereskedelmi árui iránti kereslet*
- d.) *Megtakarítási hajlandóság*
- e.) *Háztartások jövedelme*

Az alábbi táblázat megfelelő oszlopába írja be az adott tényezőt betűjelét! Értelmszerűen egy tényező több oszlopba is tartozhat.

Lakások	Irodák	Egyik sem

Igaz-hamis kérdések

Összesen 14 pont

5.8. Minél magasabb a levegő hőmérséklete, annál alacsonyabb a harmatpontja. 1 pont

igaz hamis

5.9. A Bauhaus a XIX. század jellemző építészeti stílusa. 1 pont

igaz hamis

5.10. A közlekedési, a közmű- és az üdülési területek egyike sem beépítésre szánt terület. 1 pont

igaz hamis

5.11. A személyi jövedelemadó ún. közvetlen adó. 1 pont

igaz hamis

5.12. A termőföld az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szántó, kert, gyep, nádas és halastó. 1 pont

igaz hamis

- 5.13. Ha a belső megtérülési ráta alacsonyabb, mint a befektetés megtérülési elvárása, akkor a befektetés elfogadható. 1 pont
igaz hamis
- 5.14. A jogi személy kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni. 1 pont
igaz hamis
- 5.15. A hitelbiztosítéki értékelésnél az ingatlan értékállóságát kockázati elemként vesszük figyelembe. 1 pont
igaz hamis
- 5.16. A ferde irányú repedés a hőhidasság következménye. 1 pont
igaz hamis
- 5.17. Egy gázkonvektoros fűtésű lakás nem lehet összkomfortos. 1 pont
igaz hamis
- 5.18. A közérdek használati jog alapításából eredő károkat a kisajátítási kártalanítási szabályok szerint kell megtéríteni. 1 pont
igaz hamis
- 5.19. Lakásszövetkezet esetén lakásonként (használati egységenként) egy-egy szavazatot lehet figyelembe venni. 1 pont
igaz hamis
- 5.20. A munkaviszonyban folytatott tevékenység nem önálló tevékenység. 1 pont
igaz hamis
- 5.21. A bérleti jog nem tartozik a vagyoni érték jogok közé, de meghatározott esetekben értékkel rendelkezik. 1 pont
igaz hamis

Relációs kérdések**Összesen: 9 pont**

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

A hagyományos építési móddal épült lakóépületek élettartama hosszabb, mint a paneles építési módúaké, ezért a hagyományos építési módú lakások összehasonlító piaci értékbecslésénél 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, de az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, de az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

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

Az ingatlanok értékbecslésénél a hasznélvezeti jogot soha nem kell figyelembe venni, mert a hasznélvezeti jog értékét jogszabályi alapon tudjuk számszer síteni.

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

5.24. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 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, de az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, de az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

Számítási feladatok**Összesen 10 pont**

5.25. Egy ingatlanfejlesztési projekthez az alábbi feltételekkel vett fel hitelt a befektet :

Felvett hitel összege (E Ft):	$P =$	200.000
Kamatláb (%):	$i =$	11
Futamid (év):	$n =$	8

A hitel törlesztése éves egyenl részletekben történik.

Az adósságszolgálat:

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

Feladat:

Határozza meg a t ketartozás összegét a negyedik év végén!

4 pont

5.26. A bank 145%-os (1,45 : 1) adósságfedezeti mutatót ír el . A kamatláb 9,5%. A törlesztési id 5 év. Az ingatlan éves nettó m kódési eredménye 55 M Ft.

Feladat:

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

4 pont

5.27. Egy irodaépület bruttó elérhető bevétele 100%-os kihasználtság esetén 20,6 millió forint/év. A nem továbbhárítható éves m kódési költsége 6,4 millió forint. Az éves adósságszolgálat (ADS) 8,9 millió forint. Hol van a fedezeti pont? 2 pont