

1. Esszé kérdés: (10 pont)

Mutassa be a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslést!

Elemzésében térjen ki az alábbiakra:

- **Mi a módszer lényege és mikor használjuk?**
- **Mi a különbség a páros és a csoportos módszer között?**
- **Mi a korrekciós tényező(k) fogalma és mi a szerepük?**
- **Melyek a módszer főbb lépései?**

KISKUNHALASI SIKER VIZSGAKÖZPONT

2./1. Piaci összehasonlító elemzés korrekciós feladat: (összesen 10 pont)

Egy lakóingatlan értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük. Az adatokat a lenti táblázatban foglaltuk össze. **Határozza meg az ingatlan forgalmi értékét! A számításai eredményeként kapott adatokkal egészítse ki a táblázatot, az adatokat írja a táblázat megfelelő (szürkével kiemelt) celláiba!**

Azonos tulajdonsághoz, azonos mértékű korrekciós tényező tartozik minden ingatlan esetében.

Számítsa ki a **fajlagos érték** adatot forintra pontosan az öt összehasonlító ingatlanról! **(1 pont)**

Számítsa ki a **kínálati ár korrekcióval** számított **fajlagos érték** adatot forintra pontosan az öt összehasonlító ingatlanról! **(1 pont)**

Határozza meg a hiányzó **korrekciós értékeket!** **(4 pont)**

Számítsa ki a **korrekció összesen** adatokat három összehasonlító ingatlanról! **(1 pont)**

Számítsa ki a **korrigált fajlagos árakat** forintra pontosan az öt összehasonlító ingatlanról! **(1 pont)**

Számítsa ki az értékelendő ingatlan **korrigált fajlagos árát forintra pontosan!** **(1 pont)**

Végül számítsa ki a vizsgált ingatlan **forgalmi értékét** százezer Ft pontossággal! **(1 pont)**

(összesen 10 pont)

Megoldás:	értékelendő ingatlan	összehasonlító ingatlanok				
		A.	B.	C.	D.	E.
vételár (Ft)		87.000.000	85.000.000	92.000.000	78.000.000	96.000.000
hasznos alapterület (m ²)	104	98	98	113	102	98
fajlagos ár (Ft/m ²)						
kínálati/adásvételi ár	adásvételi	adásvételi	adásvételi	kínálati	adásvételi	kínálati
korrekció (%):		0%	0%	-7%	0%	-7%
kínálattal korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)						
Műszaki állapota:	átlagos	felújított	részben felújított	átlagos	átlagos	felújított
korrekció (%):		-8%	-5%	0	0	-8%
Fűtési mód	kondenzációs kazán	gázkonvektor	kazán	cserépkályha	kondenzációs kazán	kondenzációs kazán
korrekció (%):		6%		9%	0	0
Alaprajz	nagyon jó	nagyon jó	jó	nem jó	nagyon jó	nagyon jó
korrekció (%):		0	2%	6%	0	
Szobaszám	4	4	4	4	4	5+1
korrekció (%):		0	0		0	-6
Telek méret	1100	1100	1460	1030	650	830
korrekció (%):		0	-4%	0	4%	2%
Zajhatás	kissé zajos	csendes	kissé zajos	nagyon csend.	kissé zajos	kissé zajos
korrekció (%):		-5%	0%	-10%		0
korrekció összesen (%):			-4%			-12%
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²):						

forgalmi érték: - Ft

kerekítve: - Ft

Válaszoljon a feltett kérdésekre!

2/2. Melyik módszert alkalmaztunk a feladatban? (1 pont)

- csoportos módszer
- páros módszer

2/3. Mit jelent a B összehasonlító adat esetén a - 4 %-os összes korrekció? (1 pont)

Válasz:

2/4. Melyik az a két korrekciós tényező, melyben a vizsgált ingatlanunk megegyező és/vagy jobb mint az összehasonlító adat? (2 pont)

Válasz:

2/5. Az értékbecslő helyesen végezte el az összehasonlító adatok gyűjtését és a korrekciót, mert a korrekció után csökkent a fajlagos értékek szórása-terjedelme. (1 pont)

- hamis az állítás, nőtt a szórás-terjedelem, helytelen volt az adatgyűjtés és a korrekció
- igaz az állítás, csökkent a szórás-terjedelem, helyes volt az adatgyűjtés és a korrekció

3. Feleletválasztós, relációanalízises és igaz-hamis tesztfeladatok

Jelölje X jellel a megfelelő állítást! Minden tesztkérdésnél 1 helyes válasz jelölendő.

Nem jár pont, ha több választ jelöl.

Helyes válasz 1 pont, rossz válaszáért nem jár pontlevonás. (Összesen 30 pont)

3.1 Melyik állítás igaz a páros értékbecslési módszerről?

- A módszer lényege, hogy összehasonlításra szánt ingatlanok csoportjából képezünk átlagát, és ehhez viszonyítjuk az értékelésre szánt ingatlan paramétereit.
- A módszer akkor használhatjuk, ha az ingatlanok (az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan) lényeges értékképző tulajdonságai lényegesen eltérőek.
- A kiválasztott ingatlant páronként hasonlítjuk össze az erre alkalmas (ugyanazon területen elhelyezkedő, hasonló elrendezésű, közel azonos paraméterekkel rendelkező ingatlanok) ingatlanokkal.

3.2 A költségalapú értékelési módszert akkor alkalmazzuk

- ha a piaci összehasonlító adatok nem, vagy csak korlátozottan állnak rendelkezésünkre
- ha befektetési célú épületet értékelünk
- ha az ingatlan építéskori költségei jól dokumentáltak.

3.3 Mit jelent az avulás a költségalapú módszernél?

- Az avulás az az összeg, amely az adott állóeszköz (ingatlan) kopását, elhasználódását, a piaci és műszaki változások miatt értékvesztését fejezi ki.
- Az avulás az idő múlása miatti inflációs és piaci értéknövekedés.
- A költségalapú értékbecslésben az avulás a jogszabályi keretek között az ingatlant tulajdonló vállalkozás számviteli politikája szerint meghatározott értékcsökkenési leírással számítható.

3.4 Melyik állítás hamis a bruttó alapterületről?

- Bruttó összes terület az épület szintenkénti területeinek összege a külső körítő falak síkján mérve, minden építményszintre összegezve.
- A bruttó összes területet beépítettségi mutató (százalék) meghatározásánál használjuk
- Minden értékbecslési módszernél a bruttó összes területet használjuk.

3.5 Piaci összehasonlító értékbecslés során az egyik összehasonlító ingatlan (összehasonlító adat) számított fajlagos értéke 600.000 Ft/m². Ezen összehasonlító adat összesen egy korrekcióban különbözik az értékelendő ingatlantól, és ebben az értékelendő ingatlan 10%-kal jobb mint az összehasonlító adat. Mennyi lesz ezen összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos értéke?

- 440.000 Ft/m²
- 660.000 Ft/m²
- 455.000 Ft/m²

3.6 Melyik állítás hamis?

- A hozamszámításos módszert akkor használhatjuk, ha az ingatlan (vagyontárgy) jövedelmei előre becsülhetők
- A bruttó összes területet a hozamszámításos értékelés során használjuk.
- A műszaki-fizikai avulás az idő előrehaladtával csak negatív értékű lehet.

3.7 Melyik állítás igaz?

- Fajlagos érték alatt az ÁFA nélküli forgalmi értéket értjük.
- Nettó pótlási költségelvű értékelésnél is szükség van összehasonlító adatokra.
- Az értékbecslés módszerének megválasztásakor nem kell figyelembe venni az értékelés célját.

3.8 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát és a közöttük fennálló kapcsolatot! A piaci összehasonlító értékbecslésnél a műszaki állapot szempontjából szélső értéket képviselő ingatlanokat a mintából el kell hagyni, mert az alaphalmaz szűkítésével (az összehasonlító adatok szűkítésével) pontosabb forgalmi értéket kapunk.

- 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.

3.9 Melyik állítás helyes a forgalmi értékelésről?

- Piaci összehasonlításnál a földet és a felépítményt minden esetben külön értékeljük, a felépítményt mindig költségalapú értékeléssel.
- A módszer során nem alkalmazunk korrekciós tényezőket.
- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

3.10 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát és a közöttük fennálló kapcsolatot! Az új építésű lakóingatlanokat minden esetben hozamszámításos módszerrel értékeljük, mivel ezeket a jelenlegi ingatlanpiaci helyzetben többnyire befektetési céllal hasznosítják.

- 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.

3.11 Melyik állítás igaz a termőföldek piacára?

- Általában a helyi kereslet és kínálat feltételeihez igazodik.
- Összkínálata – természeténél fogva – bővíthető,
- A termőföldek gyors amortizációja miatt az értékelésénél avulási tényezővel is számolni kell.

3.12 Melyik állítás helyes a maradványértéken alapuló értékbecslésről?

- Minden befektetési célú épület esetén alkalmazható módszer.
- A maradványértéken történő értékelést elsősorban fejlesztendő ingatlanok értékelésénél használják.
- A módszer beépítetlen, fejlesztési célú telek esetében nem alkalmazható

3.13 A költségelvű értékelés esetén a telekterületet is kell avultatni.

- igaz
- hamis

3.14 Melyik értékbecslési módszert alkalmazzuk akkor, ha az ingatlanok (az összehasonlító adatok és a vizsgált ingatlan) lényeges tulajdonságai megegyeznek?

- csoportos értékelés
- páros értékelés

3.15 Hitelbiztosítéki érték esetében a pótlási költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek az újraépítési költséget kell minden esetben alkalmaznia.

- igaz
- hamis

3.16 Ha hitelfelvétel nincs egy ingatlan vásárlásánál, akkor a DCF táblában a NOI egyenlő a CF-fel.

- igaz
- hamis

3.17 Melyik állítás helyes a korrekciós tényezők vonatkozásában?

- Az összkorrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg.
- Az elhelyezkedés miatti korrekció nem haladhatja meg a 10 %-ot.
- Korrekciós tényezőként nem vehető figyelembe az ingatlan alternatív hasznosításának lehetősége.

3.18 A hozamszámításos érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

- igaz
- hamis

3.19 A hitelbiztosítéki értékelésről szóló jogszabály szerint a hitelbiztosítéki értékelés négy fajta módszerrel végezhető el. Melyik módszer nem tartozik ezek közé?

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés;
- statisztikai alapú értékelés;
- maradványértéken alapuló értékelés
- a hozamszámításon alapuló értékelés;
- a költségalapú értékelés.

3.20 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát és a közöttük fennálló kapcsolatot! Lakásvásárláshoz kapcsolódó állami támogatások bevezetése az ingatlanpiacon általában jelentős hatásokat nem okoz, mert ezek az intézkedések nincsenek hatással a piaci értékekre.

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

3.21 DCF számítás során a stabil évet követő év nettó működési eredménye 650.000.-eFt volt. A kiszámított exit érték 7.300.000. eFt volt. Hány százalékos tőkésítési rátával számoltak?

- 8,67 %
- 11,23 %
- 8,90 %

3.22 Minél alacsonyabb a tőkésítési ráta, annál magasabb a hozamszámítással számított ingatlanérték.

- igaz
- hamis

3.23 Melyik állítás hamis az „indexálásról”

- Az indexálás a szerződést biztosító mellékkötelezettség, az óvadék másik elnevezése.
- Az indexálás egy olyan érték követési módszer, amely alapján a szerződésben foglalt bérleti díj meghatározott mértékkel, a szerződés írásbeli módosítása nélkül egyoldalúan módosítható.
- A felek megegyezésétől függően alkalmazható határozott vagy határozatlan időre kötött bérleti szerződéseknél is.

3.24 A hozamértéket a nettó működési eredmény direkt tőkésítésével is meghatározhatjuk akkor, ha stabil a kihasználtsága az ingatlanoknak.

- igaz
- hamis

3.25 Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát és a közöttük fennálló kapcsolatot! Az ingatlanok piaci kínálata rugalmas, mert az ingatlanok helyhez kötöttek, összes mennyiségük korlátozott és egy új épület megépítése hosszabb időt vesz igénybe.

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

3.26 Az ingatlan - összehasonlítva egyéb befektetési termékekkel - az alábbi szempont szerint számít jó befektetésnek:

- likviditás
- megfelelő kezelés esetén a bevétel biztonsága
- feloszthatóság

3.27 Melyik állítás helyes az ingatlanpiacon (összehasonlítva a többi fogyasztási termék piacával)?

- Az ingatlanpiacon a kereslet – kínálat eltérései viszonylag gyorsan korrigálódnak.
- Az ingatlanpiacon nem jelentős az információkorlát, az információ könnyen és akadálytalanul megszerezhető.
- Az ingatlanpiaci „árak” homogének, típus jellegűek, könnyen szabványosíthatók.

3.28 Melyik állítás helyes?

- Az ingatlanpiaci tranzakciónál viszonylag magasak a tranzakciós költségek.
- Az ingatlan a likviditást tekintve kiváló befektetés.
- Az ingatlanpiac önszabályozó, kevés állami korláttal és beavatkozással.

3.29 Az ingatlan az alábbi szempont szerint nem számít jó befektetésnek:

- feloszthatóság
- hosszú távú értékállóság
- tőke biztonsága

3.30. Egy ingatlan vételára: 2.330 mFt. A nettó működési eredmény (NOI): 230 mFt. Az ingatlan megvásárlásához nem veszünk igénybe hitelt. Mennyi a szabad és tiszta megtérülés?

- 9,87 %
- 10,13 %
- 9,15 %

4. Hitelfelvétel – külső eladósodottság vizsgálata (összesen 10 pont):

Egy befektető a kialakított 810 millió forintért vásárol egy ingatlant. Az ingatlan stabil működésű, a nettó működési eredménye NOI = 97 millió forint. A vételhez rendelkezésre áll a teljes tőke, de két különböző hitel felvételére is lehetőség van évenkénti törlesztéssel.

A hitelfelvétel két lehetséges változata:

1. Felvehető hitel összege: P = 510 mFt
Futamidő: n = 10 év
Éves kamatláb (végig állandó): 7 % (i = 0,07)
2. Felvehető hitel összege: P = 660 mFt
Futamidő: n = 15 év
Éves kamatláb (végig állandó): 8% (i = 0,08)

Az adósságszolgálat képlete:

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

Feladat:

Határozza meg a saját tőke megtérülését mindhárom esetben (a hitel felvétele nélkül és a két, különböző hitelfelvételi konstrukcióban), és minősítse a kapott eredményeket! Írja be az eredményeket a táblázatba!

Megoldás:

		m Ft		
		hitel nélkül	1. hitel igénybevételével	2. hitel igénybevételével
V	vételár			
INVS	saját tőke			
P	hitel összeg			
NOI	nettó működési eredmény			
ADS	adósságszolgálat			
CF	cash flow			
saját tőke megtérülés %/				
		↓	↓	↓
		külső eladósodottság	külső eladósodottság	külső eladósodottság

5. Költségelví értékelés feladat: (összesen 2 pont)

Nettó helyettesítési költség alapú értékelésnél az azonos funkciót teljesítő ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási költsége 100.000.000 Ft, a földterület piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéke 15.000.000 Ft.

Az avulások mértéke:

- műszaki-fizikai avulás: - 20 %
- erkölcsi-funkcionális avulás: - 5 %
- környezeti avulás: + 5 %

Mennyi az ingatlan teljes költségalapú (nettó pótlási költség) értéke?

6. Fogalom-meghatározások: (Összesen 3 pont)

Melyik fogalom meghatározása a következő! Adjon röviden választ!

6.1

Az az avulási tényező, mely azt fejezi ki, hogy egy esetleges adott technológia (bár funkcióját betölti) elavult, a jelenleg piacon lévő technológiák korszerűbbek, hatékonyabbak.

Az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Válasz:

6.2

A nettó pótlási költségen belül az a módszer, melynek segítségével az ugyanazon funkciót ellátó-, de modern szerkezetű építmény elkészítésének költségeit számoljuk ki.

Válasz:

6.3

Az épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe. Lényegében az összes helyiség belső határoló falsíkok között mért területét jelenti.

Válasz:

7. Hozamszámításos (jövedelem-számításos) feladat: (Összesen 30 pont)

Egy irodaház az alábbi jellemzőkkel bír:

Az irodaház bérbe adható területe	8920 m ²
A hasonló irodaházak piaci bérleti díja	4,3 ezer Ft/m ² /hó
Az irodaház havi működési költsége: a kihasználtságtól függetlenül	0,82 e Ft/m ² /hó

A működési költség évenkénti növekedése (láncindex, %)

2024. a megadott értékek (0%)

2025. év 0%

2026. év 2%

2027. év 2%

2028. év 2%

A bérleti díjak évenkénti növekedése (láncindex, %)

2024. a megadott értékek (0%)

2025. év 0%

2026. év 0%

2027. év 0%

2028. év 4%

Az irodaház kihasználtsága (%)

2024. év 40%

2025. év 62%

2026. év 85%

2027. év 85%

2028. év 85%

A hasonló ingatlanok átlagos tőkésítési rátája:

5,4 %.

A hasonló ingatlanok elvárt megtérülése:

6,0 %

7.1 Tervezze meg 5 évre az irodaházból várható jövedelmeket az alábbi táblázat kitöltésével (ezer forintban)! 20 pont

Év	2024.	2025.	2026.	2027.	2028.
Bruttó elérhető jövedelem					
Kihasználatlansági veszteség					
Effektív bevétel					
Működési költség					
NOI					

Megoldás:

Megoldás eFt-ban:

7.2 Határozza meg a befektetés piaci értékét 2024.01.01. időpontra! 10 pont
A jövedelmekkel (NOI) az adott évek végén kell számolni.

Megoldás:

Összesen:	100 pont	elért:	pont
Érdemjegy:	%	()	

A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgáló a megszerzhető összes pontszám legalább 60 %-át elérte.