

# **Ingtatlanvagyon-értékelő**

**(04884001)**

## **A képesítő vizsgára bocsátás feltétele:**

Az vizsgára bocsátás feltétele a szakmai képzés követelményeinek teljesítéséről, a képző intézmény által kiállított tanúsítvány.

Amennyiben a képzésre jelentkező rendelkezik magyar vagy európai uniós felsőoktatási intézmény által kiadott másoddiplomás ingatlanszakértő szakmérnök, ingatlanszakértő szakközgazdász, ingatlanmenedzser szakközgazdász, ingatlanmenedzser specialista szakirányú felsőfokú végzettséggel, a képző intézmény által kiállított bizonyítvány bemutatásával a képzésen való részvétel alól mentesítését kérheti, a képesítő vizsgák alól azonban felmentés nem adható.

Egyéb feltételek: -

## **Írásbeli vizsga**

### **A vizsgatevékenység megnevezése:**

Ingtatlanvagyon-értékelő és -közvetítő írásbeli vizsga

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

Számmonkérés teszt, esszé és számításos típusú feladat formájában.

### **Teszt:**

Legalább 5-5 kérdés az alábbi témakörökből:

- Értékbecslési szabványok és módszerek
- Speciális ingatlanok értékelése
- Hitelbiztosítéki értékbecslés
- Ingatlanpiaci kereslet és kínálat
- Ingatlanpiaci befektetések

### **Esszé:**

1db kérdésre adott válasz kifejtése esszé formájában a vizsgaközpont által megadott, teszt vizsgarész témaköreinél felsorolt szakmai területek egyikéhez kapcsolódóan.

Számításos típusú feladat:

- 1db piaci költségelví ingatlanértékelési módszerrel végzett elemzés és

- 1db jövedelemszámításon alapuló értékelési módszerrel végzett elemzés.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 120 perc

A vizsgatevékenység értéke a teljes képesítő vizsgán belül: 70%

A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

Az írásbeli vizsgához javítási- és értékelési útmutató készül, amely meghatározza az egyes kérdésekre és feladatokra adott válaszok értékelését.

A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó az írásbeli vizsgán megszerezhető összes pontszám legalább 60%-át elérte.

## **Projektfeladat**

### **A vizsgatevékenység megnevezése:**

Ingatlan-értékbecslési riport készítése és az ahhoz kapcsolódó szóbeli kérdések megválaszolása

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

A vizsgázó által szabadon választott ingatlanról egy ingatlan-értékbecslési riportot készít, melyben a kiválasztott ingatlan piaci értékét a vizsgázó legalább két módszerrel meghatározza.

Az ingatlan-értékbecslési riportot a vizsgát megelőzően legalább 15 nappal be kell adni a vizsgaközpont részére. A vizsgázó a szóbeli vizsgán bemutatja a vizsgáztatónak az általa előzetesen benyújtott ingatlan-értékbecslési riport tárgyát képező ingatlant, az általa alkalmazott értékelési módszereket, a végső érték kialakítását, továbbá rövid szakmai beszélgetés keretében választ ad a felmerülő kérdésekre.

### **Az ingatlan-értékbecslési riport kötelező részei az alábbi fejezetek:**

- Tartalomjegyzék
- Vezetői Összefoglaló
- Értéktanúsítvány
- Az értékelés során alkalmazott standard és speciális feltételezések
- Az értékelt ingatlan elhelyezkedésének bemutatása, környezetének leírása
- Az értékelt ingatlan bemutatása: főbb műszaki jellemzői, használata, területi adatai
- Az értékelt ingatlan jogi helyzetének bemutatása
- Az értékelt ingatlan bérbe-adottságának részletes bemutatása (amennyiben releváns a választott ingatlan esetében)
- Az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályi környezet bemutatása
- Az ingatlanra vonatkozó piaci szegmens aktuális helyzetének bemutatása
- Részletes értékbecslési megfontolások, melyek minimálisan ki kell, hogy térjenek:
  - az alkalmazott értékelési módszertanok rövid, tömör leírására
  - az alkalmazott összehasonlító adatok bemutatására
  - a nettó éves bevétel kiszámításának módjára
  - a diszkont-ráta meghatározásának módjára
  - a piaci bérleti díj megállapításának módjára
- Mellékletek, amelyek legalább az alábbiakat tartalmazzák:
  - Helyszínrajz
  - Fotó dokumentáció az ingatlanról (külső és belső képek az ingatlanról, valamint a környezetéről)
  - Tulajdoni lap és hivatalos térképmásolat
  - Az ingatlan alaprajzai
  - Az ingatlan területkimutatása
  - Bérleti lista - amennyiben releváns
  - Értékbecslési számítások

### **Az ingatlan-értékbecslési riport formai követelményei:**

- Az írásos anyagát szövegszerkesztő programmal kell elkészíteni; alkalmazni kell az adott program lehetőségeit (oldalszámozás, fejlécek, láblécek és lábjegyzetek, tartalomjegyzék, stílusok, képek, ábrák, feliratok);
- A szöveg feleljen meg a magyar helyesírás szabályainak.
- Minimum 20 nyomtatott oldal terjedelem, de ne haladja meg az 50 oldalt.

A forrásmunkák felsorolása és szükség esetén csatolása a mellékletben kerüljön elhelyezésre.

- Ajánlott a közepes margónagyság, 12-es betűnagyság, 1,5 soros sorköz és a gyakran használt betűtípusok (Times New Roman, Arial, Calibri stb.) használata.
- Egyoldalas nyomtatás.
- Ajánlott kötési forma a műanyag spirálozás.
- Tartalmazza a szakirodalmi hivatkozásokat és más forrásfelsorolásokat.
- Egy példány nyomtatott formában és digitálisan, a vizsgaközpont által meghatározott formátumban és módon kell leadni.
- Csatolni kell a vizsgázói nyilatkozatot (ez az utolsó oldala a projektmunkának), amelyben a vizsgázó nyilatkozik arról, hogy a projekt a saját munkája, azt a felsorolt források felhasználásával készítette el.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc, amely tartalmazza a 10 perc felkészülési időt a feltett kérdésekre.

A vizsgatevékenység értéke a teljes képesítő vizsgán belül: 30%

A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

A vizsgázó betartotta-e az előírt tartalmi és formai követelményeket, az értékelést alátámasztó okokat átláthatóan és közérthetően taglalta, az értékelési számításokat helyesen végezte el. Az ingatlan-értékbecslési riport és annak bemutatása átfogó képet adjon a vizsgázó szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.

A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a projektfeladat értékelési feltételeket legalább 60 %-ban teljesítette.

### **A képesítő vizsgán használható segédeszközökre és egyéb dokumentumokra vonatkozó részletes szabályok:**

- számológép

**A vizsgatevékenységek megszervezésére, azok vizsgaidőpontjaira, a vizsgaidőszakokra vonatkozó sajátos feltételek:**

A képesítő vizsga egészének értékelése: Az eredményes (60% feletti) írásbeli vizsga és projektfeladat százalékos eredményének súlyozott (70%-kal súlyozott írásbeli vizsga, 30%-kal súlyozott projektfeladat) összege alapján a képesítő bizonyítványba a következő érdemjegyek kerülnek:

90–100% jeles (5)

80–89% jó (4)

70–79% közepes (3)

60–69% elégséges (2)