

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

52 341 02	Ingatlanközvetítő
-----------	-------------------

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 feleletkiválasztós 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: 35 pont

Páros összehasonlításon alapuló értékbecslés

Egy, a főváros külső kerületében található lakást kell értékelni. 7 darab összehasonlító ingatlan áll rendelkezésünkre. Az ingatlanok lényeges tulajdonságait a következő táblázatban foglaltuk össze:

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító adatok						
		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
Ár (millió Ft)	---	35	41,8	40,48	28	28,8	28,4	41,8
Építés éve	1995	1995	1995	2002	2008	2006	2001	1994
Tulajdoni forma	társasház	társasház	társasház	társasház	társasház	társasház	társasház	társasház
Lakásszám	4	4	4	5	6	10	4	6
Alapterület (m ²)	134	134	197	165	107	112	92	156
Emelet	magas földszint.	magas földszint.	2. emelet (tetőtéri)	fsz.	1. emelet	2. emelet (tetőtéri)	1. emelet	1. emelet (tetőtéri)
Belső szintek száma	1	1	2	1	1	1	2	2
Szobaszám	2 + 2 fél	2 + 2 fél	5	4	3 + 2 fél	4	3	5
Erkély	van	van	2 db.	van	van	2 db.	van	van
Fűtési mód	cirkó (radiátoros)	cirkó (radiátoros)	cirkó (padlófűtés)	cirkó (radiátoros)	cirkó (radiátoros)	épület központi	cirkó (radiátoros)	cirkó (padlófűtés)
Lakás műszaki állapota	jó	felújított	felújított	felújítandó	újszerű	jó	felújított	felújítandó
Épület elhelyezkedése	jó	jó	jó	jó	jó	közepes	közepes	közepes
Zajterhelés	csendes	csendes	csendes	közepes	csendes	közepes	csendes	csendes
Gépkocsi tárolás	1 beállós garázs	2 beállós garázs	2 beállós garázs	2 beállós garázs	1 beállós az udvarban	1 beállós az udvarban	1 beállós garázs	2 beállós a teremgarázsban
Lakáshoz tartozó egyéb helyiségek	tároló	tároló	tároló	nincs	nincs	tároló	nincs	tároló
Egyéb felszerelések, berendezések	fűtött garázslejáró	redőny	klíma	elektromos napernyő	klíma, biztonsági üvegezés	2 fürdőszoba	redőny, belső garázskapcsolat	kandalló, egyedi belsőépítészeti
Fajlagos érték (Ft/m ²)	---	261194	212182	245333	261686	257142	308696	267948

A táblázat alapján határozza meg a vizsgált ingatlan forgalmi értékét páros összehasonlítás módszerével!

1. Vizsgálja meg mely ingatlanok fajlagos értéke tér el jelentősen az alaphalmaz átlagától, ezekkel szűkítse az alaphalmazt!⁷ (2 pont)

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Értékmódosító tényezők (%)						
		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
Fajlagos érték (Ft/m ²)	---	261194	212182	245333	261682	257142	308696	267948
Építés éve	1995							
Lakásszám	4							
Alapterület (m ²)	134							
Emelet	magas földszint.							
Belső szintek száma	1							
Erkély	van							
Fűtési mód	cirkó(radiátoros)							
Lakás műszaki állapota	jó							
Épület elhelyezkedése	jó							
Zajterhelés	csendes							
Gépkocsi tárolás	1 beállós garázs							
Lakáshoz tartozó egyéb helyiségek	tároló							
Egyéb felszerelések, berendezések	fűtött garázslejáró							
Korrektció összesen (%)	---							
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	---							

⁷ A táblázatban már csak azon szempontokat tüntettük fel, amelyekből az ingatlanok valóban különböznek.

2. Határozza meg a szűkített, korrigálatlan minta átlagát (számtani közepét)!

(5 pont)

3. Határozza meg a minta szórását a korrekció előtt!

(5 pont)

4. Számszerűsítse a vizsgált ingatlan és az egyes összehasonlító ingatlanok közti eltéréseket. Jelen esetben %-os eltérítést alkalmazunk -5,<+5 intervallumban, melynek eredményét a következő táblázatban mutassa be⁷! (10 pont)

Jellemzők	Vizsgált ingatlan	Értékmódosító tényezők (%)						
		I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.
Fajlagos érték (Ft/m ²)	---	261194	212182	245333	261682	257142	308696	267948
Építés éve	1995							
Lakásszám	4							
Alapterület (m ²)	134							
Emelet	magas földszint.							
Belső szintek száma	1							
Erkély	van							
Fűtési mód	cirkó(radiátoros)							
Lakás műszaki állapota	jó							
Épület elhelyezkedése	jó							
Zajterhelés	csendes							
Gépkocsi tárolás	1 beállós garázs							
Lakáshoz tartozó egyéb helyiségek	tároló							
Egyéb felszerelések, berendezések	fűtött garázslejáró							
Korrekció összesen (%)	---							
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)	---							

⁷ A táblázatban már csak azon szempontokat tüntettük fel, amelyekből az ingatlanok valóban különböznek.

5. Határozza meg a korigált minta átlagát (számtani közepe)! (5 pont)

6. Határozza meg a minta szórását a korrekció után, értelmezze az eredményt! (3 pont)

Értelmezés:

7. Határozza meg a vizsgált ingatlan forgalmi értékét! (5 pont)

2. feladat
Üzleti hirdetés készítése

Összesen: 20 pont

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.

2.1. Készítse el egy ingatlan eladásának internetes portálon való hirdetését 10-15 sor terjedelemben!

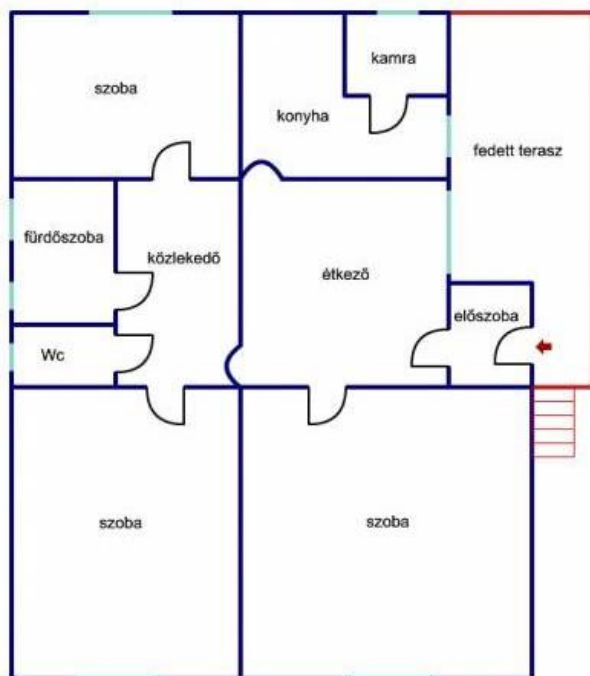
A hirdetéshez használja saját lakása (háza) adatait, annak környezeti jellemzőit!

Az eladási árajánlathoz használja a környezetben kialakult eladási árakat! Emelje ki az ingatlan és környezete pozitívumait!

(15 pont)

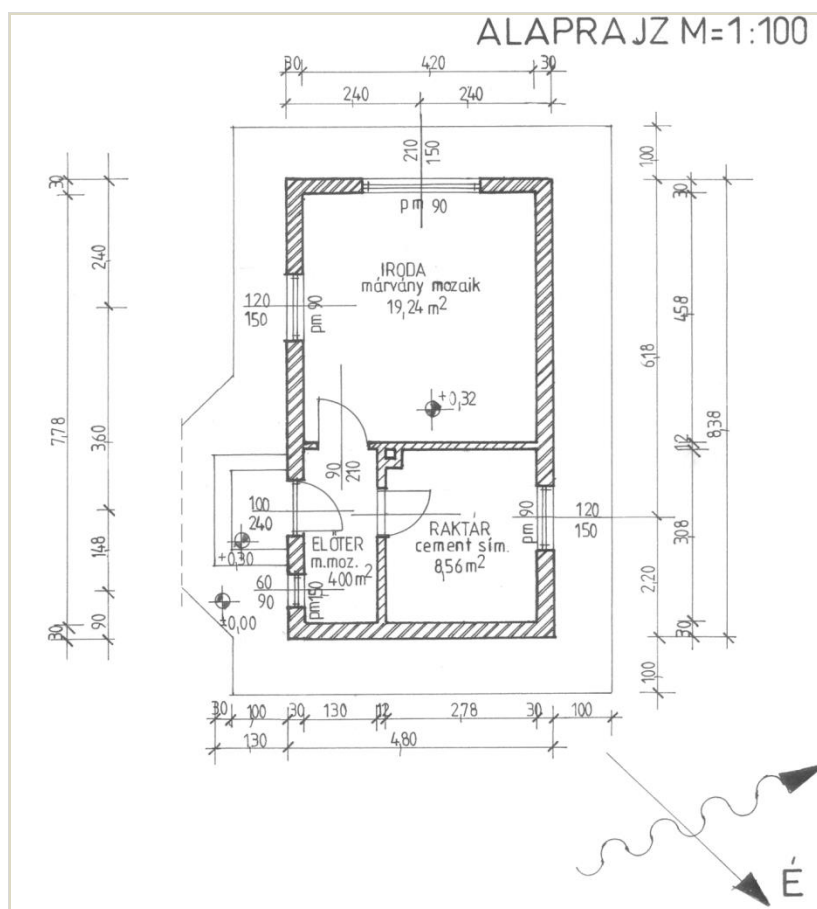
2.2. Készítsen szabadkézzel vonalas vázrajzot az adott ingatlan alaprajzáról!

Példa az alaprajzra:

**Saját lakása (ház) alaprajza:****(5 pont)**

3. feladat**Összesen: 18 pont**

A rajzon egy épület $M=1:100$ méretarányú alaprajza látható. Az alaprajzon műszaki rajz alapelemeket, rajzi jeleket, szimbólumokat, anyagjelöléseket láthatunk.

**Feladat:**

3.1 Írja le a lépték fogalmát, adjon rá példát!

(5 pont)

3.2 Sorolja fel, milyen rajzi elemeket, szimbólumokat, anyagjelölést használ az alaprajz!
(13 pont)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4. feladat

Összesen: 11 pont

- 4.1. Egy tizenegy külön tulajdoni lakásból álló (a lakások közül öt lakás 150 m²-es, hat pedig 100 m²-es) társasházban a tulajdonostársak a közös tulajdonban lévő házfelügyelői lakás (150 m²) értékesítését határozták el. Az alapító okirat módosítása során e lakásból egy újabb külön tulajdoni egységet hoznak létre. Mennyi lesz az új, külön tulajdonú lakás tulajdoni hányada? (2 pont)**

- 10/100
- 15/100
- 20/100

Számítás:

4.2. Melyik a helyes állítás? (2 pont)
Az ingatlan mint befektetés az alábbi szempontok szerint nem jó befektetés:

- Likviditás
- Értékállóság
- Feloszthatóság

Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!

4.3 Hol kell az alapozási síkot kijelölni? (1 pont)

- A fagyhatár alatt.
- 3 méterre a padlószint alatt.
- A teherbíró talaj szintjén.

Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!

4.4. A magántulajdonú lakás lakbére: (1 pont)

- A lakás fekvése szerinti önkormányzati rendeletben, árhatósági jogkörben megállapított legmagasabb lakbér.
- A bérlő és a bérbeadó szabad megállapodásán alapul.
- Az önkormányzat jegyzőjétől kért szakmai véleményen alapul.

4.5. Az ingatlanközvetítő köteles kizárólag az ingatlan előnyös tulajdonságait bemutatni az érdeklődőnek, mert ő kizárólag az eladó érdekeit képviselheti.

(3 pont)

- 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.

4.6. Egy telken átjárási szolgáltatást alapítanak, ezért azon az építkezés mintegy 8%-kal magasabb költségen valósítható csak meg.

Így az építkezés teljes költsége 64,8 mFt.

Mennyivel csökkenti a szolgálmi jog a telek értékét?

(2 pont)

- 6,00 mFt
- 5,184 mFt
- 4,80 mFt

Számítás:

5. feladat**Összesen: 16 pont****Döntse el, hogy igazak-e az alábbi állítások!****5.1. Az ingatlanközvetítő tevékenysége kiterjed az ingatlanok cseréjére is. (1 pont)**igaz hamis **5.2. A foglaló az értékbecslés szempontjából vagyonértékű jog. (1 pont)**igaz hamis **5.3. Lakás öröklése esetén az örökhagyó örökbefogadott gyermeke nem illetékköteles.**igaz hamis (1 pont)**5.4. A termőföld az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület. (1 pont)**igaz hamis **5.5. Ha a tulajdonos eladja az ingatlant, akkor az elbirtoklás megszakad. (1 pont)**igaz hamis **5.6. Az önkormányzati helyiségbér összegére licitálni is lehet. (1 pont)**igaz hamis **5.7. A szekrényalap a síkalapozás egyik típusa. (1 pont)**igaz hamis **5.8. A hosszűfalas szerkezeti rendszer a paneles építési módra jellemző. (1 pont)**igaz hamis **5.9. Nettó újraelőállítási költség alapú értékelésnél az ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási költsége 20.000.000 Ft, a föld becsült értéke 4.000.000 Ft, a technikai avulás mértéke 3%, a környezeti avulás mértéke 8%.****Mennyi az ingatlan teljes értéke, ha funkcionális avulással nem kell számolnunk?****(2 pont)** 21.360.000 Ft 23.560.000 Ft 21.800.000 Ft**Számítás:**

5.10. Melyek tartoznak az ingatlan-nyilvántartás részei közé? (1 pont)

- Tulajdoni lap, földkönyv
- Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár, a törölt bejegyzések jegyzéke
- Széljegyek nyilvántartása, okirattár

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

A nyilvánosság elve az ingatlan-nyilvántartási törvényben deklarált jog, tehát az ingatlan-nyilvántartást bárki – a jogszabályi kivételeket leszámítva – megtekintheti, abból másolatot kérhet.

- 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.

5.12. A felsorolt alapozási módok közül melyik tartozik a síkalapozásokhoz? (2 pont)

- Vasbeton lemezalap
- Fürt cölöp
- Téglá sávalap
- Vasbeton szekrényalap
- Beton pilléralap
- Kútalap
- Résalap

Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!