

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	Ingtatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
-----------	--

Tájékoztató

A vizsgázó az első 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 eltérő helyes megoldásokat is el kell fogadni.

A feleletkiválasztós kérdések közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyező 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****Hitelbiztosítéki érték meghatározás módszere**

Ön egy négycsillagos szálloda hitelbiztosítéki értékének a meghatározására kap megbízást.

Röviden írja le a választ a következő kérdésekre!

- 1.1. Milyen kiinduló adatok, dokumentumok és információk birtokában kezdheti meg az értékelést? 5 pont
- 1.2. Milyen módszerrel vagy módszerekkel készítené el az értékbecslést? Választását röviden indokolja is meg! 5 pont
- 1.3. Hogyan alakítaná ki az ingatlan hitelbiztosítéki értékét a különböző módszerekkel meghatározott eltérő értékek birtokában? 5 pont

2. feladat

Jövedelemértékelési komplex feladat

Összesen: 20 pont

Egy irodaház az alábbi jellemzőkkel bír

- Az irodaház bérbe adható területe: 3.210 m²
- A hasonló irodaházak járatos bérleti díja: 11,5 €/m²/hó
- Az irodaház havi működési költsége a teljes bérbeadható területre a kihasználtságtól függetlenül: 2,8 €/m²
- A működési költség évenkénti növekedése (láncindex, %):

1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
0	0	2	1,5	1,5

- A bérleti díjak évenkénti növekedése (láncindex, %):

1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
0	2	2	2	2

- Az irodaház kihasználtsága (%):

1.év	2.év	3.év	4.év	5.év
44	63	90	90	90

- A hasonló ingatlanok átlagos tőkésítési rátája: $r = 6,22\%$.
 elvárt megtérülése: $R = 6,45\%$

Feladatok:

A.) Tervezze meg 5 évre az irodaházból várható jövedelmeket az alábbi táblázat kitöltésével!
 10 pont

Év	1.	2.	3.	4.	5.
Bruttó elérhető jövedelem					
Kihasználatlansági veszteség					
Effektív bevétel					
Működési költség					
NOI					

B.) Határozza meg a befektetés piaci értékét! A jövedelmekkel (NOI) az adott évek végén kell számolni. 5 pont

C.) Válassza ki a helyes megoldásokat!

C.1. Az 5. év bérleti díjának kettő helyett négy százalakos emelése a kiszámított piaci értéket nem változtatja meg. 1 pont

igaz hamis

C.2. Az első év nettó működési eredménye 35 %-os kihasználtság esetén negatív lesz. 1 pont

igaz hamis

C.3. Az elvárt megtérülés 6,5%-os értéke esetén a piaci érték növekszik. 1 pont

igaz hamis

C.4. A tőkésítési ráta 6,5%-os értéke esetén a piaci érték növekszik. 1 pont

igaz hamis

C.5. Az ötödik év fedezeti pontja 30 % felett van. 1 pont

igaz hamis

3. feladat

Értékbecslés

Összesen: 12 pont

3.1. Érték meghatározása

6 pont

Egy családi házról egy értékbecslő által a piaci összehasonlító értékeléshez készített adatokat, minősítéseket a következő táblázatban foglaltuk össze.

	Értékelendő ingatlan	A.	B.	C.	D.	E.
		összehasonlító ingatlan				
Vételár /Ft/		37.000.000	40.000.000	39.000.000	39.000.000	45.000.000
Hasznos /m ² /	124	118	130	134	114	128
Fajlagos ár /Ft/m ² /						
Családi ház műszaki állapota	átlagos	felújítandó	kiváló	gyenge	átlagos	kiváló
korrekció		5%		2%		-5%
Telek nagysága /m ² /	1100	1450	960	1080	1150	1520
korrekció		-3%	1%	0%	0%	-4%
Elhelyezkedés	kiváló	jó	jó	jó	kiváló	jó
korrekció		4%			0%	
Terasz nagysága /m ² /	25	30	40	20	50	50
korrekció		-1%	-3%	1%	-5%	
Parkolási lehetőség	garázs	garázs	kertben	kertben	kétállásos garázs	garázs
korrekció		0%		5%	-4%	0%
Tömegközlekedés távolsága (m)	440	100	500	250	850	390
korrekció		-3%	0%	-2%	4%	0%
Korrekció összesen (%)						
Korrigált fajlagos ár						
Forgalmi érték		Ft	Kerekítve			Ft

Határozza meg a hiányzó értékeket a táblázatban, és a piaci összehasonlító módszerrel határozza meg az ingatlan értékét!

3.2. A 3.1. pont táblázata alapján válaszoljon az alábbi igaz-hamis kérdésekre!
(1-1 pont) 6 pont

3.2.1. Az „Elhelyezkedés” korrekciós szempont szerint az értékelendő ingatlan nem a legjobb az összehasonlító ingatlanokhoz viszonyítva.

igaz hamis

3.2.2. A C. jelű összehasonlító ingatlan egészében gyengébb minőségű, mint az értékelendő ingatlan.

igaz hamis

3.2.3. Az E. jelű összehasonlító ingatlan a legjobb minőségű, mivel a legmagasabb a fajlagos értéke.

igaz hamis

3.2.4. A D. jelű összehasonlító ingatlan jobb, mint az B. jelű.

igaz hamis

3.2.5. A „Terasz nagysága” korrekciónál az értékbecslő 10 m²-es különbség esetén 1 % korrekciót alkalmazott.

igaz hamis

3.2.6. Az „Elhelyezkedési” korrekció elhagyása (nullázása) esetén az értékelendő ingatlan forgalmi értéke magasabb lett volna.

igaz hamis

4. feladat Számítási, besorolási feladatok

Összesen: 34 pont

Gyakorlati besorolási, számítási és feleletkiválasztási feladatok

4.1. A bank 125%-os (1,25 : 1) adósságfedezeti mutatót ír elő. A kamatláb 11%. A törlesztési idő 3 év. Az ingatlan éves nettó működési eredménye 45 mFt.

Határozza meg a maximális felvehető hitelösszeget annak figyelembevételével, hogy a hitelt éves részletekben kell törleszteni! 5 pont

4.2. Állapítsa meg egy 20.400.000 Ft forgalmi értékű ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jog értékével csökkentett forgalmi értékét, ha a haszonélvező 24 éves! 2 pont

- 6.800.000.- Ft
- 10.200.000.- Ft
- 16.320.000.- Ft

4.3. Egy irodaépület bruttó elérhető bevétele 100 %-os kihasználtság esetén 21.6 millió forint/év. A nem tovább hárítható éves működési költsége 5,8 millió forint. Az éves adósságszolgálat (ADS) 5,4 millió forint. Hol van a fedezeti pont? 3 pont

4.4. Jövedelemalapú értékbecslésnél a tőkésítési rátát kell meghatározni. Az alábbi táblázatban öt hasonló eladott ingatlan adatai szerepelnek. Határozza meg a tőkésítési rátát! 2 pont

.....mFt

	Eladási ár	Éves nettó működési eredmény (NOI)	tőkésítési ráta (%)
1. ingatlan	660	40	
2. ingatlan	720	44	
3. ingatlan	800	50	
4. ingatlan	680	42	
5. ingatlan	690	43	

4.5. Egy befektető által megvásárolni kívánt ingatlan az alábbi jellemzőkkel bír:

Az ingatlan vételára:	135 mFt
Nettó működési eredmény (NOI):	12,9 mFt

Az ingatlant az alábbi három pénzügyi megoldásban vásárolhatjuk meg:

- 1. eset:

Az ingatlant készpénzért vásárolja meg. (0% külső eladósodottság).

- 2. eset:

A megvásárláshoz hitelt vesz fel.

Hitelösszeg (P):	54 mFt (40 %)
Futamidő (n):	12 év
Kamat (I):	8 %

A hitelt évente kell törleszteni.

- 3. eset:

A megvásárláshoz hitelt vesz fel.

Hitelösszeg (P):	81 mFt (60%)
Futamidő (n):	8 év
Kamat (I):	9 %

A hitelt évente kell törleszteni.

Vizsgálja meg a külső eladósodottságot, és minősítse a két hitelfelvételi lehetőséget a készpénzes vásárláshoz képest! Hogyan alakul a készpénzmegettérülés? Foglalja táblázatba!

6 pont

4.6. Csoportosítsa a következő tényezőket a szerint, hogy melyik ingatlantípus keresletét befolyásolják: 6 pont

- Kamatlábak alakulása*
- Későbbi terjeszkedési lehetőségek*
- A kiskereskedők áruiránti kereslet*
- Megtakarítási hajlandóság*
- Háztartások jövedelme*

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

Lakások	Irodák	Egyik sem

- 4.7. Tegye növekvő sorrendbe az alábbi telkeket a rájuk építhető épületek összes építhető szintterület mértéke szerint! 5 pont

Telek	Sorrend
1500 nm-es telek, szintterületi mutatója: 0,9	
0,08 ha-os telek, szintterületi mutatója: 4,0	
2000 nm-es telek, szintterületi mutatója: 1,5	
0,7 ha-os telek, szintterületi mutatója: 0,3	
250 nm-es telek, szintterületi mutatója: 1,2	

- 4.8. Az alábbiakban felsorolt szerkezeteket sorolja be aszerint, hogy melyik építési-szerkezeti rendszer vagy rendszerek elemei lehetnek! 5 pont

- vályogfal
- poroszsüveg födém
- előregyártott vasbeton födempalló
- acél rácsos tartó
- fürdőszoba térelem
- alagútszal
- kohóhabsalak blokk
- vasbeton pontalap
- terméskő falazat
- borított gerendafödém

Hagyományos építésmód	Öntöttfalas építési mód	Blokkos építésmód	Paneles építésmód	Acél vagy vb. vázas építésmód

5. feladat

Összesen: 19 pont

Felelet kiválasztásos feladatok

- 5.1. Mely esetben következhet be párakicsapódás a belső falfelületen? 1 pont

- Ha a külső hőmérséklet fagypontra süllyed.
- Ha a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont alá csökken.
- Ha a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont fölé emelkedik.
- Ha a külső falfelület hőmérséklete a harmatpont alá csökken.

- 5.2. Mikor tekintünk egy építőanyagot vízzárónak? 1 pont

- Ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett egyáltalán nem ereszt át vizet.
- Ha az anyag pórusain a nyomás hatására a víz keresztülhatol.
- Ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett csak annyi víz hatol át, mely a víznyomással ellentétes felületen el is tud párologni.

- 5.3. Mi igaz a hőhídra? 1 pont
Több helyes válasz is lehetséges!
- A hőhidakon át szökik a meleg az épületből, ez komoly fűtési energiaveszteséget jelenthet.
 - A belső végén található felületrészt harmatpontnak nevezzük.
 - A hőhíd nincs kapcsolatban a szigetelés kialakításával.
 - Hőhidak az épület határoló szerkezetein alakulnak ki.
- 5.4. Melyik állítás *helyes* az alábbiak közül? 1 pont
- Közös tulajdon áll fenn akkor, ha az ingatlanok több tulajdonosa van.
 - Haszonélvezeti jog értékének számítását a Lakástörvény tartalmazza.
 - Lakásszövetkezet esetén lakásonként (használati egységenként) változó mennyiségű szavazatot lehet figyelembe venni.
- 5.5. Mire terjed ki az ügyvéd felelőssége az ingatlan adásvételi szerződés ellenjegyzésekor? 1 pont
Több helyes válasz is lehetséges!
- A szerződés tartalmának jogi tisztázottságára.
 - A szerződésben megállapított vételár helyességére.
 - A szerződő felek személyazonosságának valódiságára.
 - A szerződő felek személyazonosságának vizsgálatára.
- 5.6. Az a munkanélküliség, mely a szociális helyzetben bekövetkező lényeges változás (állás- vagy lakóhely-változtatás, képzés befejezése, kiesés a munkából) miatt következik be és általában rövid ideig (néhány hétig) tart, az a 1 pont
- frikciós munkanélküliség.
 - strukturális munkanélküliség.
 - rejtett munkanélküliség.
- 5.7. Azon árumennyiség, melyet adott időpontban, különböző árak mellett a fogyasztók képesek és hajlandók megvásárolni. 1 pont
- Aggregált kereslet.
 - Piaci kereslet.
 - Fogyasztói preferenciaskála.

- 5.8. Jelölje meg az eladósodottsági fok helyes meghatározását! 1 pont
- Az idegen tőke és a saját tőke aránya százalékban kifejezve.
 - Az idegen tőke és az összes tőke aránya százalékban kifejezve.
 - A rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek összege és az idegen tőke aránya százalékban kifejezve.
- 5.9. Nettó újraelőállítási költség alapú értékelésnél az ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási költsége 20.000.000 Ft, a föld becsült értéke 2.900.000 Ft, az avulások mértéke összesen 20%. Mennyi az ingatlan teljes értéke? 1 pont
- 18.320.000.- Ft
 - 18.500.000.- Ft
 - 18.900.000.- Ft
- 5.10. Egy befektetés esetén a magas hozamráta a kockázatok magas szintjére utal. 1 pont
- igaz hamis
- 5.11. Az egyszerű kezes egészen addig megtagadhatja a teljesítést, amíg a követelés a kötelezettől és az olyan kezesektől, akik őt megelőzően és rá tekintet nélkül vállaltak kezességet, behajtható. 1 pont
- igaz hamis
- 5.12. Egy gázkonvektoros fűtésű lakás csak komfortos lehet. 1 pont
- igaz hamis
- 5.13. A megbízási jogviszony ún. eredménykötelemmel jár. 1 pont
- igaz hamis
- 5.14. A jogi személy kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni. 1 pont
- igaz hamis
- 5.15. Az ingatlanközvetítő munkavégzése során verbális és nonverbális technikákat is alkalmaz. 1 pont
- igaz hamis

5.16. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 2 pont
Az újjépítésű lakásárak a CSOK bevezetésével megemelkednek, mert a kereslet növekedése mindig az árszint növekedéséhez vezet.

- 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.

5.17. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 2 pont
A befektetési érték annál kisebb, minél nagyobb a hátralevő tőketartozás összege, mert a hiteltörlesztő részlete is annál kisebb, minél nagyobb a kamatláb.

- 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.