

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

Szakképesítés azonosítószáma 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 (elégéséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

A tesztfeladatok 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: 6 pont**

Egy ingatlanfejlesztési projekthez az alábbi feltételekkel vett fel hitelt a befektető:

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

A hitel törlesztése éves egyenlő részletekben történik.

Az adósságszolgálat:

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

Feladat:

Határozza meg a tőketartozás összegét a harmadik év végén!

A harmadik év végi tőketartozás levezetése

Év	ADS	Kamattörlesztés	Tőketörlesztés	Egyenleg az év végén
0.				
1.				
2.				
3.				

2. feladat**Összesen: 10 pont**

A bank 120%-os (1,2 : 1) adósságfedezeti mutatót ír elő. A kamatláb 14%. A törlesztési idő 5 év. Az ingatlan éves nettó működési eredménye 56 M Ft.

- a./ Mekkora összeg áll rendelkezésre – éves szinten – adósságszolgálatra? (5 pont)
- b./ Mekkora a maximális kölcsönösszeg? (A hitelt éves részletekben kell törleszteni.) (5 pont)

3. feladat**Összesen 12 pont**

Egy irodaépület bruttó elérhető bevétele 100%-os kihasználtság esetén 20,6 millió forint/év. A nem továbbhárítható éves működési költsége 6,9 millió forint. Az éves adósságszolgálat (ADS) 8,4 millió forint.

Feladat:

Hol van a fedezeti pont? (6 pont)

Írja le a fedezeti pont fogalmát! (3pont)

Ábrázolja a fedezeti pont általános sémáját grafikusan koordináta-rendszerben! (3 pont)

4. feladat**Összesen: 20 pont**

Egy jövedelemtermelő ingatlan működését az alábbi DCF tábla jellemzi:

Megnevezés	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Elérhető bruttó jövedelem /E Ft/	30.740	30.740	32.600	35.100	38.700
Ingatlankihasználtsági mutató	35%	65%	80%	81%	79%
Veszteség /E Ft/	19.981	10.759	6.520	6.669	8.127
Effektív bevétel /E Ft/	10.759	19.981	26.080	28.431	30.573
Működési költségek /E Ft/	4,014	4.123	4.224	4.354	4.499
NOI /eFt/	6745	15.858	21.856	24.077	26.044

A környéken öt hasonló ingatlant adtak el a közelmúltban az alábbi táblázat szerinti eladási áron. Ezek az ingatlanok a megadott nettó működési eredményt (NOI) hozták az előző évben millió forintban.

Az elvárt megtérülés elfogadott értéke 10%.

M Ft

	Eladási ár	NOI
1. sz. ingatlan	260	20,1
2. sz. ingatlan	244	19,2
3. sz. ingatlan	310	22,7
4. sz. ingatlan	220	19,3
5. sz. ingatlan	217	18

Feladatok:

- Határozza meg az eladott ingatlan adatai alapján a tőkésítési rátát!** (12 pont)
- Mennyi az ingatlan piaci értéke?** (8 pont)

5. feladat

Összesen 15 pont

Egy családi ház lakóingatlan értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük. A saját tevékenységünkben összegyűjtöttük egy hasonló ingatlan megvalósult adásvételének adatait és internetről kiválasztottunk további öt hasonló kínálati ingatlant. **Készítse el az értékbecslést piaci összehasonlítás módszerével, csoportos összehasonlítással!**

Az ingatlanok jellemző adatai a következők:

Összehasonlító szempontok	Szeged-Móraváros Csillag u.	Szeged-Móraváros Katona u.	Szeged-Móraváros Mura u.	Szeged-Móraváros Alkony u.	Szeged-Móraváros Répás u.	Szeged-Alsóváros Rákóczi u.	Szeged-Alsóváros Paprika u.
Ára		26 890 000	24 990 000	20 990 000	23 990 000	21 950 000	23 500 000
Információ	<i>Home and People Ingatlanügynökség</i>						
Alapterülete	98	100	80	84	100	100	96,4
Fajlagos ár		268 900	312 375	249 881	239 900	219 500	243 776
Fajlagos árak átlaga (Ft)							

vételár / ajánlati ár		vételár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár
Korrektció + - %		0	-15	-15	-15	-15	-15
jellege	ikerház	ikerház	családi ház	családi ház	családi ház	ikerház	ikerház
Korrektció + - %		0	-5	-5	-5	0	0
Telek területe (m ²)	540	350	300	323	743	300	230
Korrektció + - %		2	2	2	-2	2	3
Építési mód	téglaépí tésű	téglaépítésű	téglaépítés ű	téglaépítés ű	téglaépítés ű	téglaépítés ű	téglaépítés ű
Korrektció + - %		0	0	0	0	0	0
Épület kora	1986	1965	1964	1963	1964	1968	1968
Korrektció + - %		10	12	13	12	9	9
Műszaki állapot	2004- ben részfelú jítás	teljes felújítás 2010	felújítandó	felújítandó	felújítandó	2010-ben teljesen felújított	2013-ban teljes körű felújítás
Korrektció + - %		-3	10	10	10	-3	-4
Szobák száma	4	4	3	3	3	4	4
Korrektció + - %		0	2	2	2	0	0
Garázs	van	dupla garázs	van	van	van	van	nincs
Korrektció + - %		-3	0	0	0	0	2
Alaprajzi kialakítás	kedvező	nagyon kedvezőtlen	kevésbé kedvezőtlen	nagyon kedvezőtlen	kedvező	enyhén kedvezőtlen	nagyon kedvezőtlen
Korrektció + - %		3	2	3	0	1	3

Feladat:

Határozza meg a, fajlagos árak átlagát...

(2 pont)

a korrekciók átlagát...

(8 pont)

a korrigált fajlagos alapértéket...

(2 pont)

a forgalmi értéket...

(3 pont)

6. feladat**Összesen: 5 pont**

Állapítsa meg egy teljes értéken 24 M Ft forgalmi értékű ingatlan hasznélvezeti jog értékével csökkentett forgalmi értékét, ha a hasznélvező egy házaspár, és a feleség 66 éves, a férj pedig 69 éves!

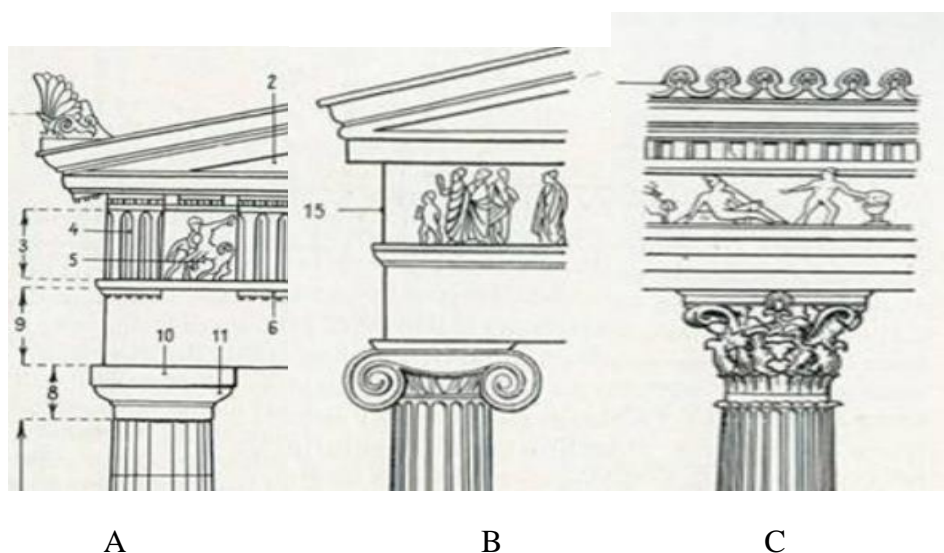
7. feladat**Összesen: 32 pont**

7.1 A képeken a görögök által kifejlesztett oszloptípusok oszlopfőjét és oszlopláb-kialakítását látja. (6 pont)

Feladat:

Nevezze meg az oszloptípusokat! (3 pont)

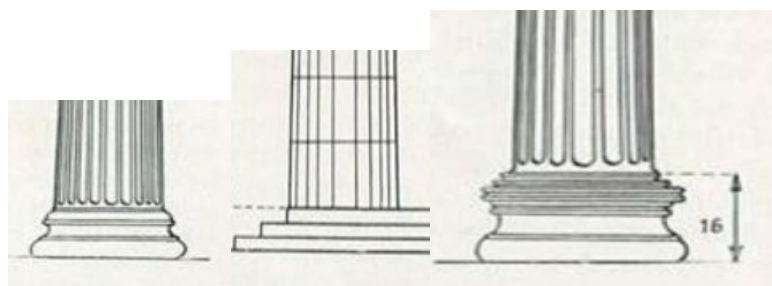
Párosítsa az oszlopfőket a nekik megfelelő oszloplábbal! (3 pont)



A

B

C



D

E

F

Oszloprendek

<i>Ábra jele</i>	<i>Oszloprend</i>
<i>A</i>	
<i>B</i>	
<i>C</i>	

Oszlopféjek és oszloplábak párosítása

<i>Oszloprend</i>	<i>Ábrák jele</i>

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.

7.2 feladat

(4 pont)

Magyarországon az ingatlan-értékbecslési tevékenységet mely jogszabályok szerint kell végezni? Jelölje meg a helyes válaszokat! (Több helyes válasz is lehet)

- 1997. évi XXX. törvény a jelzálog-hitelintézettről és a jelzáloglevélről
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről
- Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelése kereskedelmi bank számára
- Termőföld hitelbiztosítéki értékelése kereskedelmi bank vagy takarékpénztár számára. 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről
- Európai Értékelési Szabályok (EVS)

7.3. Jelölje meg a helyes választ! Az EVS szerint a pénzügyi jelentés céljára készített értébecslésben a telket ... (2 pont)

- a felépítménnyel együtt kell értékelni.
- amennyiben a felépítménnyel együtt értékelték, az értéket az „arányos felosztás” módszerével meg kell osztani a telek és a felépítmény között.
- a felépítménytől elkülönítve, beépítetlen állapotában kell értékelni.
- nem kell értékelni, mivel arra terv szerinti értékcsökkenést nem lehet elszámolni.

7.4 Jelölje meg a helyes választ! Az „értékelés időpontja” az EVS szerint: (3 pont)

- nincs jelentősége.
- az a nap, amelyen a feltételezések szerint a hipotetikus eladás végbemehet.
- az értékelt összeg az aktuális piaci állapotot és az értékelés napján érvényes körülményeket tükrözi, és nem múltbéli vagy jövőbéli érték.
- az értékelési jelentés elkészítésének napja megelőzheti az értékelés napját.
- eltérhet egymástól az értékelés napja és az értékelési jelentés elkészítésének napja.

7.5 Ismertesse a piaci érték fogalmát az EVS szerint! (3 pont)

7.6 Nettó újraelőállítási költség alapú értékelésnél az ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási költsége 20.000.000 Ft, a föld becsült értéke 4.000.000 Ft, a technikai avulás mértéke 3%, a környezeti avulás mértéke 8%. **Mennyi az ingatlan teljes értéke, ha funkcionális avulással nem kell számolnunk? Húzza alá a megfelelő megoldást és választát indokolja is! (2 pont)**

- 21.360.000 Ft.
- 23.560.000 Ft.
- 21.800.000 Ft.

7.7 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! (3 pont)

A hozamértékelés során az összehasonlító piaci bérleti díjak megállapításakor figyelembe vesszük az ingatlanok műszaki állapotát, mert a jobb műszaki állapotú ingatlanok bérleti díja magasabb.

- 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.

7.8 A téglapilléreken látható kihaladások fagykárra vezethetők vissza. (1 pont)

igaz hamis

7.9 A salakbeton falazaton jelentkező repedést okozhatja a vastartalmú adalékanyag rozsdaképződése is. (1 pont)

igaz hamis

7.10 A fényvisszaverő réteg megfelelő karbantartásával elkerülhető a lapos tető szigetelésének idő előtti elöregedése. (1 pont)

igaz hamis

7.11 A fedélszékek kötelező alkalmassági ideje 5 év. (1 pont)

igaz hamis

7.12 A kémények korrózióját elsősorban az alkalmazott tüzelőanyag fajtája határozza meg. (1 pont)

igaz hamis

7.13 A lemezalapot lehet a talajvízszint felett és a talajvízszint alatt is alkalmazni. (1 pont)

igaz hamis

7.14 Egy gázkonvektoros fűtésű lakás nem lehet összkomfortos. (1 pont)

igaz hamis

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

igaz hamis

7.16 Az avulások, állapotbeli romlások leginkább elterjedt csoportosítási módja: fizikai, gépészeti, erkölcsi, piaci-stratégiai, környezeti. Ezek figyelembevételével kell az amortizációt kiszámítani. (1 pont)

igaz hamis