

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: 12 pont****Épületgépészeti tervjelek**

Ön egy többszintes, belvárosi társasházban lévő lakás értékbecslésére kapott megbízást. A közös képviselő rendelkezésre bocsátotta az épület épületgépészeti tervdokumentációját. A tervdokumentáció tanulmányozását követően, a helyszíni bejárás során azonosítani kell az épület közismertességét, a gépészeti berendezéseket, valamint az építés óta történt változásokat.

1.1. Sorolja fel, hogy milyen részekből áll egy épületgépészeti kiviteli tervdokumentáció!
(4 pont)

1.2. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ!
(1 pont)



- Menetes cs. kötést.
 Karimás cs. kötést.
 Hegesztett cs. kötést.

1.3. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ!
(1 pont)



- Tolózárát.
 Kúpos csapot.
 Szelepet.

1.4. Mit jelöl az alábbi tervjel? Jelölje meg a helyes választ!
(1 pont)



- A padlószintet a függőleges cs. terven.
 Földelést.
 Töltő-ürítő vezetékét.

1.5. Döntse el, hogy igazak vagy hamisak az alábbi állítások!

(5 pont)

Állítások	Igaz	Hamis
A gépészeti tervrajzokon a méretek – ha a mértékegység nincs feltüntetve – milliméterben értendők.		
Az épületgépészeti alaprajzok szokásos léptéke M=1:100		
A függőleges cs terven a szerelvényeket és berendezéseket lépték nélkül ábrázoljuk.		
Az épületgépészeti alaprajzon csak a vízszintes, míg a függőleges cs terven mind a vízszintes, mind a függőleges méreteket léptékhelyesen ábrázoljuk.		
A tervrajzon az Ø 1" jelölés azt jelenti, hogy a cs vezeték belső átmérője 25,4 mm.		

2. feladat

Összesen: 22 pont

Ingtalanokkal kapcsolatos számviteli elszámolások és adózási szabályok

Amennyiben egy vállalkozás tárgyi eszközei (pl.: az ingatlanai) esetén él az értékhelyesbítés lehetősége, akkor az értékhelyesbítést könyvvizsgálattal kell alátámasztani. Ilyen esetben a könyvvizsgálók megkövetelik, hogy az ingatlanok átértékelését ingatlanvagyon-értékel végezze, ezért elengedhetetlen az ingatlanokkal kapcsolatos számviteli és adózási szabályok ismerete.

2.1. A vállalkozás 2013. június 3-án egy nem lakás céljára szolgáló ingatlant (irodát) vásárol, melyet 2013. július 1-jén vesz rendeltetésszerű használatba. Az ingatlan vásárlásával kapcsolatosan a következő információk ismertek:

Megnevezés	Ft
Vételár:	60.000.000
Vagyonszerzési illeték:	6.000.000
Ügyvédi díj:	300.000

a./ Határozza meg az ingatlan bekerülési értékét (nyilvántartási értékét a használatba vételkor)! (2 pont)

b./ Számítsa ki a számviteli törvény szerint 2013-ban elszámolható terv szerinti értékcsökkenést, ha a vállalkozás számviteli politikája szerint az ingatlanok értékcsökkenését 4%-os leírási kulccsal, lineáris módszerrel számolják el! Az ingatlan becsült maradványértéke 50.000.000 Ft. A vállalkozás üzleti éve megegyezik a naptári évvel. (3 pont)

2.2. A vállalkozás a 2013. üzleti évről szóló számviteli beszámoló elkészítéséhez 2013. december 31-i fordulónappal egy ingatlanvagyon-értékeléssel értékbecslést készített a 2.1. feladatrészen említett ingatlanra. Az értékbecslés az ingatlan piaci értékét (áfa nélkül) 58.000.000 Ft-ban állapítja meg. A vállalkozás számviteli politikája szerint ingatlanai esetében él az értékhelyesbítés lehetőségeivel.

Döntse el, hogyan és milyen összeggel kell módosítani az ingatlan könyv szerinti értékét!
(5 pont)

2.3. A vállalkozás a 2014. üzleti évről szóló számviteli beszámoló elkészítéséhez 2014. december 31-i fordulónappal egy ingatlanvagyon-értékeléssel értékbecslést készített az előző feladatrészekben szereplő ingatlanára. Az értékbecslés az ingatlan piaci értékét (áfa nélkül) 62.000.000 Ft-ban állapítja meg. A vállalkozás számviteli politikája szerint ingatlanai esetében él az értékhelyesbítés lehetőségeivel.

Döntse el, hogyan és milyen összeggel kell módosítani az ingatlan könyv szerinti értékét!
(6 pont)

- 2.4. A vállalkozás 2015. július 1-jén értékesíti az előzőekben említett ingatlanát 63.000.000 Ft-ért (az értékesítés előtt még elszámolásra kerül a 2015. I. félévi terv szerinti értékcsökkenés). Határozza meg, hogyan hat az ingatlan eladása a társaság 2015. évi eredményére és társasági adófizetési kötelezettségére, ha a társasági adó kulcsa 10%!
(6 pont)

3. feladat

Összesen: 12 pont

Befektetések megtérülésének elemzése

Az ingatlanvagyon-értékelők, illetve -közvetítők üzleti ügyfelei gyakran kérnek ingatlanbefektetési tanácsokat, így elengedhetetlen a befektetések és azok elemzésére szolgáló módszerek ismerete.

Egy ingatlan vételára:	270 M Ft
Az ingatlan hasznos (bérbe adható) területe:	3.000 m ²
A piaci bérleti díj:	2 E Ft/m ² /hó (a vásárlást követő évben)
A hasonló ingatlanok átlagos kihasználtsága:	70%
Az ingatlan becsült m ² ködési költsége:	2,45 M Ft/hó

Ügyfele az alábbi három lehetőség közül választhat:

1. eset:

Az ingatlant készpénzért vásárolja meg.

2. eset:

A megvásárláshoz hitelt vesz fel „A” Banktól:

Hitelösszeg (P):	100 M Ft
Futamid (n):	25 év
Kamat (I):	5%

Az éves kamatozású hitelt évente kell törleszteni.

3. eset:

A megvásárláshoz hitelt vesz fel „B” Banktól:

Hitelösszeg (P):	80 M Ft
Futamid (n):	20 év
Kamat (I):	7%

Az éves kamatozású hitelt évente kell törleszteni.

Feladatok:

- Vizsgálja meg, hogyan alakul az ingatlan jövedelme a vásárlást követő évben!
- Vizsgálja meg, hogyan alakul a külső eladósodottság az egyes esetekben! Megállapításait foglalja táblázatba!
- Melyik finanszírozást javasolja ügyfelének a fentiek közül, ha 270 M Ft-os saját tőkével rendelkezik a vásárláshoz? A javaslat indoklás nélkül nem fogadható el.
- Melyik finanszírozást javasolja ügyfelének a fentiek közül, ha csak 170 M Ft-os saját tőkével rendelkezik a vásárláshoz? A javaslat indoklás nélkül nem fogadható el.

Számítások:

	1. eset:	2. eset:	3. eset:
Vételár:			
INVBS:			
P:			
NOI:			
ADS:			
CF:			
Kp. megtérül.:			
	↓	↓	↓
Küls eladósodottság típusa: küls eladósodottság küls eladósodottság küls eladósodottság

Javaslatok:

4. feladat

Összesen: 8 pont

Ingtatlanvagyon-értékelési módszerek

Ön egy ingatlan értékének megállapítására kapott megbízást és ki kell választania a megfelelő értékbecslési módszert.

4.1. Egy befektetési célú ingatlan mely értéke állapítható meg diszkontált cash flow (DCF) módszerrel? Jelölje meg a helyes válaszokat! (3 pont)

- A piaci értéke.
- Az újrael állítási értéke.
- A befektetési értéke.
- A biztosítási értéke.
- A hitelbiztosítéki értéke.
- A történeti (m emléki) értéke.

4.2. Döntse el, hogy igazak vagy hamisak az alábbi állítások!

(5 pont)

Állítások	Igaz	Hamis
A hitelbiztosítéki értéket lehet leg piaci összehasonlító, nettó újrael állítási (illetve pótlási) és hozamelv értékelési módszerrel is meg kell állapítani.		
A nettó újrael állítási értéken alapuló módszert akkor használjuk, ha az épület régebben épült, és az építés során alkalmazott technológiát ma már nem használják.		
A direkt t készítési módszer akkor használható, ha az ingatlan jövedelme még nem stabilizálódott.		
A csoportos piaci összehasonlító módszer akkor alkalmazható, ha az összehasonlító ingatlanok csak kevés szempontból különböznek egymástól (pl.: lakótelepi lakások).		
A kárértéket valamilyen költségalapú módszerrel lehet megbecsülni.		

5. feladat

Összesen: 12 pont

Ingatlanvagyon-értékelés felülvizsgálata

Önt ingatlanvagyon-értékel ként egy másik szakért által készített értékbecslés felülvizsgálatára kérik fel.

5.1. Mi a funkciója az értékbecslési felülvizsgálatnak? Jelölje meg a helyes választ!

(1 pont)

- Felülbecsülni az adott vagyontárgyat.
- Igazolni az eredeti szakért által megbecsült forgalmi értéket.
- Elemezni az értékbecslési jelentés tartalmát.
- Aktualizálni a korábbi értékbecslést az érvényességi idő lejártával.

5.2. Mely esetben nem szükséges az EVS (European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok) szerint az eredeti szakvélemény készítőjének írásbeli engedélye az értékbecslés felülvizsgálatához? Jelölje meg a helyes választ!

(1 pont)

- Ha a felülvizsgálatot az eredeti megrendelő kéri.
- Mindig szükséges az írásbeli engedély.
- Ha a felülvizsgálatot az ellenérdekelt vevő kéri.
- Nincs szükség írásbeli engedélyre.

5.3. Mit kell tartalmaznia az értékbecslés felülvizsgálati jelentésnek az EVS szerint? Jelölje meg a helyes válaszokat!

(3 pont)

- A felülvizsgálat célját.
- Az eredeti értékbecslési jelentést.
- A felülvizsgálatot végző szakképesítését igazoló dokumentumok másolatát.
- A felülvizsgálati jelentés szándékolt felhasználását.
- Aláírt értékbecslési bizonyítványt.
- A felülvizsgálatot végző felelősségét kizáró nyilatkozatot.

5.4. Melyek az értékbecslés felülvizsgálatának fajtái az EVS szerint? Jelölje meg a helyes válaszokat! (2 pont)

- Íróasztal melletti felülvizsgálat.
 Igazságügyi felülvizsgálat.
 Hatósági felülvizsgálat.
 Helyszíni felülvizsgálat.
 Értékbecslés-aktualizálás.

5.5. Döntse el, hogy igazak vagy hamisak az alábbi állítások! (5 pont)

Állítások	Igaz	Hamis
Az értékbecslés felülvizsgálatát végzőnek ugyanazon kompetenciákkal kell rendelkeznie, melyeket az EVS az eredeti szakértés esetén is elír.		
Az értékbecslés felülvizsgálatát végzőnek nem kell azonosítania az ügyfél érdekeltségét az ingatlannal kapcsolatban.		
Az értékbecslést felülvizsgálónak véleményt kell alkotnia az eredeti szakértés által felhasznált információkról.		
Az értékbecslés felülvizsgálata során az EVS 2003 szerint nem minden esetben kötelező helyszíni szemlét tartani.		
Ingatlan értékbecslés felülvizsgálatára Magyarországon csak igazságügyi szakértés jogosult.		

6. feladat

Összesen: 14 pont

Európai Értékelési Szabványok (EVS)

Ön ingatlanvagyon-értékelőként különféle típusú értékbecslési megbízásokat kap ügyfeleitől, melyeket a vonatkozó hazai jogszabályokban és az Európai Értékelési Szabványokban (EVS) foglaltak szerint kell teljesítenie.

6.1. Az ingatlan értékbecslési megbízások közül melyeket szabályozza Magyarországon külön jogszabály? Jelölje meg a helyes válaszokat! (2 pont)

- Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelése kereskedelmi bank számára.
 Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelése jelzálog-hitelintézet számára.
 Termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékelése önkormányzat számára.
 Termőföld hitelbiztosítéki értékelése kereskedelmi bank vagy takarékpénztár számára.
 Termőföld hitelbiztosítéki értékelése jelzálog-hitelintézet számára.
 Termőföld forgalmi értékének megállapítása adásvétel céljából.

6.2. Mit tartalmaz a hitelbiztosítéki értékelési szabályzat? Jelölje meg a helyes válaszokat!
(2 pont)

- Az értékel kiválasztásának módját.
- A hitelfelvev által fizetendő kezelési költséget.
- A hitelbiztosítéki érték elfogadásának szabályait.
- Az értékbecslési módszerek jogszabálytól eltér alkalmazásának feltételeit.
- A hitelbírálat szabályait és eljárási rendjét.

6.3. Jelölje meg a helyes választ! Az EVS szerint a pénzügyi jelentés céljára készített értékbecslésben a telket
(1 pont)

- a felépítménnyel együtt kell értékelni.
- a felépítménnyel együtt kell értékelni, de utána az értéket meg kell osztani a telek és a felépítmény között.
- a felépítményt 1 elkülönítve, beépítetlen állapotában kell értékelni.
- nem kell értékelni, mivel arra terv szerinti értékcsökkenést nem lehet elszámolni.

6.4. Ingatlan- és nyugdíjalapok számára történ értékelés során az EVS szerint milyen kategóriákba sorolhatjuk az értékelendő portfóliót alkotó ingatlanokat? Jelölje meg a helyes válaszokat!
(4 pont)

- Teljesítményük miatt jövedelemtermelő és/vagy t keakkumuláló képességük alapján befektetésként tartott ingatlanok.
- Mezőgazdasági célú ingatlanok.
- Lakóingatlanok.
- Irodaházak, bevásárlóközpontok.
- Fejlesztés alatt lévő ingatlanok.
- Jövőbeli fejlesztés céljából tartott ingatlanok.
- Ipari ingatlanok.
- Az alap által használt ingatlanok.

6.5. Döntse el, hogy igazak vagy hamisak az alábbi állítások!
(5 pont)

Állítások	Igaz	Hamis
A term földnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékeléséről szóló szakvélemény érvényessége legfeljebb 60 nap.		
A term föld hitelbiztosítéki értékeléséről szóló szakvélemény érvényessége legfeljebb 180 nap lehet.		
Pénzügyi jelentés céljára készített értékelésnél negatív érték is megállapítható.		
Biztosítási célra csak belső értékbecslés végezhető ingatlanértékelést.		
Ingatlanalap számára csak független értékbecslés végezhető ingatlanértékelést.		

7. feladat**Összesen: 20 pont****Ingalanvayon-értékelésre vonatkozó megbízási szerz és készítése**

Az ingatlanértékelési megbízás az ügyfél és az ingatlanvayon-értékel közt i szerz déssel jön létre.

Ügyfele 350 m²-es belvárosi üzlethelyisége értébecslésével bízza meg Önt, mivel értékesíteni szeretné az ingatlant. Készítse el az ingatlanvayon-értékel i megbízási szerz és tervezetét! A felek és az ingatlan adatait pontosza ki! Válaszát 2-3 oldal terjedelemben fejtse ki!