

TÜSKEVÁR FÜGGETLEN VIZSGAKÖZPONT

KÉPESÍTŐ VIZSGA PROJEKTFELADAT

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ ÉS -KÖZVETÍTŐ 04884001

PROJEKTFELADAT

A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlan-értékbecslési riport készítése és az ahhoz kapcsolódó szóbeli kérdések megválaszolása

A vizsgatevékenység időtartama: 30 perc

A vizsgatevékenység értékelési súlyaránya: 30 %

2022

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

1. AZ INGATLAN-ÉRTÉKBECSLÉSI RIPORT

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 ingatlan-értékbecslési riportot.

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 (oldalszámozás, fejlécek, láblécek és lábjegyzetek, tartalomjegyzék, stílusok, képek, ábrák, feliratok);
- A dolgozat szövegének **meg kell felelnie a magyar helyesírás szabályainak.**
- **A dolgozat terjedelme:** minimum 20 nyomtatott oldal terjedelmű kell, hogy legyen, de ne haladja meg a 50 oldalt. A forrásmunkák felsorolása és szükség esetén csatolása a mellékletben kerüljön elhelyezésre.
- **Margó** nagyságok: 2,5 cm-es bal, jobb, felső és alsó margók + 0,5 cm kötési margó;
- Javasolt **betűtípusok:** Times New Roman vagy Ariel betűtípusok, 12 pont nagyságú betűk;
- Ajánlott **bekezdésjellemzők:** 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 **függeléke** 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.

- Egy példány nyomtatott formában és digitálisan, a vizsgaközpont által meghatározott formátumban és módon kell leadni.

3. TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

A értékbecslési riport – kötelező jelleggel – tartalmaznia kell az alábbi részeket:

- Címdoldal
- 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
- Dátum, aláírás
- Mellékletek/Függelék, amely 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
- Vizsgálói 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.

Az alábbiakban bemutatjuk az egyes fő fejezetek szükséges tartalmát.

3.1 Címloldal

A címlapon szerepelnie kell

- a szakképesítés megnevezésének
- a címnek („Ingatlan-értékbecslési riport”)
- az ingatlan fotójának
- az ingatlan nevének és címének
- az értékbecslés évének megjelölésének
- a vizsgázó nevének

A címlap javasolt formája a következő:

Ingyanavayon-értékelő és –közvetítő szakképesítés
(04884001)

INGATLAN-ÉRTÉKBESZLÉSI RIPIORT



A Budapest, III. kerület Szőlő utca 25. szám alatti
lakóingatlan alatti Önkormányzati lakásokról
ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNYE
**piaci összehasonlító és
hozamalapú módszerrel**

Készítette Név:
Aláírás

2022. június hó

3.2 Tartalomjegyzék

A tartalomjegyzéknek tartalmaznia kell a riportban használt összes címet és a hozzájuk tartozó helyes oldalszámokat is. Kérjük ügyeljen arra, hogy az elnevezéseket pontosan úgy tüntesse fel a tartalomjegyzékben, ahogy azok a szakmai dolgozatban is előfordulnak. Figyeljen arra is, hogy a tartalomjegyzék a jó oldalszámokat tartalmazza.

A címek képzésénél javasolt a címek sorszámozása az alábbiak szerint:

- 1. Fejezet cím**
- 1.1 Alcím**
- 1.1.1 Alcím**

Kérjük, hogy ügyeljen azonban arra, hogy a fenti struktúrában a fejezeteket ne bontsa alá túl nagy mélységben, mert akkor a kezelési terv szerkezete szinte követhetlenné válik.

3.3. Vezetői összefoglaló

Az összefoglaló 2-4 oldalas áttekintés (szinopszis), összefoglalás, amely az olvasó figyelmét a riport jelentős részeire irányítja. Használata elfogadott és praktikussága miatt üzleti körökben rendkívül népszerű. Átfogó képet nyújt a riport lényeges elemeiről, egy „tömörített értébecslési riport”. Az összefoglaló terjedelme – még nagyobb lélegzetű riport esetén sem – haladhatja meg a 5 - 7 oldalt! Az összefoglaló általános képet nyújt az értékelendő ingatlanról, az értékelés céljáról, az alkalmazandó módszerekről, a végső érték kialakításáról és a végső piaci értékéről. Az összefoglaló lehetőséget nyújt az egész terv elolvasása nélkül a gyors tájékozódásra. Legyen könnyen áttekinthető. A vezetői összefoglaló formáját tekintve egyaránt lehet leíró jellegű, vagy pontokba szedett. A terv legutolsó részeként kell megírni, de a terv elején célszerű az anyagban elhelyezni

3.4. Értéktanúsítvány

A szakvélemény egyik lényeges része. Az egész értékelési szakvélemény egy átfogó összegzése.

Tartalma:

- „Értékelési bizonyítvány” vagy „Értéktanúsítvány” megnevezés,
- **az értékelés célját**, amely lehet értékesítés; hitelbiztosíték vagy bármilyen más eset miatt.
- **az alkalmazott módszer/ek/**. Piaci összehasonlító; nettó költségalapú vagy hozam alapú értékelési módszer.
- **megbízó adatai**, aki lehet a tulajdonos, vagy esetleg a leendő (potenciális) vevő. Előfordulhat az is, hogy a tulajdonos egy másik fél (pl.: bank, pénzügyintézet) számára kívánja átadni.
- **megbízott adatai**, az „Értébecslési szakvéleményt” készítő neve; címe; elérhetősége; illetve ingatlan nyilvántartási száma.
- **ingatlan adatai** természetbeni elhelyezkedése (cím); helyrajzi száma (hrsz); tulajdonos(ok) neve és tulajdoni hányaduk; az ingatlan jellege (lakótelepi magántulajdon, családirés stb.); illetve szükség esetén az ingatlan jellemzői (pl.: területe, védettsége, stb)
- Esetleges lényeges **korlátozások**, melyek mellett a megállapított érték érvényes
- **helyszíni szemle időpontja:**
- **az értékelés fordulónapja:**
- **a szakvélemény érvényességi ideje,**
- **Forgalmi érték számmal és betűvel is kiírva.**
- **Készítés dátuma és az értékelő hiteles aláírása**

3.5. Az értékelés során alkalmazott standard és speciális feltételezések

Itt sorolandók fel a riportban előforduló alapfeltételezések és korlátozó tényezők. Meg kell említeni minden olyan feltételezést, amelyet információk hiányában kénytelen volt megfogalmazni (megbecsülni) a riport elkészítéséhez. Mutasson rá, miért hiányzik az adat, ill. miért kényszerült a becslésre. Ha más szakértők adataira (pl.: értékbecslésre) hivatkozik, térjen ki arra, hogy miért fogadja el ezeket az információkat hiteles adatként. Ne felejtse el valamennyi, a számításoknál tett alapfeltételezést is megemlíteni ebben a fejezetben!

Néhány példa:

A bevételek és kiadások adatai a megbízótól származnak, nem hivatalos auditált adatok. Az épület födém szerkezetéről nincs részletes tervünk azonban a felületi jelekből a vasbetongerendás tálcás födémre következtetünk. A térképek, alaprajzi vázlatok a terv megértését segítik elő, mérethelyes helyszíni felmérés nem alkalmazható. A riportkészítés során a problémát nem az jelenti, ha egy-egy adatot meg kell becsülnie, hanem ha ezeket tényként tünteti fel! Ne használjon fel kétes eredetű és ellenőrizetlen információkat!

3.6. Az értékelt ingatlan elhelyezkedésének bemutatása, környezetének leírása

Ez a fejezet átfogóan leírja és elemzi az ingatlan fizikai és pénzügyi jellemzőit – jelenlegi állapotát - , környezetét. Lényeges megfigyelésekre jutva az ingatlanról és annak lehetőségéről.

3.6.1 Általános környezet

Ez tartalmazzon egy átfogó értékelést, melyben ki kell térni az adott terület gazdasági jellemzőinek értékelésére, ahol az ingatlan elhelyezkedik. Az elemzés a tágabb és a szűkebb környezetre terjedjen ki. Mindkét fogalmazás legyen tömör.

Tágabb környezet "Regionális" elemzés

A regionális elemzés a régió, annak határvonalainak meghatározásával kezdődik. A régió alatt azt a legnagyobb földrajzi területet értjük, amely gazdasági hatással van a tárgyi ingatlanra. A régióválasztást a tervben indokolni is kell. Itt szükséges a régióról mellékelni egy térképet. A meghatározott régióról egy tömör, egyértelmű leírás és elemzés készítenendő. Kiemelendő azon fizikális, szociális, politikai, demográfiai és gazdasági szempontok, amelyeknek közvetlen és specifikus hatása van az ingatlanra.

Információt kell nyújtani a következő témakörökben:

- **Rövid történeti áttekintés,**
- **Közigazgatás,**
- **Földrajzi adottságok** (éghajlat, domborzati viszonyok, meghatározó természeti tényezők, erőforrások),
- **Népesség** (a régió összes jelenlegi népessége, a népesség alakulása a múltban és várható jövőbeli alakulása, népesség megoszlása nem és kor szerint, élve-születések és halálozás aránya),
- **Foglalkoztatottság** (Munkanélküliség aránya, a regionális adatok viszonya az országos jellemzőkhöz, munkavállalók megoszlása fő foglalkozási áganként, fő munkalehetőségek a régióban, tervezett munkahelyteremtő beruházások, tervezett munkahely megszűnések, munkanélküliek támogatási rendszere, munkahely teremtés támogatási rendszere),
- **Jövedelemviszonyok** (átlagkereset, regionális adatok viszonya az országos jellemzőkhöz, jövedelmek fő foglalkozási áganként, fogyasztási és megtakarítási hajlandóság, GDP adatok, gazdasági növekedés),
- **Vállalkozások,**
- **Ingatlanfejlesztések** (beruházások alakulása, lakó-, kereskedelmi-, iroda-, ipari ingatlanfejlesztések, tervezett fejlesztések),
- **Közlekedés** (autópályák, autóutak, közutak, tervezett fejlesztések, vasúti és vízi közlekedés, légi közlekedés, gépjármű forgalom),
- **Szolgáltatások** (egészségügy, szociális intézmények, közszolgáltatások, bankok, biztosító társaságok, távközlés, stb.),
- **Oktatás és kultúra** (alap-, közép- és felsőfokú oktatási intézmények, óvodák, bölcsődék, múzeumok, színházak, mozik, sportlétesítmények, szórakoztató centrumok, stb.),
- **Kereskedelem** (kereskedelmi ingatlanok, tervezett fejlesztések),
- **Idegenforgalom.**

A regionális elemzést zárja egy összegző bekezdéssel, amelyben a felsorolt információkat összefüggésbe hozza a tárgyingatlannal. Elemezze, hogy a bemutatott tényezők hogyan hatnak a vizsgált ingatlan helyzetére és jövőbeni lehetőségeire.

Ne felejtse el feltüntetni a felhasznált adatok forrását!

Szűkebb “környék” részletes elemzése

Ezt a fejezetet is a környezet földrajzi meghatározásával kell kezdeni. Környék alatt azt a legkisebb területet értjük, mely még hatással van az ingatlanunkra. A környékről mellékelni kell egy térképet, melyen be kell jelölni a környék határát és a vizsgált ingatlant. Ennek a résznek tartalmaznia kell az ingatlant közvetlenül körülvevő terület tömör, ám egyértelmű leírását. Be kell mutatni a fizikális, szociális,

politikai, demográfiai és gazdasági jellemzőket, trendeket, amelyek hatással lesznek a tárgyingatlan jövőjére, különös tekintettel a bérelhető helyekre és a bérleti díjra.

A fejezetben a következőkre célszerű kitérni:

- **A környék használat szerinti besorolása** (lakóterület, kereskedelmi terület, ipari terület),
- A környék szerepét, hírét az ott lakók életében, melyhez szükséges a környék megtekintése,
- **Közbiztonság,**
- **Lényeges, meghatározó információk** a népességről, közszolgáltatásról, közlekedésről, boltok forgalmáról, a környékben élők jövedelmi szintjeiről,
- **A környék politikai jellemzői,**
- Bármilyen más információ, tényező amely az ingatlan közvetlen környezetét befolyásolja.

A környék elemzését egy összefoglalóval kell befejezni, melyben célszerű felvázolni a környék jövőbeni változásait és az ingatlanra gyakorolt hatását.

3.7. Az értékelt ingatlan bemutatása: főbb műszaki jellemzői, használata, területi adatai

A tervnek ez a fejezete adjon képet az ingatlanról, hogy az olvasó szinte maga előtt lássa az ingatlant. Összességében tartalmazza a telek, és az épület(ek) ismertetését.

Tartalmaznia kell a *telek* átfogó, tényleges helyzetének ismertetését, a lehetséges és jogilag megengedett hasznosítás bemutatásával.

Leíráskor a következő adatokat kell megemlíteni:

- Telek, épület méretei, formája, talaj állapota helyszínrajz
- Az ingatlan homlokzata, megközelítése-elhagyása
- Közművesítettség, közüzemi szolgáltatások
- Övezeti és földhasználati megkötések,
- Szolgálat

Az *épület* ábrázolása szóban és az épületről készült külső és belső fényképek amely segíti az épület megismerését. A fényképeket ezen fejezetbe helyezze el ne a függelékbe. Ne felejtse el a fényképeket dátummal és felirattal ellátni! Szükséges az épület építésének részletes leírása (jó vagy rossz egyaránt).

Ezek lehetnek:

- Az épület életkora, időrendi megvalósítása (pl. bővítés, emeletráépítés, felújítás),
- Építészeti terv és stílus,
- Alapozás, a szerkezetek, tető leírása és állapota,
- Az épület formája, különösen ha az szokatlan formájú, az emeletek száma, az általános tereosztás,
- Épület burkolatai, nyílászárói,
- Felhasznált anyag és emberi munka minősége,
- Összterület és kihasználtsága (az egységek száma, használaton kívüli egységek száma, bérelhető terület, kiadatlan terület), belső egységek leírása, állapota,
- Fizikai állapotok, ide vonatkozik a karbantartottság, az elhalasztott karbantartás, felújítás, funkció szerinti üzemeltetés,
- Információ az infrastruktúráról (bolt, iskola, burkolt út, stb.), tájról, parkolási lehetőségről,
- Épületrendszerek – fűtés, szellőzés, klímaberendezés, víz-csatorna hálózat, elektromos hálózat, gáz hálózat, felvonó, stb. – és azok jelenlegi állapota kora,
- Biztonsági kérdések (időszakos felülvizsgálatok, tűzvédelem, érintés- és villámvédelem, őrzés, stb.).

A felépítmények szintenkénti alaprajzait a függelékben kell elhelyezni. Ha ezek valamilyen okból nem állnak rendelkezésre, akkor erre a tényre utalni kell. E fejezet elkészítése során különösen ügyeljen a szabatos és szakszerű megfogalmazásra. Törekedjen az ingatlan teljes körű bemutatására.

3.8. Az értékelt ingatlan jogi helyzetének bemutatása

Az ingatlan bemutatása **ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota** alapján. A tulajdoni lap az értékelési szakvélemény mellékletet kell, hogy képezze, de az adatait itt le kell írni. Kezdjük az ingatlan címével, a területi elhelyezkedéssel (bel vagy külterület), hrsz és végezetül, hogy a tulajdoni lap tartalmaz-e széljegyzéket vagy sem. Ki kell térni a tulajdoni lap I. – II. – III, rész tartalmára is, akkor is ha valamelyik része „Nem tartalmaz bejegyzést”!

Itt tudja bemutatni, ha az ingatlan jogi helyzete valamilyen ok vagy okok miatt rendezetlen. Pl.: Nem került még bejegyzésre az alapító okirat vagy rendezetlenek a tulajdon viszonyok, stb.

3.9. Az értékelt ingatlan bérbe-adottságának részletes bemutatása (amennyiben releváns a választott ingatlan esetében)

Készíteni kell egy helyiségleltárt a bérbeadható területekről. Be kell mutatni, hogy a helyiségek ki vannak-e adva vagy üresen állnak. Kiadottság esetén azt is le kell írni, hogy a bérleti szerződés milyen távra szól, milyenek a feltételek (bérleti díj, emelkedés, stb)

A jelenlegi kiadottság alapján tervezzük meg az elkövetkezendő öt év kihasználtság adatait (bérleti díjak indexei).

Javasolt itt kitérni a kiadások megtervezésére is. (közüzemi díjak, üzemeltetési-karbantartási költségek, illetve személyi jellegű kifizetések). Ne feledkezzen meg a működési díjak indexeiről se.

3.10. Az ingatlanra vonatkozó építési jogszabályi környezet bemutatása

Be kell mutatni ebben a fejezetben, hogy a Területileg illetékes Önkormányzat Képviselő – testületének rendeletét, amely a Helyi Építési Szabályokról rendelkezik. Többek között: Beépíthetőség, szinterületi mutató, zöldterület nagysága, stb.

3.11. Az ingatlanra vonatkozó piaci szegmens aktuális helyzetének bemutatása

Ebben a fejezetben be kell mutatni a környékre jellemző kínálati viszonyokat, majd számba kell venni az adott ingatlanra vonatkozó keresletet befolyásoló tényezőket.

A térség és a környezet befolyása milyen hatást fog gyakorolni a kereslet/kínálatra. Sorolja fel a meglévő területeket, egységeket, az építés alatt álló, vagy később megépítendő ingatlanokat, valamint a kihasználtsági rátát. A kereslet oldaláról nézve, foglalja bele a terület jelentősebb használóinak és jövőbeni szükségleteinek felmérését, csakúgy mint a várható üzleti vállalkozásokat.

3.12. Részletes értékbecslési megfontolások, melyek minimálisan ki kell, hogy térjenek:

3.12.1. az alkalmazott értékelési módszertanok rövid, tömör leírására

E fejezetben tömören, lényegretörően be kell mutatni a három alaplómódszert (piaci összehasonlítás, költségalapú értékelés, hozamelvű értékelés). Minden módszer esetén ki kell térni a következőkre:

- Milyen típusú ingatlanok értékelésekor használható,
- Milyen értéke(ke)t lehet vele meghatározni és
- Mik a módszer főbb lépései.

Az eredeti célkitűzésnek megfelelően ki kell választani az alkalmazni kívánt módszer(ek)et, majd részletesen meg kell indokolni a választást.

3.12.2. az alkalmazott összehasonlító adatok bemutatására

Ebben a részben be kell mutatni az öt összehasonlító adatbázist, mely alapja lesz a piaci bérleti díj meghatározásának. Természetesen nem fogunk találni egy az egyben ugyan olyan ingatlanokat, mint az értékelendő, ezért elengedhetetlen lesz a különbségek korrigálására. Már most célszerű meghatározni azt a 8 – 10 szempontot, mely alapján összehasonlítást el fogjuk végezni. A korrekciós szempontok után részletesen bemutatjuk az öt ingatlant. Az ingatlanok adás – vételi vagy kínálati ára és a területi adatok után egy általános bemutatását írjuk le (megközelíthetőség, parkolás, környék szolgáltatásai). Mind az öt esetben alaprajz és néhány fotó segítségével a korrekciós szempontok figyelembevételével mutassuk be az összehasonlítandó ingatlanokat.

3.12.3. a piaci bérleti díj megállapításának módjára

A hozamszámításnál alkalmazott piaci bérleti díjat kell itt meghatározni piaci összehasonlító módszerrel, melyhez az előbbi fejezetben bemutatott ingatlanok szolgálnak alapul.

3.12.4. a diszkont-ráta meghatározásának módjára

A diszkont-rátát és a tőkésítési ráta meghatározását kell levezetni ebben a fejezetben. A meghatározáshoz alkalmazható módszer lehet BUILD-UP vagy CAMP modell.

3.12.5. a nettó éves bevétel (NOI) kiszámításának módjára

Az ingatlan értékét a választott módszertan(ok) szakmai szabályainak megfelelően kell levezetni. /**Kötelező hozamszámítással meghatározott piaciérték**, a másik módszer szabadon választot./ Kérjük vegye figyelembe az EVS 2003 ajánlásait. Nagyon fontos, hogy az adott módszertant helyesen alkalmazza, ugyanis a szakmai gyakorlatban elég sokszor találkozunk hibás megoldásokkal, melyeknek végső soron a megrendelő látja kárát.

A módszertan(ok) helyes alkalmazása a szakmai dolgozat értékelésének egyik legfontosabb szempontja.

Több módszer alkalmazása esetén az egyes módszerek eredményeképpen kapott értékeket, ill. a köztük mutatkozó eltéréseket elemezve ki kell alakítani végső értékítéletét. Ehhez javasoljuk, hogy ismételten tekintse át az eredeti értékelési célkitűzést. Az ingatlan értékét ne felejtse el kerekíteni (legalább ezer forintra, de általában az ennél nagyobb léptékű kerekítés is indokolt). Az értéket számmal és betűvel kiírva is meg kell adni.

3.13. Dátum, aláírás

Az értékelési szakvéleményt a készítőnek végül keltezéssel és hiteles aláírásával kell ellátnia. Kérjük, ne felejtkezzék el erről, ugyanis a szakértő aláírásával vállal felelősséget az általa leírtakért.

3.14. Függelék

A szakmai dolgozat függelékében kell elhelyezni azon dokumentumokat, melyek a megállapításainkat támasztják alá, vagy a leírtak jobb megértését szolgálják. A függelék összeállításánál kérjük vegye figyelembe az alábbiakat:

- Az érvényes tulajdoni lap másolat kötelező melléklet,
- Csak olyan melléleteket csatoljon, melyekre a dolgozat érdemi részében hivatkozik is,
- A szakmai dolgozatnak nincsen kötelező minimális terjedelme, így nincs szükség arra, hogy az anyagot fölösleges melléletekkel „felturbózza”,
- Valamennyi mellékletet a dolgozatba be kell kötni.

ÉRTÉKELŐ LAP
Ingtatlanvagyon-értékelő és -közvetítő
Ingtalan-értékbecslési riport készítése és az ahhoz kapcsolódó szóbeli
kérdések megválaszolása

Vizsgáló neve: Dátum:
Születési neve:
Születési helye, ideje:
Anyja neve:

Értékelési szempont	Százalék (%)	
	max.	elért
Betartja az Ingatlan-értékbecslési riportra vonatkozó tartalmi és formai követelményeket, szakszerűen fogalmaz, megfelelőek a hivatkozások és forrás megjelölések.	5	
Megfelelő átfogó/átlátható képet nyújt a vezetői összefoglaló	5	
Az előírásoknak megfelelő adattartalommal került elkészítésre az értéktanúsítvány	5	
Az értékelt ingatlan elhelyezkedésének bemutatása (régió és környezet) megfelelően részletezett	5	
Kitért az ingatlan főbb műszaki jellemzőire, hibáira	5	
Hozamszámítás alapjául szolgáló adatok bemutatásra kerültek: - Bérleti díjak - Kiadások, költségek - Indexek és kihasználtság alakulása - Diszkont és tőkésítési ráta helyesen került meghatározásra	10	
Összehasonlító adatokat megfelelő részletességgel mutatta be, kitért a korrekciós szempontok bemutatására.	5	
A piaci érték meghatározásánál helyesen korrigált és a piaci értéket jól számolta ki	20	
A nettó éves bevétel (NOI) kiszámításának módja: - CF tábla vezetése megfelelő legalább NOI-ig. - tőkésítést jól végezte el, - az ingatlan piaci értékét megfelelően vezette le/számította ki. - Végző értéket jól határozta meg, megfelelően kerekítette	40	
Összesen:	100	
Javasolt érdemjegy		

Dátum: 2022. év hó nap.

.....
Értékelést végző vizsgabizottsági tag aláírása