

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 vizsgázó az első 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 (elégséges)
0 – 60 pont	1 (elégtelen)

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

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

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 20 pont****Épületszerkezetek és hibajelenségeik**

Sorolja fel a tartó-, a szakipari- és a gépészeti szerkezeteket!

Ismertessen legalább két tartószerkezetre-, legalább három-három szakipari- és gépészeti szerkezetre jellemző hibajelenséget!

Készítsen egy felsorolást azon szerkezetekről, melyek rosszabb minőségi állapota különösen nagy befolyással van az értékre az értékbecslés során!

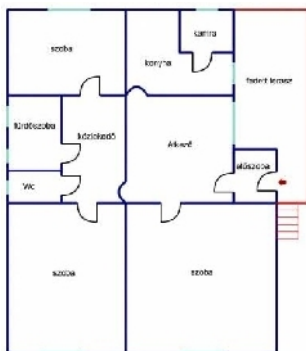
Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtsse ki!

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

Az ingatlanpiacon hatalmas a túlkínálat, az érdeklődőknek az egy ingatlanra fordított ideje és türelme csökken. 5 másodperc – a megjelent hirdetésről az első benyomás kialakítására mindössze ennyi időt fordít a vevő. Ha az Ön hirdetése és az ingatlant bemutató fényképek nem ragadják meg figyelmét, már megy is tovább a következő hirdetésre.

Készítse el egy ingatlan eladásának internetes portálon való 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!

Példa az alaprajzra:



3. feladat**Összesen 15 pont**

Egy családi ház lakóingatlan értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük. A saját tevékenységünkben összegyűjtöttük egy hasonló ingatlan megvalósult adásvételének adatait és internetről kiválasztottunk további öt hasonló kínálati ingatlant. Készítse el az értékbecslést piaci összehasonlítás módszerével, *csoporthoz* összehasonlítással!

Az ingatlanok jellemző adatai a következők:

Összehasonlító szempontok	Szeged Móraváros Csillag u.	Szeged Móraváros Katona u.	Szeged Móraváros Mura u.	Szeged Móraváros Alkony u.	Szeged Móraváros Répás u.	Szeged- Alsóváros, Rákóczi u.	Szeged- Alsóváros Paprika u.
ár		26 890 000	24 990 000	20 990 000	23 990 000	21 950 000	23 500 000
Információ		<i>Home and People Ingatlanügynökség</i>					
alap területe	98	100	80	84	100	100	96,4
Fajlagos ár		268900	312375	249881	239900	219500	243776
Fajlagos árak átlaga (Ft)							
vételár / ajánlati ár		vételár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár	ajánlati ár
Korrektúra + - %		0	-15	-15	-15	-15	-15
jellege	ikerház	ikerház	családi ház	családi ház	családi ház	ikerház.	ikerház.
Korrektúra + - %		0	-5	-5	-5	0	0
telek területe (m ²)	540	350	300	323	743	300	230
Korrektúra + - %		2	2	2	-2	2	3
építési mód	Téglaépítés	Téglaépítés	Téglaépítés	Téglaépítés	Téglaépítés	Téglaépítés	Téglaépítés
Korrektúra + - %		0	0	0	0	0	0
épület kora	1986	1965	1964	1963	1964	1968	1968
Korrektúra + - %		10	12	13	12	9	9
m szaki állapot	2004-ben részfelújítás	teljes felújítás 2010	felújítandó	felújítandó	felújítandó	2010-ben teljesen felújított	2013-ban teljes kör felújítás
Korrektúra + - %		-3	10	10	10	-3	-4
Szobák száma	4	4	3	3	3	4	4
Korrektúra + - %		0	2	2	2	0	0
garázs	van	duplagarázs	van	van	van	van	nincs
Korrektúra + - %		-3	0	0	0	0	2
alaprajzi kialakítás	kedvez	nagyon kedvez tlen	kevésbé kedvez tlen	nagyon kedvez tlen	kedvez	enyhén kedvez tlen	nagyon kedvez tlen
Korrektúra + - %		3	2	3	0	1	3

Határozza meg a fajlagos alapértéket, a korrekciót, a korrigált fajlagos értéket és a forgalmi értéket!

4. feladat

Összesen 45 pont

Felelet kiválasztásos kérdések és számítási feladatok

4.1 Nettó pótlási 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 1.300.000 Ft, az avulások mértéke összesen 25%. Mennyi az ingatlan teljes értéke? (3 pont)

- 14.850.000 Ft
- 15.175.000 Ft
- 19.462.500 Ft

4.2 Melyek egy beépítésre szánt telek beépítésének feltételei? (3 pont)

Épület csak olyan telken helyezhet el:

- Amelynek alaprajza paralelogramma
- Amelynek megközelíthet sége (beépítésre nem szánt területen) gépjárm vel közterületr l vagy magánútról közvetlenül biztosított
- Rendeltetésszer használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (technológiai víz) biztosított
- Keletkez szennyvíz és csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése biztosított
- Használat során keletkez hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. házilagos komposztálásának lehet sége biztosított
- A rendeltetésszer használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése biztosítható

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

A pont csak valamennyi helyes válasz megjelölésekor jár. Ha a hallgató rossz választ is megjelölt, akkor nem jár pont.

4.3 Mikor kötelez az épületenergetikai tanúsítvány elkészítése? (3 pont)

- Az új építés épületek, rendeltetési egységek esetén használatba vételi eljárás megindításáig.
- Hitéleti rendeltetés épületre.
- Felújítási pályázatoknál szintén kötelez a tanúsítvány kiállítása.
- A legfeljebb 2 évi használatra tervezett épületre.
- Meglév épületek, önálló rendeltetési egységek, lakások esetén ellenérték fejében történ tulajdon-átruházás, vagy- egy évet meghaladó bérbeadás esetén
- 500 m²-nél nagyobb hasznos alapterület hatósági rendeltetés , állami tulajdonú közhasználatú épület esetén függetlenül attól, hogy az adott építmény új építés , vagy meglév , jól látható helyen történ kifüggesztése is kötelez .

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

A pont csak valamennyi helyes válasz megjelölésekor jár. Ha a hallgató rossz választ is megjelölt, akkor nem jár pont.

4.4 Melyek az ingatlanüggyel kapcsolatos tevékenységet végző szolgáltatót terhelő kötelezettségek pénzmosságot megelőző és megakadályozásáról szóló 2003. évi XV. törvény alapján? (3 pont)

- Az ügyféllel kapcsolatba kerül harmadik fél azonosítása.
- Azonosítás teljesítése az ügyféllel való első szerződés-kötéskor, a személyazonosságáról való meggyőződés okiratok alapján.
- A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által felügyelt szervezet azonosítása.
- Bejelentési kötelezettség. Pénzmosságra utaló adat, tény vagy körülmény felmerülése esetén a szolgáltató köteles haladéktalanul bejelentést tenni. A szolgáltató köteles kijelölni egy személyt, (kijelölt személy) aki a bejelentést továbbítja az Országos Rendőrfelügyeletnek (továbbiakban: ORFK).
- Dokumentum megőrzési kötelezettség. A szolgáltató a birtokába jutott adatokat, okiratokat tíz évig köteles megőrizni.
- Oktatási kötelezettség. A szolgáltató köteles gondoskodni arról, hogy alkalmazottai a pénzmosságot megelőző tevékenységre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket megismerjék, a pénzmosságot megelőző tranzakciókat és körülményeket megtanulják felismerni, és hogy ezekben az esetekben megfelelően tudjanak eljárni.
- Szolgáltatók kötelesek Szabályzatot készíteni, amelyet az ORFK-nak meg kell küldeniük az irányelv közzétételétől számított 90 napon belül.

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

A pont csak valamennyi helyes válasz megjelölésekor jár. Ha a hallgató rossz választ is megjelölt, akkor nem jár pont.

4.5 A tulajdonos azon joga, hogy a dolog használatát másnak átengedje, a dologot megterhelje továbbá, hogy a tulajdonjogot átruházza: (2 pont)

- A birtoklás joga
- A rendelkezési jog
- A használat és a hasznok szedésének joga

Igaz-hamis kérdések

Összesen: 6 pont

	Igaz	Hamis
4.6 A közös tulajdont csak megállapodással lehet megszüntetni.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.7 Ha az első szerződés alapján az egyik fél saját hibájából nem köti meg a szerződést, a másik fél a bíróságtól kérheti annak létrehozását.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.8 A válaszfalak a szakipari szervezetek közé tartoznak.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.9 Minél nagyobb a levegő relatív páratartalma, annál alacsonyabb a harmatpontja.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.10 Az alapok süllyedéskülönbsége esetén általában 45°-os repedések jelennek meg.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.11 Az ingatlanközvetítő tevékenysége kiterjed az ingatlanok cseréjére is.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4.12. Állapítsa meg egy teljes értéken 24 mFt forgalmi érték ingatlan hasznélvezeti jog értékével csökkentett forgalmi értékét, ha a hasznélvez egy házaspár és a feleség 66 éves a férj pedig 69 éves! (5 pont)

4.13. Melyik beépítésre szánt terület az OTÉK szerint? (2 pont)

- Gazdasági terület
- Közlekedési- és közm terület
- Mez gazdasági terület

Relációs kérdések

4.14. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! (3 pont)

Az ingatlan adásvételi szerz désében szerepelnie kell a birtokba adás id pontjának, mert ett l az id ponttól válik a vev az ingatlan tulajdonosává.

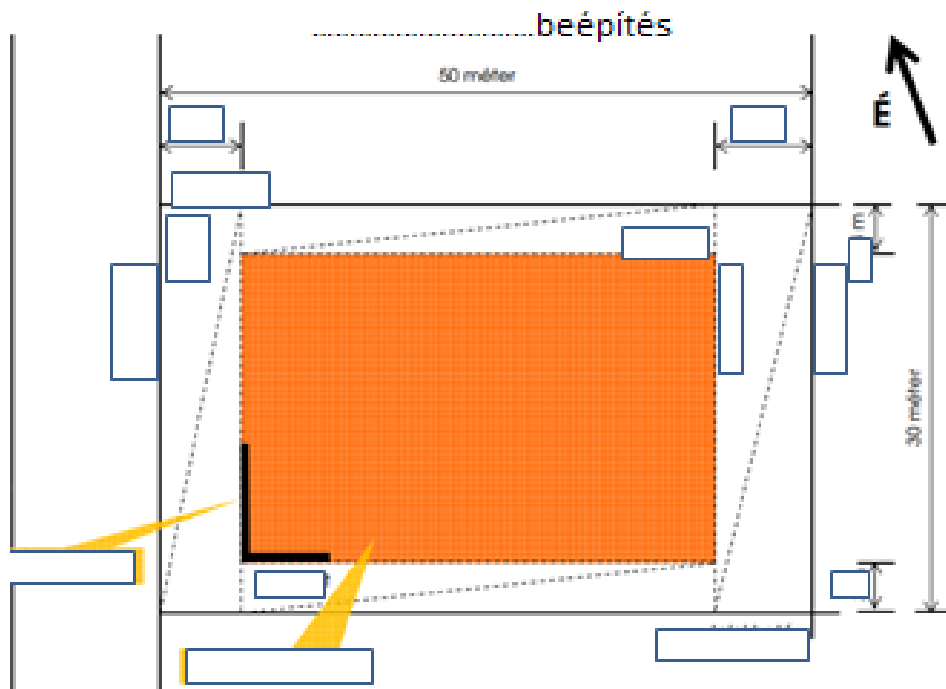
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn.
- Mind az állítás, mind az indoklás hamis.
- Az állítás igaz, de az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, de az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.15. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! (3 pont)

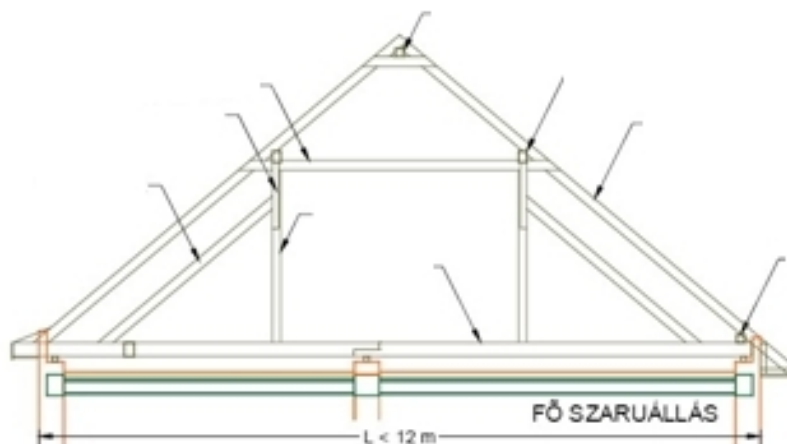
Az ingatlanpiac keresleti-kínálati viszonyait nagy id beni stabilitás jellemzi, ezért az összehasonlító ingatlanok értékesítésének id pontját a piaci összehasonlító értékelésnél nem kell figyelembe venni.

- 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.

- 4.16 Az ábra egy beépítésre szánt telket ábrázol. Nevesítse a beépítési módot, és a megfelelő helyre írja be a telekkel összefüggő elnevezéseket! (3 pont)

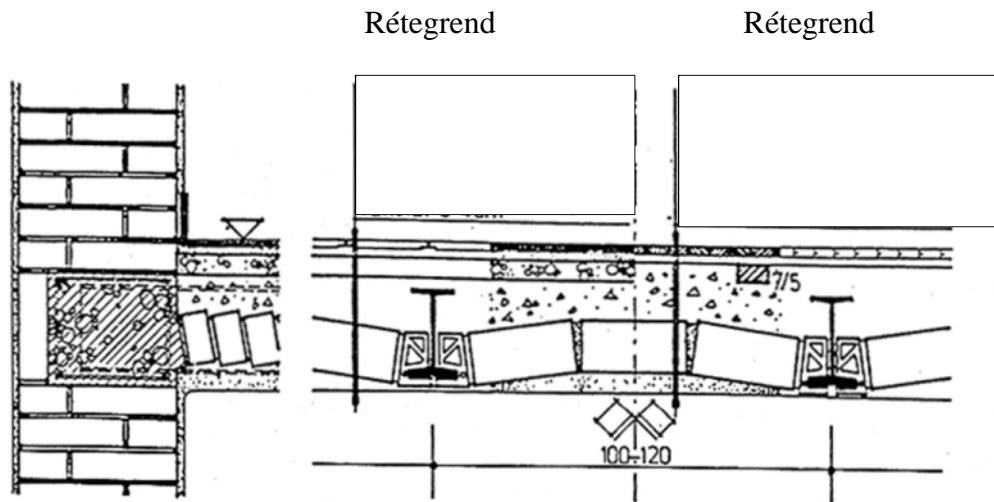


- 4.17 Nevezze meg a képen látható fedélszék típusát, illetve írja be a megfelelő helyre a fedélszék egyes szerkezeteinek nevét! (3 pont)
A pont csak akkor jár, ha minden lehetséges megnevezés helyesen kerül beírásra.



fedélszék

- 4.18 Az alábbi ábra egy födémszerkezet metszetét ábrázolja. Határozza meg melyik ez a födém, röviden írja le a szerkezetet, továbbá határozza meg az ábra alapján mindkét esetben a rétegrendet! (3 pont)



Födém megnevezése:.....

Födém leírása:

- 4.19 Az ábrákon különféle tető formákat lát. Nevesítse – melléírva - az ábrázolt tető formákat! (3 pont)

