

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

Szakképesítés azonosítószáma és megnevezése

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

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)

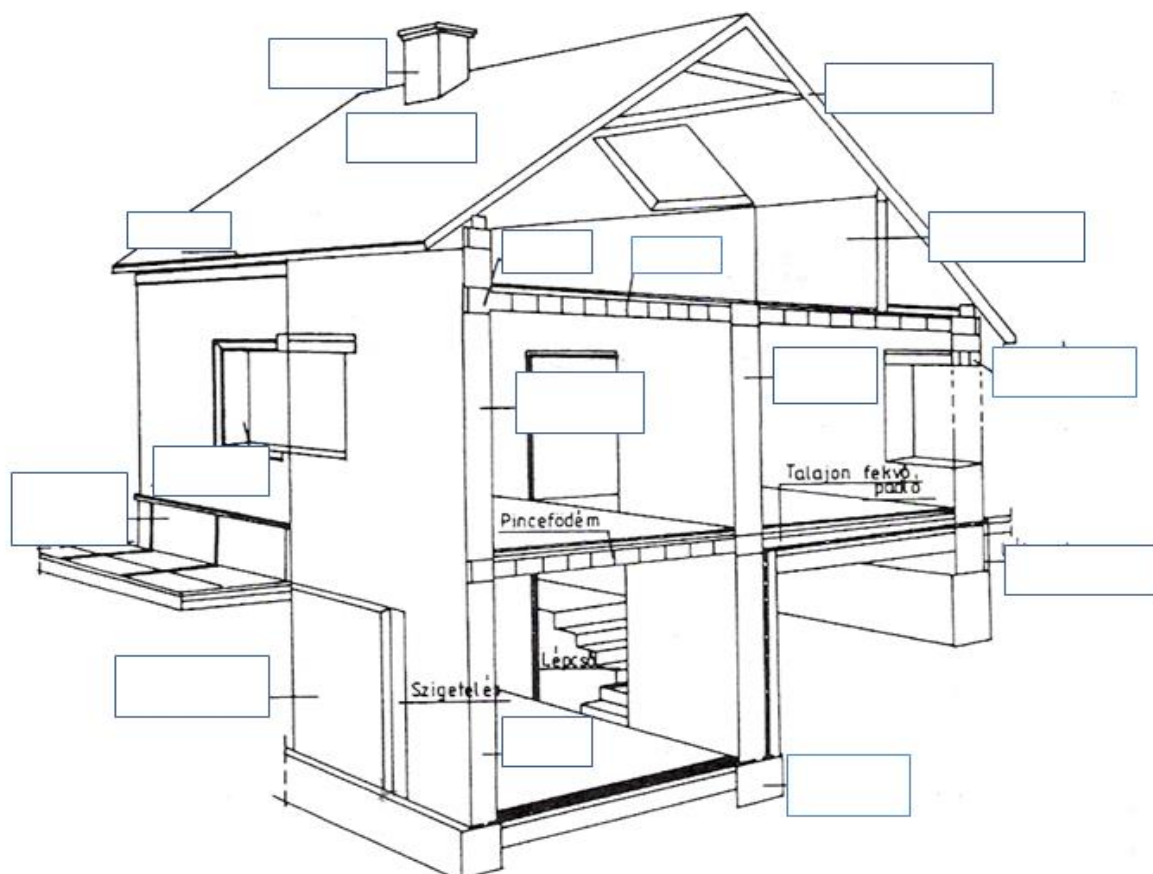
**A javítási-értékelési útmutatótól eltérő helyes megoldásokat is el kell fogadni.
A feleletkiválasztó kérdések esetében akkor adható meg a kérdésnél megadott pontszám,
ha a vizsgázó valamennyi helyes választ bejelölte és nem jelölt be rossz választ is.**

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 20 pont****Az ingatlan értékesítési ügyletéből származó jövedelem adóvonzata.****Feladat:**

- A) Ismertesse szövegesen, hogyan állapítjuk meg a magánszemély ingatlanértékesítésből és vagyoni értékű jog átruházásából származó adózása alapját képező jövedelmét!** (5 pont)
- B)** Egy magánszemély 2018. évben 24 millió forintért értékesíti a 2014. évben 16 millió forintért vásárolt házát. Az adásvételi szerződés alapján a vevő a vételár összegéből 14 millió forintot a szerződés megkötésekor az eladónak átad, a maradék 10 millió forintot pedig a következő négy évben, részletekben fizeti meg, amelyre tekintettel még 1 millió forint kamatot is fizet. A kamatfizetésről az adásvételi szerződés rendelkezik.
- Az eladó kicseréltette a külső nyílászárókat és megcsináltatta a ház szigetelését. A munkálatok számlával igazolt költségei 3,5 millió forintot tettek ki.
2017. évben a lakás ki lett festve, ezekről a munkálatokról 500 ezer forintos számlával rendelkezik. A család tagjai a kerítés felújítását is elvégezték házilagos kivitelezésben mintegy 600 000 Ft értékben.
- Az átruházással összefüggésben felmerült számlával igazolt költségek összesen 500 ezer forintot tettek ki.
- Határozza meg az eladó adózás alá eső jövedelmét, illetve a fizetendő adó mértékét!** (15 pont)

2. feladat**16 pont****Épületek jellegzetes szerkezetei****Írja be az ábrán a megfelelő helyre az épületszerkezetek megnevezését!**



3. feladat

15 pont

Készítse el egy képzeletbeli ingatlan értéktanúsítványát, amely az Ön által készített forgalmi értékbecslésnek kiemelt fontosságú része! Az értékelési bizonyítvány az értékelés lényeges tartalmi elemeit foglalja össze. Ügyeljen arra, hogy ezek megjelenjenek a kidolgozásban! A tartalom mellett értékelésre kerül a formai megjelenés.

Javaslat: kérjen pótlapot a kidolgozáshoz!

4. feladat

Összesen: 10 pont

Lakóingatlan forgalmi értékbecslése

Egy társasházi lakás páros összehasonlító módszerrel készült forgalmi értékbecsléséből az alábbi adatokat ismerjük:

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	Összehasonlító ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Eladási ár:		25,6 M Ft	32,1 M Ft	27,1 M Ft	20,3 M Ft	23,9 M Ft
Alapterület:	63 m ²	62 m ²	65 m ²	62 m ²	56 m ²	58 m ²
Fajlagos ár (Ft/m ²)						
Korrekción						
Épület műszaki állapota:	átlagos	átlagos	jó	átlagos	átlagos	átlagos
korrekción előjele:						
korrekción:		0%	5%			
Lakás műszaki állapota:	jó	jó	újszerű	átlagos	átlagos	jó
korrekción előjele:						
korrekción:			10%	10%		
Fűtési mód	egyedi központi (cirkó)	egyedi központi (cirkó)	egyedi központi (cirkó)	egyedi központi (cirkó)	gázkonvektoros	egyedi központi (cirkó)
korrekción előjele:						
korrekción:				0%	10%	
Korrekción összesen:						
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)						
Átlagos korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)						
Forgalmi érték (Ft)						
Forgalmi érték kerekítve (Ft)						

Feladat:

1. **Töltse ki a táblázat hiányzó adatait – beleértve a korrekción tényezők előjelét is –, és számítsa ki az összehasonlító ingatlanok adatai alapján az értékelt ingatlanra vonatkozó korrigált fajlagos eladási értékeket!** (6 pont)
2. **Határozza meg az értékelendő ingatlan forgalmi értékét!** (4 pont)

5. feladat**Összesen: 28 pont****Feleletkiválasztó kérdések és számítási feladatok**

5.1. Melyek meleg burkolatok az alábbiak közül? (2 pont)

- parketta
- járólap
- márványlap
- padlószőnyeg
- parafapadló

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

5.2. 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

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

- a. szigetelések
- b. födéme
- c. válaszfalak
- d. nyílászárók
- e. héjalások
- f. tetőszerkezetek

tartó-szerkezetek	szakipari szerkezetek

5.4. Valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja. Mi ez? (2 pont)

- használat joga
- haszonélvezeti jog
- telki szolgálmi jog

5.5. Melyik folytatás ad helyes meghatározást? A tulajdonjogi igények (2 pont)

- soha nem évülnek el.
- általában 5 év után elévülnek.
- ingatlantulajdon esetén 10 év után elévülnek.

5.6. Melyek a beépítésre nem szánt területek az OTÉK szerint? (2 pont)

- gazdasági terület
- közlekedési és közműterület
- zöldterület

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

5.7. Melyik hatóságnál kell kérni az ingatlanközvetítő szakképesítés megszerzésének nyilvántartásba vételét az ingatlanközvetítő tevékenység cégnyilvántartás hatálya alá eső gazdálkodó szervezet által történő megkezdéséhez? (2 pont)

- a helyi önkormányzatnál
- a megyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjénél; a fővárosban a fővárosi önkormányzat főjegyzőjénél; Pest megyében a megyei önkormányzat főjegyzőjénél
- az illetékes cégbíróságnál

5.8. Az ingatlanközvetítő kizárólag az ingatlan előnyös tulajdonságait köteles bemutatni az érdeklődőnek, mert ő kizárólag az eladó érdekeit képviselheti. (2 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.

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

Ha a tulajdonos eladja az ingatlant, akkor az elbirtoklás megszakad, mert az új tulajdonost az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

- 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.

5.10 Melyik állítás igaz az alábbiak közül? (2 pont)

- A társasházi alapító okiratnak tartalmaznia kell a számvizsgáló bizottság tagjainak nevét, lakcímét, anyja nevét, személyi azonosító számát.
- A tulajdoni lapot csak a tulajdonos kérheti ki.
- A szerződés semmis, ha annak tartalma a jogszabályt megkerüli.

5.11. Nettó helyettesítési költség alapú értékelésnél az azonos funkciót teljesítő ingatlan felépítményének és fejlesztésének jelenlegi előállítási 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? (2 pont)

- 14.850.000 Ft
- 15.175.000 Ft
- 19.462.500 Ft

5.12 Mi alapján végezhető építési munka? (2 pont)

- elvi építési engedély
- jogerős és végrehajtható építési engedély
- egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenység esetében a bejelentéstől számított 15 nap elteltével a kivitelezés megkezdhető

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

5.13 Mely felsorolás tartalmazza az összkomfortos lakás jellemzőit? (2 pont)

- legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, fürdőhelyiség vagy WC, közművek (legalább villany- és vízellátás), egyedi fűtési mód
- legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, fürdőhelyiség és WC, közművesítetttség, melegvíz-ellátás, központos fűtési mód
- legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművesítetttség, melegvíz-ellátás és központos fűtési mód
- legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, a lakáson kívül WC, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség

6. feladat**Összesen: 11 pont****Igaz-hamis kérdések**

- 6.1. A foglaló és az előleg egyaránt visszajár, ha a szerződés a feleken kívül álló ok(ok) miatt hiúsul meg. (1 pont)
igaz hamis
- 6.2. A mimikai és a vokális kommunikáció a verbális kommunikáció fajtái. (1 pont)
igaz hamis
- 6.3. Az ingatlan hasznélvezője az ingatlant bárkinek bérbe adhatja, de a tulajdonosnak előbérleti joga van. (1 pont)
igaz hamis
- 6.4. Az ingatlan természetbeni megosztása a közös tulajdon egyik megosztási módja. (1 pont)
igaz hamis
- 6.5. A bérbe adható bruttó terület a bérlő kizárólagos használatában álló nettó területnél nagyobb is lehet. (1 pont)
igaz hamis
- 6.6. Az ingatlan az értékállóságot és a likviditást tekintve is jó befektetés. (1 pont)
igaz hamis
- 6.7. Az önkormányzati helyiségbér összegére licitálni is lehet. (1 pont)
igaz hamis
- 6.8. Az örökhagyó örökbefogadott gyermeke által történő lakásöröklés nem illetékköteles. (1 pont)
igaz hamis
- 6.9. A megbízási és vállalkozási szerződés jogi szempontból azonos szerződéstípus, mindkettő eredménykötelezettséget ír elő. (1 pont)
igaz hamis
- 6.10. Megszakad az elbirtoklás, ha a tulajdonos az ingatlant bérbe adja. (1 pont)
igaz hamis
- 6.11. A foglaló az értékbecslés szempontjából vagyonértékű jog. (1 pont)
igaz hamis