

# NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

52 341 02 Ingatlanközvetítő

Komplex szakmai vizsga

Szóbeli vizsgatevékenység

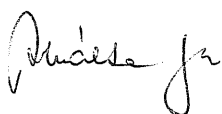
**A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre**


A vizsgafeladat időtartama: 35 perc (felkészülési idő 20 perc, válaszadási idő 15 perc)  
A vizsgafeladat értékelési súlyaránya: 30%

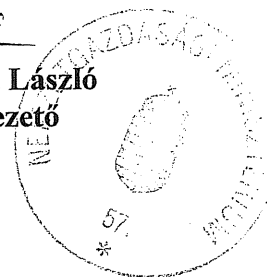
A 315/2013. (VIII. 28.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a szakmai vizsga szóbeli tételait a 030199/2013-5522 számon kiadom.

EREDETVEL MINDENBEN  
MEGEGYEZŐ MÁSZOLAT

Jóváhagyta:



  
Dr. Odrobina László  
főosztályvezető



2013

**NEMZETI MUNKAÜGYI HIVATAL  
SZAK- ÉS FELNŐTTKÉPZÉSI IGAZGATÓSÁG**

Érvényes: 2013. 12. 16-tól

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

A vizsgafeladat ismertetése: A szóbeli vizsgatevékenység központilag összeállított vizsgakérdései a 4. Szakmai követelmények fejezetben megadott modulhoz tartozó szakmai ismereteket tartalmazza.

A tételekhez segédeszköz nem használható.

A feladatsor első részében található 1–20-ig számozott vizsgakérdéseket ki kell nyomtatni, majd pontosan kettévágni. Ezek lesznek a húzótételek.

A második részben található a tanári példány, amely az értékelést segíti.

***A tételsor a (12/2013. (III. 28.) NGM rendelettel módosított) 27/2012. (VIII. 27.) NGM rendeletben foglalt szakképesítés szakmai és vizsgakövetelménye alapján készült.***

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **1. Az ingatlanközvetítés alapfogalmai**

**Határozza meg az ingatlanközvetítés alapfogalmait:**

- Az építési telek fogalma
- A beépítési kötelezettség és a beépítési mód
- Az ingatlanok típusai
- A lakóingatlan fogalma
- Építészeti és településrendezési tervek

**Sorolja fel az ingatlanközvetítési tevékenység személyi és tárgyi feltételeit!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **2. Ingatlanpiaci alapfogalmak**

**Határozza meg az ingatlan fogalmát! Sorolja fel az ingatlan és az ingatlanpiac sajátosságait, határozza meg a piaci ár és érték fogalmát! Beszéljen az értékbecslés lehetséges céljairól! Röviden mutassa be a lehetséges értékbecslési módszereket! Beszéljen a gazdálkodó szervezetek, valamint a nem magyar állampolgárok ingatlanszerzésére vonatkozó szabályokról!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

### **3. Szerkezeti ismeretek 1.**

**Sorolja fel az építési módokat! Részletezze a hagyományos, a vázas és az öntött beton építési módokat! Mutassa be az épületek tartószerkezeteit! Milyen tetőszerkezeteket (fedélszékeket) ismer?**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

### **4. Szerkezeti ismeretek 2.**

**Sorolja fel az építési módokat! Részletezze a blokkos és a paneles építési módokat! Mutassa be az épületek szakipari és gépészeti szerkezeteit! Milyen szigeteléseket ismer?**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **5. A szerkezetek élettartama, karbantartás, felújítás, korszerűsítés**

**Határozza meg az épületek és épületszerkezetek élettartamát! Értelmezze az épületkarbantartás, -felújítás és -korszerűsítés fogalmakat! Mely épületszerkezetekre terjed ki elsősorban a korszerűsítés tevékenysége?**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **6. Épületdiagnosztika**

**Mutassa be az épületdiagnosztika ingatlanszakmában használt módszerét! Foglalja össze az épületek hőfizikai követelményeit! Mi a harmatpont? Elemezzen egy tartószerkezeti, egy gépészeti és egy szakipari szerkezeti hibajelenséget!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **7. Tulajdonjogi alapismeretek**

**Foglalja össze a polgári jog tulajdonjogra vonatkozó főbb előírásait! Határozza meg a közös tulajdon fogalmát és megszüntetésének módozatait a polgári jog szerint! Értelmezze a társasházi közös tulajdon fogalmát!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **8. Kötelmi jogi alapismeretek**

**Fejtse ki a polgári jog kötelmi jogra (szerződés) vonatkozó főbb előírásait! Sorolja fel az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződések formai és tartalmi elemeit!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **9. Lakástörvény – társasházi törvény**

**Foglalja össze a lakástörvény és a társasházi törvény főbb ingatlanközvetítói vonatkozásait! Nevezze meg az ingatlan bérletezésére vonatkozó szerződések formai és tartalmi elemeit!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **10. Ingatlan-nyilvántartás**

**Részletezze az ingatlan-nyilvántartási törvény főbb előírásait! Beszéljen a földhivatali eljárási rendről, a tulajdoni lapok szerkezetéről és a földhivatali térképekről!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **11. Az értékbecslés helyszíni feladatai**

**Mutassa be részletesen az értékbecslés helyszíni szemléjének folyamatát! Sorolja fel a helyszínen elvégzendő tevékenységeket! Milyen adatokat rögzítene a helyszínen egy családi ház és egy társasházi öröklakás esetén?**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **12. A piaci összehasonlító értékbecslés elemei – hasonlóság**

**Mutassa be a piaci összehasonlító értékbecslés módszerét! Mondja el, hogy a piaci összehasonlító értékbecslés során hogyan történik az érték meghatározása**

- a páros összehasonlítás módszerével, illetve
- a csoportos összehasonlítás módszerével!

**Részletezze az összehasonlító ingatlanok hasonlóságának követelményét! Milyen mértékű korrekció esetén kérdőjelezhető meg a hasonlóság?**



Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

### **13. A piaci összehasonlító értékbecslés elemei – hasznos alapterület**

**Magyarázza el a piaci összehasonlító értékbecslésnél használt hasznos alapterület meghatározásának módját! Szemléltesse a meghatározást az ún. helyiségjegyzék bemutatásával egy családi ház esetén, amelynek van pinceszinti garázsa, tetőtere terasszal, és van melléképület is!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

### **14. A piaci összehasonlító értékbecslés elemei – korrekció**

**Magyarázza el a piaci összehasonlító értékbecslés során az értékmódosítás, a korrekció lényegét! Melyek a lakóingatlanok értékbecslése során leggyakrabban alkalmazott értékmódosító tényezők? Lehet-e értékmódosító tényezőként kezelni társasházak esetén a közös tulajdonban lévő különbségeket?**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## 15. Adózás és illeték az ingatlanközvetítésben

**Foglalja össze az adózásra és az illeték fizetésére vonatkozó törvények ingatlanszakmai vonatkozásait:**

- Az ingatlanok adásvételéhez és bérletéhez kapcsolódó személyi jövedelemadózási szabályok
- Az ingatlanok adásvételéhez és bérletéhez kapcsolódó általános forgalmi adózási szabályok
- Az ingatlanokkal kapcsolatos helyi adózás szabályai
- Az ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó illetékfizetési szabályok

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## 16. Ingatlanközvetítői gyakorlati kérdések

**Határozza meg a pénzmosás megelőzésével kapcsolatos feladatokat az ingatlanközvetítésben! Mutassa be a (franchise-) hálózatok szerepét az ingatlanközvetítésben! Beszéljen az ingatlanközvetítők szerepéről az ingatlanfejlesztésben! Beszéljen a lakáshoz jutás és fenntartás támogatási rendszeréről!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **17. Az ingatlanközvetítő kapcsolati rendszere**

**Mutassa be az ingatlanközvetítő kapcsolati rendszereit! Beszéljen az ügyfelekkel való kapcsolati rendszerről, az ügyfélfogadás rendjéről, a panaszkezelés módjáról, a minőségbiztosítás módjáról! Adja meg a lehetséges kommunikációs csatornákat és azok alkalmazását a gyakorlatban! Beszéljen a tájékoztatási kötelezettségről és az üzleti etika szabályairól!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **18. Marketing az ingatlanközvetítésben**

**Mutassa be az ingatlanközvetítő marketingtevékenységeit! Beszéljen az ingatlanpiac jellemzőiről, a kereslet-kínálat folyamatos követési módjáról, az ingatlanközvetítői adatbázis létrehozásáról és folyamatos karbantartásáról! Beszéljen a hirdetési lehetőségekről az ingatlanközvetítés területén! Fejtse ki a szakmai lapok és a jogszabályok folyamatos megfigyelésének módját! Beszéljen a kommunikációs csatornákról az ingatlanközvetítés területén!**

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **19. Az ingatlanközvetítői tevékenységek**

**Határozza meg az ingatlanközvetítői tevékenységeket! Mutassa be az egyes tevékenységekhez tartozó megbízási szerződéstípusokat! Térjen ki a kizárólagosságot kikötő megbízási szerződéstípus jellemzőire! Foglalja össze az ingatlanközvetítő vállalkozás fejlesztésében való részvétel lehetőségét!**

---

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **20. Az értékbecslési munka folyamata**

**Elemezze az ingatlan értékbecslési munka folyamatát! Mutassa be a megbízás elfogadásától a munka befejezéséig szükséges teendőket! Részletezze az értékbecslési munka során szükséges szakmai munka lépéseit!**

## **AZ ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJAI**

### **Tanári példány**

#### **1. Az ingatlanközvetítés alapfogalmai**

**Határozza meg az ingatlanközvetítés alapfogalmait:**

- Az építési telek fogalma
- A beépítési kötelezettség és a beépítési mód
- Az ingatlanok típusai
- A lakóingatlan fogalma
- Építészeti és településrendezési tervek

**Sorolja fel az ingatlanközvetítési tevékenység személyi és tárgyi feltételeit!**

**Kulcsszavak, fogalmak:**

- Telek, felépítmény
- Beépíthetőség, épületmagasság, szintterület
- Épületek elhelyezése a telken
- Lakóingatlan – lakástörvény
- Helyi szabályozások

## **2. Ingatlanpiaci alapfogalmak**

**Határozza meg az ingatlan fogalmát! Sorolja fel az ingatlan és az ingatlanpiac sajátosságait, határozza meg a piaci ár és érték fogalmát! Beszéljen az értékbecslés lehetséges céljairól! Röviden mutassa be a lehetséges értékbecslési módszereket! Beszéljen a gazdálkodó szervezetek, valamint a nem magyar állampolgárok ingatlanszerzésére vonatkozó szabályokról!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Ingatlan – bejegyzés a nyilvántartásba
- Ingatlanpiac – központi piac hiánya
- A piaci ár és az érték kettőssége
- Cél: adásvétel, hitelfelvétel, kisajátítás stb.
- Piaci összehasonlító, költségelvű, hozamelvű értékbecslés
- Külföldiek ingatlanszerzési szabályai

### **3. Szerkezeti ismeretek 1.**

**Sorolja fel az építési módokat! Részletezze a hagyományos, a vázas és az öntött beton építési módokat! Mutassa be az épületek tartószerkezeteit! Milyen tetőszerkezeteket (fedélszékeket) ismer?**

#### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Hagományos, blokkos, öntött beton, vázas, panel, szendvics
- Az építési mód meghatározója a függőleges teherhordó szerkezet
- Hagományos – téglá, kő, vályog – természetes közegből
- Vázás – teherhordók a pillérek
- Öntött beton, öntött salakbeton
- Tartószerkezetek – alapok, vízszintes és függőleges teherhordó, tetőszerkezetek
- Fa, vasbeton és acél fedélszékek

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

#### **4. Szerkezeti ismeretek 2.**

**Sorolja fel az építési módokat! Részletezze a blokkos és a paneles építési módokat! Mutassa be az épületek szakipari és gépészeti szerkezeteit! Milyen szigeteléseket ismer?**

##### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Hagyományos, blokkos, öntött beton, vázas, panel, szendvics
- Az építési mód meghatározója a függőleges teherhordó szerkezet
- Blokkos, előre gyártott kis, közép- és nagy elem
- Panel – nagytáblás előre gyártott
- Szakipar – gépészet, másodlagos szerkezetek
- Hő-, hang- és vízszigetelés



Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **5. Szerkezetek élettartama, karbantartás, felújítás, korszerűsítés**

**Határozza meg az épületek és épületszerkezetek élettartamát! Értelmezze az épület-karbantartás, -felújítás és -korszerűsítés fogalmakat! Mely épületszerkezetekre terjed ki elsősorban a korszerűsítés tevékenysége?**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Az élettartam fogalma
- A karbantartás, felújítás, korszerűsítés fogalma
- Az élettartam és a karbantartás, felújítás kapcsolata
- Korszerűsítés – energiafelhasználás

## 6. Épületdiagnosztika

**Mutassa be az épületdiagnosztika ingatlanszakmában használt módszerét! Foglalja össze az épületek hőfizikai követelményeit! Mi a harmatpont? Elemezzen egy tartószerkezeti, egy gépészeti és egy szakipari szerkezeti hibajelenséget!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Szemrevételezéses épületdiagnosztika
- Hőfizika – hőmérséklet, páratartalom, légmozgás
- Harmatpont – kicsapódás a falfelületen
- A felújításról szóló közgyűlési döntés
- Szerkezetek hibáinak hatása az értékre

## **7. Tulajdonjogi alapismeretek**

**Foglalja össze a polgári jog tulajdonjogra vonatkozó főbb előírásait! Határozza meg a közös tulajdon fogalmát és megszüntetésének módozatait a polgári jog szerint! Értelmezze a társasházi közös tulajdon fogalmát!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Jogképesség, szerzőképesség, cselekvőképesség
- Földolog, alkotórész, tartozék, növedék
- Az épület és a föld kapcsolata
- Birtoklás joga, birtokvédelem
- Használat és hasznok szedésének a joga
- Szomszédjog
- Tulajdonjog megszerzése
- Tulajdonjog védelme – nincs elévülés
- Közös tulajdon és megszüntetési lehetőségei
- Társasházi közös tulajdon

## 8. Kötelmi jogi alapismeretek

**Fejtse ki a polgári jog kötelmi jogra (szerződés) vonatkozó főbb előírásait! Sorolja fel az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződések formai és tartalmi elemeit!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- A szerződés fogalma, szerződéses szabadság
- A szerződés semmissége
- A szerződés megkötése, alakja, tartalma
- A szerződés módosítása
- A szerződést biztosító mellékkötelezettségek – foglaló, kötbér, jelzálogjog, óvadék (kaució), kezesség
- Szerződésszegés
- Ingatlan-adásvételi szerződés
  - általános részek (ki, kinek, mit, mikor, mennyiért)
  - speciális részek (fizetési módok, tulajdonjog fenntartása, foglaló, birtokbaadási
  - időpont, energiatanúsítvány száma, ügyvédi ellenjegyzés, egyéb)
  - írásbeliség

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **9. Lakástörvény – társasházi törvény**

**Foglalja össze a lakástörvény és a társasházi törvény főbb ingatlanközvetítói vonatkozásait! Nevezze meg az ingatlan bérletezésére vonatkozó szerződések formai és tartalmi elemeit!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- A lakásbérlet és helyiségbérlet szabályai – jogok és kötelezettségek
- Önkormányzati lakások és helyiségek bérlete, elidegenítése
- Társasházi közös – külön tulajdon
- Alapító okirat és szmsz szabályozásai, ennek hatása az értékre
- Az értékbecslésnél figyelembe veendő társasházi közös tulajdon
- Ingatlan bérleti szerződésének fontos elemei

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **10. Ingatlan-nyilvántartás**

**Részletezze az ingatlan-nyilvántartási törvény főbb előírásait! Beszéljen a földhivatali eljárási rendről, a tulajdoni lapok szerkezetéről és a földhivatali térképekről!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Földhivatali rendszer
- Az ingatlan-nyilvántartás részei – tulajdoni lap, földhivatali térképek, okirattár
- A tulajdoni lap részei
- Ingatlan-nyilvántartás alapelvei – bejegyzés, nyilvánosság, közhitelesség, kérelemhez kötöttség, rangsor, okirat- és kötelező alkalmazás elve
- Eljárási szabályok és jogorvoslati lehetőségek

## 11. Az értékbecslés helyszíni feladatai

**Mutassa be részletesen az értékbecslés helyszíni szemléjének folyamatát! Sorolja fel a helyszínen elvégzendő tevékenységeket! Milyen adatokat rögzítene a helyszínen egy családi ház és egy társasházi öröklakás esetén?**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Megelőző tevékenység – tulajdoni lap beszerzése
- Közvetlen környezet
- Megközelíthetőség
- Szomszédok
- Társasház – beépítettség, szintszám, lakásszám, lift, lépcsőház
- Családi ház – telekadottságok, kerítés, kert
- Társasház – épület- és lakásszerkezet és állapot
- Családi ház – szerkezet és állapot

## **12. A piaci összehasonlító értékbecslés elemei – hasonlóság**

**Mutassa be a piaci összehasonlító értékbecslés módszerét! Mondja el, hogy a piaci összehasonlító értékbecslés során hogyan történik az érték meghatározása**

- a páros összehasonlítás módszerével, illetve
- a csoportos összehasonlítás módszerével!

**Részletezze az összehasonlító ingatlanok hasonlóságának követelményét! Milyen mértékű korrekció esetén kérdőjelezhető meg a hasonlóság?**

**Kulcsszavak, fogalmak:**

- A két piaci összehasonlító értékelés folyamatának azonos és különböző lépései
- Az összehasonlító adatok gyűjtése
- A hasonlóság feltételei
- A korrekció és a hasonlóság összefüggése



### **13. A piaci összehasonlító értébecslés elemei – hasznos alapterület**

**Magyarázza el a piaci összehasonlító értébecslésnél használt hasznos alapterület meghatározásának módját! Szemléltesse a meghatározást az ún. helyiségjegyzék bemutatásával egy családi ház esetén, amelynek van pincszinti garázsa, tetőtere terasszal, és van melléképület is!**

#### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- A hasznos alapterület fogalma
- Mért területek – redukált területek
- Családi ház mért területeinek redukálása

#### **14. A piaci összehasonlító értékbecslés elemei – korrekció**

**Magyarázza el a piaci összehasonlító értékbecslés során az érték módosítás, a korrekció lényegét! Melyek a lakóingatlanok értékbecslése során leggyakrabban alkalmazott érték módosító tényezők? Lehet-e érték módosító tényezőként kezelni társasházak esetén a közös tulajdonban lévő különbségeket?**

##### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- A korrekció fogalma
- A korrekció célja
- A korrekció általában a fajlagos árra vonatkozik
- A hasonlóság és a korrekció összefüggése
- A tervezett korrekció hatásának ellenőrzési lehetőségei

## **15. Adózás és illeték az ingatlanközvetítésben**

**Foglalja össze az adózásra és az illeték fizetésére vonatkozó törvények ingatlanszakmai vonatkozásait:**

- Az ingatlanok adásvételéhez és bérletéhez kapcsolódó személyi jövedelemadózási szabályok
- Az ingatlanok adásvételéhez és bérletéhez kapcsolódó általános forgalmi adózási szabályok
- Az ingatlanokkal kapcsolatos helyi adózás szabályai
- Az ingatlanok adásvételéhez kapcsolódó illetékfizetési szabályok

**Kulcsszavak, fogalmak:**

- Az adózás alapfogalmai (adóalany, adókulcs, az adó mértéke stb.)
- Adózási formák (önbevallás, adókimutatás)
- Az adók fajtái (központi-helyi, közvetett-közvetlen)
- Adónemek (szja, áfa, társasági adó, járulékok, helyi adók)
- Illetékek (vagyonyszerzési, eljárási)
- Magánszemély adózása ingatlan-adásvétel, bérlet esetén
- Társaság adózása ingatlan-adásvétel, bérlet esetén
- Lakóingatlanok kedvezményei
- Az adásvétel illetékfizetési szabályai

## 16. Ingatlanközvetítői gyakorlati kérdések

**Határozza meg a pénzmegosztás megelőzésével kapcsolatos feladatokat az ingatlanközvetítésben! Mutassa be a (franchise-) hálózatok szerepét az ingatlanközvetítésben! Beszéljen az ingatlanközvetítők szerepéről az ingatlanfejlesztésben! Beszéljen a lakáshoz jutás és fenntartás támogatási rendszeréről!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- A pénzmegosztás fogalma
- Jogszabályi kötelezettség: azonosítás, jelentés, oktatás, szabályzat
- A franchise fogalma és a franchise-rendszerek gyakorlati működése az ingatlanközvetítés területén
- Az ingatlanfejlesztés szakaszai és az ingatlanközvetítő feladatai
- Lakástámogatási rendszer (lakástakarék, szocpol stb.)

## **17. Az ingatlanközvetítő kapcsolati rendszere**

**Mutassa be az ingatlanközvetítő kapcsolati rendszereit! Beszéljen az ügyfelekkel való kapcsolati rendszerről, az ügyfélfogadás rendjéről, a panaszkezelés módjáról, a minőségbiztosítás módjáról! Adja meg a lehetséges kommunikációs csatornákat és azok alkalmazását a gyakorlatban! Beszéljen a tájékoztatási kötelezettségről és az üzleti etika szabályairól!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Kapcsolatok (ügyfelek, szakmai kapcsolatok, egyéb kapcsolatok)
- Ügyfélszolgálati rendszer, panaszok kezelése
- A kommunikáció formái (verbális, nonverbális)
- Verbális – szóban és írásban
- Tájékoztatás adásvételnél (ismert hibák, adózás, illeték)

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **18. Marketing az ingatlanközvetítésben**

**Mutassa be az ingatlanközvetítő marketingtevékenységeit! Beszéljen az ingatlanpiac jellemzőiről, a kereslet-kínálat folyamatos követési módjáról, az ingatlanközvetítői adatbázis létrehozásáról és folyamatos karbantartásáról! Beszéljen a hirdetési lehetőségekről az ingatlanközvetítés területén! Fejtse ki a szakmai lapok és a jogszabályok folyamatos megfigyelésének módját! Beszéljen a kommunikációs csatornákról az ingatlanközvetítés területén!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Ingatlanpiaci kereslet-kínálat és ennek követése
- Ingatlanközvetítő adatbázisok
- Marketinglehetőségek az ingatlanszakmában
- Kommunikációs csatornák az ingatlanközvetítő tevékenységben

## 19. Az ingatlanközvetítői tevékenységek

**Határozza meg az ingatlanközvetítői tevékenységeket! Mutassa be az egyes tevékenységekhez tartozó megbízási szerződéstípusokat! Térjen ki a kizárólagosságot kikötő megbízási szerződéstípus jellemzőire! Foglalja össze az ingatlanközvetítő vállalkozás fejlesztésében való részvétel lehetőségét!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Adásvétel
- Bérlet
- Csere
- Értékbecslés
- Kizárólagos megbízási forma, egyéb megbízási formák
- Vállalkozási formák az ingatlanközvetítésben

Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## **20. Az értékbecslési munka folyamata**

**Elemesse az ingatlan értékbecslési munka folyamatát! Mutassa be a megbízás elfogadásától a munka befejezéséig szükséges teendőket! Részletezze az értékbecslési munka során szükséges szakmai munka lépéseit!**

### **Kulcsszavak, fogalmak:**

- Vállalkozási szerződés kötése
- Adatgyűjtés
- Helyszínelés
- Szakértői munka – értékelési jelentés készítése
- Munka elfogadtatása és elszámolás



Szakképesítés: 52 341 02 Ingatlanközvetítő

Szóbeli vizsgatevékenység

A vizsgafeladat megnevezése: Válaszadás a vizsgakövetelmények alapján összeállított, előre kiadott tételsorból húzott kérdésekre

## ÉRTÉKELÉS

Sorszám	Név	Feladat sorszáma	Osztályzat

.....  
dátum

.....  
aláírás

6