

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

Szakképesítés, azonosító száma és megnevezése

52 341 02	Ingatlanközvetít
-----------	------------------

### Tájékoztató

**A vizgázó az els 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 eltér helyes megoldásokat is el kell fogadni.**

**A feleletkiválasztó kérdések közül a több jó választ tartalmazó kérdések esetén az adott jó válaszok számával megegyez pontszám adható – a kérdésnél megadott pontszámig –, ha a vizgázó nem jelölt be rossz választ is.**

**A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 40%.**

**1. feladat****Összesen: 25 pont****M szaki és ingatlanközvetít i ismeretek**

Csoportosítsa a f tési módokat a f t berendezés és a h leadó viszonya alapján! Valamennyi f tési mód esetén írjon konkrét példát is a h fejleszt és a h leadó berendezésre!

Miben különbözik a zárt és a nyitott égéster gázkészülék? Milyen biztonsági el írásokat kell betartania a nyitott égéster gázkazán használójának?

Fogalmazza meg a f tési mód és a komfortfokozat összefüggését! Milyen komfortfokozatú egy gázkonvektoros lakás, egy gázcirkó f tés lakás és egy vegyes tüzelésre tervezett cserépkályhával f tött lakás?

Mit tehet egy egyedi mérési lehet ség nélküli házközponti f téses társasház lakóközössége, ha valamelyik tulajdonostárs nem fizeti a közös költséget? Ingatlanközvetít ként hogyan gy z dhet meg arról, hogy az Ön által kínált ingatlant nem terheli tartozás?

Válaszát 1–3 oldal terjedelemben fejtse ki!

**2. feladat****Ingatlan-nyilvántartási ismeretek****Összesen: 25 pont**

Sorolja fel az ingatlan-nyilvántartás alapelveit, és egy-egy mondattal világítson rá jelentésükre!

Sorolja fel, milyen információkat tartalmaz a tulajdoni lap I., II. és III. része!

Határozza meg, hogy az ingatlan-nyilvántartás mely részeiben kerül feltüntetésre egy társasházhoz tartozó földrészlet (telek) mérete!

Ügyfele egy többlakásos lakóépületben lévő külön bejáratú lakás vásárlását tervezi. Hogyan tud meggy z dni arról, hogy a lakás önálló ingatlannak min sül-e vagy osztatlan közös tulajdonú ingatlannak része? Miben különbözik az ingatlan-nyilvántartása ennek a két lehet ségnek?

El vásárlási jog szempontjából mi a jelent sége a fenti két lehet ség megkülönböztetésének?

Válaszát 1–3 oldal terjedelemben fejtse ki!

**3. feladat****Értékbecsléssel kapcsolatos és jogi ismeretek****Összesen: 20 pont**

Ügyfele a közelmúltban építési telket örökölt az édesanyjától, és szeretné tudni, hogy milyen funkciójú és méret épület építhet rá. Milyen jogszabály tartalmazza a szükséges információt, és honnan lehet beszerezni?

Foglalja össze a telek értékbecslése során alkalmazható módszereket, és térjen ki arra, melyiket milyen esetben tudná alkalmazni!

Mutassa be az építési telkek legfontosabb értékbecslés-jellegző jellemzőit!

Az ügyfele által örökölt építési telek az Ön megállapítása szerint 12 millió forintot ér. Mennyi lesz a fizetendő öröklési illeték?

Válaszát 1–3 oldal terjedelemben fejtse ki!

**4. feladat****Összesen: 30 pont****Feleletkiválasztó, besorolási és igaz-hamis kérdések**

4.1. Az alábbiakban felsorolt szerkezeteket sorolja be aszerint, hogy melyik építési-szerkezeti rendszer vagy rendszerek elemei lehetnek! 5 pont

- a. vályogfal
- b. poroszsüveg födém
- c. elre gyártott vasbeton födempalló
- d. acél rácsos tartó
- e. fürdőszoba térelem
- f. alagútszalva
- g. kohóhabsalak blokk
- h. vasbeton pontalap
- i. termésk falazat
- j. borított gerendafödém

Hagyományos építésmód	Öntöttfalas építési mód	Blokkos építésmód	Paneles építésmód	Acél vagy vb. vázas építésmód

4.2. Melyek melegburkolatok az alábbiak közül? (Több helyes válasz lehetséges.) 2 pont

- Parketta
- Járólap
- Márványlap
- Padlósz nyeg
- Parafapadló

4.3. 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.

4.4. Mennyi pénzt ( $C_0$ ) kell bankbetétbe helyoznünk évi 5%-os kamat ( $r$ ) mellett ahhoz, hogy 2 év múlva 19.000.000 forintunk legyen? 2 pont

- 17 560 233 forintot.
- 17 233 560 forintot.
- 18 095 238 forintot.

4.5. Mennyi pénzünk lesz a bankban, ha évi 6%-os kamat mellett 3 évre 5.000.000 Ft-ot helyezünk el? 2 pont

- 6 005 080 Ft.
- 5 990 080 Ft.
- 5 955 080 Ft.

4.6. Két vev egyszerre ad ajánlatot egy panellakásra. Az egyik azonnal fizetne 8 millió forint vételárat, míg a másik azt ígéri, hogy 9,2 millió forintot fizet két részletben, egy év múlva 4,4 millió forintot és két év múlva további 4,8 millió forintot. 10% évi hozamelvárás mellett melyik vev ajánlata kedvez bb? Válaszát számítással indokolja! 3 pont

4.7. Melyik állítás *igaz* az alábbiak közül? 2 pont

- Helyiségbérleti szerz és esetében a törvény meghatározza a helyiségbér mértékét.
- A tulajdoni lapot csak a tulajdonos kérheti ki.
- A szerz és semmis, ha annak tartalma a jó erkölcsbe ütköz .

4.8. A felsorolt burkolatcsoportok közül melyik tartalmaz fa anyagú padlóburkolatot is? 2 pont

- K lap, beton, márvány, csempe
- Mozaiklap, PVC, keramit
- Parketta, hajópadló, gipszkarton

4.9. Mely esetben következhet be párakicsapódás a bels falfelületen? 2 pont

- A küls h mérséklet  $0\text{ }^{\circ}\text{C}$  alá süllyed.
- A bels falfelület h mérséklete a harmatpont alá csökken.
- A küls falfelület h mérséklete a harmatpont alá csökken.

4.10. A tömör falú téglaszerkezetes építmények várható élettartama hosszabb, mint a panelépületeké. 1 pont

Igaz  Hamis

4.11. Az értébecslés módszerének megválasztásakor az értékelés célját és az ingatlan típusát kell figyelembe venni. 1 pont

Igaz  Hamis

4.12. A foglaló és az el leg egyaránt visszajár, ha a szerz és a feleken kívül álló ok(ok) miatt hiúsul meg. 1 pont

Igaz  Hamis

4.13. A megbízási és vállalkozási szerz és jogi szempontból azonos szerz déstípus, mindkett eredménykötelezettséget ír el . 1 pont

Igaz  Hamis

4.14. Az ingatlanközvetít tevékenysége kiterjed az ingatlanok cseréjére is. 1 pont

Igaz  Hamis

4.15. A nettó összes területet a küls körít falak küls síkján mérjük. 1 pont

Igaz  Hamis

4.16. A mimikai és a vokális kommunikáció is a nonverbális kommunikáció fajtái. 1 pont

Igaz

Hamis

4.17. A 10 f alkalmazotti létszámot meghaladó szolgáltatónak a pénzmosás megelőzése érdekében az ügyfelek azonosítását elősegítő belső ellenőrzési és információs rendszert kell megkövetelnie. 1 pont

Igaz

Hamis