

# ÖNKORMÁNYZATI MINISZTERIUM

Jóváhagyták:



**Dr. Csire Péter**  
**Humánerőforrás és Civilkapcsolati Főosztály**  
**főosztályvezető**



**Csider László**  
**Lakásügyi Főosztály**  
**főosztályvezető**



**Szóbeli vizsgakérdések**  
**az OKJ 52 341 03 0001 54 01 számú**  
**Ingtatlanvagyon-értékelő és -közvetítő ráépülés**  
**szakmai vizsgájához**

2008. november

1. Ismertesse az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2003) tartalmi felépítését. Milyen kérdésköröket szabályoznak a szabványok? Milyen útmutatásokat és függeléseket tartalmaz az EVS 2003? Mutassa be részletesen az értékelési megbízás feltételeire vonatkozó 3. szabvány előírásait.
2. Milyen hozamelvű ingatlanértékelési módszereket ismer? Mutassa be a hozamszámításon alapuló ingatlan értékelés folyamatát. Mutassa be a direkt tőkésítés során alkalmazott összefüggéseket. Melyek a direkt tőkésítés alkalmazásának feltételei? Milyen módszerekkel történhet a tőkésítési kamatláb becslése? Milyen tényezők befolyásolják a tőkésítési ráta alakulását?
3. Sokbérlős, hozamtermelő ingatlan esetén mutassa be vázlatokkal és magyarázatokkal, hogyan változik a felépítményes ingatlan értéke az idő függvényében, különös tekintettel a fenntartási-felújítási tevékenységekre. Sokbérlős ingatlanok értékelése során hogyan alakul a pénzfolyam? Mutassa be az ingatlanból származó jövedelmek becslését egy példán keresztül. Mutassa be a diszkontált cash flow (DCF) alapú értékelés során alkalmazott összefüggéseket. Hogyan történhet a jelenérték számítás során alkalmazott kamatlábak becslése? Hogyan történik az exit-érték meghatározása? Hogyan befolyásolja a hozamértéket a kamatlábak (elvárt megtérülési ráta, tőkésítési ráta), a kihasználtság, a bevételek és működési költségek indexeinek nagysága, annak pesszimista, ill. optimista meghatározása?
4. Milyen költségalapú ingatlanértékelési módokat ismer? Milyen avulási tényezőket kell figyelembe venni a költségalapú értékbecslés során? Milyen szempontok szerint történik az egyes avulási tényezők számítása?

Önnek egy meghatározott üzleti ingatlant kell értékelnie a műszaki dokumentumok és egyéb kiinduló adatok alapján, az ingatlan hasznosításával kapcsolatban. A szakértői jelentés készítéséhez milyen épületfizikai illetve épület-energetikai szempontokat kell megvizsgálni? Milyen módszerekkel tud meggyőződni a valós állapotról? Milyen jelentős értékcsökkentő tényeket és értéknövelési lehetőségeket ismer ezeken a területeken? Ismertesse a vonatkozó jogszabályi háttérrel!

5. Ismertesse a mezőgazdasági ingatlanok értékelésének módszereit. Ismertesse a mezőgazdasági ingatlanok speciális kockázati tényezőit! Hogyan történhet

- a termőföld,

- a telepítmény és
  - a földön található építmény értékelése?
6. Milyen módon befolyásolja az ingatlan értékét a régészeti, ill. a műemléki védettség? Milyen sajátos tevékenységeket kell elvégezni a kulturális örökség elemeihez kapcsolódó ingatlanok értékelése során az értékelőnek? Ismertesse a műemlék ingatlanok értékelésének szempontjait. Válaszában térjen ki a következő értékkategóriákra:
- régiségérték,
  - társadalmi érték,
  - művészeti érték,
  - ritkaságérték,
  - építészeti értékek,
  - eredetiség (hitelesség) értéke.
7. Ismertesse a településrendezés célját, feladatait és eszközeit. Milyen kapcsolat van az Építési törvény, az OTÉK és a helyi építési előírások között?  
Mit tartalmaz
- a településfejlesztési koncepció,
  - a településszerkezeti terv,
  - a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv?
- Hogyan befolyásolják a „szigorúbb” helyi építési előírások az ingatlanok forgalmi értékét? Mely építési okmányok megléte, vagy hiánya okozhat értékváltozást? Hogyan határozná meg az értékváltozás mértékét?
8. Mutassa be az ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok számviteli nyilvántartásának és értékelésének szabályait. Hogyan történhet az ingatlanok értékhelyesbítése? Milyen elvek szerint értékelhető a használati- és haszonélvezeti jog, a vagyonkezelői jog és a bérleti jog, valamint a szolgalmi jogok? Ezek közül melyik nem vagyonértékű jog és miért? Hogyan számszerűsíthető egy vezeték átvezetési szolgalmi jog ingatlan-értéket befolyásoló hatása?
9. Ismertesse a marketing szerepét az új lakások értékesítésében. Válaszában térjen ki a következőkre:
- az értékesített termék fogalma, jellemzői,
  - az árak kialakítása,
  - a helyszíni értékesítési iroda szerepe, kialakítása,

- a média-mix kialakításának szempontjai.

10. Mutassa be egy ingatlanközvetítéssel és értékbecsléssel foglalkozó ingatlaniroda humánerőforrás szükségletét. Milyen vezetési-szervezési feladatok jelentkeznek egy ilyen ingatlaniroda irányítása során? Milyen foglalkoztatással összefüggő feladatai és kötelezettségei vannak a munkáltatónak?

11. Mutassa be az ingatlanpiaci kínálat jellemzőit. Hogyan történik a szegmentálás az ingatlanpiacon? Melyek az ingatlanpiac ciklikus viselkedésének legfőbb okai?

Jellemezze a fővárosi és a vidéki irodapiacot! Milyen tényezők befolyásolják egy irodaház értékét? A számítások során hogyan vesszük figyelembe az alapterületet? Mit értünk A, B, ill. C kategória alatt? Véleménye szerint milyen határok között mozognak jelenleg az irodabérleti díjak, ill. hogyan alakul az irodaházak kihasználtsága?

12. Mutassa be az alábbi ingatlanok keresletét befolyásoló legfontosabb tényezőket:

- lakóingatlanok,
- irodák,
- kiskereskedelmi ingatlanok,
- szállodák, éttermek,
- logisztikai ingatlanok,
- mezőgazdasági ingatlanok.

13. Mit értünk egy ingatlan befektetési értékén? Hogyan történhet a befektetési érték meghatározása? Milyen döntéseket hozhat a befektető a befektetési és a piaci érték ismeretében?

Milyen ingatlanok értékelésére alkalmazható a maradványértékelés módszere? Mutassa be a maradványértékelés folyamatát! Milyen döntéseket hozhat az ingatlanfejlesztő a maradványérték, ill. a piaci érték ismeretében?

14. Ismertesse az ingatlanpiaci befektetések kockázatait. Hogyan történhet az egyes kockázati tényezők becslése? Milyen elemekből áll a kockázatelemzés? Fejtse ki véleményét a kockázatok szerepéről az ingatlanértékelésben! Hogyan vesszük figyelembe az ingatlan-befektetés várható kockázatait a hozamelvű értékbecslés során?

15. Mutassa be a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésének sajátosságait. Mutassa be a hitelbiztosítéki értékelés folyamatát.
16. Mennyiben azonosak, vagy különböznek a következő értékfogalmak: piaci érték, forgalmi érték, használati érték, üzleti érték, nettó pótlási költség, amortizált helyettesítési költség, hitelfedezeti érték, hitelbiztosítéki érték, likvidációs érték, működés közbeni érték és felszámolási érték? Melyiket mikor alkalmazzuk? Mit értünk egy ingatlan legmagasabb és legjobb használat szerinti értékén? Hogyan történik a legmagasabb és legjobb használat szerinti érték meghatározása?
17. Ismertesse a befektetések legfontosabb jellemzőit. Hogyan csoportosíthatjuk a befektetőket a kockázatvállalás szempontjából? Hogyan viselkedik egy kockázatkerülő befektető? Milyen befektetési lehetőségeket ismer? Jellemezze ezeket
- a likviditás,
  - a feloszthatóság,
  - az értékállóság, valamint
  - a tőke és a hozam biztonsága szempontjából.
18. Melyek az ingatlanpiacot is befolyásoló globális trendek? Hogyan érintik ezek a fejlődő és a fejlett országok ingatlanpiacát? Milyen, az ingatlanokat is érintő környezeti kihívásokkal kell szembenéznie egy modern nagyvárosnak és egy rurális térségnek?
19. Mit ért ingatlan portfólió alatt? Mi a portfólió értékelés célja, melyek az értékelés sajátosságai? Hogyan alakulnak a portfólióban lévő egyes ingatlanok kockázata, ill. hogyan alakul a portfólió egészének befektetői kockázata?

Önnek egy hazai magánvállalkozás ugyanazon régió különböző településein található ingatlan portfólióját kell értékelnie. Mutassa be, milyen főbb lépéseket kíván tenni az ingatlan portfólió értéke meghatározásához! Mi a teendője, ha a portfólióban olyan vagyonelemek is szerepelnek, amelyekkel kapcsolatban nincs megfelelő tapasztalata?

20. Mutassa be az ingatlanszakmai vállalkozás alapításának szempontjait!

Mutassa be a minőségbiztosítás szerepét az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenységben. Milyen folyamatokat kell szabályoznia, ill. milyen dokumentumokkal kell rendelkeznie egy tanúsított

minőségbiztosítási rendszerrel (pl.: MSZ EN ISO 9001:2001) rendelkező ingatlanirodának?

Ismertesse az üzleti tervezés célját és az üzleti terv készítésének lehetséges okait egy ingatlanszakmai vállalkozás esetén. Mit tartalmaz az üzleti terv? Hogyan illeszkedik az üzleti terv a vállalkozás stratégiájához?