

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 vizgázó 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 vizgázó nem jelölt be rossz választ is

A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.

1. feladat**Összesen: 20 pont****A lakáshoz jutás állami támogatása**

A Magyar Állam nem csak közvetlen támogatásokkal, hanem az adórendszeren keresztül közvetett módon is hozzájárul a családok lakásvásárlásához, többek között azáltal, hogy a munkáltatók számára lehetőséget biztosít arra, hogy a munkavállalóik számára adómentesen nyújtsanak lakáscélú támogatást.

Mutassa be a munkáltató által adómentesen adható lakáscélú támogatás főbb feltételeit!

2. feladat**Összesen: 20 pont****Lakásbérleti szerződés készítése**

Az Ön által közvetített budapesti, 54 m² alapterületű 2 szobás, összkomfortos társasházi öröklakást 140.000 Ft/hó bérleti díjért 3 éves időtartamra bérbe veszi egy magyar állampolgár.

Készítse el a lakásbérleti szerződés tervezetét! A hiányzó adatokat pontozza ki!

3. feladat**Összesen: 25 pont****Ingtatlanok értékcsökkenése (amortizációja)**

Ügyfele, egy termelő tevékenységet folytató vállalkozás, az Ön közreműködésével megvásárolt egy ipari ingatlant. Az adásvételi szerződésben a telek vételárát 60.000.000 Ft-ban, a felépítmény (üzemépület) vételárát 80.000.000 Ft-ban határozták meg. Az ingatlan adásvételét ÁFA nem terhelte.

Az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan a vételáron felül a következő költségek, ráfordítások merültek fel:

Megnevezés	Összeg
Ingtalanközvetítői díj	1.000.000 Ft + ÁFA
Ügyvédi költség	200.000 Ft + ÁFA
Vagyonszerzési illeték	5.600.000 Ft
Üzemépület felújítása	10.000.000 Ft + ÁFA

A vállalkozás az ingatlant 10 évig tervezi használni és a maradványértékét 70.000.000 Ft-ban határozta meg, az értékcsökkenés elszámolására az évek számösszege módszert választotta. A tranzakcióval kapcsolatban felmerült költségeket (ingatlanközvetítői díj, ügyvédi kgt.,

vagyonszerzési illeték) vételár arányában osztja meg a telek és a felépítmény közt. A vállalkozás a felmerült előzetesen felszámított ÁFÁ-t levonhatja.

Határozza meg az üzemépület és a telek bekerülési értékét (nyilvántartási értékét a használatba vételkor)! Számszerűsítse az évenként elszámolható értékcsökkenések értékét az első 5 évre, ha a vállalkozás üzleti éve megegyezik a naptári évvel! Ábrázolja koordináta-rendszerben az üzemépület nettó értékének alakulását az idő függvényében az első 5 évben!

4. feladat

Összesen: 35 pont

Rendszerező feladat

4.1. Döntse el, hogy az ingatlan-nyilvántartás mely része tartalmazza az alábbi információkat! Az egyes felsorolt információk betűjelét írja be az alábbi táblázat megfelelő oszlopába! 10 pont

- A. Tulajdonos lakcíme
- B. Telki szolgálmi jog
- C. Ingatlan fekvése (belterület, külterület)
- D. Jelzálogjog
- E. Végrehajtási jog
- F. Adásvételi szerződés
- G. Művelési ág
- H. Alrészlet határvonala
- I. Helyrajzi szám
- J. Kisajátítási eljárás megindítása
- K. Méretarány
- L. Épület határvonala
- M. Minőségi osztály
- N. Tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem
- O. Elidegenítési és terhelési tilalom
- P. Tulajdonos kiskorúsága
- Q. Tulajdonjog fenntartása
- R. Kataszteri tiszta jövedelem
- S. Tulajdoni hányad

Tulajdoni lap			Földhivatali térkép	Okirattár
I. rész	II. rész	III.rész		

Feleletválasztós tesztkérdések

4.2. **Jelölje meg a helyes állításokat!**
Hol kell az alapozási síkot kijelölni?

2 pont

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

4.3. **Jelölje meg a helyes állítást!**
Melyik nem része a tulajdonjognak?

1 pont

- A birtoklás joga
- A rendelkezési jog
- A szomszédjogok

4.4. **Jelölje meg a helyes állítást!**
A jogsérelemtől számított egy éven belül hová lehet fordulni birtokvédelemért?

1 pont

- A jegyzőhöz
- A bírósághoz
- Mindkettőhöz

4.5. **Jelölje meg a helyes állítást!**
Mit nem tehet a jogosult a kötelezett késedelme esetén?

1 pont

- Elállhat a szerződéstől
- Megtagadhatja az ellenszolgáltatást
- Követelheti a szerződés teljesítését

4.6. **Jelölje meg a helyes állításokat!**

A társasház szervezeti-működési szabályzatát...

2 pont

- Az ingatlan-nyilvántartási iratokhoz csatolni kell
- Az ingatlanban ki kell függeszteni
- Módosítani egyszerű szótöbbségi határozattal lehet

4.7. **Jelölje meg a helyes választ!****Mikor válik a vevő az ingatlan tulajdonosává?****1 pont**

- A szerződés megkötésekor
- Amikor a vevő az eladó ajánlatát elfogadta
- Az első vételár-részlet kifizetésekor
- Tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésekor
- Amikor az ingatlant a vevő birtokba vette
- A tulajdonjog bejegyzése iránti kérelemnek a földhivatalba történt benyújtásakor

4.8. **Jelölje meg a nem csak szakipari szerkezeteket tartalmazó felsorolásokat! 2 pont**

- Burkolatok, válaszfalak, nyílászárók
- Alapok, gázellátás szerkezetei, szigetelések
- Szigetelések, tetőfedések, belső falburkolatok
- Válaszfalak, tetőszerkezetek, padlóburkolatok

4.9. **A tulajdonos azon joga, hogy a dolog használatát másnak átengedje, a dolgot megterhelje továbbá, hogy a tulajdonjogot átruházza:****1 pont**

- A birtoklás joga
- A rendelkezési jog
- A használat és a hasznok szedésének joga

4.10. **Melyik állítás igaz az alábbiak közül?****1 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 az a jóerkölcsbe ütközik

4.11. **Melyik folytatás ad helyes meghatározást: A tulajdonjogi igények:** **1 pont**

- Soha nem évülnek el
- Általában 5 év után elévülnek
- Ingatlantulajdon esetén 10 év után elévülnek

4.12. **Melyik beépítésre szánt terület az OTÉK szerint?** **1 pont**

- Gazdasági terület
- Közlekedési- és közműterület
- Mezőgazdasági terület

Igaz-hamis kérdések

4.13. A piaci összehasonlító értékbecslés során a haszonélvezeti jog értéke nem számszerűsíthető.

1 pont

igaz hamis

4.14. A bruttó összes terület az épület szintterületeinek összege, melyet a külső körítőfalak külső síkján mérünk.

1 pont

igaz hamis

4.15. A franchise nem csak termékre, hanem szolgáltatásra is irányulhat.

1 pont

igaz hamis

4.16. Az értékbecslés módszerének megválasztásakor az értékelés célját és az ingatlan típusát kell figyelembe venni.

1 pont

igaz hamis

4.17. A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

1 pont

igaz hamis

Reláció analízis**4.18. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont**

A maradványértéken történő értékelés a telek értékének meghatározására szolgál, ezért azt elsősorban az ingatlanfejlesztők használják.

- 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.

4.19. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazságtartalmát! 3 pont

Piaci összehasonlító értékelésnél figyelembe kell venni az összehasonlító ingatlanok értékesítésének időpontját, bár az ingatlanpiac keresleti-kínálati viszonyait nagy időbeni stabilitás jellemzi.

- 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.