

A 27/2012. (VIII. 27.) NGM rendelet (12/2013. (III. 28.) NGM rendelet által módosított szakmai és vizsgakövetelménye alapján.

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

52 341 02	Ingatlanközvetít
-----------	------------------

Tájékoztató

A vizgázó az els 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:

91 – 100 pont	5 (jeles)
81 – 90 pont	4 (jó)
71 – 80 pont	3 (közepes)
61 – 70 pont	2 (elégéses)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

A feleletkiválasztós kérdések közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyező pontszám adható –a kérdésnél megadott pontszámig-, ha a vizgázó nem jelölt be rossz választ is.

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 20 pont****Üzleti hirdetés készítése**

A lakást vásárolni szándékozók gyakran nézegetik az ingatlanirodák kirakatába kifüggesztett hirdetéseket. Ahhoz, hogy egy potenciális vásárló betérjen az irodába, fontos, hogy a kifüggesztett hirdetések felkeltsék az érdeklődését.

Készítse el egy lakóingatlan eladásának az ingatlaniroda kirakatába kifüggesztendő hirdetését 10-15 sor terjedelemben! A hirdetéshez használja saját lakása (háza) adatait, annak környezeti jellemzőit! Az eladási árajánlathoz használja a környezetben kialakult eladási árakat! Emelje ki az ingatlan és környezete pozitívumait! Készítsen szabadkézzel vonalas vázrajzot az adott ingatlan alaprajzáról!

2. feladat**Összesen: 20 pont****Megbízási szerződés készítése**

Az ingatlanközvetítői megbízás az ügyfél és az ingatlanközvetítő közötti szerződéssel jön létre.

Ügyfele lakása eladásával bízta meg Önt. Készítse el az ingatlanközvetítői megbízási szerződés tervezetét! A felek és az ingatlan adatait pontosan ki! Válaszát 2-3 oldal terjedelemben fejtsse ki!

3. feladat**Összesen: 20 pont****Értékbecslés**

Mutassa be a költségvetés ingatlan értékbecslés módszerét!

Írja le a nettó újraelállítási és a nettó pótlási (helyettesítési) költségen történő értékelés közötti különbséget!

Írja le a költségvetés értékelés során alkalmazott avulásokat!

Mutassa be példákon keresztül egy hagyományos építési móddal épült lakóépület fizikai, erkölcsi, környezeti és piaci avulását!

Mutassa be a telek értékelésének módszerét a költségvetés ingatlanértékelés során!

Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtsse ki!

4. feladat**Összesen: 40 pont****Tesztkérdések**

4.1. Jelölje meg a helyes állításokat!

A felsorolt épületszerkezeti meghibásodások közül melyek azok, amelyek **közvetlenül** veszélyeztetik az épület állékonyságát? 2 pont

- Alapelmozdulás.
- Közművezeték meghibásodása.
- Tetőbeázások.
- Falcsatlakozások szétnyílása.
- Falazatok átnedvesedése.

4.2. Jelölje meg a helyes állítást!

Egy tárgyi eszköz beszerzési költsége (áfa nélkül) 500.000 Ft. A szállítási költség 50.000 Ft + áfa. A beszerelés költsége 60.000 Ft + áfa. A várható hasznos élettartam 5 év. Az eszköz becsült maradványértéke 100.000 Ft. A vállalkozás a jelen beszerzéssel kapcsolatos elzetesen felszámított áfát teljes mértékben visszaigényelheti. Mennyi értékcsökkenést számolhatunk el az évek számjegyösszege módszerrel a 4. évben? 2 pont

- 68.000 Ft-ot.
- 100.000 Ft-ot.
- 34.000 Ft-ot.

4.3. Jelölje meg a helyes állítást!

Az ingatlan haszonélvezetese... 2 pont

- lakóingatlan esetén köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.
- az ingatlant bárkinek bérbe adhatja, de a tulajdonosnak elbérleti joga van.
- nyilatkozatával megakadályozhatja, hogy a tulajdonos rendelkezzen az ingatlan tulajdonjogával.
- özvegyi családi állapotának megváltozása – újabb házasságkötése – esetén sem veszíti el az elz házastársának halála után szerzett haszonélvezeti jogát.

- 4.4. Melyik ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál kell kérni az ingatlanközvetít szakképesítés megszerzésének nyilvántartásba vételét az ingatlanközvetít tevékenység cégnyilvántartás hatálya alá es gazdálkodó szervezet által történ megkezdéséhez? 2 pont
- Az illetékes cégbíróságnál.
 - A lakóhelyhez legközelebb lév földhivatalnál.
 - A helyi önkormányzatnál.
 - A megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyz jénél; a f városban a f városi önkormányzat f jegyz jénél; Pest megyében a megyei önkormányzat f jegyz jénél.
- 4.5. Melyik esemény nem szakítja meg az elbirtoklást? 2 pont
- A tulajdonos a birtokost a dolog kiadására írásban felszólítja.
 - A tulajdonos meghal.
 - A tulajdonos az ingatlannal rendelkezik.
- 4.6. Nettó helyettesítési költség alapú értékelésnél az azonos funkciót teljesít ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi el állítási költsége 18.500.000 Ft, a földterület piaci összehasonlító módszerrel megállapított értéke 1.600.000 Ft, az avulások mértéke összesen 35%. Mennyi az ingatlan teljes értéke? 2 pont
- 13.065.000 Ft.
 - 13.625.000 Ft.
 - 10.985.000 Ft.
- 4.7. Piaci összehasonlító értébecslés során az egyik összehasonlító ingatlan számított fajlagos értéke 192.000 Ft/m². Ezen összehasonlító ingatlan összesen egy korrekciós szempontban különbözik az értékelend ingatlantól, és ebben az értékelend ingatlan 7%-kal jobb, mint az összehasonlító ingatlan. Mennyi lesz ezen összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos értéke? 2 pont
- 178.560 Ft/m².
 - 205.440 Ft/m².
 - 202.850 Ft/m².

- 4.8. Egészítse ki az alábbi meghatározásokat a hiányzó kulcsszóval (kifejezéssel) vagy adattal! 4 pont

Az általános forgalmi adó általános kulcsa %.

A személyi jövedelemadó általános kulcsa %.

Az ingatlan bérbeadás az általános forgalmi adó szempontjából f szabályként tevékenység.

Közös tulajdonban álló ingatlan bérbeadása esetén a társasház a személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettségének meghatározásakor a bérbeadással kapcsolatban felmerült költségeivel az adóalapot .

- 4.9. Az alábbiakban felsorolt anyagokat sorolja be aszerint, hogy a habarcs vagy a beton készítéséhez használhatók! 3 pont

- a. mész
- b. kavics
- c. cement
- d. gipsz
- e. perlit
- f. m gyanta

habarcs	beton
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- 4.10. A nettó összes terület az épület szintterületeinek összege, melyet a küls körít falak küls síkján mérünk 1 pont

Igaz Hamis

- 4.11. A piaci összehasonlító értékbecslés során a haszonélvezeti jog értéke nem számszerűsíthető. 1 pont

Igaz Hamis

- 4.12. A termékpozícionálás célja a versenyel ny tudatosítása a fogyasztóban. 1 pont

Igaz Hamis

- 4.13. Egy termék életciklusát tekintve a legmagasabb profitot a fejl és szakaszában lehet realizálni 1 pont

Igaz Hamis

- 4.14. A franchise nemcsak termékre, hanem szolgáltatásra is irányulhat. 1 pont

Igaz Hamis

- 4.15. Vizsgálja meg az állítás és az indoklásigazság tartalmát! 3 pont

A lakásvásárlás állami támogatásának rendszere befolyásolja a lakóingatlanok piaci értékét, mivel a támogatások igénybevételével többen tudnak lakást vásárolni, így nő a lakóingatlanok iránti kereslet.

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

- 4.16. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

A maradványértéken történő értékelés a telek értékének meghatározására szolgál, ezért azt elsősorban az ingatlanfejlesztők használják.

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

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

Piaci összehasonlító értékelésnél figyelembe kell venni az összehasonlító ingatlanok értékesítésének időpontját, bár az ingatlanpiac keresleti-kínálati viszonyait nagy időbeni stabilitás 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, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

Számítási feladat

4.18. Egy lakóingatlan értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük. Az alábbi táblázat tartalmazza az adatokat.

	Értékelend ingatlan	I. összehasonlító	II. összehasonlító	III. összehasonlító	IV. összehasonlító	V. összehasonlító
Vételár /Ft/		32.500.000	29.000.000	30.000.000	31.400.000	26.500.000
Hasznos /m ² /	119	130	120	126	133	120
Fajlagos ár /Ft/m ²/		.	.	.	.	.
Lakás m szaki állapota	átlagos	átlagos	részben felújított	közepes	átlagos	felújított
korrekció		0%	-3%	3%	0%	-6%
Épület m szaki állapota	kiváló	kiváló	jó	kiváló	kiváló	közepes
korrekció		0%	4%	0%	0%	8%
Lépcs ház rendezettség	rendezett	rendezett	rendezett	rendezetlen	rendezett	rendezetlen
korrekció		0%	0%	2%	0%	2%
Lakás fekvése	utcai	utcai	bels zöldre nyíló	bels zöldre nyíló	bels zöldre nyíló	utcai
korrekció		0%	-2%	-2%	-2%	0%
Panorámakilátás	igen	igen	nem	nem	nem	nem
korrekció		0%	4%	4%	4%	4%
Zajhatás	kissé zajos	csendes	nagyon csendes	nagyon csendes	kissé zajos	kissé zajos
korrekció		-3%	-6%	-6%	0%	0%
Korrekcio összesen /%/		.	.	.	.	.
Korrigált fajlagos ár /Ft/m ²/		.	.	.	.	.
Forgalmi érték						

Töltse ki a **Fajlagos ár**, a **Korrekcio összesen** és a **Korrigált fajlagos ár** sorokat!

Határozza meg az ingatlan forgalmi értékét!

5 pont