

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

Szakképesítés azonosítószáma és megnevezése

53 341 01	Ingatlanvagyon-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: 16 pont

Jog – Vagyoni értékű jog?

Mi a vagyoni értékű jog?

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Határozza meg, illetve magyarázza meg az alábbi fogalmakat!

a) a földhasználati jog

.....
.....
.....

b) a haszonélvezeti jog

.....
.....
.....

c) a használat joga

.....
.....
.....

d) a telki szolgálat

.....
.....
.....

Hogyan számítjuk ki az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jog értékét?

.....
.....
.....

2. feladat

Összesen: 21 pont

Értékelési módszer

2.1. Jellemezze a költségalapú megközelítést! Vázolja a lényegét! Mutassa be, hogy milyen esetben alkalmazható a módszer!

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Melyek a módszer fő lépései? Sorolja fel a lépéseket, majd fejtse ki 2-3 mondatban az egyes lépéseket!

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2.2. Röviden mutassa be a maradványérték-számítást mint értékelési módszert! Mikor használjuk ezt a módszert? Mi a lényege?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3. feladat

Összesen: 18 pont

Jövedelemértékelési komplex feladat

Töltse ki a DCF táblát – a lenti adatok alapján – öt évre, és határozza meg az ingatlan jelenlegi piaci értékét (a 0. év végére) hozamszámításon alapuló – diszkontált cash flow (DCF) – módszerrel! A stabilizált állapotot kezelje úgy, hogy az exitértéket a 4. év (5. oszlop) nettó működési eredménye alapján határozza meg!

	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
Elérhető bruttó bevétel					
Veszteség					
Effektív bevétel					
Működési költségek					
NOI					

$$V = NOI_0 + \frac{NOI_1}{(1 + R/100)} + \frac{NOI_2}{(1 + R/100)^2} + \frac{NOI_3 + \frac{NOI_4}{r/100}}{(1 + R/100)^3}$$

ADATOK:

Egy jövedelemtermelő ingatlant az alábbi adatok jellemzik:

Kihasználtság	30%	55%	75%	80%	80%
Béretidő-index		2,5	2,5	2,5	2,5
Működésiköltség-index		0	2%	2%	3%

bérbe adható terület	3200	m²
béreti díj	4	E Ft/m²/hó
működési költség (kihasználtságtól függetlenül)	2,7	M Ft/hónap

Hasonló Ingatlanok tőkésítési rátája: $R = 6,25\%$

Befektetők által elvárt megtérülési ráta: $r = 5,95\%$

Vizsgálja meg a fenti számításokra vonatkozó állítások igazságtartalmát!

A negyedik év (5. oszlop) bérleti díjának csökkentése a kiszámított piaci értéket nem változtatja meg.

igaz

hamis

Az első év nettó működési eredménye 25%-os kihasználtság esetén negatív lesz.

igaz

hamis

Ha növekszik az elvárt megtérülés, akkor a piaci érték is növekszik.

igaz

hamis

Ha a tőkésítési ráta csökken, akkor a piaci érték növekszik.

igaz

hamis

4. feladat. Értékbecslés

Összesen: 16 pont

4.1. Érték meghatározása

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

	Vizsgált ingatlan	A.	B.	C.	D.	E.
		összehasonlító ingatlan				
Vételár /Ft/		15 000 000	16 500 000	14 900 000	15 200 000	16 100 000
Hasznos /m2/	86	87	93	80	85	95
Fajlagos ár /Ft/m ² /				186 250		
műszaki állapot	átlagos		kiváló	átlagos	átlagos	felújítandó
korr		5%	-5%	0%	0%	5%
telek méret /m2/	1200	1000	1320	1507	720	1026
korr		2%	-1%	-3%		1%
elhelyezkedés	kiváló	jó	kiváló	jó	kiváló	jó
korr		5%	0%	5%	0%	
terasz nagysága /m2/	25	35	24	55	25	50
korr		-2%	0%	-6%	0%	-5%
parkolási lehetőség	garázs		garázs	kertben	dupla garázs	garázs
korr			0%	5%	-5%	0%
tömegközlekedés távolsága (m)	300	100	450	0 (ház előtt)	150	250
korr		-4%		-6%	-3%	-1%
Korrektció összesen (%)		1%	-3%	-5%		
Korrigált fajlagos ár						
Forgalmi érték		Ft		Kerekítve		Ft

Határozza meg a hiányzó **18** értéket a táblázatban, és a piaci összehasonlító módszerrel határozza meg az ingatlan értékét (+2 érték)!

A kitöltött táblázat alapján döntse el, hogy igazak vagy hamisak az alábbi állítások!

4.2. A „műszaki állapot” korrekciós szempont szerint az értékelendő ingatlan a legjobb az összehasonlító ingatlanokhoz viszonyítva.

igaz hamis

4.3. A C. jelű összehasonlító ingatlan egészében jobb minőségű, mint az értékelendő ingatlan.

igaz hamis

4.4. A D. jelű összehasonlító ingatlan a legrosszabb minőségű, mivel ennél a legnagyobb a negatív korrekció.

igaz hamis

4.5. Az E. jelű összehasonlító ingatlan rosszabb, mint az A. jelű.

igaz hamis

4.6. A „terasz nagysága” korrekciónál az értébecslő 5 m²-es különbség esetén 1% korrekciót alkalmazott.

igaz hamis

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

igaz hamis

5. feladat**Összesen: 29 pont****Tesztfeladatok (2 pontos kérdések)****összesen: 14 pont**

5.1. Milyen tetőtípus látható a képen?

2 pont

- Dongatető
- Kontyolt nyeregtető
- Nyeregtető
- Manzárdtető



5.2. Mit jelent a telek „szintterületi mutató”-ja?

2 pont

- Építhető maximális szintszám
- Szintenként építhető maximális terület
- Építhető maximális terület a földszint feletti szinteken
- Az összes építhető bruttó alapterület és a telek területének aránya

5.3. Mit jelent a tulajdonlap közhitelessége?

2 pont

- A tulajdoni lap minden hitelszerződésen alapuló bejegyzést tartalmaz.
- A tulajdoni lap tartalma tekintendő hitelesnek mindaddig, míg valaki hitelt érdemlően nem bizonyítja annak ellenkezőjét.
- Az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése is szükséges.
- Az ingatlanokhoz fűződő jogok és törvényes érdekek védelmét akkor szolgálhatja a nyilvántartás, ha annak tartalma az érdekeltek részére hozzáférhető.

5.4. Az alábbiak közül melyik esetben nem használjuk a maradványérték-számítást?

2 pont

- Beépíthető tetőtér értékének meghatározása során.
- Telek értékelésénél.
- Uszoda könyv szerinti értékének megállapításánál.
- Félkész családi ház értékelésénél.

5.5. Melyik épületszerkezet várható élettartama a legrövidebb az alábbiak közül? 2 pont

- Villamos hálózat
- Teherhordó szerkezet
- Alap
- Lépcső

5.6. Melyik hibát jelzik az ablak sarkaiból kiinduló 45 fokos repedések a falon? 2 pont

- Vakolat rossz megválasztása
- Túlzott anyagszáradás
- A nyílászáró feletti áthidalás hibája
- Fal vizesedése

5.7. Mi nem az MNB feladata? 2 pont

- Kereskedelmi bankok felügyelete
- Pénzkibocsátás
- Lakossági folyószámla vezetése
- Alapkamat meghatározása

Relációanalízis**Összesen: 15 pont**

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

A kamat annál alacsonyabb, minél nagyobb a befektetés piaci kockázata, mert egy kockázatos befektetéshez alacsony kamat mellett lehet találni befektetőket.

- 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, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

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

Az ingatlanvagyon-értékelői tevékenység névjegyzékbe felvétel után végezhető, mert a jegyző így szakmai vizsgálat útján ellenőrizheti ezt a tevékenységet.

- 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, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

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

Az ingatlan hasznélvezőjét a hasznoszedés joga is megilleti, mert a nemo plus iuris elv a PTK egyik alapelve.

- 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, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

5.11. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

3 pont

A földhasználati joggal terhelt telek nem értékesíthető, mert a földhasználat jogszabályban foglaltak szerint személyhez kötött.

- 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, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

5.12. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

3 pont

Csak a közjegyző által készített jelzálogszerződést lehet az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni, mert jelzálogjogot csak közokirat keletkeztethet.

- 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, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.