

Felelet-kiválasztós kérdések

(1-1 pont, összesen 19 pont)

Minden kérdésre 1 jó válaszlehetőség van.

Helyes válasz 1 pont, rossz válasz esetén nincs pontlevonás.

1. Melyik felsorolás tartalmaz *csak nonverbális* kommunikációs formákat?
 - email, telefonbeszélgetés, adásvételi szerződés
 - értékbecslési tanúsítvány, testbeszéd, email
 - testbeszéd, mimika, mosoly, vokális kommunikáció

2. Melyik felsorolás tartalmazza a piac mind a négy legfontosabb elemét?
 - kereslet, kínálat, piaci ár, jövedelem
 - kereslet, kínálat, áru, pénzforgalom nagysága
 - kereslet, kínálat, ár, jövedelem

3. Mi alapján teszünk különbséget a *komfortos* és az *összkomfortos* lakások között?
 - a szobaszámok alapján
 - a fűtési mód alapján
 - a fürdőszoba megléte alapján

4. Milyen szempontból számít jó befektetésnek az ingatlan?
 - feloszthatóság
 - hosszú távú értékállóság
 - likviditás

5. Jelölje meg azt a választ, amelyben a felsoroltak mindegyike beletartozik a pénzügyi törvény előírásai közé!
 - átvilágítási, irodahasználati, és szabályzat készítési kötelezettség
 - átvilágítási, bejelentési, és szabályzat készítési kötelezettség
 - átvilágítási, oktatási, és formanyomtatvány-használati kötelezettség

6. Melyik felsorolás tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás valamennyi részét:
 - Tulajdoni lap, térképmásolat, iktató
 - Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, törölt bejegyzések jegyzéke
 - Tulajdoni lap, ingatlan-nyilvántartási térkép, okirattár, Tulajdoni lapról törölt bejegyzések jegyzéke

7. Melyik állítás **igaz** az alábbiak közül?

- Helyiségbérelti szerződés esetében a törvény meghatározza a helyiségbér mértékét.
- A tulajdoni lapot bárki kikérheti és megtekintheti
- A szerződés semmis, ha annak tartalma vitatható

8. Milyen adatok szerepel(het)nek a tulajdoni lap II. részében?

- az ingatlan nagysága, haszonélvezeti jog(ok), tulajdonjog(ok)
- jelzálogjog, a tulajdonos(ok) megnevezése építési tilalom
- a tulajdonos(ok) lakcíme(i), a tulajdonszerzés(ek) jogcímei, a tulajdoni hányad(ok)

9. Melyik ingatlannyilvántartási alapelv a következő? "A nyilvántartásba csak az a jog, illetve jogilag jelentős tény jegyezhető be, amelyet az ügyfélkérelem, vagy a hatósági megkeresés megjelöl."

- Ez az okirat elve.
- Ez a kérelemhez-kötöttség elve.
- Ez a bejegyzés elve.

10. A tulajdonos azon joga, hogy a dolog használatát másnak átengedje, a dolgot megterhelje továbbá, hogy a tulajdonjogot átruházza:

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

11. Melyik állítás **igaz** az alábbiak közül?

- Az elővásárlási jog gyakorlásáról a harmadik személy által tett vételi ajánlat tartalmának megismerése után le lehet mondani.
- A föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem válhat el egymástól.
- Az épületek bruttó összes alapterületét a külső határolófalak belső síkján mérjük.

12. Valamely ingatlan mindenkori birtokosa más ingatlanát meghatározott terjedelemben használhatja. Minek a meghatározása ez?

- Ez a használat joga.
- Ez a haszonélvezeti jog.
- Ez a telki szolgálmi jog.

13. Mikor válik a vevő az ingatlan tulajdonosává?

- amikor a tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba
- amikor a vevő birtokba veszi az ingatlant
- a szerződés megkötésekor

14. Mely esetben következhet be párakicsapódás a belső falfelületen?

- ha a külső hőmérséklet 0°C alá süllyed
- ha a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont alá csökken
- ha a belső falfelület hőmérséklete a harmatpont fölé emelkedik

15. Jelölje meg a *csak tartószerkezeti* elemeket tartalmazó felsorolást!

- burkolatok, tartófalak, nyílászárók
- alapok, gázellátás szerkezetei, szigetelések
- alapok, földemek, tetőszerkezetek

16. Az alábbiak közül melyik *nem* tartozik épületek fő gépészeti szerkezetei közé?

- liftek
- vízszigetelés
- csatornahálózat

17. Melyik fedési módszer *nem* vízhatlan?

- bitumeneslemez-fedés
- cserépfedés
- fémlemez-fedés

18. Milyen jel utal az alapozás részleges megsüllyedésére?

- vakolat leválása
- 45 fokos repedés a tartófalon
- vízszintes repedés a falon

19. Melyik *hideg*burkolat?

- járólap
- padlószőnyeg
- parketta

Döntse el az alábbi állításokról, hogy igaz vagy hamis!
Helyes válasz 1 pont, rossz válasz esetén nincs pontlevonás.

20. Ingatlanok cseréjének közvetítése nem tartozik az ingatlanközvetítői tevékenységek közé.

igaz hamis

21. Az erkölcsi bizonyítvány megléte az ingatlanközvetítés személyi feltételei közé tartozik.

igaz hamis

22. A "duplakomfort" fogalma, a jogszabályok szerint az, ha egy ingatlanban két fürdőszoba is van.

igaz hamis

23. Az alagsor az, amelynek a teljes padlószintje 0,7 méterrel mélyebben van a csatlakozó terepszinthez képest.

igaz hamis

24. Az ingatlanoknak van központi piaca.

igaz hamis

25. Lakás öröklés esetén az örökhagyó örökbefogadott gyermeke nem illetékköteles.

igaz hamis

26. Ha a tulajdonos eladja az ingatlant, akkor az elbirtoklás megszakad.

igaz hamis

27. A következő helyrajzi számban: 2244/2/B/21., a „B” jel az épületet jelöli.

igaz hamis

28. A sávalap a síkalapozás egyik típusa.

igaz hamis

29. Az építési módot a függőleges tartószerkezetek határozzák meg.

igaz hamis

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

igaz hamis

31. Az értékbecslés módszerének megválasztásakor az ingatlan típusát nem kell figyelembe venni.

igaz hamis

Minden kérdésre egy jó válasz van. A helyes válasz 2 pont, rossz válasz esetén nincs pontlevonás.

32. Egy 30.000.000 Ft-os áron megkötött ingatlan-adásvételi szerződést, ahol a foglaló 10%-os volt, az eladó azért mondja fel, mert talált egy 36.000.000 Ft-os vevőt. Melyik állítás a helyes?
- Az eladó 3.000.000 Ft-ot nyert.
 - Az eladó 3.600.000 Ft-ot nyert.
 - Az eladó 3.000.000 Ft-ot veszített.
33. Piaci összehasonlító értékbecslés során az egyik összehasonlító ingatlan számított fajlagos értéke 189.500.- Ft/m². Ezen összehasonlító ingatlan összesen egy korrekciós szempontban különbözik az értékelendő ingatlantól, és ebben az értékelendő ingatlan 6 %-kal jobb, mint az összehasonlító ingatlan. Mennyi lesz ezen összehasonlító ingatlan korrigált fajlagos értéke (forint pontossággal)?
- 200.870.- Ft/m²
 - 201.596.- Ft/m²
 - 178.774.- Ft/m²
34. 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 1.600.000 Ft, az avulások mértéke összesen 35%. Mennyi az ingatlan teljes értéke?
- 13.065.000 Ft
 - 13.625.000 Ft
 - 10.985.000 Ft
35. Elhelyeztem a bankbetétbe 200.000.-forintot. Két év múlva éves kamatozású kamatos kamattal 233.280.- Ft-ot kapok. Hány százalékos az éves kamatláb?
- 10 %
 - 9 %
 - 8 %

36. Határozza meg a következőkben ismertetett ingatlan adás-vétel esetében az *eladó* adózás alá eső jövedelmét, és a fizetendő adó mértékét! (8 pont)

Egy magánszemély 2023. év áprilisában 96 millió forintért értékesíti az ingatlanát, melyet 2020. évben 75 millió forintért vásárolt, és a vásárlást követően, önerőből szigetelési és fűtési felújítást végzett. A munkálatok számlával igazolt költsége 9,5 millió forint.

Az átruházással összefüggésben felmerült, számlával igazolt költség összesen 1 millió forint.

37. Határozza meg az új tulajdonos 2023-es évre kalkulált (éves szintű!) SzJA mértékét! (7 pont)

Az új tulajdonos az ingatlant 2023. május 1-jétől 2024. március 31-ig bérbe adja 220.000 Ft/hó bérleti díjért, és mint bérbeadó a költséghányad ("nem tételes költség elszámolás") levonása szerinti adózást választja.

38. Készítsen el egy internetes portálon megjelenő hirdetést egy (fiktív!) társasházban lévő üzlethelyiségre vonatkozóan! Az üzlethelyiség földszinti, utcáról nyíló, 85 m²-es és 5 helyiségből áll. Készítsen szabadkézzel vázlatos alaprajzot is! (15 pont)

39. Röviden fejtse ki a kaució szerepét a bérleti szerződésekben! (5 pont)

Vizsgálja meg a tagmondatok igazságtartalmát, és a köztük levő összefüggést!
Minden kérdésre egy jó válasz van. A helyes válasz 3 pont, rossz válasz esetén nincs pontlevonás.

40. Tulajdoni lap másolatot bárki igényelhet, mert az ingatlan-nyilvántartás közhitelesség elve alapján az oda bejegyzett adatok mindaddig valósnak tekintendők, amíg annak ellenkezőjét nem bizonyítják.

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

41. Egy családi ház piaci összehasonlító értékelésnél a hasznos alapterület meghatározásánál figyelembe nem kell venni a garázs és a terasz területét, mert ezen helyiségek nem feltétlenül szükségesek a lakás funkcióhoz.

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

Egy lakóingatlan értékbecslését piaci összehasonlítás módszerével végezzük. Az adatokat a lenti táblázatban foglaltuk össze. Egészítse ki a táblázatot a feladatkiírás alapján!

42. Határozza meg az ingatlan forgalmi értékét! A számításai eredményeként kapott adatokkal egészítse ki a táblázatot, az adatokat írja a táblázat megfelelő (szürkével kiemelt) celláiba!

- Számítsa ki a **fajlagos érték** adatot az öt összehasonlító ingatlannál! (1 pont)
 - Számítsa ki a **kínálattal korrigált fajlagos áradatot** az öt összehasonlító ingatlannál! (1 pont)
 - Határozza meg a hiányzó **korrekciós értékeket!** (6 pont)
 - Számítsa ki a **korrekció összesen** adatokat négy összehasonlító ingatlannál! (1 pont)
 - Számítsa ki a **korrigált fajlagos ár** adatokat az öt összehasonlító ingatlannál! (1 pont)
 - Számítsa ki az értékelendő ingatlan **korrigált fajlagos árát!** (2 pont)
 - Végül számítsa ki a vizsgált ingatlan **forgalmi értékét** százezer Ft pontossággal! (3 pont)
- (összesen 15 pont)**

Megoldás:	értékelendő ingatlan	összehasonlító ingatlanok				
		1.sz.	2.sz.	3.sz.	4.sz.	5.sz.
vételár (Ft)		31.000.000	27.000.000	28.000.000	37.000.000	26.000.000
hasznos alapterület (m ²)	82	98	89	79	91	74
fajlagos ár (Ft/m ²)						
kínálati/adásvételi ár		kínálati ár	adásvételi	kínálati ár	kínálati ár	kínálati ár
korrekció (%):		-10	0	-10	-10	
kínálattal korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)						
telek mérete (m ²)	1552	1152	1452	1352	2250	1252
korrekció (%):		4	1	1	-7	2
épület műszaki állapota	jó	kitűnő	jó	jó	kitűnő	lelakott
korrekció (%):		-5	0	0		8
fűtési mód	cirkó	gázkonvektor	cserépkályha	cirkó	cirkó+n.elem	gázkonvektor
korrekció (%):		4	6	0	-5	
tömegközlekedés táv. (m)	450	850	150	250	550	350
korrekció (%):		4		-2	1	-1
parkolási lehetőség	garázs (1hely)	garázs (1)	telek előtt	telek előtt	telek előtt	garázs (1)
korrekció (%):		0	4		4	0
környezeti zajhatás	csendes	csendes	nagyon csend.	zajos	zajos	nagyon csend.
korrekció (%):			-4	4	4	-4
korrekció összesen (%):			4			
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²):						
forgalmi érték:		Ft		kerekítve:		Ft

Válaszoljon a következő igaz-hamis kérdésekre!

(1-1 pont, összesen 5 pont)

Helyes válasz 1 pont, rossz válaszáért pontlevonás nincs.

43. A 4. sz. összehasonlító ingatlan egészében gyengébb, mint az 1.sz összehasonlító ingatlan

igaz hamis

44. A 2. sz. összehasonlító ingatlan összességében a legjobb az összehasonlító ingatlanok közül.

igaz hamis

45. Az értékelő tapasztalata szerint a helyi ingatlanpiacon a kínálati árak kb. 10%-kal túlárazottak.

igaz hamis

46. A csendes és a nagyon csendes zajhatás esetek között az értékelő 4% különbséget határozott meg.

igaz hamis

47. Az értékbecslő helyesen végezte el az összehasonlító adatok gyűjtését és a korrekciót, mert a korrekció után csökkent a fajlagos értékek szórása.

igaz hamis

Elérhető pontszám, összesen: 100 pont ⇔ 100 %

Elért pontszám:	pont	%
-----------------	------	---