

**A – VII.
MODUL**

SZAKMAI DOLGOZAT

Zalaegerszeg

2007. szeptember 21.

TARTALOM

1. VIZSGAKÖVETELMÉNYEK
2. A SZAKMAI DOLGOZAT TÉMÁJA
3. A SZAKMAI DOLGOZAT FORMAI
KÖVETELMÉNYEI
4. TARTALMI KÖVETELMÉNYEK
5. A SZAKMAI DOLGOZAT
ÉRTÉKELÉSE

1. VIZSGAKÖVETELMÉNYEK

- elméleti (írásbeli, szóbeli) , gyakorlati vizsga
- írásbeli vizsga
- szóbeli vizsga
- szakmai dolgozat, gyakorlati vizsga
- eredményes vizsga
- eredménytelen (írásbeli, szóbeli, gyakorlati)
- felmentés 26/2005.(VIII.5.) TNM nincs

2. A SZAKMAI DOLGOZAT TÉMÁJA

- TNM meghatározása
- Bejelentés adatlapon - jóváhagyás
- Valós ingatlan, min kétféle értékbecslés
- Az alábbi típusú ingatlanok nem teszik lehetővé, hogy a hallgató megfelelő mélységgel bemutassa a tanfolyam során elsajátított szakmai ismereteit, ezért nem kerülhetnek elfogadásra:
 - családi ház, mely csak lakás céljára szolgál,
 - termőföld, amennyiben sem telepítményt, sem felépítményt nem tartalmaz,
 - 1 db. (pl.: társasházi, vagy szövetkezeti) lakás.
- Konzultációs lehetőségek

3. A SZAKMAI DOLGOZAT FORMAI KÖVETELMÉNYEI

- A4 es lapon, egyoldalas
- szövegszerkesztő, betűtípus, 12-es nagyság
- diplomakötés
- példányszám
- lapszámozás
- tartalomjegyzék
- melléklet(ek) is bekötve

4. TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

- 4.1. Borító
- 4.2. Belső címloldal
- 4.3. Tartalomjegyzék
- 4.4. Értékelési bizonyítvány
- 4.5. A megrendelő adatai, utasításai
- 4.6. Az értékelés célja
- 4.7. Az ingatlan környezetének leírása
 - 4.7.1. Regionális elemzés
 - 4.7.2. A környék részletes elemzése
- 4.8. Az ingatlan leírása
 - 4.8.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása
 - 4.8.2. Természetbeni leírás
- 4.9. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése
- 4.10. Az értékelési módszer(ek) kiválasztása
- 4.11. Az érték(ek) levezetése
- 4.12. A végső érték kialakítása
- 4.13. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások
- 4.14. Dátum, aláírás
- 4.15. Függelék

4.1. Borító

**Ingatlanvagyon -Értékelő és Közvetítő
Szakképzés**

SZAKMAI DOLGOZAT

Név

2007.

4.2. Belső címoldal

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

Az ingatlan
fotója

Az ingatlan címe,
Helyrajzi száma

Készítette: Aláírás
Név
Cím
Tel.

Az értékelés kelte: Év, hónap

4.3. Tartalomjegyzék

A tartalomjegyzéknek tartalmaznia kell a dolgozatban használt összes címet és a hozzájuk tartozó helyes oldalszámokat is.

Kérjük ügyeljen arra, hogy az elnevezéseket pontosan úgy tüntesse fel a tartalomjegyzékben, ahogy azok a szakmai dolgozatban is előfordulnak. Figyeljen arra is, hogy a tartalomjegyzék a jó oldalszámokat tartalmazza.

Tartalomjegyzék

oldalszám

1. Címoldal.....	1.
2. Tartalomjegyzék.....	2.
3. Értékelési bizonyítvány.....	4.
4. A megrendelő adatai, utasításai.....	5.
5. Az értékelés célja.....	5.
6. Az ingatlan környezetének leírása.....	6.
6.1. Regionális elemzés.....	6.
6.1.1. A régió elhelyezkedése.....	9.
6.1.2. Népesség.....	10.
6.1.3. Foglalkoztatottság.....	10.
6.1.4. Jövedelmi viszonyok.....	11.
6.1.5. Település szerkezet, közigazgatás.....	13.
6.1.6. Földrajzi adottságok.....	13.
6.1.7. A régió rövid történeti áttekintése.....	14.
6.1.8. A régió gazdasága.....	14.
6.1.8.1. Turizmus, vendéglátás.....	15.
6.1.9. Közlekedés.....	16.
6.1.10. Oktatás kultúra.....	17.
6.1.11. Fejlesztési stratégia.....	18.

6.2. Az ingatlan szűkebb környezete.....	18.
6.2.1. Siófok rövid történeti áttekintése.....	19.
6.2.2. Természeti adottságok.....	21.
6.2.3. Közigazgatás, népesség.....	22.
6.2.4. Foglalkoztatottság.....	23.
6.2.5. Gazdaság.....	23.
6.2.6. Közlekedés.....	23.
6.2.7. Ingatlanfejlesztések.....	24.
6.3. A környék részletes elemzése.....	25.
6.4. Az ingatlan részletes leírása.....	26.
6.4.1. Műszaki adatok.....	28.
6.4.1.1. Helyiségjegyzék.....	28.
6.4.1.2. Az ingatlan műszaki állapota.....	29.
6.4.1.2.1. Főépület.....	29.
6.4.1.2.2. A magas oldalszárny.....	31.
6.4.1.2.3. Kiszolgáló épületrész.....	31.
6.4.2. Ingatlan nyilvántartás szerinti állapot bemutatása.....	32.

7. Lehetséges értékelési módszerek.....	34.
7.1. DRC elvű értékelés.....	34.
7.2. Piaci értékalapú módszerek.....	34.
7.2.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	34.
7.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelés.....	35.
8. Az értékelés módszerének kiválasztása.....	36.
8.1. Az ingatlan értéke piaci összehasonlító megközelítéssel.....	37.
8.2. Hozam alapú értékelés.....	40.
8.2.1. Összehasonlító adatok.....	40.
8.2.2. A hotel adatai.....	42.
8.2.3. A hotel nettó működési bevételeinek kiszámítása.....	43.
8.3. A diszkontálási kamatláb és a tőkésítési ráta meghatározása.....	44.
8.4. Végző érték kialakítása.....	46.
9. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások.....	47.
Melléklet.....	48.
Fényképek az ingatlanról.....	49.
Érvényes tulajdoni lap másolat (szemle).....	53.
Térképmásolat.....	56.

1.-2. A Borító és a Belső címoldal

elérhető összes pontszám: 10

- 2 Borító nem a szükséges adatokat tartalmazza
- 2 A belső címoldalon nem megfelelő az ingatlan azonosítása
- 2 Az belső címoldalon az értékbecslés kelte hiányzik
- 2 A belső címoldalon a készítő valamely adata hiányzik
- 2 Az belső címoldalon az ingatlan fotója hiányzik

3. Tartalomjegyzék

elérhető összes pontszám: 10

- 6 A tartalomjegyzékből hiányoznak az oldalszámok.
- 1 Van olyan elnevezés, mely nem egyezik meg a később szereplővel.
- 1 Van olyan cím, mely a későbbiekben nem szerepel.
- 2 Van olyan oldalszám, mely a tartalomjegyzékben hibásan szerepel.
- 10 Hiányzik.

4.4. Értékelési bizonyítvány

Az értékelési bizonyítványnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

„Értékelési bizonyítvány” vagy „Értéktanúsítvány” megnevezés

Az ingatlan megnevezése, címe, helyrajzi száma

Az értékelés célja

Az értékelés módszere

A megállapított érték számmal és betűvel kiírva

Esetleges lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes

A helyszíni szemle (szemlék) időpontja

Az értékelés fordulónapja

A szakvélemény érvényessége

Az értékelő (a szakértő) neve

Az értékelő sajátkezű aláírása

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízás

Az értékelő (szakértő) neve:	Kis József
Az értékelés fordulónapja:	2007. 06. 15.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	az ingatlan piaci értékének meghatározása
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító adatokon alapuló ill. hozamszámítással (DCF módszerrel)
Helyszíni szemlék időpontja:	2007. május 21, 25, június 11.

Az ingatlan adatai

Az ingatlan megnevezése:	csónakház
Az ingatlan címe:	9029 Győr, Gogolai utca 9.
Az ingatlan helyrajzi száma:	3452/1

Az ingatlan Győr belvárosában, a Rába folyó árterületén, kiemelt környezeti adottságú 1530 m²-es gondozott területen található, földszint - emelet beépítéses, panzió és vendéglátó egységként hasznosított, csónakház megnevezésű épületből áll.

Közvetlen szomszédságban hasonló adottságú ingatlannal, parkolóként kialakított területtel, közvetett szomszédságban társasházi ingatlanokkal, pihenőövezettel (Radó-sziget).

Az ingatlan az 1959-ben épült.

Hasznos területe 7920m², ebből nyitott terasz 112 m².

A telek területe: 1643 m²

Az ingatlan forgalmi értéke

99.000.000,- Ft,

azaz

kilencvenkilenc millió forint

Budapest, 2007. július 2.

Ingatlanforgalmi értékbecslő

4. Értékelési tanúsítvány

elérhető összes pontszám: 20

- 4 Hiányzik valamelyik dátum
- 4 Hiányzik az ingatlan pontos meghatározása
- 4 Hiányzik az értékbecslés célja, módszere, hatálya
- 4 Nem adta meg az eredményt betűvel is kiírva
- 4 Hiányzik az értékelő neve és/vagy sajátkezű aláírása
- 20 Hiányzik.

4.5. A megrendelő adatai, utasításai

A megrendelővel kapcsolatban az alábbi adatokat kell feltüntetni:

A megrendelő neve

Címe

Telefonszáma

Kapcsolata az értékelt ingatlannal

Amennyiben volt ilyen: a megrendelő
utasításai

4.6. Az értékelés célja

Többek között lehetséges értékelési célok a következők:

Forgalmi (piaci) érték meghatározása

Piaci bérleti érték meghatározása

Hitelbiztosítéki érték meghatározása

Műszaki érték meghatározása

Értékelés pénzügyi jelentés céljára

Műemléki érték meghatározása

Fejlesztési tőkeérték meghatározása

Maradványértéken történő értékelés telekre

Érték meghatározása biztosításhoz, stb

5.-6. A megrendelő adatai utasításai és

Az értékelés célja

elérhető összes pontszám: 20

- 5 Nem derül ki, hogy ki a megrendelő**
- 5 Nem világos a megrendelő kívánsága**
- 5 Hiányos az értékbecslés célja**
- 10 Hiányzik az értékbecslés célja**
- 20 Hiányzik.**

4.7. Az ingatlan környezetének leírása

4.7.1. Regionális elemzés

4.7.2. A környék részletes elemzése

Példa egy szálloda értékbecslésének szakmai háttér anyagára

**A regionális elemzés során sok tényezőt vizsgálunk meg. Ezek közül most egy,-
a régió szállodai kihasználtságát
bemutató szakmai összefoglalót
ismertetek, mely az összehasonlító
elemzéshez is komoly segítséget ad.**

A kereskedelmi szálláshelyek vendégforgalma szállástípusonként

Időszak	Szálloda	Öt-	Négy-	Három-	Két-	Egy-
		csillagos				
Vendég, ezer fő						
2003	4 092	366	1 272	1 804	507	143
2004	4 571	475	1 619	1 930	425	121
2005	5 018	572	1 853	2 095	383	115
2006	5 027	577	1 880	2 118	346	106

(Forrás: KSH)

**A kereskedelmi szálláshelyeken eltöltött
vendégéjszakák szállástípusonként**

Időszak	Szálloda	Öt-	Négy-	Három-	Két-	Egy-
		csillagos				
Vendégéjszaka, ezer						
2003	11 699	953	3 575	5 180	1 497	494
2004	12 638	1 213	4 342	5 471	1 164	449
2005	13 599	1 379	4 961	5 822	1 026	410
2006	13 388	1 354	4 971	5 691	986	386

(Forrás: KSH)

A szállodák szobakihasználtsága osztályba sorolás szerint (%)

• Terület	Átlag	Öt-	Négy-	Három-	Két-	Egy-
		csillagos szálloda				
2004						
Ország összesen	46,4	60,5	58,2	42,6	28,8	31,6
Ebből Bp.	59,3	62,3	65,9	51,3	47,5	55,5
Balaton	43,1		51,1	44,0	29,8	25,0
2005						
Ország összesen	48,1	65,4	59,0	43,8	28,6	31,2
Ebből Bp.	63,6	68,2	70,1	54,5	50,5	51,8
Balaton	42,5	–	48,7	43,7	27,2	25,6
2006						
Ország összesen	47,5	65,5	55,0	44,2	27,6	35,8
Ebből Bp.	57,1	68,0	60,7	(Forrás: KSH) 51,8	23,0	42,6
Balaton	44,6	–	51,6	43,5	29,7	34,9

A szállodai szobák átlagára 2006-ban (Ft) (Forrás: KSH)

Időszak	Átlag ár	Öt-	Négy-	Három-	Két-	Egy-
		csillagos szálloda				
február	13 070	31 290	13 000	8 415	6 611	4 285
május	16 655	44 613	17 104	9 693	6 960	5 184
július	13 710	32 727	15 582	9 810	7 188	4 947
december	13 629	26 508	14 672	9 493	7 389	4 347

7. Az ingatlan környezetének leírása

elérhető összes pontszám: 30

- 5 Nincs meghatározva egyértelműen a régió, vagy a környezet.**
- 5 Hiányoznak a regionális leírásból a demográfiai adatok**
- 5 Hiányoznak a regionális leírásból a szolgáltatási adatok**
- 15 Hiányzik a regionális leírás.**
- 5 Hiányoznak a környezeti leírásból a besorolási, közbiztonsági adatok**
- 5 Hiányoznak a környezeti leírásból a demográfiai, szolgáltatási adatok**
- 15 Hiányzik a környezeti leírás.**
- 30 Hiányzik**

4.8. Az ingatlan leírása

4.8.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti
állapot bemutatása

4.8.2. Természetbeni leírás

8. Az ingatlan (jogi és természetbeni) leírása

elérhető összes pontszám: 80

- 5 Az ingatlan terheiről nem beszél
- 5 Jogi leírás hiányos
- 10 Hiányzik az ingatlan jogi leírása
- 10 A telek leírása hiányzik.
- 5 Ingatlan homlokzat, építészeti jellemzők, minőség leírása hiányzik
- 5 Közművesítettség, övezete, hely érték megítélése hiányzik
- 10 Karbantartottság, felújítás (ezek elmaradása) leírás hiányzik
- 5 A szerkezetek leírása hiányos
- 15 A szerkezetek leírása hiányzik
- 10 Összterület és kihasználtsága (helyiségjegyzék) hiányzik
- 15 A diagnosztikai leírás hiányzik
- 5 A diagnosztikai leírás hiányos
- 5 Infrastrukturális ellátottság leírása hiányzik
- 5 Parkolási lehetőségek bemutatása hiányzik
- 70 Hiányzik az ingatlan természetbeni leírása

4.9. A lehetséges értékelési módszerek áttekintése

E fejezetben tömören, lényegretörően be kell mutatni a három alapszert (piaci összehasonlítás, költségalapú értékelés, hozamelvű értékelés). Minden módszer esetén ki kell térni a következőkre:

Milyen típusú ingatlanok értékelésekor
használható,

Milyen értéke(ke)t lehet vele meghatározni és

Melyek a módszer főbb lépései.

9. A lehetséges értékbecslési módszerek leírása

elérhető összes pontszám: 30

- 10 Nem áttekinthető a leírás**
- 10 Leírás hiányos**
- 10 Valamelyik módszer leírása hiányzik**
- 30 Hiányzik.**

4.10. Az értékelési módszerek kiválasztása

Az előző fejezetben szereplő bemutatásnak, ill. az eredeti célkitűzésnek megfelelően ki kell választani az alkalmazni kívánt módszereket, majd részletesen meg kell indokolni a választást.

Ne felejtse el, hogy az egyik módszerként kötelezően a hozamelvű értékelést kell alkalmaznia!

10. Az értékbecslési módszerek kiválasztása

elérhető összes pontszám: 10

- 5 Hiányos.**
- 10 Hiányzik.**

4.11. Az értékek levezetése

Az ingatlan értékét a választott módszerek szakmai szabályainak megfelelően kell levezetni. Kérjük vegye figyelembe az Ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés gyakorlata c. tantárgy keretében tanultakat, továbbá az EVS 2003 ajánlásait. Nagyon fontos, hogy az adott módszertant helyesen alkalmazza, ugyanis a szakmai gyakorlatban elég sokszor találkozunk hibás megoldásokkal, melyeknek végső soron a megrendelő látja kárát.

1. A tőkésítési ráta és az elvárt megtérülés meghatározása

A ráták levezetésének egyik módszere, hogy az állampapírok hozamából indulok ki és a befektetéshez még tartozó kockázatokat számszerűsítem.

Becslésükre többféle módszer áll rendelkezésünkre. Jelen értékbecslésben az elvárt megtérülés rátáját és a tőkésítési rátát abból a feltételezésből határoztam meg, mely szerint egy bizonyos üzletbe befektető tulajdonos elvár egy olyan megtérülést, mely megfelel annak a kockázatmentes hozamnak, melyhez egy hasonló összegnek bankszámlán történő elhelyezésével, vagy államkötvénybe történő befektetésével juthat; emellett fedezi azt a további kockázatot, amely egy szokásos mértéket meg nem haladó kockázatú működő üzletbe történő befektetésből ered. Minél kockázatosabb egy üzlet, annál magasabbnak kell lennie a tőke költségének és fordítva.

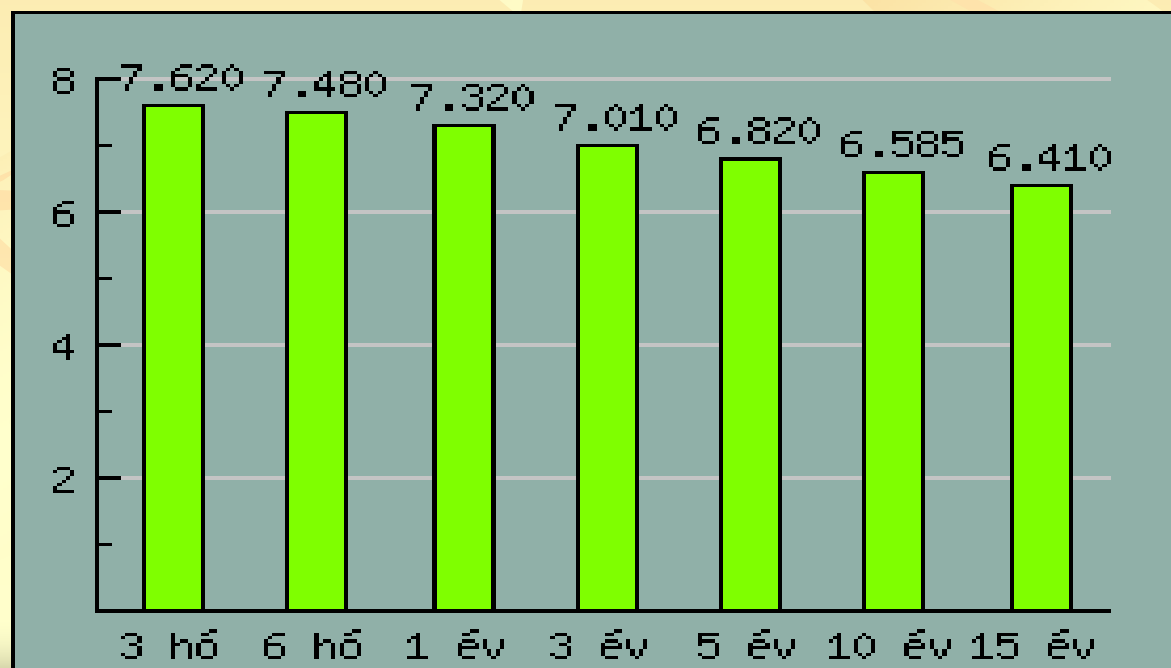
A diszkontráta kalkulációja a következő tényezőkre épült:

- **Számszerűsítem a kockázatmentes tőkebefektetés inflációmentes hozamának értékét.**

Állampapírpiaci referenciahozamok (benchmark) (%) (Forrás: MNB)

időtáv	3 hónap	6 hónap	1 év	3 év	5 év	10 év	15 év
referenciahozam	7,80	7,58	7,50	7,30	7,07	6,68	6,42

Államkötvények hozamának trendje (Forrás: BudaCash)



Elvárt megtérülés	(%)
1 éves lejáratú állampapírok átlag hozama	7,5
Ágazati kockázati ráta	+ 1,5
Vállalkozási díj	+ 1,0
<i>Korrigálás összesen</i>	+ 2,5
Elvárt megtérülés	10

Kockázat mentes befektetési átlag kamatláb: 7,5%

Magyarországi ingatlan befektetés esetén a fenti hozamon kívül a befektető igényt tart kockázati prémiumra is., mely pótlólagos hozam megfelel a hazai befektetésnél jelentkező ország- ágazat- és vállalkozási kockázat mértékének.

A magyarországi ingatlan befektetések kockázati prémiuma jelenleg 2 – 4% azon befektetők elvárai alapján, akik magyarországi társaságokban szeretnének részesedést szerezni.

Jelen értébecslésben a szálloda jelleg miatt + 2,5 % kockázati felárral számoltam. Ez alapján az elvárt **megtérülési rátát 10 %-ban** állapítom meg

A gazdasági stabilizáció előrehaladtával a kockázati prémie csökken, ezért a tőkésítési ráta felépítésénél ágazati kockázatként + 1,1 %-ot veszek figyelembe.

Kockázat mentes hosszú távú átlag hozam: 6,4%

Tőkésítési ráta (R)	(%)
15 éves lejáratú államkötvények átlag hozama	6,4
Ágazati kockázati ráta	+ 1,1
Vállalkozási díj	+1,0
<i>Korrigálás összesen</i>	<i>+ 2,1</i>
Tőkésítési ráta	8,5

Ez alapján az elvárt **tőkésítési ráta: 8,5%.**

2. DCF módszer

Példa egy szakmai dolgozatból

- Az ingatlan értékét a „Bevétel-Kiadás-Hozam” modell segítségével állapítom meg, melynek általános alakja a következő:

$$\begin{aligned} & \text{Lehetséges teljes bevétel} \\ & - \text{Kihasználságból eredő veszteség} \quad . \\ & = \textbf{Tényleges teljes bevétel} \\ & - \text{Működési költségek} \quad . \\ & = \textbf{Nettó működési bevétel} \quad \textbf{NOI} \\ & - \text{Adósságszolgálat} \quad \textbf{ADS} \quad . \\ & = \textbf{CASH FLOW (adózás előtti)} \quad \textbf{CF} \\ & - \text{Adó} \quad . \\ & = \textbf{CASH FLOW (adózás utáni)} \end{aligned}$$

Lehetséges teljes bevétel

Megnevezés	Kiadható hasznos alapterület (m ²)	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)	Bérleti díj Ft/hó	Bérleti díj Ft/év
Ügyféltér, iroda	322	2.500	805.000	9.660.000
Értéktár, irattár	88	1.500	132.000	1.584.000
Gépkocsi parkoló	6 db	15.000	90.000	1.080.000
Összesen:			1.027.000	12.324.000

Kihasználtság

A tervezett bérleti szerződésben mindkét fél érdekeit szem előtt tartva 7 éves határozott időtartamban állapodtak meg. Az 1. évben a felújítási munkálatok miatt (melyet a bérlő vállalt) a befektető csak 50 %-os kihasználtsággal kalkulál. Az ezt követő 6 évben a határozott idejű szerződésnek köszönhetően 100 %-os kihasználtság várható, így annak mértékét (biztonsági okokból) 95 %-ban határozom meg.

- **Működési költségek**

Az ingatlan működési költségei értékéhez viszonyítva elenyésző. Ennek egyik oka, hogy egy bérlője lesz, aki maga fizeti az általános rezsiköltségeket, a másik, hogy nincsenek benne nagy közös terek, lift, portaszolgálat, stb. Az éves működési költségek részletezve.

	Megnevezés	Összeg (Ft)
1.	Általános karbantartások, javítások	200.000,-
2.	Ingatlan biztosítás	110.000,-
3.	Ingatlan adó	180.000,-
4.	Kezelési költségek	260.000,-
	Összesen:	750.000,-

Nettó működési bevétel NOI

• Az elkövetkező évek bevételeinek és kiadásainak változását – figyelembe véve a várható infláció, a gazdaság teljesítőképességi és a pénzügyi változások várható hatásait - az alábbiakban prognosztizálom:

- bérleti díjak növekedési indexe: **évi 4 %**
- működési ktg-ek növekedése (folyamatos elhasználódás következményeként): **évi 7 %**

A fentiek alapján az első 5 évben elérhető nettó működési bevétel (eFt-ban) a következő:

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Lehetséges teljes bevétel	12.324	12.817	13.330	13.863	14.417
Kihasználtságból eredő veszteségek	50 % 6.162	5 % 641	5 % 667	5 % 693	5 % 721
Tényleges teljes bevétel	6.162	12.176	12.663	13.170	13.696
Működési ktg-ek	750	802	859	919	983
Nettó működési eredmény	5.412	11.374	11.804	12.251	12.713

Adósságszolgálat (ADS)

Megbízom a banktól 35 MFt hitelt szeretne felvenni 4 évre 7%-os kamattal. Az első évben 5 MFt, a további években 10 MFt tőketörlesztést vállalt. A tőke és kamattörlesztés évente egyszer, év végén esedékes.

Év	ADS	Kamat	Tőke	Egyenleg
0				35.000.000,- Ft
1	7.450.000,- Ft	2.450.000,- Ft	5.000.000,- Ft	30.000.000,- Ft
2	12.100.000,- Ft	2.100.000,- Ft	10.000.000,- Ft	20.000.000,- Ft
3	11.400.000,- Ft	1.400.000,- Ft	10.000.000,- Ft	10.000.000,- Ft
4	10.700.000,- Ft	700.000,- Ft	10.000.000,- Ft	0,- Ft
Összesen:	41.650.000,- Ft	6.650.000,- Ft	35.000.000,- Ft	

• **CASH FLOW (CF) meghatározása**

A nettó működési eredményből levonom az aktuális évi adósságszolgálatot:

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Nettó működési eredmény (NOI)	5.412	11.374	11.804	12.251	12.713
Adósságszolgálat (ADS)	7.450	12.100	11.400	10.700	0
CASH FLOW (CF)	- 2.038	- 726	404	1.551	12.713

Az ingatlan piaci értékének meghatározása:

Az ingatlan jövedelme már a 2. évben stabilizálódik, tehát a 3. évi jövedelmet tőkésítve határozom meg az ingatlan 2. év végi várható piaci értékét az IRV képlet segítségével, ahol a ráta értéke 9 %:

$$V_2 = \frac{I_3}{R} = \frac{11.804}{0,09} = 131.156 \text{ eft}$$

Az egyes évek jövedelmeit (a 2. év jövedelméhez hozzáadom 2. évi várható piaci értéket is) diszkontálva megkapom annak **jelenértékét, azaz az ingatlan piaci értékét**

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{r^t} = \frac{5.412}{1,12} + \frac{11.374 + 131.156}{1,12^2} =$$

118.456 eFt, kerekítve

118.500.000,- Ft, azaz

Egyszáztizennyolcmillió - ötszázezer forint.

11. Az értékelés levezetése

elérhető összes pontszám: 290

- 180Csak hozamszámítási módszerrel készült a dolgozat
- 30Hasznos terület meghatározás hibás (összeh, vagy műszaki értékelésnél)
- 30Műszaki értéknél a telek ár számítás nem teljes
- 30Összehasonlításnál a számolás hiányos, mértékek irreálisak
- 40Műszaki értéknél a fajlagos árak nem magyarázottak
- 30Összehasonlító adatok leírása hiányos
- 40Összehasonlításnál az értékmódosító tényezők kezelése hiányos
- 50Irreális bevételek, költségek, indexek, ráták használata
- 80Hozamszámítás hiányos
- 120Hozamszámításnál csak egy év adatával számol és nem magyarázza a rátákat
- 30Matematikailag hibás számítás
- 290Hiányzik a hozamszámítási módszer

Megjegyzés: Az összehasonlító és a műszaki értékelés együttes
levonható pontszáma: 180

4.12. A végső érték kialakítása

Amennyiben mindkét módszert ugyanarra az ingatlanra alkalmazta, akkor a kapott értékeket, ill. a köztük mutatkozó eltéréseket elemezve ki kell alakítania végső értékítéletét.

Ehhez javasoljuk, hogy ismételten tekintse át az eredeti értékelési célkitűzést.

12. A végső érték kialakítása

elérhető összes pontszám: 20

- 10 Rossz súlyszámokkal levezetett érték
- 10 Nem az értékelési célnak megfelelően levezetett érték
- +10 **Igen szakszerűen megoldott levezetés**
- 20 Hiányzik

Megjegyzés: A plusz tíz pont a végső
elszámolásnál figyelembe vehető!

4.13. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakmai dolgozat egy külön fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételeket, korlátozásokat és szabályozásokat, melyek mellett a szakvélemény megállapításai és a becsült érték érvényes.

13. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

elérhető összes pontszám: 40

- 10 Nem tartalmazza a szakdolgozatban alkalmazott feltételezéseket**
- 10 Korlátozásokat, szabályozásokat nem tartalmazza**
- 10 Hiányzik a függetlenségi nyilatkozat**
- 40 Nincs**

4.14. Dátum, aláírás

Az értékelési szakvéleményt a készítőnek végül keltezéssel és hiteles (sajátkezű) aláírásával kell ellátnia. Kérjük ne felejtkezzék el erről, ugyanis a szakértő aláírásával vállal felelősséget az általa leírtakért.

4.15. Függelék

A szakmai dolgozat függelékében kell elhelyezni azon dokumentumokat, melyek a megállapításainkat támasztják alá, vagy a leírtak jobb megértését szolgálják.

A függelék összeállításánál kérjük vegye figyelembe az alábbiakat:

- Az érvényes tulajdoni lap másolat kötelező melléklet
- Csak olyan mellékleteket csatoljon, melyekre a dolgozat érdemi részében hivatkozik is
- A szakmai dolgozatnak nincsen kötelező minimális terjedelme, így nincs szükség arra, hogy az anyagot fölösleges mellékletekkel „felturbózza”
- Valamennyi mellékletet a dolgozatba be kell kötni

14.-15. Dátum, aláírás, függelék, külalak, stílus

elérhető összes pontszám: 40

- 10 Gyenge helyesírás és/vagy túl sok gépelési hiba**
- 10 A fogalmazás nem szabatos, rossz a szerkesztés.**
- 10 Hiányzik a dátum és /vagy az aláírás**
- 5 Túlzottan sok felesleges elemet tartalmaz a függelék**
- 20 Hiányzik a tulajdoni lap**

5. A SZAKMAI DOLGOZAT ÉRTÉKELÉSE

A bírálathoz a szakmai dolgozat egésze kerül értékelésre, de azon belül az érdemjegy kialakításában hangsúlyos szerepet játszanak az alábbi fejezetek:

- Értékelési bizonyítvány
- Az értékelés céljának egzakt meghatározása
- Az érték levezetése a választott módszertan(ok)nak megfelelően
- Az alapfeltételezések, korlátozó körülmények korrekt bemutatása

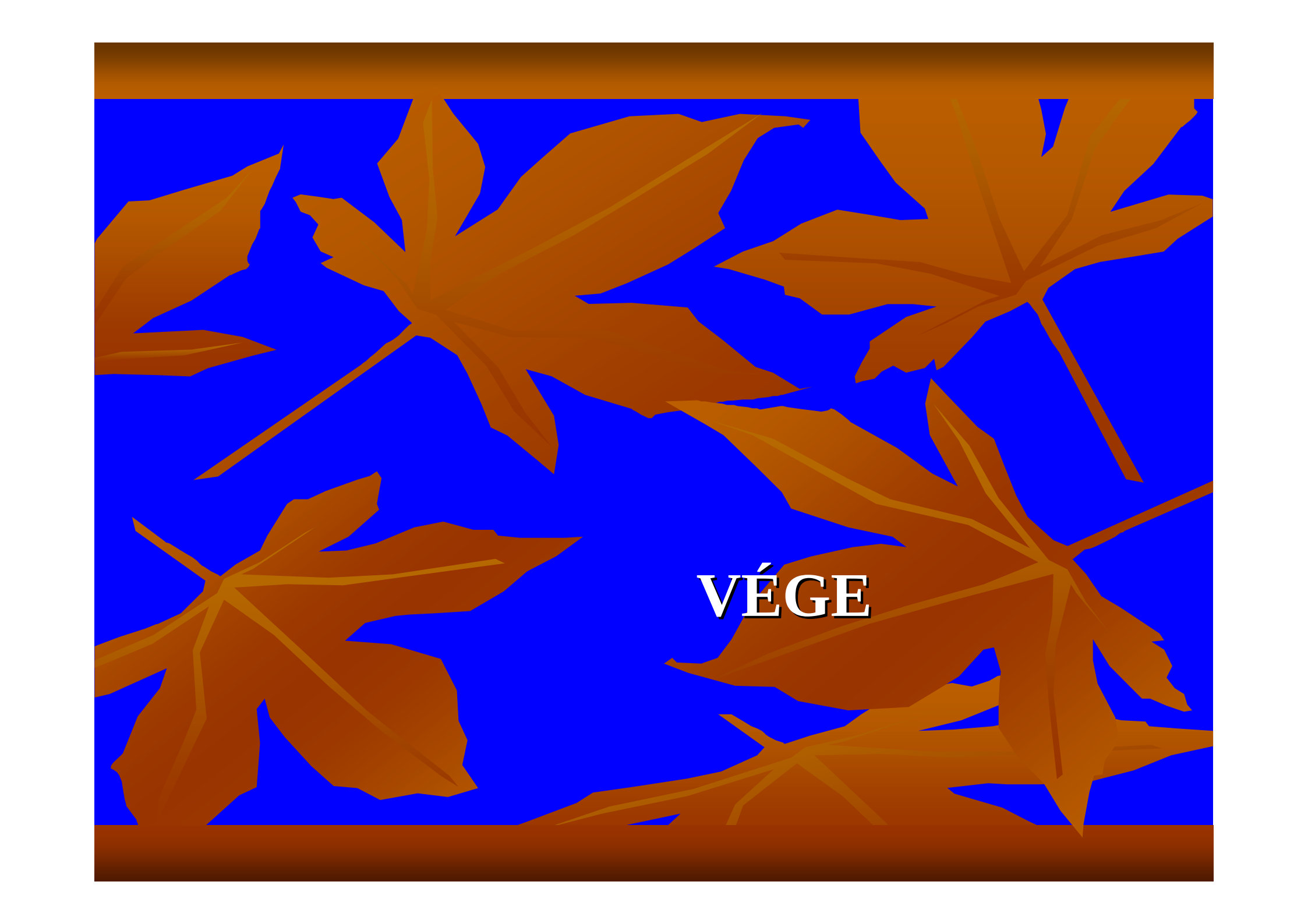
ÉRTÉKELÉS: Minimálisan szükséges összes
pontszám: 300

A szakmai dolgozatból elérhető összes
pontszám: 600

ELÉRT OSZTÁLYZAT

0 – 299 pont	1 (elégtelen)
300 – 359 pont	2 (elégséges)
360 – 429 pont	3 (közepes)
430 – 509 pont	4 (jó)
510 – 600 pont	5 (jeles)



The image features a solid blue background with several stylized, overlapping autumn leaves in various shades of brown and tan. The leaves have prominent veins and are scattered across the frame. In the center-right area, the word "VÉGE" is written in a white, serif font with a thin black outline.

VÉGE