



PROGRAMKÖVETELMÉNY KÉPESÍTŐ VIZSGÁRA VONATKOZÓ KIVONATA

Képesítő vizsga megnevezése: **Ingalanvagyon-értékelő és -közvetítő**

Szakképesítés azonosító száma: 0488

Ágazat megnevezése: Gazdálkodás és menedzsment

Besorolása a képzési területek egységes osztályozási rendszere (KEOR) szerinti kód alapján:
0488 Több tudományterületet átfogó programok, az üzleti ismeretek, ügyvitel és jog főirány
túlsúlyával

A képesítő vizsga megszervezéséhez szükséges feltételek és a képesítő vizsga vizsgatevékenységeinek részletes leírása

A képesítő vizsgára bocsátás feltétele: az előírt elméleti és gyakorlati képzési tartalmak sikeres teljesítése.

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.

Írásbeli vizsga

A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő írásbeli vizsga

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása: Számonkérés 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 vizsgáztatóknak 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 vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek:

- oktatóterem,
- számítástechnikai eszközök

A vizsgatevékenységek alóli felmentések speciális esetei, módja, és feltételei: -

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)