

## TÜSKEVÁR FÜGGETLEN VIZSGAKÖZPONT

### KÉPESÍTŐ VIZSGA PROJEKTFELADAT

### INGATLANKEZELŐ MEGNEVEZÉSŰ SZAKKÉPESÍTÉS 10884001

### PROJEKTFELADAT

**A vizsgatevékenység megnevezése:** Ingatlankezelés alapjai záródolgozat és prezentáció

**A vizsgatevékenység időtartama:** 30 perc

**A vizsgatevékenység értékelési súlyaránya:** 30 %

## A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

### 1. AZ INGATLANKEZELÉSI PROJEKT

A projektfeladat részeként – a jelen útmutatóban foglaltak alapján – el kell készíteni és a képesítő vizsga időpontja előtt legalább 15 munkanappal a vizsgaközpont számára be kell nyújtani a vizsgázó által kiválasztott, a valóságban létező ingatlanra vonatkozó ingatlankezelési projektet.

Az ingatlan létezését a projekt benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolattal kell dokumentálni, melyet a dolgozat függelékében kell elhelyezni. Tulajdoni lap másolataként az ún. nem hiteles másolat is elfogadható, melyet természetes személyek évente két alkalommal ügyfélszolgálatunkon keresztül ingyenesen tölthetnek le az alábbi linken elérhető Földhivatali Portálról:

<https://www.foldhivatal.hu/content/view/172/163/>

### 2. FORMAI KÖVETELMÉNYEK

- **Külsőalak:** a dolgozat írásos anyagát szövegszerkesztő programmal kell elkészíteni; alkalmazni kell az adott program lehetőségeit (oldalszámolás, fejlécek, láblécek és lábjegyzetek, tartalomjegyzék, stílusok, képek, ábrák, feliratok);
- A dolgozat szövegének **meg kell felelnie a magyar helyesírás szabályainak.**
- **A dolgozat terjedelme:** minimum 25 nyomtatott oldal terjedelmű legyen. A forrásmunkák a mellékletben kerüljenek elhelyezésre - a dolgozat után -, legfeljebb 5 oldal terjedelemben.
- Ajánlott **margó** nagyságok: 2,5 cm-es bal, jobb, felső és alsó margók + 0,5 cm kötési margó;
- Ajánlott **betűjellemezők:** Times New Roman vagy Ariel betűtípusok, 12 pont nagyságú betűk;
- Ajánlott **bekezdésjellemezők:** sorkizárt bekezdések 1,5 soros sorközök; ahol szükséges első sor vagy függő behúzások használata.
- Egyoldalas **nyomtatás.**
- **Kötési forma:** ajánlott forma a műanyag spirálozás.
- A dolgozat **függelék**e tartalmazza a szakirodalmi hivatkozásokat és más forrásfelsorolásokat.

- A dolgozathoz csatolni kell a vizsgázói **nyilatkozatot** (ez a dolgozat utolsó oldala), amelyben a vizsgázó nyilatkozik arról, hogy a projekt a saját munkája, azt a felsorolt források felhasználásával készítette el.

A záródolgozatot a vizsgaközpontnak, a vizsga előtt legalább 30 munkanappal be kell nyújtani, hogy a vizsgaközpont azt előzetesen értékelhesse. A vizsgázó a feladat értékelését a vizsga előtt legalább 5 nappal megkapja, és ez alapján készülhet fel a prezentációra.

### 3. TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

A vizsgázó által szabadon választott, a valóságban is létező, legalább **500 m<sup>2</sup> hasznosítható területtel rendelkező üzleti ingatlanra vonatkozó, hozamszámításon alapuló, legalább két hasznosítási javaslatot tartalmazó projektfeladatot kell** elkészíteni és megvédeni.

#### **A projekt – kötelező jelleggel – tartalmaznia kell az alábbi részeket:**

- Címoldal;
- Tartalomjegyzék;
- Átadólevél;
- A terv célja és a megbízó célkitűzései;
- Alapfeltételezések és korlátozó körülmények;
- Vezetői összefoglaló;
- Az ingatlan hasznosítás szempontjából fontos tulajdonságai és azok elemzése;
  - Régió és környezet bemutatása;
  - Az ingatlan leírása (telek, helyszínrajz, az ingatlan homlokzata, megközelítése, elhagyása, közművesítettség, közüzemi szolgáltatások, övezeti és földhasználati megkötések, szolgálatom), az épület leírása (életkora, építészeti stílusa, épület burkolatai, nyílászárói, összterület és kihasználtsága, fizikai állapota, infrastruktúra, fűtési rendszer, biztonsági rendszer);
  - Az ingatlan jelenlegi gazdasági és pénzügyi helyzete, pénzügyi vagyon leírása (aktuális bérlők száma, bérleti profil, utolsó három év működése /bevételek, működési költségek/, fennálló hitelek, cash flow, az ingatlan tulajdoni hányadai);

- Az ingatlan jelenlegi kezelésének bemutatása (az ingatlan kezelésével foglalkozó személyzet bemutatása, az ingatlan piaci elemzése /kereslet, kínálat mértéke, kihasználtsági mutató, piaci bérleti díj elemzése/;
- Javasolt hasznosítási módok bemutatása, előnyei és hátrányai;
- A hasznosítási módok pénzügyi és gazdasági számításai, megtérülések (az egyik hasznosítási mód finanszírozása hitel igénybevételével legyen!). A javaslatokat számításokkal támassza alá a javasolt megoldást részletesen mutassa be;
- A hasznosítási módok összehasonlítása;
- A vizsgázó által javasolt hasznosítási mód és a javaslat indoklása,
  - A javasolt hasznosítási mód indoklása;
  - A hasznosításhoz kapcsolódó intézkedések és időrendjének bemutatása
- Dátum, aláírás;
- Függelék;
- Vizsgázói nyilatkozat;

A fenti felsorolás egyúttal egy ajánlást is jelent a riport logikai felépítésére vonatkozóan. Természetesen a fenti felépítéstől (sorrendtől) el lehet térni, továbbá más megnevezések és címek is használhatók, de a felépítés és az elnevezések mindenképpen meg kell feleljenek a szakma által általánosan elfogadott szabályoknak.

#### **4. ZÁRÓDOLGOZAT PREZENTÁCIÓJA ÉS VÉDÉSE**

A gyakorlati vizsgán a vizsgaszervező által biztosított prezentációs technikai eszközök alkalmazásával **PowerPoint** segítségével bemutatja az üzleti ingatlant és az általa javasolt hasznosítási módokat, elemezve a javasolt hasznosítások előnyeit és választ ad a bíráló záródolgozatra vonatkozó kérdéseire.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc, melyből 15 perc áll rendelkezésre a prezentációra, 15 perc pedig a kérdések feltevésére és megválaszolására.

## ÉRTÉKELŐ LAP

### Ingyatlankezelési záródolgozat és prezentáció

Vizsgáló neve: .....

Dátum:

Születési neve: .....

Születési helye, ideje: .....

Anyja neve: .....

Értékelési szempont	Százalék (%)	
	max.	elért
A záródolgozat címe: Ingatlankezelési terv, Szakmai dolgozat Szakmai dolgozat formai és tartalmi követelmények (címdoldal, tartalomjegyzék, átadólevél, a terv célja és a megbízó célkitűzései, alapfeltételezések és korlátozó körülmények, vezetői összefoglaló)	5	
Az ingatlan elemzése (környezetének a leírása és regionális elemzés, a környék részletes elemzése)	15	
Az ingatlan leírása (telek, helyszínrajz, az ingatlan homlokzata, megközelítése, elhagyása, közművesítettség, közüzemi szolgáltatások, övezeti és földhasználati megkötések, szolgálatom), az épület leírása (életkora, építészeti stílusa, épület burkolatai, nyílászárói, összterület és kihasználtsága, fizikai állapota, infrastruktúra, fűtési rendszer, biztonsági rendszer)	20	
Az ingatlan jelenlegi gazdasági és pénzügyi helyzete, pénzügyi vagyon leírása [aktuális bérlők száma, bérleti profil, utolsó három év működése (bevételek, működési költségek), fennálló hitelek, cash flow, az ingatlan tulajdoni hányadai]	20	
A jelenlegi ingatlankezelés ismertetése: az ingatlan kezelésével foglalkozó személyzet bemutatása, az ingatlan piaci elemzése (kereslet, kínálat mértéke, kihasználtsági mutató, piaci bérleti díj elemzése)	20	
Hasznosításra vonatkozó lehetséges megoldási javaslatok ismertetése (a javaslatok számításokkal való alátámasztása), az optimális lehetőség kiválasztása, illetve a javasolt megoldás részletes bemutatása	20	
<b>Összesen:</b>	<b>100</b>	
<b>Javasolt érdemjegy (számmal és betűvel)</b>		

Dátum: 2022. év ..... hó ..... nap.

.....

Értékelést végző vizsgabizottsági tag aláírása