

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 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 eltér 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: 20 pont****Ingtatlanfejlesztési feladat**

Egy ingatlanfejlesztési projekt jellemz i:

A fejlesztés eredményeképpen elkészült irodaépület adatai:

- Bérbe adható terület: 3.250 m²
- Piaci bérleti díj a használatbavétel évében (0. év): 2.200 Ft/m²/hó
- Fajlagos m ködési költség
(a kihasználtságtól függetlenül): 2.050 eFt/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 (%)	25	55	75	76	75
BÉRLETI DÍJ INDEX (%)		0	3	3	3
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉG INDEX (%)		2	3	3	3

A feladat:

Készítse el az alábbi DCF táblát!

Év	2015	2016	2017	2018	2019
Elérhet bruttó jövedelem:					
Veszteség:					
Effektív bevétel:					
M ködési költségek:					
NOI:					

B feladat:

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).

2017..évet tekintve a stabilizált évek határozza meg az ingatlan piaci értékét!

2. feladat**Összesen: 15 pont****Ingtatlankezel szerz dése**

Készítsen el egy irodaház ingatlankezelésre irányuló megbízási szerz dését! A hiányzó adatokat (megbízó neve, címe, stb.) pontozza ki.

3. feladat**Összesen: 15 pont****Ingtatlankezel gyakorlati feladat**

Egy befektet meg kíván vásárolni egy kereskedelmi ingatlant az alábbi jellemz kkel:

Az ingatlan vételára:	90 mFt
Nettó m ködési eredmény (NOI):	11,9 mFt
Kihasználtság:	55 %

A vásárláshoz hitelt vesz fel, a hitelt évente törleszti.

Hitelösszeg (P):	54 mFt (60 %)
Futamid (n):	12 év
Kamat (I):	8 %

A bank 140 %-os hitelfedezeti mutatót ír el .

Feladatok:**A feladat**

Határozza meg az évenkénti törleszt járadék, adósságszolgálat (ADS) összegét!

B feladat

Tudja-e teljesíteni a befektet a 140 %-os hitelfedezeti mutatót?

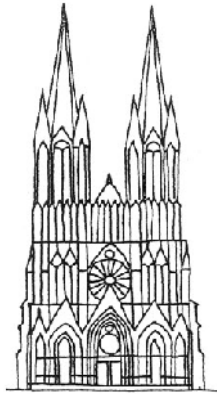
C feladat

Mennyi lesz a saját t ke megtérülési mutató a hitel idején, ha mindent változatlanak tekintünk?

4. feladat**Összesen: 50 pont****Teszt feladatok****20 pont**

4.1. Milyen stílusú épület látható az alábbi ábrán?

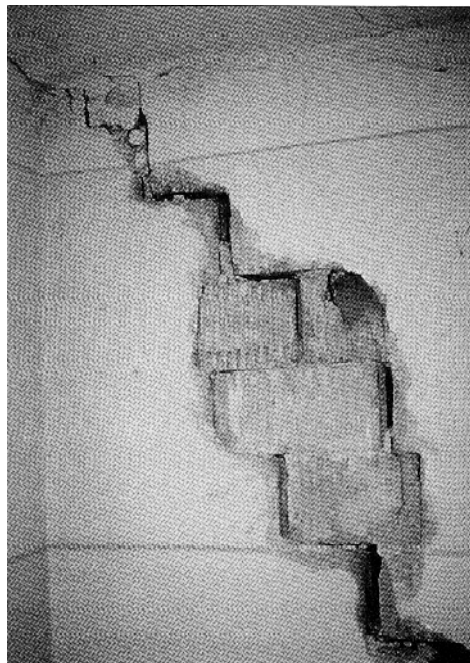
2 pont



- Gótikus.
- Reneszánsz.
- Barokk.

4.2. Mire utal a képen látható hibajelenség?

2 pont



- A szerkezetet áztató nedvesség miatt lehullott a vakolat.
- A vakolást nem megfelelő hőmérsékleti viszonyok között végezték.
- Alapsüllyedésre.

- 4.3. Mikor tekintünk egy épít anyagot vízzárónak? 2 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.
- 4.4. Mi az építési bírság alapja? 2 pont
- Az engedély nélküli építmény forgalmi értéke.
 - Az építmény bontási költsége.
 - Egy táblázatosan megadott számított érték.
- 4.5. Melyik állítás *nem igaz* az alábbiak közül? 2 pont
- A haszonélvez eladhatja az ingatlant.
 - A lakásszövetkezet jogi személy.
 - A bérl a saját és családja szükséglete mértékéig birtokolhatja és használhatja az ingatlant.
- 4.6. Melyik felsorolás tartalmaz kizárólag jogi személyeket? 2 pont
(*Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!*)
- Alapítvány, egyesülés, részvénytársaság.
 - Korlátolt felel sség társaság, közkereseti társaság, szövetkezet.
 - Egyesület, társasház, részvénytársaság.
- 4.7. Jelölje be azt a választ, amelynek mindkét eleme az ingatlan-nyilvántartás részei közé tartozik? 2 pont
- Tulajdoni lap, földkönyv.
 - Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép.
 - Széljegyek nyilvántartása, okirattár.
- 4.8. A kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével járó közgy lési határozat megtámadásához legalább mekkora tulajdoni hányad szükséges? 2 pont
- 5%.
 - 10%.
 - nincs ilyen megkötés.

4.9. Jelölje meg, hogy mely eszköz nem tartoznak az immateriális javak közé! 2 pont

- Ingatlanok.
 Szoftverek.
 Cégmenték.

4.10. Jelölje meg az eladósodottsági fok helyes meghatározását! 2 pont

- Az idegen t ke és a saját t ke aránya százalékban kifejezve.
 Az idegen t ke és az összes t ke aránya százalékban kifejezve.
 A rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek összege és az idegen t ke aránya százalékban kifejezve.

Igaz-hamis kérdések 7 pont

4.11. A római építészet emlékei a mai Magyarország területén is megtalálhatóak. 1 pont

igaz hamis

4.12. Egy gázkonvektoros f tés lakás nem lehet összkomfortos. 1 pont

igaz hamis

4.13. Lakásszövetkezet esetén a lakások nagyságától függ a szavazatok száma. 1 pont

igaz hamis

4.14. A jogi személy kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni. 1 pont

igaz hamis

4.15. A megbízási jogviszony ún. eredmény-kötelemmel jár.

igaz hamis 1 pont

4.16. A közérdek használati jog alapításából ered károkat a kisajátítási kártalanítási szabályok szerint kell megtéríteni. 1 pont

igaz hamis

4.17. A restriktív költségvetési politika sz kíti a keresletet. 1 pont

igaz hamis

Relációs kérdések**12 pont**

4.18. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 3 pont

A több lakásos lakóépületek lehetnek osztatlan közös tulajdonban, ez esetben az egyes lakások értékesítésénél a többi tulajdonostársnak elvásárlási joga van

- 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.

4.19. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 3 pont

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, de az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, de 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 igazság tartalmát! 3 pont

A szabályozási terv a településrendezés egyik eszköze és ezen belül az építési bírság a településrendezés legfontosabb eszköze.

- 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

4.21. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 3 pont

A pozitív küls eladósodottság azt jelenti, hogy a hitel felvétele esetén a saját t ke hozama magasabb, mint anélkül, tehát a pozitív küls eladósodottság a befektet szempontjából el nyös.

- 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

Számítási feladatokösszesen **11 pont**

4.22. Egy befektetési ingatlant az alábbiak jellemzik: 5 pont

Bruttó elérhet jövedelem:	25 mFt
Éves m ködési ktg-ek:	5 mFt
ADS:	9,25 mFt
INVBS:	15 mFt

Milyen kihasználtság szükséges ahhoz, hogy legalább 11%-os készpénz-megtérülést érjünk el?

4.23. Három évre szóló bérletnél melyik bérleti díj fizetési mód a kedvez bb a bérbeadó számára, ha a bérlet ideje alatt a kamatláb végig $r = 8\%$? 3 pont

- ◆ egyösszegben el re fizetve 2.800.000 Ft/3 év
- ◆ évenként el re fizetve 980.000 Ft/év
- ◆ a harmadik év els napján egy összegben fizetve 3.000.000 Ft/3 év

4.24. Egy befektet megvásárol egy ingatlant 1.743.150 eFt összegért A vásárlást 60%-ban hitelb l finanszírozza. A hitel futamideje 15 év, évi 14%-os (fix) kamat mellett. A hitelt évente kell törleszteni (egyenl törleszt -összeggel) és a 15. év végére a kölcsön teljesen leíródik.

Mennyi lesz az ötödik év végén az új tulajdonos t ketartozása? 3 pont