

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

53 814 01	Ingatlankezel
-----------	---------------

### 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 (elégéséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

**A tesztfeladatok 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: 25 pont****Ingyanfejllesztési projekt**

Egy ingatlanfejlesztési tárgyalásokat folytat egy, a város dinamikus fejlődés területén található ipari jellegű ingatlan megvásárlásáról. A telken egy csarnoképület, egy irodaépület és két raktárépület található. Az ingatlanban az ipari termeléssel korábban felhagytak, az épületek évek óta üresen állnak. A környék jellege a rendszerváltás óta jelentősen megváltozott, új lakóépületek és irodaházak épültek.

Amennyiben az ingatlanfejlesztési az ingatlan megvásárlása mellett dönt, akkor a fejlesztés eredményeképpen az ingatlan három éves szakilag, jogilag és pénzügyileg is megvalósítható hasznosítása lehetséges. Ezek a következők:

A telken található csarnoképületet és raktárakat kisebb bevásárlóközponttá építik át (egy szupermarket és több kis üzlet kerül kialakításra). Az irodaépület lebontásra kerül. Helyén ingyenes parkolóhelyeket alakítanak ki a vásárlók számára. A kialakítandó üzlethelyiségeket bérbeadással hasznosítják. A fejlesztés várható költségei a 0. évre diszkontálva a következők:

- Tervezés, engedélyezés: 7 M Ft
- Irodaépület bontása: 18 M Ft
- Csarnok felújítása, átépítése: 100 M Ft
- Raktárak felújítása, átépítése: 40 M Ft
- Parkolóépítés: 10 M Ft
- Tartalék (nem várt kiadásokra): 18 M Ft
- Finanszírozás költsége: 15 M Ft
- Marketingköltségek: 12 M Ft
- Fejlesztési nyeresége: 70 M Ft

A kialakítandó üzletek adatai:

- Szupermarket bérbe adható területe: 1.000 m<sup>2</sup>
- Szupermarket bérleti díja a használatbavétel évében (0. év): 1.300 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Kisebb üzlethelyiségek bérbe adható területe: 800 m<sup>2</sup>
- Kisebb üzletek bérleti díja a használatbavétel évében (0. év): 2.600 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Fajlagos m<sup>2</sup> ködési költség (a teljes bérbe adható területre vetítve): 370 Ft/m<sup>2</sup>/hó

Az ingatlan kihasználtsága, valamint a bérleti díjak és m<sup>2</sup> ködési költségek az elkövetkezendő években várhatóan a következőképpen alakulnak majd:

	<b>0. év</b> (használatbavétel)	<b>1. év</b>	<b>2. év</b>	<b>3. év</b>	<b>4. év</b>
Szupermarket kihasználtsága	10%	100%	100%	100%	100%
Kisebb üzletek kihasználtsága	20%	80%	86%	97%	98%
Bérleti díjak indexei	-	0%	3%	2%	2%
M <sup>2</sup> ködési kgtg-ek indexei	-	4%	4%	3%	3%

Megjegyzés: Az indexek az előző évi bázison értelmezendők.

A hasonló ingatlanok t késítési rátája 9%. A befektet k a hasonló kockázatú befektetések esetén 11% megtérülést várnak el a saját t kéjük után (MARR).

Feladatok:

- |  |         |
|--|---------|
| A/ Mennyi az ingatlan piaci értéke?  | 12 pont |
| B/ Legfeljebb mennyiért érdemes a fejleszt nek megvásárolnia az ingatlant? | 3 pont  |
| C/ Érdemes-e megvennie az ingatlant, ha azt jelenleg 50 M Ft-ért kínálják? | 2 pont  |
| D/ Írja le a DCF módszer szerinti piaci érték meghatározás módját!         | 8 pont  |

**2. feladat**

**Összesen: 10 pont**

**Ingatlankezel szerz dése**

Készítsen el egy bevásárlóközpont ingatlankezelésére irányuló megbízási szerz dést! A hiányzó adatokat (megbízó neve, címe stb.) pontozza ki!

Válaszát 1-2 oldalas terjedelemben fejtse ki!

**3. feladat**

**Összesen: 25 pont**

**Ingatlankezel gyakorlati kérdések**

„A” feladatrész:

Egy befektet által megvásárolni kívánt ingatlan az alábbi jellemz kkel rendelkezik:

Az ingatlan vételára: 135 M Ft

Nettó m ködési eredmény (NOI): 12,9 M Ft

Az ingatlant az alábbi három pénzügyi megoldásban vásárolhatjuk meg:

- 1. eset:

Az ingatlant készpénzért vásároljuk meg. (0% küls eladósodottság.)

- 2. eset:

A megvásárláshoz hitelt veszünk fel.

Hitelösszeg (P): 54 M Ft (40%)

Futamid (n): 12 év

Kamat (I): 8%

A hitelt évente törlesztjük.

- 3. eset:

A megvásárláshoz hitelt veszünk fel.

Hitelösszeg (P): 81 M Ft (60%)

Futamid (n): 8 év

Kamat (I): 9%

A hitelt évente törlesztjük.

Vizsgálja meg a küls eladósodottságot, és min sítse a két hitelfelvételi lehet séget a készpénzes vásárláshoz képest! Hogyan alakul a készpénzmegetérülés? Foglalja a három eset adatait egy táblázatba!

10 pont

„B” feladatrészt:

Magyarázza meg az alábbi fogalmakat!

10 pont

- Elvárt megetérülés
- T késítési ráta
- Fedezeti pont
- Adósságszolgálati ráta
- Nettó jelenérték

„C” feladatrészt:

Egy ingatlanfejlesztési projekt jellemz i:

5 pont

A fejlesztés eredményeképpen elkészült irodaépület adatai:

- Bérbe adható terület: 2.154 m<sup>2</sup>
- Piaci bérleti díj a használatbavétel évében (0. év): 1.850 Ft/m<sup>2</sup>/hó
- Fajlagos m ködési költség  
(a teljes bérbe adható területre vetítve): 224 Ft/m<sup>2</sup>/hó

Az ingatlan kihasználtsága, valamint a bérleti díjak és m ködési költségek az elkövetkezend években várhatóan a következ képpen alakulnak majd:

	0. év	1. év	2. év	3. év	4. év
KIHASZNÁLTSÁG (%)	30	55	79	80	80
BÉRLETI DÍJ INDEX (%)		0	2	2	2
M KÖDÉSI KÖLTSÉG INDEX (%)		4	3	2	2

Készítse el az alábbi DCF táblát!

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

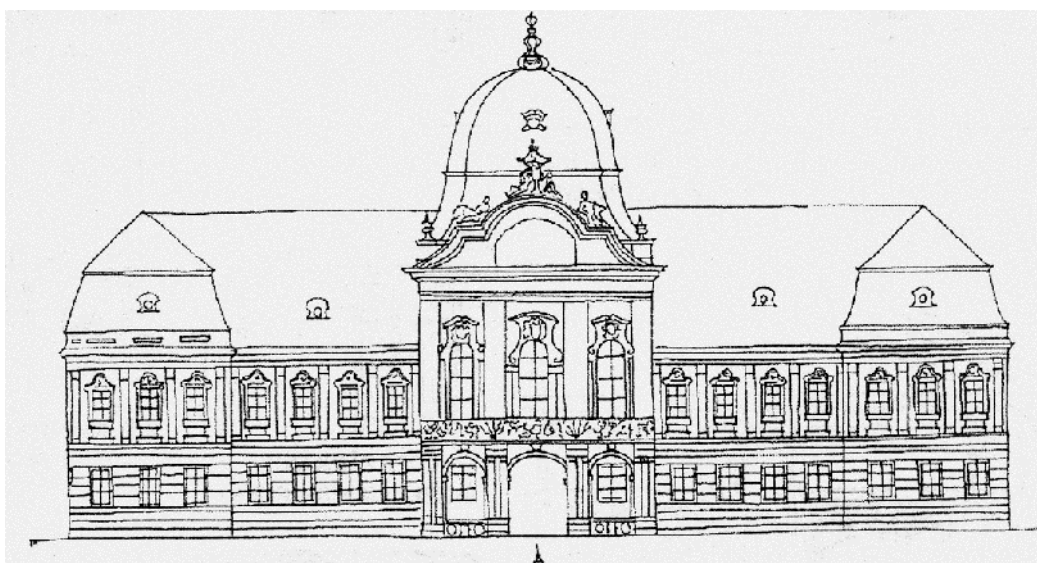
## 4. feladat

Összesen: 40 pont

## Tesztfeladatok (2 pontos kérdések)

20 pont

- 4.1. Mi az építési bírság alapja?
- Az engedély nélküli építmény forgalmi értéke.
  - Az építmény bontási költsége.
  - Egy táblázatosan megadott számított érték.
- 4.2. Milyen stílusú az alábbi ábrán látható épület (gödöll i kastély)?



- Gótikus.
  - Barokk.
  - Reneszánsz.
- 4.3. Mikor semmis egy szerződés?
- Tartalma a jogszabályt megkerüli.
  - Szövege a jogszabályra hivatkozik.
  - Ügyvéd nem ellenjegyezte.
- 4.4. Melyik állítás *nem igaz* az alábbiak közül?  
(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)
- A haszonélvezet eladhatja az ingatlant.
  - A lakásszövetkezet jogi személy.
  - A bérlő a saját és családja szükséglete mértékéig birtokolhatja és használhatja az ingatlant.

- 4.5. Melyik felsorolás *nem* tartalmaz kizárólag jogi személyeket?  
(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)
- Alapítvány, betéti társaság, szövetkezet.
  - Korlátolt felelősségű társaság, költségvetési szerv, részvénytársaság.
  - Egyesület, társasház, részvénytársaság.
- 4.6. Jelölje be azt a választ, amelynek mindkét eleme az ingatlan-nyilvántartás részei közé tartozik!
- Tulajdoni lap, földkönyv.
  - Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép.
  - Széljegyek nyilvántartása, okirattár.
- 4.7. Jelölje meg, hogy mely eszközök nem tartoznak az immateriális javak közé!
- Ingatlanok.
  - Szoftverek.
  - Cégmentés.
- 4.8. Milyen részeket tartalmaz a pénzügyi terv?
- Környezetelemzés, piackutatás, értékesítési terv.
  - Bevételi terv, költségterv, eredményterv, cash-flow terv.
  - Mérlegterv, cash-flow terv, eredményterv, likviditási terv.
- 4.9. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, amely 10% előleget kötött ki, az eladó hibájából meghiúsul, ezért az eladónak 2.0 millió forintot kell a vevő számára kifizetnie. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár?
- 20.000.000.- Ft.
  - 2.000.000.- Ft.
  - 10.000.000.- Ft.

4.10. Melyik felsorolás tartalmazza az összkomfortos lakás jellemzőit?

- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület lakószoba, fűtési helyiség, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátással és központos fűtési mód.
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület lakószoba, fűtési helyiség, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség.
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület lakószoba, fűtési helyiség, fürdőhelyiség vagy WC, közmelegvíz (legalább villany- és vízellátás), egyedi fűtési mód.
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterület lakószoba, fűtési helyiség, WC, közmelegvíz, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód.

**Igaz-hamis kérdések (1 pontos kérdések)**

8 pont

4.11. A tömör falú téglaszerkezetes építmények várható élettartama rövidebb, mint a panelépületeké.

Igaz  Hamis

4.12. A római építészet emlékei a mai Magyarország területén is megtalálhatóak.

Igaz  Hamis

4.13. A hőszigetelés vastagságának növelésével a belső terek nyári hővédelmét is biztosíthatjuk.

Igaz  Hamis

4.14. A 20 C-fokos belső léghőmérséklet és 75%-os relatív páratartalom mellett a harmatpont értéke 24 C-fok.

Igaz  Hamis

4.15. A huszonöt lakásnál nagyobb társasházban kötelező számvizsgáló bizottságot létrehozni.

Igaz  Hamis

4.16. A megbízási jogviszony ún. eredménykötelemmel jár.

Igaz  Hamis

4.17. A személyi jövedelemadó ún. közvetlen adó.

Igaz  Hamis

4.18. A közös költségek felosztási módját a közmelegvízszolgáltatókkal is engedélyeztetni kell.

Igaz  Hamis

**Relációs kérdések (3 pontos kérdések)**

6 pont

4.19. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

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

4.20. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

Minél nagyobb a levegő hőmérséklete, annál magasabb a harmatpont, a gyakrabban történő szellőztetéssel a lakások páratartalma csökken.

- 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.

**Számítási feladat (6 pontos feladat)**

6 pont

4.21. Egy befektetési ingatlant az alábbiak jellemzik:

Bruttó elérhető jövedelem:	20 M Ft
Éves működési költségek:	3 M Ft
ADS:	1,25 M Ft
INVBS:	12 M Ft

Milyen kihasználtság szükséges ahhoz, hogy legalább 12%-os készpénz megtérülést érjünk el?