

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	Ingatlankezelő
-----------	----------------

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:

81 – 100 pont	5 (jeles)
71 – 80 pont	4 (jó)
61 – 70 pont	3 (közepes)
51 – 60 pont	2 (elégséges)
0 – 50 pont	1 (elégtelen)

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

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat
Versenytárs-elemzés

Összesen: 25 pont

- 1.1. Mutassa be a SWOT-analízist! Mi a célja? Miket tartalmaz?**
- 1.2. Készítsen egy SWOT analízist, melyben Önmagát, mint vállalkozót vagy munkaerőt mutatja be! Bejegyzési helyenként legalább három jellemzőt adjon meg!**

2. feladat
Ingtatlanfejlesztés feladata

Összesen: 15 pont

Egy jövedelemtermelő ingatlan működését az alábbi adatok jellemzik:

Bérbe adható terület:	2.000 m ²
Bérleti díj:	10 €/m ² /hó (Euro árfolyam: 315 Ft)
Működési költségek:	36 mFt/év
(független a bérbe adott területek nagyságától)	

Az ingatlan kihasználtsági - bérleti díj bevételi- és működési költség indexei a következők:

Kihasználtság (%)	35	60	75	80	80
Bérleti díj növekedési index az előző év %-ában		2	3	3	3
Működési költség növekedési index az előző év %-ában		2	3	3	3

A környéken eladott hasonló ingatlan 500.000.000 Ft-ért kelt el, és a nettó működési eredménye (NOI) 36.000.000 Ft volt.

A diszkontráta elfogadott értéke 6,3 %.

2.1. Készítse el a DCF táblát 2017. évre és az azt követő négy évre! Határozza meg a tőkésítési rátát! Számítsa ki az ingatlan piaci értékét! 10 pont

2.2. Magyarázza el a jövedelemértékelés (DCF ill. DC) módszer használatában a következőket:

A STABIL működés évének meghatározását:	1 pont
Az EXIT érték meghatározásának módját:	2 pont
A DCF módszer használatának feltételét:	2 pont

3. feladat
Ingtatlankezelő gyakorlati feladat

Összesen: 20 pont

Egy befektető meg kíván vásárolni egy kereskedelmi ingatlant az alábbi jellemzőkkel:

Az ingatlan vételára:	600 mFt
Nettó működési eredmény (NOI):	80 mFt
Kihasználtság:	70 %

A vásárláshoz hitelt vesz fel, a hitelt évente törleszti.

Hitelösszeg (P):	300 mFt
Futamidő (n):	10 év
Kamat (I):	3,5 %

A bank 145 %-os hitelfedezeti mutatót ír elő.

3.1. Határozza meg az évenkénti törlesztő járadék, adósságszolgálat (ADS) összegét!

3.2. Tudja-e teljesíteni a befektető a 145 %-os hitelfedezeti mutatót?

3.3. Mennyi lesz a saját tőke megtérülési mutató a hitel idején, ha mindent változatlanak tekintünk?

3.4. Határozza meg a saját tőke megtérülési mutató értékét hitelfelvétel nélküli esetben (szabad, vagy tiszta megtérülés) és elemezze ezt az értéket a hitelfelvételhez viszonyítva

4. feladat
Tesztfeladatok**Összesen: 40 pont****4.1. Mik az ingatlan-nyilvántartás részei? 2 pont**

- tulajdoni lap I. rész, tulajdoni lap II. rész, tulajdoni lap III. rész
- tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár, tulajdoni lapról megszünt bejegyzések jegyzéke
- tulajdoni lap, okirattár, ingatlan-nyilvántartási térkép
- tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép

4.2. Melyik állítás nem igaz? 2 pont

- A haszonélvezeti jog határozatlan időre szóló vagyoni értékű jog.
- A haszonélvezeti jog értékét az örökhatározó személy életkorának alapulvételével jogszabály alapján kell megállapítani.
- A haszonélvező az ingatlant nem idegenítheti el.
- A haszonélvező az ingatlant bérbe adhatja.

4.3. Ki készíthet energetikai tanúsítványt? 2 pont

- Megfelelő felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező készíthet, ha teljesítette az energetikai ismereteket tartalmazó jogosultsági vizsgakövetelményeket.
- Bármely felsőfokú műszaki szakirányú végzettséggel rendelkező készíthet.
- Csak építész-, építő-, gépészmérnök.
- Az önkormányzat műszaki iroda dolgozója.

4.4. Mit jelent az 5 millió forintos ÁFA-visszatérítés az építkezések esetén? 2 pont

- Amennyiben a 10 millió mellé nem igényel kölcsönt, akkor az állam 5 millió forint erejéig az ÁFA-s számla ÁFA részét visszatéríti.
- Az építkezők a számlák ÁFA tartalmának 5% és 27% közötti részét visszaigényelhetik 5 millió forint keretösszegben.
- Minden építkezés 5 millió forintig ÁFA-mentes.
- Generálkivitelező esetén az 5 millió forintot meghaladó ÁFA-t az állam adójóváírás formájában visszatéríti.

4.5. Milyen iratok nélkül is lehetőség egy építési telek értékbecslése? 2 pont

- ingatlannyilvántartási adatok
- helyi szabályozási terv és építési szabályzat
- összehasonlító adatok
- közművek iratai

4.6. Mely válasz foglalja magában a lapostető, mint szerkezetegység funkcióit?

Több válasz is lehetséges!

2pont

- nedvességvédelem, térelzárás
- hőmérséklet-változások elleni védelem, nedvességvédelem
- térelzárás, térelhatárolás
- hőmérséklet-változások elleni védelem

Műszaki ismeret prezentálása

4.7. Az ingatlan tulajdonosainak részére állítson össze egy rövid listát a padlófűtésről és a radiátoros fűtésről. Mutassa be az előnyöket és a hátrányokat (legalább négyet-négyet)!

8 pont

Relációs feladat

4.8. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

3 pont

A betéti társaság a társas vállalkozás egyik formája, mert létrehozásához a beltagon kívül kültagot is megkövetel a törvény.

- 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.

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

2017. január elsejétől megszűnt a kamatjövedelmek 6 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulása, mert a kifizetőt 22 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli - a külön adózó jövedelmek közül – a kamatkedvezményből származó jövedelem adóalapként meghatározott összege után.

- 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.

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

A mikroökonómia a modern közgazdaságtan egyik ága, mert ez az ág a teljes nemzetgazdaságokat (és a közöttük lévő kapcsolatokat) vizsgálja, azok állapotát aggregált változókon (mint a nemzeti jövedelem, az árszínvonal, az összes megtermelt termék és szolgáltatás mennyisége, munkanélküliség stb.) keresztül jellemzi.

- 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.

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

A kormány jogszabályokkal nem képes a lakáspiaci kereslet befolyásolására, mert a piaci folyamatokat kizárólag a monetáris politika eszközeivel képes alakítani.

- 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.

Igaz-hamis feladatok

(1 pontos kérdések, összesen 8 pont)

4.12. A hatályos jogszabályok csak pótfedezet bevonása mellett teszik lehetővé a magyar állampolgárok deviza alapú lakáshitel felvételét.

igaz hamis

4.13. A közkereseti társaság kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni.

igaz hamis

4.14. Az EHO mértéke maximum évi 450.000,- Ft.

igaz hamis

4.15. A reál GDP az infláció hatását próbálja kiküszöbölni azzal, hogy a GDP-t alkotó javak mennyiségét és előző évi árszintjét veszi figyelembe.

igaz hamis

4.16. A magyar jegybank elnöke rendeletet bocsáthat ki.

igaz hamis

4.17. A kettős adóztatás tilalma az önkormányzatot korlátozza abban, hogy egy cégre iparűzési adó mellett egyidejűleg gépjárműadót is kivessen.

igaz hamis

4.18. A THM egy olyan egységes, minden hitelező által kötelezően használt mutató, amelyből kiderül, hogy az adott hitel felvétele után az adósnak egy év alatt a tőkén túl mekkora összeget kell visszafizetnie.

igaz hamis

4.19. Azonos pénzösszeg mellett a befektetési portfólió növelése a kockázat csökkenésével jár.

igaz hamis