

**Ingatlanközvetítő megnevezésű,  
0416 40 05 azonosító számú szakképesítés  
írásbeli vizsgafeladat**

**A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek:**

- oktatóterem
- számítástechnikai eszközök
- számológép használható

**1, A vizsgatevékenység megnevezése:**

Ingatlanközvetítő írásbeli vizsga

**2, A vizsgatevékenység leírása:**

Számonkérés teszt, esszé és számításos típusú feladat formájában.

Teszt: Legalább 5-5 kérdés az alábbi témakörökből:

- ingatlanpiaci alapfogalmak
- ingatlan-nyilvántartás
- dologi és kötelmi jog
- épületszerkezetten, épületdiagnosztika, építésszabályozás
- ingatlanértébecslés
- adózás, illetékfizetés, lakástámogatások és külföldiek ingatlanszerzése

Esszé:

1db kérdésre adott válasz kifejtése esszé formájában a vizsgáztató által megadott, teszt vizsgarész témaköreinél felsorolt szakmai területek egyikehez kapcsolódóan.

Számításos típusú feladat:

- 1db piaci összehasonlító módszerrel végzett elemzés és
- 1db a vizsgaközpont által választott feladat a következő témakörökből: adószámítás, illetékszámítás, kamat és jelenérték számítás.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: **120 perc**

A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül:**70%**



**Ingatlanközvetítő megnevezésű,  
0416 40 05 azonosító számú szakképesítés  
írásbeli vizsgafeladat**

A vizsgázó neve:

A vizsga azonosító száma:

**1. TESZT FELADATOK:**

Tesztfeladatok pontszáma jó válaszonként 1-1 pont. Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás válasz pontlevonással jár.

**Ingatlanpiaci alapfogalmak**

**8 pont**

1. Jelölje meg az ingatlanpiac sajátosságára vonatkozó válaszokat 4 pont
- minden ingatlan egyedi jellemzőkkel bír
  - a kínálat rugalmas
  - a befektetések viszonylag lassan térülnek meg
  - információ hiányos piac
  - árat és a piacot gyakran szubjektív érzelmi tényezők határozzák meg
  - keresletfüggő
2. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, amely 10% előleget kötött ki, az eladó hibájából meghíúsul, ezért az eladónak 3 millió forintot kell a vevő számára kifizetni. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár? 1 pont
- 15.000.000 Ft
  - 30.000.000 Ft
  - 60.000.000 Ft
3. Melyik hatóságnál kell kérni az ingatlanközvetítő szakképesítés megszerzésének nyilvántartásba vételét, az üzletszerű ingatlanközvetítő tevékenység cégnyilvántartás hatálya alá eső gazdálkodó szervezet által történő megkezdéséhez?
- cégbíróságnál
  - az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység tekintetében a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalánál
  - az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység tekintetében a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjénél, Pest vármegyében a vármegyei önkormányzat főjegyzőjénél, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjénél
  - az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység tekintetében a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzat jegyzőjénél



4. Az ingatlan...

1 pont

- a föld és a földdel tartozéki kapcsolatban álló minden dolog, kivéve a földingatlan tulajdonosváltása nélkül értékesített lábon álló (betakarítatlan) termést, terményt (pl. lábon álló fa)
- a föld és a földdel alkotórészi kapcsolatban álló minden dolog
- a telek és a rajta lévő összes építmény, mobilia és műtárgy

5. Az ingatlanpiacon a befektetések gyorsan megtérülnek, mivel minden információ azonnal rendelkezésre áll a megalapozott döntéshez.

1 pont

igaz

hamis

### **Ingatlan-nyilvántartás**

**9 pont**

1. Jelölje meg az ingatlan-nyilvántartás elveit:

3 pont

- közhitelesség
- valódiság elve
- kérelemhez kötöttség
- egyensúly elve
- rangsor
- igazságosság

2. Jelölje meg az ingatlan-nyilvántartásba NEM bejegyezhető jogokat:

3 pont

- tulajdonjog
- a lakásszövetkezeti tagot megillető állandó birtoklási jog
- megállapodáson és bírósági határozaton alapuló földhasználati jog
- haszonélvezeti jog
- szorgalmi jog
- bérleti jog
- elő- és visszavásárlási, vételi, valamint eladási jog
- tartási és életjáradéki jog
- jelzálogjog
- végrehajtási jog

3. A tulajdoni lap I. része 1 pont
- az ingatlan természetbeni adatait tartalmazza
  - az ingatlan terheit tartalmazza
  - a tulajdonosok adatait tartalmazza
  - semmit nem tartalmaz
4. A földhivatalban bárkinek lehetősége van tulajdoni lap - szemlét kérni, amelyen az ingatlan összes eddigi tulajdonosa feltüntetésre kerül. 1 pont
- igaz  hamis
4. Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. 1 pont
- igaz  hamis

### Dologi és kötelmi jog

**6 pont**

1. Jelölje meg, melyik NEM tartozik bele a cselekvőképességbe! 1 pont
- cselekvőképes
  - korlátozottan cselekvőképes
  - korlátozottan cselekvőképtelen
  - cselekvőképtelen
2. Válassza ki, hogy melyik fogalom meghatározása: 1 pont
- „A tulajdonjog kétség esetén kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti.”*
- alkotórész
  - ingatlan
  - tartozék
  - dolog

3. Jelölje be, melyik a helyes választ? 1 pont
- Közös tulajdon esetén az állag megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükséges munkálatokat bármelyik tulajdonostárs jogosult elvégezni, és az ilyen kiadások ráeső részét mindegyik tulajdonostárs köteles viselni.
- igaz  hamis

4. Jelölje be, melyik a helyes választ?

2 pont

A társasháztulajdonra nem a közös tulajdon szabályait kell alkalmazni, mert minden albetét önálló ingatlannak minősül.

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

5. Az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási díj a szerződés teljesítésekor esedékes. Ha a szerződés a megbízás teljesítése előtt szűnt meg, a megbízott a megbízási díjnak tevékenységével arányos részét követelheti.

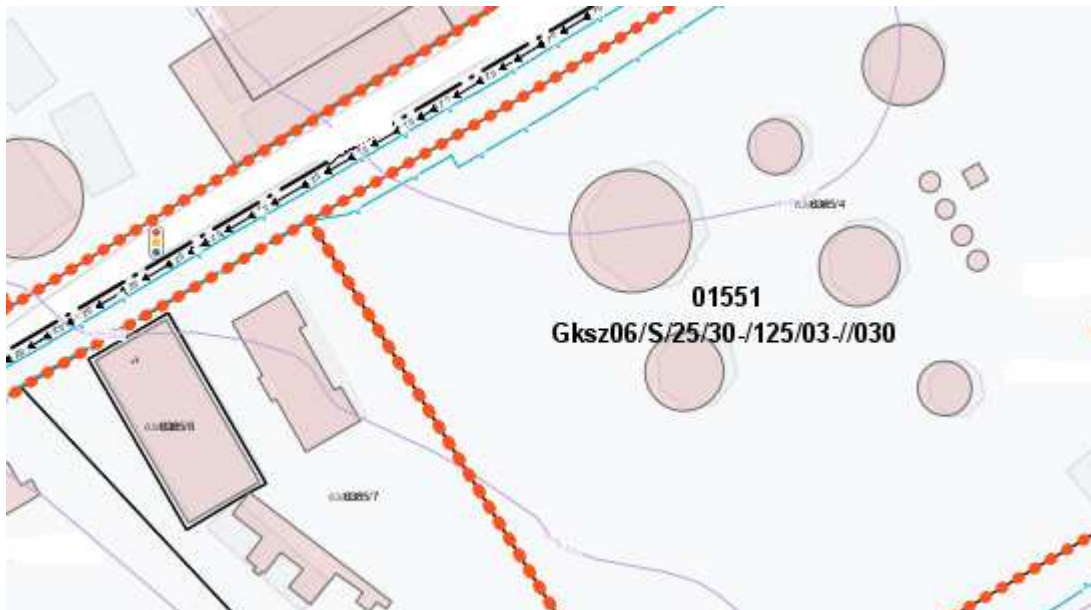
1 pont

- igaz  hamis

### Épületszerkezet, épületdiagnosztika, építésszabályozás

7 pont

1. Adja meg az alábbi építési övezeti besorolásban a karakterek jelentését!



„Gksz”: .....

1 pont

„S” : .....

1 pont

„25” : .....

1 pont

2. Melyik fogalom meghatározása a következő? 1 pont  
 „Az épület homlokzati síkján belül lévő, három oldalról falakkal, alulról és felülről födé-  
 mekkel határolt, helyiséghez közvetlenül csatlakozó külső tartózkodó tér.”

- erkély  
 loggia  
 nettó alapterület  
 terasz

3. Az épületen belüli csőtörés, vagy szivárgás mindig ott történik, ahol a vizesedés megjele-  
 nik. 1 pont

- igaz  hamis

4. Milyen tetőforma látható a képen? 1 pont

- sáortető  
 kontytető  
 manzárdtető  
 nyeregtető  
 összetett sáortető



5. Melyik felsorolás az, melynek valamennyi tagja a szakipari szerkezetek közé tartozik? 1 pont

- főfalak, szigetelések, burkolatok  
 burkolatok, bádogosszerkezetek, tetőszerkezet és fedések  
 hőszigetelés, nyílászárók, válaszfalak  
 nyílászárók, felvonók, erkélyek

### **Ingtalanértékbecslés 8 pont**

1. Nettó újraelőállítási költség alapú értékelésnél az ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási költsége 45.200.000 Ft, a föld becsült értéke 8.700.000 Ft, az avulások mértéke összesen 25%. Mennyi az ingatlan teljes értéke? 1 pont

- 53.900.000.-Ft  
 42.600.000.-Ft  
 36.500.000.-Ft  
 40.425.000.-Ft

2. A páros értékbecslési módszer csak abban az esetben alkalmazható, ha az összehasonlítás csoportját képező ingatlanok nagyfokú hasonlóságot mutatnak egymással. 1 pont

igaz

hamis

3. Jelölje meg azokat a fogalmakat, amelyek hozamszámításon alapuló értékelési módszerhez kapcsolódnak.

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)** 4 pont

- Redukált alapterület
- Újraelőállítási költség
- Maradványérték
- Környezeti avulás
- Korrekciós tényező
- Bérelt terület
- Csoportos összehasonlítás
- Tőkésítési ráta
- Kihasználtság

4. Válassza ki, hogy a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben meghatározott alábbi lépések melyik módszerre vonatkoznak! 1 pont

1. A telekérték meghatározása.

2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.

3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer
- költségalapú értékelési módszer

5. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak. 1 pont

igaz

hamis



**Adózás, illetékfizetés, lakástámogatások és külföldiek ingatlanszerzése 7 pont**

1. Melyik állítások igazak az új lakás vásárlásához igényelhető családi otthonteremtési kedvezményre? 2 pont

**(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.)**

- kizárólag magyar állampolgár igényelheti
- a lakás hasznos alapterületének két gyermek esetén el kell érnie a 60m<sup>2</sup>-t
- két gyermek esetén a legmagasabb összege 2.600.000 Ft
- bérbe vagy haszonbérbe adása céljára is igénybevehető
- kizárólag olyan lakás vásárlásához vehető igénybe, amely - az ingatlan-értékbecslési szakvélemény alapján –lakhatási igények kielégítésére alkalmas

2. Jelölje meg, hogy melyik törvény köti engedélyhez a külföldiek ingatlanszerzését! 1 pont

- Általános közigazgatási rendtartásból szóló törvény
- Harmadik országbeli állampolgárok beutazásáról és tartózkodásáról szóló törvény
- Lakás törvény
- Társasház törvény

3. Válassza ki az Illetéktörvényben meghatározott kedvezmények közül, az utólagos vizsgálathoz (vállalt feltételek teljesítéséhez) kötött illetékkedvezményeket 2 pont

- helyi önkormányzat vagyonszerzése
- lakástulajdon cseréje
- ingatlanforgalmazási célú illetékkedvezmény
- lakótelek vásárlása, ha a vagyonszerző az ingatlanon a szerződés illetékkiszabásra történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít
- 35. életévét be nem töltött fiatal az első lakástulajdonának megszerzése esetén

4. Magánszemély ingatlan értékesítésből származó jövedelem adózása során, az ingatlan felújítása során felmerült költségek közül, csak a számlával igazolt költség, valamint az amortizáció számolható el adóalapot csökkentő tételként. 1 pont

igaz  hamis

5. Ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetén, az illetékfizetés keletkezésének időpontja az adásvételi szerződés megkötésének napja. 1 pont

igaz  hamis





- c) Ismertesse a szabadonálló beépítési mód jellemzőit. 2 pont

.....  
.....  
.....

- d) Mutassa be a hasznos alapterület meghatározásának módját. 2 pont

.....  
.....  
.....

**3. SZÁMÍTÁSOS FELADATOK / PONTSZÁM:****25 pont**

3.a. Határozza meg a redukált (egyneműsített) alapterület fogalmát és használatának lehetőségeit!

**3 pont**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.b. Ezt követően végezze el az alapterület redukálást az alábbi táblázat kitöltésével!

**5 pont**

Elhelyezkedés	Helyiség	nettó alapterület m <sup>2</sup>	redukálás %-a	redukált terület m <sup>2</sup>
földszint	szoba 1	22		
földszint	szoba 2	14		
földszint	konyha-étkező	18		
földszint	nappali	34		
földszint	speiz	3		
földszint	kazánház és házt. h.	6		
földszint	fürdőszoba	10		
földszint	WC	2		
földszint	fedett terasz	40		
<b>fszt. összesen</b>		<b>149</b>		
pincszint	szoba 1	20		
pincszint	zuhanyzó-WC	6		
pincszint	műhely	22		
pincszint	fűtetlen garázs	24		
pincszint	tároló	16		
<b>pince összesen</b>		<b>88</b>		
<b>Összes terület</b>		<b>237</b>		

3.c. Egy családi ház értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük el. A saját adatárunkból kiválasztottunk fél éven belül megvalósult hasonló ingatlanok adásvételének adatait.

17 pont

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Redukált alapterület	162 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	154 m <sup>2</sup>	172 m <sup>2</sup>	158 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>
Eladási ár (Ft)		71 480 000	65 000 000	74 800 000	58 300 000	76 450 000
Közművesítettség	nincs gáz	összközműves	nincs csatorna	összközműves	nincs gáz	nincs csatorna
Megközelíthetőség	szilárd úton	szilárd úton	szilárd úton	szilárd úton	szilárd úton	szilárd úton
Műszaki állapot	átlagos	felújított	átlagos	felújított	felújítandó	felújított
Minősítés a vizsgált ingatlanhoz						
Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )						
Korrekció abszolút értéke						
Korrekciós szorzó						
Korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )						
Átlagos korrigált fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )						
Forgalmi érték (Ft)						
Érték kerekítve (Ft)						

