

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

53 814 01	Ingatlankezelő
-----------	----------------

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 teszt 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**

Egy családi házat iroda céljára adnak bérbe. A közüzemi költségek a bérlőt terhelik. A tulajdonos 2017. július 1.-én felajánlja a bérlőnek, hogy amennyiben a kazán cseréjének költségeihez 1,2 millió forinttal egy összegben hozzájárul a bérlő, akkor egy évig, havi 90 eFt-os engedményt ad a bérleti díjből és a kazáncserét végrehajtja.

Az új kazán 30 %-kal jobb hatásfokú, ennyivel csökken a fogyasztás.

Az előző évben a bérlőt terhelő-, csak a hőmennyiségre fizetett havi költségek az alábbiak:

Bérlő által fizetett gázdíj 2016-17. évben (alapdíj nélkül eFt-ban)	
2016. július	0
2016. augusztus	0
2016. szeptember	30
2016. október	40
2016. november	90
2016. december	100
2017. január	110
2017. február	100
2017. március	80
2017. április	60
2017. május	30
2017. június	0

A kamatláb $r = 5\%$.

Feltételezzük, hogy a fogyasztott hőmennyiségek azonosak lesznek a következő szezonban is. A bérlő rendelkezik az adott összeggel.

Feladatok:

Érdemes-e a bérlőnek elfogadnia a tulajdonos ajánlatát? Mutassa be állításának helyességét hónapokra vonatkozó jelenérték számítással!

Fenti adatok alapján milyen vesztesége, vagy nyeresége lenne a bérlőnek az ajánlat elfogadása esetén 2017. július 1.-ére számolva a jelenértéket?

2. feladat**Összesen: 20 pont****Az ingatlanvagyon hasznosítása bérbeadással**

Egy „B” kategóriás irodaházban az alábbi területek találhatók:

Szint	Megnevezés	Nettó alapterület (m ²)
Földszint	Közös terület	400
I. emelet	„A” bérlemény	400
I. emelet	„B” bérlemény	250
I. emelet	„C” bérlemény	300
I. emelet	Közös terület	100
II. emelet	„D” bérlemény	500
II. emelet	„E” bérlemény	200
II. emelet	Üres bérlemény	250
II. emelet	Közös terület	100

A földszinten található közös területet valamennyi bérlő használja. Az I. és II. emeleten található közös területeket csak az adott szint bérlői használhatják. A bérleti díj fizetése a kizárólagosan és a közösen használt területek után történik.

Az irodaházban a jelenlegi havi bérleti díj 9 EUR/m². Az általános forgalmi adó tekintetében a bérbeadó az ingatlan bérbeadására vonatkozó **fő szabályt** (2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdés 1) pont) alkalmazza. Az ingatlankezelő az üzemeltetési költségeket közvetített szolgáltatásként továbbszámolja a bérlők részére, melynek a bérlők által fizetendő jelenlegi összege 1.300 Ft + ÁFA/m²/hó.

A településen az önkormányzat az építményadó összegét a törvényben meghatározott maximális mértékkel vetette ki. Az adó alapja, az építmény hasznos alapterülete, mely jelen esetben megegyezik az épület nettó összes területével.

Feladatok:

- 2.1. Határozza meg az egyes bérlők által havonta fizetendő bérleti díj és üzemeltetési költség összegét! 15 pont
- 2.2. Számítsa ki a bérbeadó által a 2017-es adóévre fizetendő építményadó összegét! Milyen határidőig kell befizetni a 2017. évi építményadót? 5 pont

3. Jövedelem értékelés**Összesen 15 pont****Egy jövedelemtermelő ingatlan jellemző adatai a következők**

Bérbeadható terület összesen	2400	m ²
Bérleti díj	2300	Ft/m ² /hó
Működési költség	520	Ft/m ² /hó

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Kihasználtság	35	65	90	90	90
Bérleti díj indexe	0	2	2	2	2
Működési költség indexe	0	1,5	1,5	1,5	1,5

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Elérhető bruttó jövedelem:					
Veszteség:					
Effektív bevétel:					
Működési költségek:					
NOI:					

Tőkésítési ráta (%)	r=6,3
Elvárt megtérülés (%)	R=6,4

Feladat: Töltse ki a DCF táblát, majd határozza meg az ingatlan piaci értékét!

4. feladat**Összesen: 27 pont****Feleletkiválasztásos feladatok**

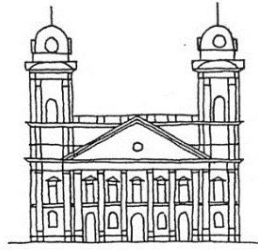
4.1. Mely korszakra utaló stílusjegyek a meghatározóak az Országház (Steindl Imre, befejezés: 1902.)

2 pont

(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

- gótikus
- reneszánsz
- barokk

4.2. Milyen stílusú az alábbi ábrán látható épület (debreceni Nagytemplom)? 1 pont



- Gótikus.
- Klasszicista.
- Reneszánsz.

4.3. Mikortól kezdődik az ember jogképessége? 1 pont

- a születése napjától
- ha élve születik, a fogamzása napjától
- a 14. életévének betöltésétől
- a nagykorúvá válásának időpontjától

4.4. Mikor tekintünk egy építőanyagot vízzárónak? 1 pont

- ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett egyáltalán nem ereszt át vizet
- ha az anyag pórusain a nyomás hatására a víz keresztülhatol
- ha adott anyagvastagság és víznyomás mellett csak annyi víz hatol át, mely a víznyomással ellentétes felületen el is tud párologni

4.5. Mely esetben következhet be párakicsapódás a belső falfelületen? 1 pont

- a külső hőmérséklet $0\text{ }^{\circ}\text{C}$ alá süllyed
- a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont alá csökken
- a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont fölé emelkedik

4.6. Mire utal a képen látható hibajelenség?

1 pont



- Vízvezetési hibából adódó kiterjedt homlokzati fagykár
- Mechanikai sérülés
- Erős fény-, és hőszugárzás

4.7. Jelölje meg, hogy mely eszközök tartoznak az immateriális javak közé!
(Figyelem, több helyes válasz is lehetséges!)

2 pont

- ingatlanok
- szoftverek
- cégérték
- ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoneértékű jogok

4.8. Jelölje meg az eladósodottsági fok helyes meghatározását!

1 pont

- az idegen tőke és a saját tőke aránya százalékban kifejezve
- az idegen tőke és az összes tőke aránya százalékban kifejezve
- a rövid- és hosszúlejáratú kötelezettségek összege és az idegen tőke aránya százalékban kifejezve

4.9. Azon árumennyiség, melyet adott időpontban, különböző árak mellett a fogyasztók képesek és hajlandók megvásárolni.

1 pont

- aggregált kereslet
- piaci kereslet
- fogyasztói preferenciaskála

4.10. Döntse el, hogy igazak-e, vagy hamisak az alábbi állítások!

12 pont

	Igaz	Hamis
A Bauhaus a XIX. sz. első felének jellemző építészeti stílusa		
A cölöpalapozás mélyalapozási mód.		
Mind a kút-, mind a cölöpalapozás a mélyalapozási módok közé tartozik.		
A földben levő szerkezeteket talajpára, talajnedvesség és talajvíz ellen is szigeteljük		
A monolit betonszerkezetű építmények várható élettartama több mint a mészhomok szerkezetű építményeknek.		
A haszonélvezeti jogot a haszonélvező nem ruházhatja át, de a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének jogát másnak átengedheti.		
Az üdülőterületek nem a beépítésre szánt területek közé tartoznak		
Lakásszövetkezet esetén a lakások nagyságától függ a szavazatok száma		
A jogi személy kötelezettségeiért saját vagyonával köteles helytállni.		
A megbízási jogviszony ún. eredmény-kötelemmel jár.		
A munkanélküliségi ráta a munkanélküliek számának az aktív népességhez viszonyított aránya		
A restriktív költségvetési politika szűkíti a keresletet.		

4.11. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát!

2 pont

A hagyományos építési móddal épült lakóépületek élettartama hosszabb, mint a paneles építési módúaké, ezért a hagyományos építési módú lakások összehasonlító piaci értékbecslésnél nem használjuk a paneles építési módú lakásokat összehasonlító adatként.

- 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

4.12. Vizsgálja meg az állítás és az indoklás igazság tartalmát! 2 pont

A hozamértékelés során az összehasonlító piaci bérleti díjak megállapításakor figyelembe vesszük az ingatlanok műszaki állapotát, mivel a jobb műszaki állapotú ingatlanok bérleti díját magasabb értéken vesszük figyelembe

- 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

5. feladat

Összesen: 8 pont

Az ingatlanértékesítésből származó jövedelem adózása

Egy magánszemély 2017. május 15-én értékesítette az általa 2014. október 7-én 25,8 millió forintért vásárolt üzlethelyiséget 33,0 millió forintért. Az eladással kapcsolatban 400 ezer forint számlával igazolt költsége merült fel. Az üzlethelyiséget 2015-ben felújította, melynek összköltsége 4,3 millió forint volt és mely összegből 3,8 millió forint értékben számlával is rendelkezik.

Számítsa ki a magánszemély által fizetendő személyi jövedelemadó összegét!

6. Fogalom meghatározás

Összesen 10 pont

Határozza meg az alábbi fogalmakat!

6.1. A kaució

2 pont

6.2. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége

2 pont

6.3. Széljegy

2 pont

6.4. Belterület:

2 pont

6.5. Előkert:

2 pont