

# ÖNKORMÁNYZATI MINISZTERIUM

Jóváhagyták:



**Dr. Csire Péter**  
Humánerőforrás és Civilkapcsolati Főosztály  
főosztályvezető



**Csider László**  
Lakásügyi Főosztály  
főosztályvezető



**Szóbeli vizsgakérdések**  
az OKJ 52 341 03 0000 00 00 számú  
Ingatlanközvetítő szakképesítés  
szakmai vizsgájához

2008. november

1. Ismertesse az ingatlanközvetítésre jogosultak körét. Mutassa be az ingatlanközvetítői tevékenység végzésének személyi feltételeit. Milyen készségekkel, képességekkel, kompetenciákkal kell rendelkeznie egy sikeres ingatlanközvetítőnek?
2. Mutassa be az ingatlanközvetítői tevékenység végzésének tárgyi feltételeit. Milyen szempontok alapján választaná ki az ingatlanközvetítő iroda helyét? Milyen követelményeknek kell megfelelnie az ingatlaniroda céljára szolgáló helyiségnek, hogyan rendezné azt be, ill. milyen további felszerelések, berendezések szükségesek a tevékenység megkezdéséhez?
3. Mutassa be az ingatlanközvetítői megbízások típusait. Ismertesse az ingatlanközvetítésre vonatkozó megbízási szerződés tartalmi és formai követelményeit. Hogyan történik az ingatlanközvetítő díjazása?
4. Ismertesse egy ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés létrejöttének folyamatát. Válaszában térjen ki a következőkre:
  - a szerződés okiratba foglalásának módja,
  - a szerződés kötelező tartalmi elemei,
  - az eladó tájékoztatási kötelezettsége,
  - az ingatlanközvetítő szerepére a szerződés előkészítése során.
5. Ismertesse az ingatlanok bérbeadásának szabályait. Válaszában térjen ki a következőkre:
  - a bérbeadó jogai és kötelezettségei,
  - a bérlő jogai és kötelezettségei,
  - a bérleti szerződés tartalmi és formai követelményei,
  - az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó szabályok.
6. Ismertesse az ingatlanközvetítő által vezetett nyilvántartásokat. Hogyan építené fel az ingatlanközvetítői adatbázisát? Milyen adatokat tartana nyilván
  - egy eladó telekről,
  - egy eladó lakásról,
  - egy eladó üzlethelyiségről és
  - egy eladó irodáról?
7. Milyen, a pénzmosás megelőzésével, ill. a terrorizmus finanszírozása megakadályozásával kapcsolatos feladatai, ill. kötelezettségei vannak az ingatlanügylettel foglalkozó szolgáltatóknak? Milyen iratok alapján

végezhető el az ügyfél átvilágítás? Mit kell tartalmaznia a belső szabályzatnak?

8. Ismertesse a marketing szerepét az ingatlanközvetítésben. Válaszában térjen ki a következőkre:
- az ingatlan kínálati árának kialakítása,
  - a használt lakások értékesítése során alkalmazható hirdetési és reklám lehetőségek,
  - a marketing költségek viselése,

Milyen adatokat, információkat közölne az ingatlanközvetítő iroda kirakatában elhelyezett eladó használt lakásra vonatkozó hirdetésben?

9. Mutassa be a hálózatok szerepét az ingatlanközvetítői tevékenységben. Ismertesse franchise-rendszerek jellemzőit. Milyen jogai és kötelezettségei vannak a franchise átadónak és a franchise átvevőnek? Melyek a franchise együttműködés legfontosabb dokumentumai?

10. Mutassa be az ingatlanközvetítő szerepét az ügyfelek adózási szabályokkal kapcsolatos tájékoztatásában. Ismertesse

- az ingatlanok átruházására és bérbeadására vonatkozó személyi jövedelemadózási szabályokat,
- az ingatlanok adásvételére és bérletére vonatkozó általános forgalmi adó szabályait,
- az ingatlanokkal kapcsolatos helyi adók (építményadó, telekadó, kommunális adó, idegenforgalmi adó) szabályait, valamint
- a luxusadó szabályait.

11. Mutassa be az ingatlanközvetítő szerepét az ügyfelek illetékfizetési szabályokkal kapcsolatos tájékoztatásában. Ismertesse az ingatlanokra vonatkozó

- visszterhes vagyonátruházás,
- ajándékozás és
- öröklés

illetékfizetési szabályait.

12. Mutassa be a magyarországi lakástámogatási rendszert. Válaszában térjen ki:
- a vissza nem térítendő állami támogatásokra,
  - az államilag támogatott lakáshitelekre,
  - a lakás-takarékpénztári megtakarításokra,
  - az önkormányzati támogatásokra, valamint
  - a lakáscélú adókedvezményekre.
13. Ismertesse a kommunikáció szerepét az ingatlanközvetítésben. Milyen kommunikációs készségekkel kell rendelkeznie egy sikeres ingatlanközvetítőnek? Melyek az ingatlanközvetítés során leggyakrabban alkalmazott kommunikációs csatornák? Hogyan készítené elő, ill. bonyolítaná le az Ön által közvetített ingatlanra vonatkozó ártárgyalást (alkut)?
14. Hogyan mutatná be az Ön által közvetített eladó lakást az érdeklődőknek? Válaszában térjen ki
- a bemutatás előkészítésére,
  - a lakás tulajdonosának felkészítésére,
  - a lakás helyszíni bemutatására és
  - a tapasztalatok értékelésére.
15. Mutassa be, hogy milyen szerepet játszanak az ingatlanközvetítők (forgalmazók) az ingatlanfejlesztésben az új lakás (társasház) építési projektek esetén? Ismertesse
- az ingatlanfejlesztés fogalmát,
  - az ingatlanfejlesztő tevékenységét,
  - az ingatlanfejlesztésben közreműködők körét.
16. Mutassa be az ingatlanpiacok működésének sajátosságait. Jellemezze a magyarországi
- telekpiacot,
  - lakáspiacot és
  - a kereskedelmi (spekulatív) ingatlanok piacát.
17. Ismertesse az ingatlan értékbecslés folyamatának lépéseit. Mutassa be részletesen az ingatlan helyszíni szemléjének előkészítését és a bejárás során elvégzendő tevékenységeket. Milyen adatokat és információkat rögzítene a bejárás során

- a telekről,
  - az épületről és
  - az értékelt lakásról?
18. Mutassa be az épületdiagnosztika szerepét és folyamatát az értékbecslésben. Ismertesse:
- az építési módokat,
  - az épületek fő tartószerkezeteit,
  - a szakipari szerkezeteket,
  - a lakóépületek épületgépészeti berendezéseit,
  - az egyes épületszerkezetek jellemző hibáit.
19. Mutassa be az ingatlan (tágabb és szűkebb) környezetének szerepét az ingatlan piaci értékének alakulásában. Milyen szempontok szerint mutatná be, ill. elemezné az értékelési szakvéleményben
- az ingatlan tágabb környezetét (régióját),
  - a közvetlen környéket, valamint
  - magát az ingatlant?
20. Ismertesse a piaci érték fogalmát. Mutassa be a piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi értékbecslés folyamatát. Hogyan történik az érték kialakítása a páros és a csoportos összehasonlítás esetén? Melyek a lakóingatlanok értékbecslése során leggyakrabban alkalmazott értékmódosító tényezők?