

**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
- ingatlanértékbecslés
- 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.

Inatlanpiaci alapfogalmak 7 pont

1. Az ingatlanközvetítő tevékenysége nem kiterjed... 1 pont
 - az adásvételi szerződés megkötésére.
 - a bérbeadásra.
 - cserére.

2. Egy már megkötött ingatlan adásvételi szerződés, amely 10% foglalót kötött ki, az eladó hibájából meghiúsul, ezért az eladónak 4,5 millió forintot kell a vevő számára kifizetnie. Mennyi volt az adásvételi szerződésben a teljes vételár? 1 pont
 - 22.500.000 Ft
 - 90.000.000 Ft
 - 45.000.000 Ft

3. Az ingatlan az értékállóságot és a likviditást tekintve nem tekinthető jó befektetésnek. 1 pont
 - igaz hamis

4. Az ingatlan árat és a piacot gyakran szubjektív érzelmi tényezők határozzák meg. 1 pont
 - igaz hamis

5. Jelölje be a helyes válaszokat. (Több jó válasz is lehetséges!) 3 pont

Melyik tevékenység ellátására nem rendelkezik jogosultsággal az ingatlanközvetítő a Lakástörvényben meghatározottak szerint?



- az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésére,
- lakások és lakóépületek adásvételének és cseréjének közvetítésére, valamint bármely célból történő értékelésére,
- a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésére,
- a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint a közvetítéshez kapcsolódó hitelfedezeti értékelésre
- az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével - ide nem értve az okiratok megszerkesztését és azok ellenjegyzését - összefüggő feladatokra
- az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével összefüggő valamennyi feladatra

Ingatlan-nyilvántartás

6 pont

1. A 12208/8/A/23 szám egy lakóingatlan hrsz-a. Állapítsa meg a hrsz-ból, hogy milyen ingatlan típusra vonatkozik. 1 pont
 - társasházi lakás
 - szövetkezeti házban lévő lakás
 - mindkettő lehet
 - egyik sem

2. Az ingatlan tulajdonosa rendelkezhet úgy, hogy a földet és a rajta álló épületet önálló ingatlanokként jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba. A telek és a rajta álló épület az ingatlan-nyilvántartásba csak egy ingatlanként jegyezhető be. 1 pont

igaz
 hamis

3. A tulajdoni lap II. része 1 pont
 - az ingatlan természetbeni adatait tartalmazza
 - az ingatlan terheit tartalmazza
 - a tulajdonosok adatait tartalmazza
 - semmit nem tartalmaz

4. Társasház jön létre, ha az ingatlanon az alapító okiratban meghatározott, műszakilag megosztott, legalább két önálló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség, vagy legalább egy önálló lakás és egy nem lakás céljára szolgáló helyiség a tulajdonostársak külön tulajdonába, a külön tulajdonként meg nem határozott épületrész, épületberendezés, helyiség, illetve lakás viszont a tulajdonostársak közös tulajdonába kerül. 1 pont

igaz
 hamis

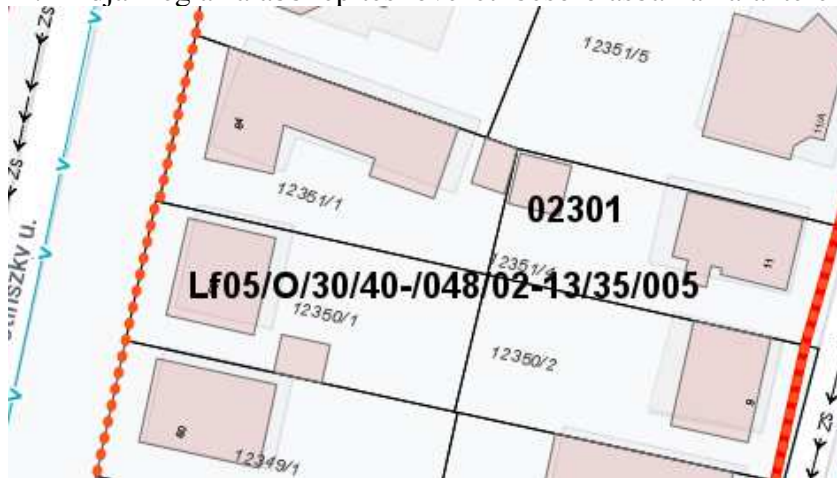
5. Az ingatlan adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtása kötelező, mert az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos is bármikor kérheti tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését. 2 pont
- mind az állítás, mind az indoklás igaz, és közöttük ok-okozati kapcsolat áll fenn
- 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

Dologi és kötelmi jog**7 pont**

1. Jelölje meg, milyen módon szünetelhető meg a közös tulajdon!
(Több helyes válasz is lehetséges!) 3 pont
- megváltás
- használati megállapodás
- árverés útján történő értékesítés
- haszonélvezeti jog alapítás
- társasházzá történő alakítás
2. Jelölje be, melyik a helyes választ? 1 pont
A lakásszövetkezet és társasház közgyűlésén a tulajdonosok egységenként egyenlő arányú szavazati joggal képviselhetik érdekeiket.
- igaz hamis
3. Jelölje be, melyik a helyes választ? 1 pont
Aki szerződés megkötésére irányuló szándékát egyértelműen kifejező és a lényeges kérdésekre kiterjedő jognyilatkozatot tesz, nyilatkozatához kötve marad, de az ajánlattevő köztöttségének idejét meghatározhatja.
- igaz hamis
4. Melyik a tulajdonjog része? 1 pont
- Telki szolgálmi jog
- Szomszédjog
- Birtoklás joga
5. Bérleti szerződés megkötése csak akkor tagadható meg, ha a kötelezett bizonyítja, hogy a szerződés teljesítésére nem lenne képes, vagy a szerződéstől való elállásnak vagy felmondásnak lenne helye. 1 pont
- igaz hamis

Épületszerkezetten, épületdiagnosztika, építésszabályozás**7 pont**

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



- „Lf” 1 pont
 „O” 1 pont
 „30” 1 pont

2. Melyik felsorolás az, melynek valamennyi tagja az építési módok közé tartozik? 1 pont

- könnyűszerkezetes, hosszafalás, vázas
 alapozás, teherhordó falszerkezet, födémszerkezet, tetőszerkezet
 hagyományos, paneles, blokkos
 téglá, vályog, beton, könnyűszerkezet

3. Hol található meg egy építési telekre vonatkozó előkert legkisebb mértékének pontos meghatározása? 1 pont

- Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK)
 Építési Költségvetési Segédlet (ÉKS)
 Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ)
 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

4. Milyen tetőforma látható a képen? 1 pont

- sátoztető
 kontyotető
 nádfedeles paraszttető
 nyeregtető
 toronytető



5. Az alapozási síkot a fagyhatár alá le kell vinni. Ez alól kivétel, ha a teherhordó talajt magasabban megtaláljuk. (teherbíró talaj mélysége talajfúrásokkal előre megállapítható) 1 pont

igaz

hamis

Ingtatlanértékbecslés

7 pont

1. Páros összehasonlító értékbecslésnél, ha egy korrekciós szempontban az összehasonlító ingatlan a rosszabb, akkor a korrekció előjele pozitív. 1 pont

igaz

hamis

2. A csoportos értékbecslési módszer csak abban az esetben alkalmazható, ha a csoportot képező összehasonlító ingatlanok nagyfokú hasonlóságot mutatnak. 1 pont

igaz

hamis

3. Válassza ki azokat a szempontokat, amelyet a piaci összehasonlító értékbecslés során értékmódosító tényezőként figyelembe venne a telekadottságokra!

(Több jó válasz is lehetséges, de pont csak az összes jó válasz esetén adható. Hibás jelölés esetén pontlevonás jár.) 3 pont

megközelíthetőség

tájolás

tömegközlekedés távolsága

lejtés

tulajdoni viszonyok

beépítési lehetőség

járda távolsága

4. Az alapterület redukálást (egyneműsítést) a költségalapú értékelés esetében használjuk. 1 pont

igaz

hamis

5. Mely felsorolás tartalmazza a komfortos lakás jellemzőit? 1 pont

Legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, főzőhelyiség, WC, közművek, melegvíz-ellátással és központos fűtési mód

Legalább 6 m²-t meghaladó alapterületű lakószoba, külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal, ablaka vagy üvegezett ajtaja van, WC használat, egyedi fűtési mód, vízvételi lehetőség

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, közművek, melegvíz-ellátás, egyedi fűtési mód

Adózás, illetékfizetés, lakástámogatások és külföldiek ingatlanszerzése 6 pont

1. Mely állítás igaz a használt lakáshoz igényelhető családi otthonteremtési kedvezményre? 1 pont
- kizárólag babaváró hitellel együtt igényelhető
- a lakás hasznos alapterületének két gyermek esetén el kell érnie a 60m²-t
- egy gyermek esetén a legmagasabb összege 600.000 Ft
- a támogatás megállapítása során a meglévő gyermek nem vehető figyelembe
- a lakás bővítésére nem vehető igénybe
2. Termőföldnek nem minősülő ingatlan esetén, mely ingatlanszerzés engedélyköteles az alábbiak közül? 1 pont
- Szlovák állampolgár ingatlanvásárlása
- Török állampolgár ingatlanvásárlása
- Kínai állampolgár öröklése
3. Ingatlan öröklése esetén az egyenesági megajándékozottak... 1 pont
- életkoruk alapján kötelesek illeték fizetésére.
- életkoruktól függetlenül 4% illeték fizetésére kötelesek.
- tulajdonszerzése illetékmentes.
- életkoruktól függetlenül 9% illeték fizetésére kötelesek.
4. Magánszemély ingatlan értékesítésből származó jövedelem adózása során, az ingatlan felújítása során felmerült költségek közül, csak a számlával igazolt költség, valamint saját munka számolható el adóalapot csökkentő tételként. 1 pont
- igaz hamis
5. Ingatlan értékesítéséből származó jövedelem adózása esetén, az adó alapja az eladási ár 25%-a, amely után 15% személyi jövedelem adó fizetésére kötelezett az eladó. 1 pont
- igaz hamis
6. Egy 45 éves és egy 67 éves haszonélvező együttes vagyonszerzése esetén... 1 pont
- a fizetendő illeték egyenlő arányban oszlik meg köztük
- a fiatalabb haszonélvező több illetéket fizet
- az idősebb vagyonszerző több illetéket fizet
- haszonélvezeti jog szerzése nem illetékköteles

3. SZÁMÍTÁSOS FELADATOK:**25 pont**

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		Kínálati ár	Eladási ár	Eladási ár	Kínálati ár	Eladási ár
Az ingatlan típusa	tégla lakás	tégla lakás	tégla lakás	tégla lakás	tégla lakás	tégla lakás
Építés éve	1990	1980	1997	1982	1997	1991
Összes számított alapterület	46 m ²	34 m ²	36 m ²	58 m ²	70 m ²	44 m ²
Társasház műszaki állapota	átlagos	felújítandó	átlagos	újszerű	újszerű	felújítandó
Lakás műszaki állapota	átlagos	felújítandó	átlagos	felújított	felújított	felújítandó
Erkély	5m ²	nincs	nincs	3m ²	7m ²	nincs
Tárolóhelyiség	van	nincs	van	nincs	van	nincs
Eladási/ kínálati ár (Ft)		22 900 000	23 750 000	37 400 000	48 820 000	25 500 000
Fajlagos ár						
Kínálati ár korrekció		-10%	0%	0%		0%
Kínálati korrekcióval módosított fajlagos ár			659 722Ft/m ²		627 686Ft/m ²	
Társasház műszaki áll. korr.		3%	0%			3%
Lakás műszaki állapot korr.		5%	0%			5%
Erkély korrekció		4%	4%	2%		
Tároló korr.				5%	0%	5%
Összes korrekció						
Korrigált fajlagos ár						
Átlagos korrigált fajlagos ár:						
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:						
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték kerekítve:						

- a) Döntse el, hogy a piaci összehasonlító módszeren belül, a páros, vagy a csoportos összehasonlítás a legmegfelelőbb az értékelés elvégzéséhez. Döntését röviden indokolja meg! (Indoklás nélkül a válasz nem elfogadható!) 2 pont

.....

- b) Töltse ki a táblázat üres mezőit és határozza meg az ingatlan forgalmi értékét! 15 pont

- c) Az értékelő nem vette figyelembe a jelentősen eltérő alapterületet a forgalmi érték meghatározása során. Töltse ki az alábbi táblázatot és határozza meg az ingatlan forgalmi értékét az alapterület korrekció figyelembe vételével. 8 pont

Alapterület korrekció						
Összes korrekció			-1%			17%
Korrigált fajlagos ár						
Átlagos korrigált fajlagos ár:						
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték:						
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték kerekítve:						

- c) Határozza meg a befektetés (eredmény) jelenértékét, ha a befektetői elvárás 4,5%.
3 pont

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

