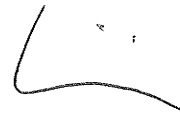


ÖNKORMÁNYZATI MINISZTERIUM

Jóváhagyták:



Dr. Csire Péter
Humánerőforrás és Civilkapcsolati Főosztály
főosztályvezető



Csider László
Lakásügyi Főosztály
főosztályvezető



Szóbeli vizsgakérdések
az OKJ 52 814 01 0001 54 01 számú
Ingatlankezelő ráépülés
szakmai vizsgájához

2008. november

1. Mutassa be az ingatlanok és az ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok számviteli nyilvántartásának és értékelésének szabályait. Hogyan történhet az ingatlanok érték helyesbítése?
2. Ismertesse a marketing szerepét az ingatlanok bérbeadásában. Válaszában térjen ki a következőkre:
 - egy új befektetési célú ingatlan (pl.: irodaház) bérlőkkel való feltöltése,
 - a bérlők megtartása,
 - közös marketing a bevásárlóközpontokban.
3. Mutassa be egy irodaház kezelésével foglalkozó vállalkozás humánerőforrás szükségletét. Milyen vezetési-szervezési feladatok jelentkeznek egy ilyen cég irányítása során? Milyen foglalkoztatással összefüggő feladatai és kötelezettségei vannak a munkáltatónak?
4. Mutassa be az ingatlanpiaci kínálat jellemzőit. Hogyan történik a szegmentálás az ingatlanpiacon? Melyek az ingatlanpiac ciklikus viselkedésének legfőbb okai?
5. Mutassa be az alábbi ingatlanok keresletét befolyásoló legfontosabb tényezőket:
 - lakóingatlanok,
 - irodák,
 - kiskereskedelmi ingatlanok,
 - szállodák, éttermek,
 - logisztikai ingatlanok,
 - mezőgazdasági ingatlanok.
6. Mit értünk egy ingatlan piaci értékén? Mutassa be az ingatlan értékelés folyamatát. Mutassa be az alábbi ingatlanértékelési módokat:
 - piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer,
 - költségelvű értékelés,
 - hozamalapú értékelés.
7. Mit értünk egy ingatlan befektetési értékén? Hogyan történhet a befektetési érték meghatározása? Milyen döntéseket hozhat a befektető a befektetési és a piaci érték ismeretében?

8. Ismertesse az ingatlanpiaci befektetések kockázatait. Hogyan történhet az egyes kockázati tényezők becslése, ill. értékelése? Hogyan vesszük figyelembe a befektetés várható kockázatait a befektetés pénzügyi tervezése során?
9. Ismertesse a befektetések legfontosabb jellemzőit. Hogyan csoportosíthatjuk a befektetőket a kockázatvállalás szempontjából? Hogyan viselkedik egy kockázatkerülő befektető? Milyen befektetési lehetőségeket ismer? Jellemezze ezeket
 - a likviditás,
 - a feloszthatóság,
 - az értékállóság, valamint
 - a tőke és a hozam biztonsága szempontjából.
10. Mutassa be a befektetések elemzésének folyamatát. Hogyan történik egy ingatlanbefektetés várható pénzfolyamának (cash flow) és hozamának becslése? Mutassa be a nettó jelenérték és a belső megtérülési ráta elemzését. Hogyan befolyásolja az eredményt az alkalmazott kamatlábak, a bevételek és működési költségek indexeinek, továbbá a kihasználtság nagysága, valamint ezek pesszimista, ill. optimista meghatározása?
11. Mutassa be egy befektetési célú ingatlan életciklus-görbéjét! Hogyan hat az ingatlan felújítása, ill. korszerűsítése az életciklusra? Mutassa be egy példán keresztül az ingatlan jövedelmeinek alakulását egy felújítás esetén. Hogyan lehet meghatározni a pótlólagos tőkeáfordítások hatását az ingatlan értékére?
12. Ismertesse az üzleti tervezés célját és az üzleti terv készítésének lehetséges okait egy ingatlanszakmai vállalkozás esetén. Mit tartalmaz az üzleti terv? Hogyan illeszkedik az üzleti terv a vállalkozás stratégiájához?
13. Mutassa be az ingatlanszakmai vállalkozás alapításának szempontjait. Ismertesse részletesen
 - a lehetséges cégformákat,
 - a vállalkozás bejegyzésével kapcsolatos eljárást,
 - az ingatlankezelő tevékenység megkezdésének, ill. folytatásának személyi és tárgyi feltételeit.

Mutassa be továbbá a minőségbiztosítás szerepét az ingatlankezelő tevékenységben. Milyen folyamatokat kell szabályoznia, ill. milyen dokumentumokkal kell rendelkeznie egy tanúsított minőségbiztosítási

rendszerrel (pl.: MSZ EN ISO 9001:2001) rendelkező ingatlankezeléssel foglalkozó vállalkozásnak?

14. Mutassa be a lakásszövetkezetek szervezetét és működését. Mutassa be a lakásszövetkezet társasházzá történő átalakulásának folyamatát.
15. Ismertesse az irodaházak típusait. Mutassa be az irodaházak kezelésének, üzemeltetésének sajátosságait. Válaszában térjen ki az irodák üzemeltetésével kapcsolatos alábbi biztonsági kérdésekre:
 - őrzés, vagyonvédelem,
 - beléptető rendszer,
 - tűzvédelem,
 - felelősség- és vagyonbiztosítás.
16. Ismertesse a kiskereskedelmi ingatlanok típusait. Mutassa be a bevásárló központok kezelésének, üzemeltetésének sajátosságait. Válaszában térjen ki a kiskereskedelmi ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos alábbi biztonsági kérdésekre:
 - őrzés, vagyonvédelem, áruvédelem,
 - tűzvédelem,
 - felelősség- és vagyonbiztosítás.
17. Mutassa be a logisztikai, ill. raktáringatlanok kezelésének, üzemeltetésének sajátosságait. Válaszában térjen ki a raktárak üzemeltetésével kapcsolatos alábbi biztonsági kérdésekre:
 - őrzés, vagyonvédelem,
 - munkavédelem,
 - tűzvédelem,
 - felelősség- és vagyonbiztosítás.
18. Ismertesse a szálloda ingatlanok típusait. Mutassa be a szállodák kezelésének, üzemeltetésének sajátosságait. Válaszában térjen ki a szállodák üzemeltetésével kapcsolatos alábbi biztonsági kérdésekre:
 - vagyonvédelem,
 - baleset megelőzés,
 - tűzvédelem,
 - felelősség- és vagyonbiztosítás.

19. Mutassa be az építésügy körébe tartozó minőségtanúsítás rendszerét. Ismertesse az alábbi fogalmakat:

- jótállás,
- garancia,
- szavatosság,
- kötelező alkalmasság.

Mutassa be a szavatossági igények érvényesítésének folyamatát.

20. Mutassa be az ingatlanokkal kapcsolatos adózási szabályokat. Válaszában térjen ki az ingatlan adásvétel és bérbeadás adózására a

- a személyi jövedelemadó,
- a társasági adó,
- az általános forgalmi adó, valamint
- a helyi iparűzési adó rendszerében.

Ismertesse az ingatlanokkal kapcsolatos helyi adók (építményadó, telekadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó), valamint a luxusadó legfontosabb szabályait.