

# NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

53 341 01 Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

Komplex szakmai vizsga

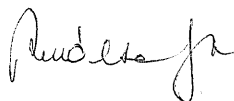
Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

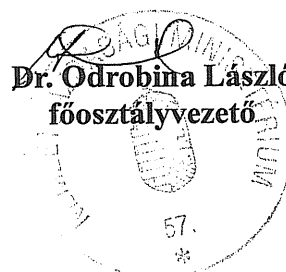
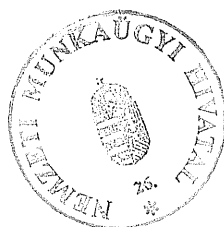
A vizsgafeladat időtartama: 35 perc (felkészülési idő 20 perc, válaszadási idő 15 perc)  
A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 30%

A 315/2013. (VIII. 28.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a szakmai vizsga szóbeli tételait a 001138/2014-5522 számon kiadom.

EREDETIVEL MINDENBEN  
MEGEGYEZŐ MÁSOLAT



Jóváhagyta:



2014

NEMZETI MUNKAÜGYI HIVATAL  
SZAK- ÉS FELNŐTTKÉPZÉSI IGAZGATÓSÁG

Érvényes: 2014. 04. 15-től

Szakképesítés-ráépülés: 53 341 01 Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

A vizsgafeladat ismertetése:

A szóbeli vizsgatevékenység központilag összeállított vizsgakérdései a 4. Szakmai követelmények fejezetben megadott szakmai követelménymodulhoz tartozó szakmai ismeretek mindegyikét tartalmazza.

A tételhez segédeszköz nem használható.

A feladatsor első részében található 1–20-ig számozott vizsgakérdéseket ki kell nyomtatni, majd pontosan kettévágni. Ezek lesznek a húzótételek.

A második részben található a tanári példány, amely az értékelést segíti.

***A tételsor a (12/2013. (III. 28.) NGM rendelettel módosított) 27/2012. (VIII. 27.) NGM rendeletben foglalt szakképesítés szakmai és vizsgakövetelménye alapján készült.***

- 1. Európai Értékelési Szabványok. Beszéljen az Európai Értékelési Szabványok (EVS) tartalmi felépítéséről! Milyen témaköröket szabályoznak a szabványok? Milyen útmutatásokat és függelékeket tartalmaz az EVS? Mutassa be részletesen az értékelési megbízás feltételeire vonatkozó 3. szabvány előírásait!**

- 2. Hozamelvű értékelés, direkt tőkésítés. Milyen hozamelvű ingatlanértékelési módszereket ismer? Mutassa be a hozamszámításon alapuló ingatlanértékelés folyamatát! Melyek a direkt tőkésítés alkalmazásának feltételei? Mutassa be a direkt tőkésítés során alkalmazott összefüggéseket!**

- 3. Diszkontált cash flow. Mutassa be a befektetési célú ingatlanból származó jövedelmek becslésének modelljét! Melyek a diszkontált cash flow alapú értékelési módszer alkalmazásának feltételei? Mutassa be a diszkontált cash flow alapú értékelés során alkalmazott összefüggéseket!**

- 4. Tőkésítési kamatláb. Mondja el a tőkésítési kamatláb meghatározását build-up módszerrel és a piaci tapasztalatok alapján! Mutassa be a CAPM modell (Capital Asset Pricing Model – tőkepiaci árfolyamok modellje) lényegét, alkalmazásának előnyeit és korlátait!**

- 5. Ingatlankezelés, épületfenntartás, karbantartás. Határozza meg az épületfenntartás és a karbantartás alapfogalmait! Mutassa be egy felépítményes ingatlan értékének alakulását az idő függvényében, különös tekintettel az üzemeltetési-felújítási tevékenységekre! Milyen szempontok szerint történhet a bérlő-mix kialakítása egy irodaház és egy bevásárlóközpont esetén? Hogyan befolyásolja a bérlő-mix az ingatlan értékét?**

- 6. Költségalapú értékelés. Körvonalazza a nettó újraelőállítási és a nettó pótlási költségen alapuló ingatlanértékelési módszereket! Milyen avulási tényezőket kell figyelembe venni a költségalapú értékbecslés során? Mutassa be a telek értékének meghatározását a költségalapú értékelés során!**

- 7. Mezőgazdasági ingatlanok értékelése. Beszéljen a mezőgazdasági ingatlanok értékelésének módszereiről! Sorolja fel a termőföld ingatlanok speciális kockázati tényezőit! Mutassa be a termőföld és a telepítmény hozamelvű értékelését!**

- 8. Történeti jelentőségű ingatlanok értékelése. Milyen módon befolyásolja az ingatlan értékét a régészeti, illetve a műemléki védettség? Foglalja össze a műemlék ingatlanok értékelésének szempontjait! Milyen sajátos tevékenységeket kell elvégeznie az értékbecslőnek a kulturális örökség elemeihez kapcsolódó ingatlanok értékelése során?**

Szakképesítés-ráépülés: 53 341 01 Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

- 9. Országos Településrendezési és Építési Követelmények. Fejtse ki a településrendezés célját, feladatait és eszközeit! Mutassa be az építésügy törvényi szabályozása, az OTÉK és a helyi építési előírások közti kapcsolatot!**

---

Szakképesítés-ráépülés: 53 341 01 Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

- 10. Vezetés-szervezés. Mutassa be egy ingatlanközvetítéssel és ingatlanvagyon-értékeléssel foglalkozó ingatlaniroda emberierőforrás-szükségletét! Határozza meg a munkáltató foglalkoztatással összefüggő feladatait és kötelezettségeit! Milyen vezetési-szervezési feladatok jelentkeznek az ingatlaniroda szakmai irányítása során?**

- 11. Ingatlanpiaci kínálat. Mutassa be az ingatlanpiaci kínálat jellemzőit! Melyek az ingatlanpiac ciklikus viselkedésének főbb okai? Hogyan történik a szegmentálás az irodapiacon? Fejtse ki az egyes szegmensek jellemzőit! Jellemezze a fővárosi és a vidéki irodapiacot a bérleti díjak és a kihasználtság szempontjából!**

- 12. Ingatlanpiaci kereslet. Mutassa be az ingatlanpiaci kereslet jellemzőit! Összegezze és példákkal mutassa be az irodák, a bevásárlóközpontok, a logisztikai központok és a termőföld ingatlanok keresletét befolyásoló főbb tényezőket!**



- 13. Befektetési érték, maradványérték. Mit ért egy ingatlan befektetési értékén? Beszéljen a befektetési érték meghatározásának módjáról! Milyen döntéseket hozhat a befektető a befektetési érték és a piaci érték ismeretében? Mutassa be a maradványértéken történő ingatlanértékelés alkalmazásának feltételeit és folyamatát! Milyen döntéseket hozhat az ingatlanfejlesztő a maradványérték és a piaci érték ismeretében?**

- 14. Hitelbiztosítéki értékelés. Mit ért hitelbiztosítéki érték alatt? Mutassa be a hitelbiztosítéki értékelés folyamatát és sajátos követelményeit! Foglalja össze a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésének lehetséges módszereit!**

- 15. Ingatlanpiaci befektetések. Nevezze meg a befektetések főbb jellemzőit! Csoportosítsa a befektetőket a kockázatvállalás szempontjából! Mi jellemzi a kockázatkerülő befektetői magatartást? Hasonlítsa össze a pénz- és tőkepiaci befektetéseket az ingatlanpiaci befektetésekkel a likviditás, a feloszthatóság, az értékállóság, valamint a tőke és a hozam biztonsága szempontjából! Milyen szempontokat venne figyelembe egy külföldi ingatlanbefektetés kockázatainak értékelése során?**

- 16. Globalizáció. Mutassa be az ingatlanpiacot is befolyásoló globális trendeket! Hogyan érintik ezek a fejlődő és a fejlett országok ingatlanpiacát? Milyen, az ingatlanokat is érintő környezeti kihívásokkal kell szembenéznie egy nagyvárosnak és egy rurális (falusi) térségnek?**

- 17. Városfejlődési folyamatok. Mit ért urbanizáció alatt? Mutassa be példákkal a városok fejlődésének szakaszait! Mutassa be az egyes szakaszok ingatlanpiaci vonatkozásait! Mit ért agglomeráció alatt? Mutassa be egy magyarországi város példáján keresztül az agglomeráció kialakulását, fejlődését és ingatlanpiaci jellemzőit!**

- 18. Portfólióértékelés. Mit ért ingatlan portfólió alatt? Mutassa be a portfólióértékelés célját és sajátosságait! Hogyan alakulnak a portfólióban lévő egyes befektetések kockázatai, illetve a portfólió egészének befektetési kockázata? Foglalja össze az Európai Értékelési Szabványok (EVS) főbb rendelkezéseit az ingatlanalapok és a jelzálog portfóliók értékelésére!**

- 19. Ingatlanszakmai vállalkozások. Sorolja fel egy ingatlanszakmai vállalkozás alapításának főbb szempontjait! Milyen személyi és tárgyi feltételek szükségesek az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység megkezdéséhez? Mutassa be a minőségbiztosítás szerepét az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenységben! Milyen folyamatokat kell szabályoznia, illetve milyen dokumentumokkal kell rendelkeznie egy tanúsított minőségbiztosítási rendszerrel rendelkező ingatlanirodának?**

- 20. Üzleti tervezés. Összegezze az üzleti tervezés célját és az üzleti terv készítésének lehetséges okait egy ingatlanszakmai vállalkozás esetén! Hogyan illeszkedik az üzleti terv a vállalkozás stratégiájához? Mit tartalmaz egy üzleti terv? Mutassa be részletesen a pénzügyi terv részeit és az egyes részek egymással való kapcsolatát!**

## AZ ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJAI

### Tanári példány

- 1. Európai Értékelési Szabványok. Beszéljen az Európai Értékelési Szabványok (EVS) tartalmi felépítéséről! Milyen témaköröket szabályoznak a szabványok? Milyen útmutatásokat és függelékeket tartalmaz az EVS? Mutassa be részletesen az értékelési megbízás feltételeire vonatkozó 3. szabvány előírásait!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Megfelelőségi kérdések, a minősített értékelő, a megbízás feltételei, értékelési alapok, értékelések pénzügyi jelentés céljából, hitelbiztosítéki értékelés, előrejelzések, befektetési célú értékelések, értékelési jelentés
- Az értéket befolyásoló speciális tényezők. Különleges ingatlanok, üzemi berendezések, fejlesztési területek, mezőgazdasági ingatlanok, műemlékek, immateriális javak értékelése. Üzleti, külföldi értékelések. Értékelés ingatlanindexek számára. Közös vállalkozások. Az érték megosztása a föld és az épületek között. Országspecifikus gyakorlat. Jelzálog-portfóliók értékbecslése
- Értékelési metodika, hitelesítés, értékbecslés felülvizsgálata. Szakmai etikai kódex. Európai mérési gyakorlat. Glosszárrium. A TEGoVA tagok listája
- Írásbeli szerződés. A megbízási szerződésben szabályozandó kérdések. Sajátos értékelési megbízások

- 2. Hozamelvű értékelés, direkt tőkésítés. Milyen hozamelvű ingatlanértékelési módszereket ismer? Mutassa be a hozamszámításon alapuló ingatlanértékelés folyamatát! Melyek a direkt tőkésítés alkalmazásának feltételei? Mutassa be a direkt tőkésítés során alkalmazott összefüggéseket!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Tényleges bruttó bevételszorzó módszer (EGRM). Direkt tőkésítés (DC). Diszkontált cash flow (DCF)
- A legmagasabb és legjobb használat szerinti érték
- Az örökjáradék összefüggése

- 3. Diszkontált cash flow. Mutassa be a befektetési célú ingatlanból származó jövedelmek becslésének modelljét! Melyek a diszkontált cash flow alapú értékelési módszer alkalmazásának feltételei? Mutassa be a diszkontált cash flow alapú értékelés során alkalmazott összefüggéseket!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Effektív bevétel, nettó működési bevétel, adózás előtti és adózás utáni cash flow. Cash flow tábla
- Az exit-érték meghatározása
- A jelenérték-számítás összefüggése

- 4. Tőkésítési kamatláb. Mondja el a tőkésítési kamatláb meghatározását build-up módszerrel és a piaci tapasztalatok alapján! Mutassa be a CAPM modell (Capital Asset Pricing Model – tőkepiaci árfolyamok modellje) lényegét, alkalmazásának előnyeit és korlátait!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Kockázatmentes kamatláb, kockázati prémium
- Diverzifikáció (kockázatmegosztás), egyedi és piaci kockázatok
- A kockázat mérése, a béta ( $\beta$ ) tulajdonságai



- 5. Ingatlankezelés, épületfenntartás, karbantartás. Határozza meg az épületfenntartás és a karbantartás alapfogalmait! Mutassa be egy felépítményes ingatlan értékének alakulását az idő függvényében, különös tekintettel az üzemeltetési-felújítási tevékenységekre! Milyen szempontok szerint történhet a bérlő-mix kialakítása egy irodaház és egy bevásárlóközpont esetén? Hogyan befolyásolja a bérlő-mix az ingatlan értékét?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Üzemeltetés, időszerű és tervszerű karbantartás, hibajavítás, részleges és teljes felújítás
- Életciklus-görbe
- Kis- és nagybérlők, tartalékterületek, bérleti díjak kialakítása

- 6. Költségalapú értékelés. Körvonalazza a nettó újraelőállítási és a nettó pótlási költségen alapuló ingatlanértékelési módszereket! Milyen avulási tényezőket kell figyelembe venni a költségalapú értékbecslés során? Mutassa be a telek értékének meghatározását a költségalapú értékelés során!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Bruttó és nettó újraelőállítási költség
- A pótlási költség fogalma
- Fizikai, erkölcsi, piaci és környezeti avulás
- Telek értékelése piaci összehasonlító módszerrel. Maradványértéken történő értékelés

**7. Mezőgazdasági ingatlanok értékelése. Beszéljen a mezőgazdasági ingatlanok értékelésének módszereiről! Sorolja fel a termőföld ingatlanok speciális kockázati tényezőit! Mutassa be a termőföld és a telepítmény hozamelvű értékelését!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- A föld értékelése piaci összehasonlítással és hozamszámítással
- Telepítmény költségalapú és hozamelvű értékelése
- A felépítmény(ek) értékelése
- Aranykorona-érték (AK), normatív földjövedelem
- A szőlő és gyümölcsös, valamint az erdő jövedelemáramainak jelenértéke

- 8. Történeti jelentőségű ingatlanok értékelése. Milyen módon befolyásolja az ingatlan értékét a régészeti, illetve a műemléki védettség? Foglalja össze a műemlék ingatlanok értékelésének szempontjait! Milyen sajátos tevékenységeket kell elvégeznie az értékbecslőnek a kulturális örökség elemeihez kapcsolódó ingatlanok értékelése során?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Régiségérték
- Társadalmi érték
- Művészeti érték
- Ritkaságérték
- Építészeti értékek
- Az eredetiség (hitelesség) értéke

**9. Országos Településrendezési és Építési Követelmények. Fejtse ki a településrendezés célját, feladatait és eszközeit! Mutassa be az építésügy törvényi szabályozása, az OTÉK és a helyi építési előírások közti kapcsolatot!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Településfejlesztési koncepció
- Településszerkezeti terv
- Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

- 10. Vezetés-szervezés. Mutassa be egy ingatlanközvetítéssel és ingatlanvagyon-értékeléssel foglalkozó ingatlaniroda emberierőforrás-szükségletét! Határozza meg a munkáltató foglalkoztatással összefüggő feladatait és kötelezettségeit! Milyen vezetési-szervezési feladatok jelentkeznek az ingatlaniroda szakmai irányítása során?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Munkaviszony létesítése
- Adó- és járulékbevallás
- Tervezés, irányítás, ellenőrzés

**11. Ingatlanpiaci kínálat. Mutassa be az ingatlanpiaci kínálat jellemzőit! Melyek az ingatlanpiac ciklikus viselkedésének főbb okai? Hogyan történik a szegmentálás az irodapiacon? Fejtse ki az egyes szegmensek jellemzőit! Jellemezze a fővárosi és a vidéki irodapiacot a bérleti díjak és a kihasználtság szempontjából!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Kínálati görbe
- A rugalmatlan kínálat okai
- Konjunktúraciklus, aktív árborók
- A, B és C kategóriás irodaházak jellemzői

**12. Ingatlanpiaci kereslet. Mutassa be az ingatlanpiaci kereslet jellemzőit! Összegezze és példákkal mutassa be az irodák, a bevásárlóközpontok, a logisztikai központok és a termőföld ingatlanok keresletét befolyásoló főbb tényezőket!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Keresleti görbe
- A régió (térség) és az ingatlan közvetlen környezete
- A kereslet szerepe a piaci érték alakulásában



- 13. Befektetési érték, maradványérték. Mit ért egy ingatlan befektetési értékén? Beszéljen a befektetési érték meghatározásának módjáról! Milyen döntéseket hozhat a befektető a befektetési érték és a piaci érték ismeretében? Mutassa be a maradványértéken történő ingatlanértékelés alkalmazásának feltételeit és folyamatát! Milyen döntéseket hozhat az ingatlanfejlesztő a maradványérték és a piaci érték ismeretében?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- A tőkeellátottság módszere
- Bruttó fejlesztési (tőke-) érték

**14. Hitelbiztosítéki értékelés. Mit ért hitelbiztosítéki érték alatt? Mutassa be a hitelbiztosítéki értékelés folyamatát és sajátos követelményeit! Foglalja össze a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékelésének lehetséges módszereit!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Az óvatos becslés fogalma, követelményei
- A hitelbiztosítéki értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei
- Piaci összehasonlítás, költségalapú és hozamelvű értékelés

**15. Ingatlanpiaci befektetések. Nevezze meg a befektetések főbb jellemzőit! Csoportosítsa a befektetőket a kockázatvállalás szempontjából! Mi jellemzi a kockázatkerülő befektetői magatartást? Hasonlítsa össze a pénz- és tőkepiaci befektetéseket az ingatlanpiaci befektetésekkel a likviditás, a feloszthatóság, az értékállóság, valamint a tőke és a hozam biztonsága szempontjából! Milyen szempontokat venne figyelembe egy külföldi ingatlanbefektetés kockázatainak értékelése során?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Ország-, illetve politikai kockázat, nemzetközi hitelminősítők, CDS felár (országkockázati felár)
- Ágazati kockázat
- A régió kockázata
- Vállalkozásspecifikus kockázatok
- Árfolyamkockázat
- Inflációs kockázat
- Kamatláb kockázat
- Jogi kockázatok

**16. Globalizáció. Mutassa be az ingatlanpiacot is befolyásoló globális trendeket! Hogyan érintik ezek a fejlődő és a fejlett országok ingatlanpiacát? Milyen, az ingatlanokat is érintő környezeti kihívásokkal kell szembenéznie egy nagyvárosnak és egy rurális (falusi) térségnek?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Demográfiai jellemzők, migráció
- Urbanizáció
- Az ipari termelés változása, a terciér szektor dominanciája
- A kereskedelem liberalizációja
- Éghajlatváltozás

- 17. Városfejlődési folyamatok. Mit ért urbanizáció alatt? Mutassa be példákkal a városok fejlődésének szakaszait! Mutassa be az egyes szakaszok ingatlanpiaci vonatkozásait! Mit ért agglomeráció alatt? Mutassa be egy magyarországi város példáján keresztül az agglomeráció kialakulását, fejlődését és ingatlanpiaci jellemzőit!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Urbanizáció, szuburbanizáció, dzsentrifikáció, dezurbanizáció, reurbanizáció
- Késleltetett városfejlődés

**18. Portfólióértékelés. Mit ért ingatlan portfólió alatt? Mutassa be a portfólió-értékelés célját és sajátosságait! Hogyan alakulnak a portfólióban lévő egyes befektetések kockázata, illetve a portfólió egészének befektetési kockázata? Foglalja össze az Európai Értékelési Szabványok (EVS) főbb rendelkezéseit az ingatlanalapok és a jelzálog portfóliók értékelésére!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Diverzifikáció
- Egyedi és piaci kockázatok, piaci portfólió
- Az ingatlanalap ingatlanainak osztályozása (jövedelemtermelő, fejlesztés alatt álló, jövőbeni fejlesztésre tartott, alap által használt ingatlanok)
- Jelzálog-hitelintézet, jelzáloglevél
- Jelzáloghitel-portfóliók osztályozása (lakásjelzálog fedezetű, kereskedelmi tevékenységet szolgáló lakásjelzálog fedezetű és kereskedelmi ingatlan jelzálog-fedezetű értékpapírok)
- Nettó eszközérték

**19. Ingatlanszakmai vállalkozások. Sorolja fel egy ingatlanszakmai vállalkozás alapításának főbb szempontjait! Milyen személyi és tárgyi feltételek szükségesek az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység megkezdéséhez? Mutassa be a minőségbiztosítás szerepét az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenységben! Milyen folyamatokat kell szabályoznia, illetve milyen dokumentumokkal kell rendelkeznie egy tanúsított minőségbiztosítási rendszerrel rendelkező ingatlanirodának?**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő névjegyzék
- Nyilatkozat a minőségpolitikáról és a minőségcélokról
- Minőségirányítási kézikönyv
- Eljárások, folyamatok dokumentumai (pl.: folyamatleírások, folyamatábrák, bizonylati album, bizonylati út ábrák stb.)
- Elvégzett tevékenységek, elért eredmények dokumentumai (pl.: szerződések, teljesítési igazolások, ellenőrzések jegyzőkönyvei stb.)

- 20. Üzleti tervezés. Összegezze az üzleti tervezés célját és az üzleti terv készítésének lehetséges okait egy ingatlanszakmai vállalkozás esetén! Hogyan illeszkedik az üzleti terv a vállalkozás stratégiájához? Mit tartalmaz egy üzleti terv? Mutassa be részletesen a pénzügyi terv részeit és az egyes részek egymással való kapcsolatát!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Vezetői összefoglaló, bevezetés, a cég adatai, a működés bemutatása, piaci elemzés, marketingterv, pénzügyi terv, kockázatelemzés
- Eredményterv, mérlegterv, likviditási terv és cash flow terv



Szakképesítés-ráépülés: 53 341 01 Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## ÉRTÉKELÉS

Sorszám	Név	Feladat sorszáma	Osztályzat

.....  
dátum

.....  
alíírás

C