

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
Online hirdetés

Összesen: 20 pont

Soroljon fel legalább 3 országos lefedettségű ingatlanhirdetési portált! Mutasson be egyet közülük!

Hogyan érhető el? Milyen célközönségnek készült? Hogyan lehet hirdetni rajta? Milyen típusú ingatlanok hirdetésére alkalmas?

Röviden mutassa be egy Ön által választott ingatlan feltöltési folyamatát! Részletesen sorolja fel és adja meg az ingatlan adatait!

Jogilag értelmezhető-e a „duplakomfortos” komfortfokozat? Ha igen, miért, ha nem, akkor miért nem?

Válaszát 1-2 oldal terjedelemben fejtse ki!

2. feladat**Összesen: 21 pont****Lakáscélú állami támogatások magánszemélyek részére (építés, vásárlás, felújítás, átalakítás, korszerűsítés, akadálymentesítés, megtakarítás)**

Készítsen rövid összefoglaló tájékoztató füzetet (1-2 oldal terjedelemben) az irodába érkező ügyfelek részére, melyből megismerhetik az állam által biztosított vissza nem térítendő támogatásokat, valamint az államilag támogatott kölcsönöket, megtakarításokat! Ügyeljen a tömör megfogalmazásra! Hívja fel az olvasó figyelmét, hogy az összefoglaló csak tájékoztató jellegű, és nem minősül üzleti ajánlatnak!

A tájékoztatóban részletesen térjen ki a családi otthonteremtési kedvezmény 10+10-es módozatának ismertetésére!

3. feladat
Páros összehasonlításon alapuló értékbecslés

Összesen: 25 pont

Egy vidéki házat kell értékelni. 5 darab összehasonlító ingatlan áll rendelkezésünkre. Az ingatlanok lényeges tulajdonságait a következő táblázatban foglaltuk össze:

	Vizsgált ingatlan	ADAT 1.	ADAT 2.	ADAT 3.	ADAT 4.	ADAT 5.
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Cím	Tóalmás, Béke út 23.	Tóalmás, Bajcsy-Zs. Utca	Tóalmás, Szőlő u.	Tóalmás, Jókai utca	Tóalmás, Kossuth L. u.	Tóalmás, Jókai u.
Hidetés mentésének időpontja		2017. május 9.	2017. május 9.	2017. május 9.	2017. május 9.	2017. május 9.
Hasznos alapterület (m2)	124	130,0	143,0	140,0	101,0	120,0
Eladási ár/ Kínálati ár		9 600 000	11 800 000	19 800 000	11 400 000	16 000 000
azonosító	ingatlan.com	21267691	22120431	23136217	22556365	7146134
Korrekción (év/kínálat)		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Fajlagos ár						
Korrekciónok						
elhelyezkedés		rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb
		15%	20%	15%	15%	15%
fizikai állapot		rosszabb	jobb	jobb	hasonló	jobb
		10%	-5%	-15%	0%	-15%
méret		hasonló	nagyobb	nagyobb	kisebb	hasonló
		0%	5%	5%	-10%	0%
fűtés		konvektoros	központi	központi	központi	központi
		0%	-5%	-5%	-5%	-5%
építőanyag		tégla	tégla	tégla	tégla	tégla
		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos ár						
Ingatlan értéke						
Ingatlan értéke kerekítve bruttó:						

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

Feladatok:

1. Vizsgálja meg, mely ingatlanok fajlagos értéke tér el jelentősen az alaphalmaz átlagától, ezekkel szűkítse az alaphalmazt!
2. Határozza meg a szűkített, korrigálatlan minta átlagát (számtani közepét)!
3. Határozza meg a minta szórását a korrekció előtt!
4. Határozza meg a korrigált minta átlagát (számtani közepe)!
5. Határozza meg a minta szórását a korrekció után, értelmezze az eredményt!
6. Határozza meg a vizsgált ingatlan forgalmi értékét!

4. feladat

Összesen: 34 pont

4.1. Számítási feladat

5 pont

Számítsa ki egy 28.000.000 Ft forgalmi értékű ingatlan holtig tartó haszonélvezeti jog értékével csökkentett értékét, ha a haszonélvező 20 éves!

Tesztfeladatok

(2 pontos kérdések)

4.2. Melyik nem melegburkolat az alábbiak közül?

2 pont

- parafa
- metlachi
- parketta
- laminált padlóburkolat

4.3. Melyik építési mód nem alkalmas többszintes társasház építésére?

2 pont

- könnyűszerkezetes
- öntött salakbeton építési mód
- blokkos
- paneles

4.4. Melyik tevékenységet nem kell ellenjegyeznie ügyvédnek?

2 pont

- megbízási szerződés
- adásvételi szerződés
- ajándékozási szerződés
- társasági szerződés

Relációs feladat**4.5. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!**

3 pont

Az ingatlanközvetítői tevékenység csak társas vállalkozási formában végezhető, mert az egyéni vállalkozó felelősségbiztosításának létrejöttét 2017. március 31-én hatályba lépő jogszabály átmeneti rendelkezése kizárja.

- 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. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát!

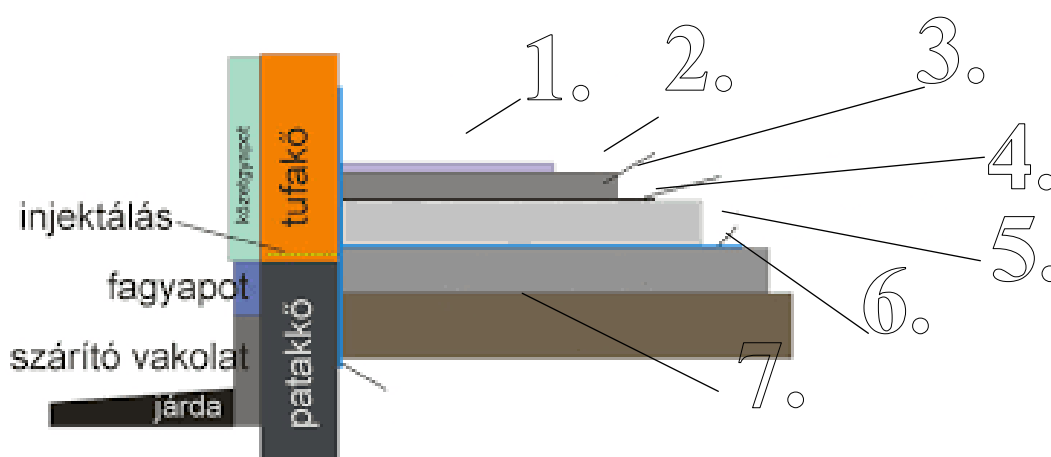
3 pont

A Földhivatal online-on bárki letölthet évi 2db tulajdoni lapot ingyen, ez jelenti a telekkönyvi nyilvánosság elvét.

- 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.

Párosító feladat

7 pont

4.7. Az ábrán látható padló rétegrend rétegeit (számmal jelölve) kell a párosítani a táblázatban feltüntetett rétegrendnevekkel!

Réteg sorszám:							
Réteg neve:	fólia	vízszigetelés	hőszigetelés	aljazatbeton	szereelőbeton	burkolat	kavicságy

Igaz-hamis feladatok
(1 pontos kérdések)

10 pont

Telekértékelésnél az összehasonlító adatok övezeti besorolása nem befolyásolja a korrekció mértékét.

igaz hamis

Az SZJA mértéke 2016. január elsejétől 16%.

igaz hamis

A tulajdonos visszavásárlási jogot maximum 2 évre köthet ki.

igaz hamis

Az ingatlanközvetítői szolgáltatást végző névjegyzéki bejegyzésre kötelezett.

igaz hamis

A kerti mászóka és csúszda nem az ingatlan alkatrésze.

igaz hamis

Az ingatlanközvetítő nem készíthet hozamszámításon alapuló értékbecslést.

igaz hamis

Az email a verbális kommunikáció egyik formája.

igaz hamis

A tulajdoni lap közokirat.

igaz hamis

A csere egy eredeti szerzőmód.

igaz hamis

A folyó medre nem képezheti magántulajdon tárgyát.

igaz hamis