

NEMZETGAZDASÁGI MINISZTERIUM

53 814 01 Ingatlankezelő

Komplex szakmai vizsga

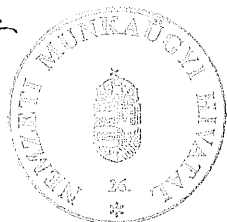
Szóbeli vizsgatevékenység

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%

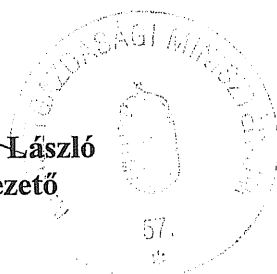
A 315/2013. (VIII. 28.) Kormányrendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a szakmai vizsga szóbeli tételeit a 001138/2014-5522 számon kiadom.

EREDETIVEL MINDENBEN
MEGEGYEZŐ MÁSZOLAT



Jóváhagya:


Dr. Odrobina László
főosztályvezető



2014

NEMZETI MUNKAÜGYI HIVATAL
SZAK- ÉS FELNŐTTKÉPZÉSI IGAZGATÓSÁG

Érvényes: 2014. 05. 19-től

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

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 szakmai követelménymodulhoz tartozó szakmai ismeretek mindegyikét 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.

- 1. Az épület és az épület üzemeltetése. Foglalja össze az építési módokat, az épületszerkezeteket, az épületek és épületszerkezetek élettartamát! Sorolja fel az épületek kötelező és ajánlott műszaki ellenőrzéseit! Határozza meg az épületkarbantartás és -felújítás fogalmakat!**

- 2. Épületdiagnosztikai alapismeretek. Mutassa be az épületdiagnosztika ingatlanszakmában használt módszerét! Mondja el, hogy mivel foglalkozik az épületfizika! Magyarázza el az épületek hőfizikai követelményeit! Sorolja fel a tartószerkezetek hibajelenségeit!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 3. Jogi alapismeretek. Foglalja össze a polgári jog főbb ingatlanszakmai vonatkozásait! Fejtse ki a lakástörvény és a társasházi törvény főbb ingatlankezelési vonatkozásait! Mutassa be a lakásszövetkezetek specialitásait! Körvonalazza az ingatlanok adásvételével, bérletével kapcsolatos szerződésekre vonatkozó előírásokat!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 4. Gazdaság és vállalkozás. Határozza meg a gazdaság és a vállalkozás fogalmakat! Mondja el az ingatlankezelés területén járatos vállalkozási formák főbb ismérveit! Mutassa be a cégalapítás főbb lehetőségeit!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 5. Az adózás és az illeték. Foglalja össze az adózásra és az illeték fizetésére vonatkozó törvények ingatlanszakmai vonatkozásait! Mutassa be az ingatlan-nyilvántartás részeit és azok tartalmát!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 6. Mikroökonómiai és makroökonómiai alapok. Határozza meg a mikro- és makroökonómia alapfogalmait! Ezen belül magyarázza el a termékpiac, a termelési függvény, a költségfüggvény, a kompetitív piac, a tőkepiac, a monetáris politika, a foglalkoztatás, az infláció és a konjunktúraciklusok fogalmát!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 7. Ingatlanpiaci kereslet és kínálat. Mutassa be az ingatlanpiac szegmenseit, az egyes ingatlantípusok jellemzőit! Beszéljen az ingatlanok keresletét befolyásoló tényezőkről ingatlantípusonként! Mutassa be az ingatlanpiac kínálatának jellemzőit!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 8. Befektetési formák vizsgálata. Nevezze meg a főbb befektetési formákat! Részletezze a befektetői szempontokat a befektetéseknél! Elemezze az ingatlant mint befektetést a befektetői szempontok szerint!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 9. Ingatlankezelési szakvélemény. Foglalja össze az ingatlankezelési szakvélemény főbb szakmai és formai követelményeit! Mutassa be a vezetői összefoglaló jelentőségét az ingatlankezelői szakvéleményben!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 10. Az ingatlan és környezetének bemutatása. Mutassa be az ingatlan elemzésének folyamatát! Térjen ki a régió és a környék elemzésének módjára, valamint az ingatlan jogi és természetbeni bemutatására! Példaként mutassa be, mely területi egységet venne régiónak, illetve környezetnek egy adott helyen lévő lakópark, illetve bevásárlóközpont fejlesztése esetén!**

- 11. Az értékelés matematikája. Mutassa be az értékeléshez szükséges matematikai módszereket! Térjen ki a számtani és a mértani sorozatok, az egyszerű és a kamatos kamatozás, valamint az egyenértékűségi összefüggés módszereire (jelenérték-számítás, annuitás, pénzfolyam ábrák)!**

- 12. Az értékbecslés módszerei. Fejtse ki az ingatlan értékbecslés módszereit! Mutassa be a piaci összehasonlító értékbecslésen belül a páros összehasonlítás és a csoportos összehasonlítás módszereit! Beszéljen a költségelvű értékbecslés két változatáról! Honnan vehetők a költségelvű értékbecsléshez szükséges egységárak?**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 13. A hozamértékelési módszer. Mutassa be a hozamértékelés módszerét! Mely esetben alkalmazható a direkt tőkésítési (DC) módszer, és mely esetekben a diszkontált cash flow (DCF) módszer?**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 14. A hitel vizsgálata. Részletezze az ingatlanfejlesztés hitelből történő megvalósításánál használatos mutatókat! Mutassa be a fedezeti pont, a sajáttőke-megtérülés, a külső eladósodottság és a hitelfedezeti mutató fogalmakat! Határozza meg, mit értünk egy ingatlan befektetési értékén! Hogyan történik a befektetési érték meghatározása?**

- 15. A diszkontált cash flow (DCF) módszer. Mutassa be öt év adatait tartalmazó táblázatos formában a diszkontált cash flow (DCF) módszert! Határozza meg egy konkrét elképzelt ingatlantípusra a bevételek, a költségek, a nettó működési eredmény (NOI) idősorát (magyarázza a változtatások okát a bevételek és a költségek sorában)! Mutassa be, miként emelkedik egy adott ingatlan értéke pótlólagos beruházás esetén!**

- 16. Az ingatlankezelési tevékenység kapcsolati rendszere. Mutassa be az ingatlankezelés munkafolyamata során szükséges kapcsolati rendszereket! Térjen ki a cégalapításkor kialakítandó kapcsolatokra! Beszéljen az országos és helyi jogszabályi követelmények, valamint a műszaki, főként az építészeti fejlődés követésének lehetőségeiről!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 17. Az ingatlankezelési munka lehetséges szervezetei. Sorolja fel az ingatlankezelési szervezet működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket! Mutassa be a munkatársakkal való kapcsolati rendszert, a munkaügyi kérdéseket, a szerződéses munkavégzés lehetőségeit! Határozza meg a tárgyi eszközök szükséges mértékét és azok kezelésének módját!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 18. Az ingatlankezelés gyakorlati kérdései. Határozza meg az ingatlankezelés, épületfenntartás fogalmait! Térjen ki az ingatlanok területénél járatos mérőszámok tartalmára! Definiálja a bérbe adható területek fogalmát az ingatlantípusok szerint!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 19. A településrendezési és építési követelmények. Foglalja össze az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) kormányrendelet főbb előírásait az ingatlankezelés szempontjából!**

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

- 20. A jövedelemtermelő ingatlanok kezelése. Sorolja fel a jövedelemtermelő ingatlanok kezelésének sajátosságait! Beszéljen az irodaházak, az üzlethelyiségek (illetve áruházak, kereskedelmi központok), a logisztikai és raktáringatlanok, valamint a vendéglátó-ipari ingatlantípusok jellemzőiről! Mutassa be a jövedelemtermelő ingatlanok esetén a szükséges építőipari kivitelezési munkák versenyeztetési és vállalatba adási (szerződések) folyamatát!**

AZ ÉRTÉKELÉS SZEMPONTJAI

Tanári példány

- 1. Az épület és az épület üzemeltetése. Foglalja össze az építési módokat, az épületszerkezeteket, az épületek és épületszerkezetek élettartamát! Sorolja fel az épületek kötelező és ajánlott műszaki ellenőrzéseit! Határozza meg az épületkarbantartás és -felújítás fogalmakat!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Építési módok: hagyományos, blokkos, öntött beton, paneles, vázas, korszerű szendvicsszerkezetű
- Épületszerkezetek: tartó, szakipari, gépészeti (kiegészítő)
- Átlagos élettartam
- Anyagok, szerkezetek, épületek egyedi élettartama
- Átlagos használhatóság, átlagos gondozás
- Épületbejárás, állapot felvétele és nyilvántartása
- Érintésvédelem, felvonók, kémények, tűzvédelem
- Közüzemi berendezések

- 2. Épületdiagnosztikai alapismeretek. Mutassa be az épületdiagnosztika ingatlanszakmában használt módszerét! Mondja el, hogy mivel foglalkozik az épületfizika! Magyarázza el az épületek hőfizikai követelményeit! Sorolja fel a tartószerkezetek hibajelenségeit!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Szemrevételezéses épületdiagnosztika
- A különböző szerkezetek hibáinak jelentősége
- Az épületfizika által vizsgált főbb jellemzők: hőmérséklet, páratartalom, légmozgás
- Harmatpont
- Tartószerkezeti hibák, szakértő bevonása

- 3. Jogi alapismeretek. Foglalja össze a polgári jog főbb ingatlanszakmai vonatkozásait! Fejtse ki a lakástörvény és a társasházi törvény főbb ingatlankezelési vonatkozásait! Mutassa be a lakásszövetkezetek specialitásait! Körvonalazza az ingatlanok adásvételével, bérletével kapcsolatos szerződésekre vonatkozó előírásokat!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- A tulajdonjog tárgya, tartalma, védelme és megszerzése
- Közös tulajdon
- Használati jog, haszonélvezet
- Szerződéses jog; adásvétel, bérlet és csere; írásbeliség
- Önkormányzati lakások és nem lakás célú helyiségek
- Társasház alapító okirata, szervezeti-működési szabályzat
- Lakásszövetkezet tulajdona: az épület közös részei, a telek
- Lakásszövetkezeti tag tulajdona: a lakás
- A lakásszövetkezet tevékenysége (fenntartás és egyéb, vállalkozás is)
- Az ingatlan-adásvételi szerződés specialitásai: fizetési mód, tulajdonjog fenntartása, birtokbavétel időpontja, ügyvédi ellenjegyzés
- Bérletnél kaució

- 4. Gazdaság és vállalkozás. Határozza meg a gazdaság és a vállalkozás fogalmakat!
Mondja el az ingatlankezelés területén járatos vállalkozási formák főbb ismérveit!
Mutassa be a cégalapítás főbb lehetőségeit!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Szükséglet, igény, javak, gazdaság körforgása
- Vállalkozás: javak létrehozása
- Személyes vállalkozások: egyéni vállalkozók
- Személyegyesítő vállalkozások: kkt., bt.
- Tőketársaságok: kft., rt.
- Cégalapítás egyéni – alanyi jog, társaság – alapítás, átalakulás

5. Az adózás és az illeték. Foglalja össze az adózásra és az illeték fizetésére vonatkozó törvények ingatlanszakmai vonatkozásait! Mutassa be az ingatlan-nyilvántartás részeit és azok tartalmát!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Az adózás rendje, fogalmak (adóalany, adókulcs, adó mértéke stb.)
- Az adózás formái; központi – helyi; közvetlen – közvetett
- Adónemek (szja, áfa, társasági adó, járulékok, helyi adók)
- Illeték: vagyonszerzési eljárási illetékek
- Ingatlan-adásvétel, bérlet, szja, lakóingatlanok kedvezményei
- Ingatlan-adásvétel, illetékfizetési szabályok
- Az ingatlan-nyilvántartás részei, tartalma, alapelvei (bejegyzés, nyilvánosság, közhitelesség, kérelemhez kötöttség, rangsor, okirat, kötelező alkalmazás elve)
- Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények

6. Mikroökonómiai és makroökonómiai alapok. Határozza meg a mikro- és makroökonómia alapfogalmait! Ezen belül magyarázza el a termékpiac, a termelési függvény, a költségfüggvény, a kompetitív piac, a tőkepiac, a monetáris politika, a foglalkoztatás, az infláció és a konjunktúraciklusok fogalmát!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Szükséglet és javak
- Mikroökonómia – piac, piaci folyamatok, piaci szereplők együttese
- Mikroökonómiai alapfogalmak – kereslet, kínálat, ár, költség, jövedelem, egyensúly stb.
- Makroökonómia – a gazdaság egészét vizsgálja
- Makroökonómiai alapfogalmak – összkibocsátás, munkanélküliség, infláció stb.
- Termékpiac – fogyasztási cikkek piaca
- Termelési függvények – a termelési tényezők és a kibocsátás közti összefüggés
- Költségfüggvény – állandó, változó, összes költség
- Kompetitív piac – versenyző vállalkozások piaca
- Tőkepiac – reáltőke (gép, anyag stb.) – kölesöntőke (pénz, értékpapír)
- Monetáris politika – pénzügyi politika – az összkereslet befolyásolása
- Konjunktúraciklusok – egyensúlytól való eltérés

- 7. Ingatlanpiaci kereslet és kínálat. Mutassa be az ingatlanpiac szegmenseit, az egyes ingatlantípusok jellemzőit! Beszéljen az ingatlanok keresletét befolyásoló tényezőkről ingatlantípusonként! Mutassa be az ingatlanpiac kínálatának jellemzőit!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Ingatlanpiaci szegmensek – ingatlantípusok
- Lakóingatlanok – háztartások jövedelme, munkanélküliség, jelzálogkamatok nagysága
- Üzleti ingatlanok – ágazati ciklusok, vásárlóerő, hozam, kamatlábak alakulása

- 8. Befektetési formák vizsgálata. Nevezze meg a főbb befektetési formákat! Részletezze a befektetői szempontokat a befektetéseknél! Elemezze az ingatlant mint befektetést a befektetői szempontok szerint!**

Kulcsszavak, fogalmak:

Kockázati tényezők:

- Ország-, illetve politikai kockázat, régió kockázata
- Ágazati kockázat, vállalkozásspecifikus kockázatok
- Árfolyamkockázat, inflációs kockázat, kamatláb kockázat
- Jogi kockázatok

Befektetési szempontok:

- Tőke biztonsága
- Értékállóság
- Hozam nagysága
- Oszthatóság
- Likviditás

Szakképesítés-ráépülés: 53 814 01 Ingatlankezelő

Szóbeli vizsgatevékenység

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

9. Ingatlankezelési szakvélemény. Foglalja össze az ingatlankezelési szakvélemény főbb szakmai és formai követelményeit! Mutassa be a vezetői összefoglaló jelentőségét az ingatlankezelői szakvéleményben!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Vezetői összefoglaló
- Régió, környezet leírása
- Az ingatlan jogi és természetbeni leírása
- A piac elemzése
- Az ingatlannal kapcsolatos változtatások eredményeinek elemzése
- Javasolt változtatás, bevezetési javaslat

10. Az ingatlan és környezetének bemutatása. Mutassa be az ingatlan elemzésének folyamatát! Térjen ki a régió és a környék elemzésének módjára, valamint az ingatlan jogi és természetbeni bemutatására! Példaként mutassa be, mely területi egységet venne régiónak, illetve környezetnek egy adott helyen lévő lakópark, illetve bevásárlóközpont fejlesztése esetén!

Kulcsszavak, fogalmak:

- A régió és környezet fogalma
- Közigazgatási, földrajzi adatok
- Népeség, foglalkoztatottság, jövedelemviszonyok
- Vállalkozások
- Közlekedés, szolgáltatások, kereskedelem, oktatás, idegenforgalom
- Ingatlanfejlesztés

11. Az értékelés matematikája. Mutassa be az értékeléshez szükséges matematikai módszereket! Térjen ki a számtani és a mértani sorozatok, az egyszerű és a kamatos kamatozás, valamint az egyenértékűségi összefüggés módszereire (jelenérték-számítás, annuitás, pénzfolyam ábrák)!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Számtani-mértani sorozatok
- Egyszerű és kamatos kamat számítása
- A jelenérték fogalma és számítása
- Pénzfolyam ábrák

12. Az értékbecslés módszerei. Fejtse ki az ingatlan értékbecslés módszereit! Mutassa be a piaci összehasonlító értékbecslésen belül a páros összehasonlítás és a csoportos összehasonlítás módszereit! Beszéljen a költségelvű értékbecslés két változatáról! Honnan vehetők a költségelvű értékbecsléshez szükséges egységárak?

Kulcsszavak, fogalmak:

- Piaci összehasonlító, költségelvű és hozamelvű értékbecslés
- Piaci összehasonlítás – hasonlóság, korrekciók kezelése
- Költségelvű: újraelőállítási költség – helyettesítési (pótlási) költségelvű számítás
- Avulások: fizikai, erkölcsi, piaci
- Tétéles költségvetés, ajánlatok, ÉKS (Építőipari költségbecslési segédlet) egységárak

13. A hozamértékelési módszer. Mutassa be a hozamértékelés módszerét! Mely esetben alkalmazható a direkt tőkésítési (DC) módszer, és mely esetekben a diszkontált cash flow (DCF) módszer?

Kulcsszavak, fogalmak:

- Elérhető és tényleges bevételek
- A tulajdonost terhelő költségek
- NOI – nettó működési eredmény
- ADS – adósságszolgálat
- CF – cash flow
- A DC – DCF módszer és a stabil működés kapcsolata

14. A hitel vizsgálata. Részletezze az ingatlanfejlesztés hitelből történő megvalósításánál használatos mutatókat! Mutassa be a fedezeti pont, a sajáttőke-megtérülés, a hitelfedezeti mutató fogalmakat! Határozza meg, mit értünk egy ingatlan befektetési értékén! Hogyan történik a befektetési érték meghatározása?

Kulcsszavak, fogalmak:

- Fedezeti pont – egyensúly
- Pozitív és negatív külső eladósodottság, sajáttőke-megtérülés
- Hitelfedezeti mutató – NOI
- Befektetési érték: a CF tőkésítve plusz a hátralévő tőketartozás (saját tőke értéke + idegen tőke értéke)

- 15. A diszkontált cash flow (DCF) módszer. Mutassa be öt év adatait tartalmazó táblázatos formában a diszkontált cash flow (DCF) módszert! Határozza meg egy konkrét elképzelt ingatlantípusra a bevételek, költségek, a nettó működési eredmény (NOI) idősorát (magyarázza a változtatások okát a bevételek és a költségek sorában)! Mutassa be, miként emelkedik egy adott ingatlan értéke pótlólagos beruházás esetén!**

Kulcsszavak, fogalmak:

- Effektív bevétel, nettó működési bevétel, adósságszolgálat, cash flow
- Exit-érték meghatározása
- Tőkésítési ráta, elvárt megtérülési ráta
- Jelenérték-számítás
- Pótlólagos beruházásnál az értéknövekedés és a bevételek kapcsolata

16. Az ingatlankezelési tevékenység kapcsolati rendszere. Mutassa be az ingatlankezelés munkafolyamata során szükséges kapcsolati rendszereket! Térjen ki a cégalapításkor kialakítandó kapcsolatokra! Beszéljen az országos és helyi jogszabályi követelmények, valamint a műszaki, főként az építészeti fejlődés követésének lehetőségeiről!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Tulajdonosok, bérlők
- Önkormányzat, NAV, bank
- Közüzemi szolgáltatók
- Ingatlanpiaci szereplők
- Építőipari vállalkozók
- Országos és helyi szabályozás összefüggése
- Új technológiák és eszközök

17. Az ingatlankezelési munka lehetséges szervezetei. Sorolja fel az ingatlankezelési szervezet működéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételeket! Mutassa be a munkatársakkal való kapcsolati rendszert, a munkaügyi kérdéseket, a szerződéses munkavégzés lehetőségeit! Határozza meg a tárgyi eszközök szükséges mértékét és azok kezelésének módját!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Vállalkozó: egyéni, társas
- Személyi feltételek: szakképesítés, erkölcsi bizonyítvány, adóigazolás, regisztráció
- Tárgyi feltételek: irodai, számítástechnikai, egyéb eszközök
- Munkaviszony, munkaszerződés
- Megbízás, vállalkozásba adás
- Írásbeliség

18. Az ingatlankezelés gyakorlati kérdései. Határozza meg az ingatlankezelés, épületfenntartás fogalmait! Térjen ki az ingatlanok területénél járatos mérőszámok tartalmára! Definiálja a bérbe adható területek fogalmát az ingatlantípusok szerint!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Fenntartás: üzemeltetés, időszerű és tervszerű karbantartás, hibajavítás, részleges és teljes felújítás, korszerűsítés
- Telkek: beépíthető terület, szintterület összesen
- Hasznos alapterület
- Bérbe adható területek, tartalék területek

19. A településrendezési és építési követelmények. Foglalja össze az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, valamint az Országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) kormányrendelet főbb előírásait az ingatlankezelés szempontjából!

Kulcsszavak, fogalmak:

- Településrendezési eszközök
- Építmények elhelyezése és létesítési előírásai
- A településfejlesztés feladatai
- Településszerkezeti terv
- Helyi építési szabályzat

20. A jövedelemtermelő ingatlanok kezelése. Sorolja fel a jövedelemtermelő ingatlanok kezelésének sajátosságait! Beszéljen az irodaházak, az üzlethelyiségek (illetve áruházak, kereskedelmi központok), a logisztikai és raktáringatlanok, valamint a vendéglátó-ipari ingatlantípusok jellemzőiről! Mutassa be a jövedelemtermelő ingatlanok esetén a szükséges építőipari kivitelezési munkák versenyeztetési és vállalatba adási (szerződések) folyamatát!

Kulcsszavak, fogalmak:

- A jövedelem fogalma
- Ingatlantípusok
- Az építési munkák vállalatba adása
- Versenyeztetés

