

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	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:

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

**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: 20 pont**

**Építési módok - Tartószerkezetek**

Sorolja fel, milyen jellemző építési módokat ismer!

Jellemezze az egyes építési módokat a várható élettartam szerint!

Sorolja fel a tartószerkezeteket!

Mutasson be néhány hibajelenséget a tetőszerkezeteknél!

Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtse ki!

**2. feladat**

**Összesen: 20 pont**

**Társasházi öröklakás adásvételi szerződésének előkészítése**

Fogalmazzon meg egy társasházi öröklakásra vonatkozó adásvételi szerződést ügyvédi ellenjegyzésre előkészített, jogilag helyes formában! Az ismeretlen adatokat (pl.: felek adatai, helyrajzi szám stb.) a szerződésben pontozza ki!

A szerződés elkészítését követően fejtse ki továbbá, milyen jelentősége van az adásvételi szerződésben a birtokba vételi időpontnak!

Mikor, hogyan válik az adásvételi szerződés vevője a tárgyban ingatlan tulajdonosává?

Válaszát 1-3 oldal terjedelemben fejtse ki!

**3. feladat****Összesen: 25 pont**

Egy értékbecslő által elkészített piaci összehasonlító értékelés eredményeit – néhány adat kivételével – a következő táblázatban foglaltuk össze:

	Értékelendő ingatlan	A	B	C	D	E
		összehasonlító ingatlan				
Vételár /Ft/		11200000	11800000	10900000	11600000	10500000
Hasznos /m <sup>2</sup> /	55	55	55	55	55	55
Fajlagos ár /Ft/m <sup>2</sup> /		203.636	214.545	198.182	210.909	190.909
Épület műszaki állapota	átlagos	felújítandó	részben felújított	közepes	átlagos	részben felújított
korrekció		4%	-2%	2%	0%	-2%
Lakás műszaki állapota	kiváló	jó	közepes	jó	kiváló	rossz
korrekció		4%	8%	4%	0%	12%
Emelet	IV.	VII.	IV.	fszt.	V.	II.
korrekció		1%	0%		0%	0%
Szobaszám	2	2	2	2	2	2
korrekció		0%	0%	0%	0%	0%
Tárolóhelyiség	van	van	van	van	nincs	nincs
korrekció		0%	0%	0%		3%
Lépcsőház rendezettsége	nem rendezett	rendezett	felújítva	felújítva	nem rendezett	nem rendezett
korrekció			-5%	-5%	0%	0%
Korrekció összesen (%)	-	6%	1%	9%	3%	
Korrigált fajlagos ár	216305	215854	216690	216018		
Forgalmi érték		Ft				

Feladatok:

- 3.1. Határozza meg az összehasonlító adatok oszlopaiból hiányzó értékeket!
- 3.2. Számítsa ki a kiegészített táblázat alapján az ingatlan piaci forgalmi értékét (V)!
- 3.3. Határozza meg a piaci forgalmi értéket (V1) a tárolóhelyiség korrekció figyelmen kívül hagyása esetén! Hány százalékkal változott a piaci forgalmi érték?
- 3.4. Határozza meg a piaci forgalmi értéket (V2) a tárolóhelyiség és a lépcsőház rendezettsége korrekciók figyelmen kívül hagyása esetén! Hány százalékkal változott ebben az esetben a piaci forgalmi érték?

Eredmények:

3.1. feladat	Az „A” összehasonlító ingatlan lépcsőház rendezettsége korrekció értéke	
	A „C” összehasonlító ingatlan emelet korrekció értéke	
	A „D” összehasonlító ingatlan tárolóhelyiség korrekció értéke	
	A „D” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos értéke	
	Az „E” összehasonlító ingatlan korrekció összesen értéke	
	Az „E” összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos értéke	
3.2. feladat	Piaci forgalmi érték (V)	
3.3. feladat	Piaci forgalmi érték (V1)	
	százalékos változás	
3.4. feladat	Piaci forgalmi érték (V2)	
	százalékos változás	

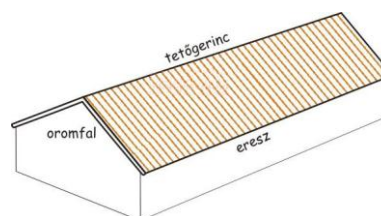
**4. feladat****Összesen: 35 pont****Feleletkiválasztó kérdések és számítási feladatok**

4.1. Melyek melegburkolatok az alábbiak közül? (Több helyes válasz lehetséges.) 2 pont

- Parketta
- Járólap
- Márványlap
- Padlószőnyeg
- Parafapadló

4.2. Hogyan nevezzük a képen lévő tetőt? 2 pont

- Manzárdtető
- Nyeregtető
- Sátortető
- Oromzatos kontyvető



4.3. Milyen jel utal az alapozás részleges megsüllyedésére? 2 pont

- Vakolat leválása
- 45 fokos repedés a falon
- A fal vízszintes repedése
- A fal penészedése, dohos szagok

4.4. Mely felsorolás tartalmazza a komfortos lakás jellemzőit? 2 pont

- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművek, melegvíz-ellátással és központos fűtési mód
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, fürdőhelyiség vagy WC, közművek (legalább villany- és vízellátás), egyedi fűtési mód
- Legalább 12 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművek, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód

4.5. Melyik beépítésre szánt terület az OTÉK szerint? 2 pont

- Gazdasági terület  
 Közlekedési- és közműterület  
 Mezőgazdasági terület

4.6. Az alábbiakban felsorolt szerkezeteket sorolja be aszerint, hogy tartó-, vagy szakipari szerkezetek! 3 pont

- a. Szigetelések  
b. Alapok  
c. Tetőszerkezetek  
d. Válaszfalak  
e. Bádogos szerkezetek  
f. Burkolatok

Tartó-szerkezetek	Szakipari szerkezetek

4.7. Az elővásárlási jog a tulajdonostársat nem illeti meg, mivel közös tulajdon esetén a tulajdonosokat nem illeti meg a rendelkezés joga. 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, az indoklás hamis.  
 Az állítás hamis, az indoklás igaz.  
 Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

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

4.9. Az értékbecslési jutalék az előszerződés aláírásával egyidejűleg illeti meg a közvetítőt, mert az előszerződést a közvetítő jogosult megszerkeszteni és ellenjegyezni. 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, az indoklás hamis.
- Az állítás hamis, az indoklás igaz.
- Mind az állítás, mind az indoklás igaz, de közöttük nincs ok-okozati kapcsolat.

4.10. Az adásvételi szerződést csak és kizárólag ügyvéd szerkesztheti és ellenjegyezheti. 1 pont

igaz  hamis

4.11. A foglaló és az előleg egyaránt visszajár, ha a szerződés a feleken kívül álló ok(ok) miatt hiúsul meg. 1 pont

igaz  hamis

4.12. A megbízási és vállalkozási szerződés jogi szempontból azonos szerződéstípus, mindkettő eredménykötelezettséget ír elő. 1 pont

igaz  hamis

4.13. Az ingatlanközvetítő bizonyítvány feljogosít bármely ingatlan értékelésére és hitelbiztosítéki érték megállapítására. 1 pont

igaz  hamis

4.14. Nem a telek tulajdonosát illeti a telek alatt lévő pince tulajdonjoga, ha a pince a szomszédos utcáról nyílik. 1 pont

igaz  hamis

4.15. A mimikai és a vokális kommunikáció a verbális kommunikáció fajtái. 1 pont

igaz  hamis

4.16. A 10 fő alkalmazotti létszámot meghaladó szolgáltatónak a pénzmosás megelőzése érdekében az ügyfelek azonosítását elősegítő belső ellenőrző és információs rendszert kell működtetnie. 1 pont

igaz  hamis

- 4.17. Határozza meg a hasznos alapterület fogalmát! Röviden fejtse ki a hasznos alapterület meghatározásának módját! Ezt követően töltsse ki az alábbi táblázatot! 6 pont

	helyiség	mért terület m <sup>2</sup>	redukálás %-a	redukált terület m <sup>2</sup>
1	fszt. szoba 1	25		
2	fszt. szoba 2	19		
3	fszt. konyha-étkező	22		
4	fszt. nappali	28		
5	fszt. fürdőszoba	10		
6	fszt. WC	2		
7	fszt. temperált télikert	16		
	fszt. összesen	122		
8	pince szoba 1	18		
9	pince tusoló-WC	7		
10	pince átjáró	5		
11	pince garázs	30		
	pince összesen	60		
	Hasznos alapterület	-	-	
	Összes terület	182	-	

A vizsgált ingatlan egy családi ház, ahol a földszinten a bejáraton belül egy temperált télikert van, ahol télen a növényeket tárolják, a házban a pinceszinten fűtött garázs van.