

## **Ingalatlankezelő vizsgatevékenységei**

### **Írásbeli vizsga**

A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlankezelés alapjai írásbeli vizsga

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

Az írásbeli feladatlap négy részből áll:

**1. blokk:** jogi ismeretek mérése az alábbi témakörökben:

- polgári jogi alapok az ingatlanoknál (dolog, tulajdon, birtok, kötelem, vállalkozói és megbízási szerződés, szerződési hibák, gazdasági társaságok és jellemzői)

-lakástörvény, társasházi törvény

-ingatlanjog és építési jog (ingatlan-nyilvántartás rendszere, tulajdoni lap szerkezete, adattartama, építési szabályozók rendszere, az építési tevékenység definíciója, a meglévő épület átalakításának építésjogi megítélése, építési bírság)

**2. blokk:** az ingatlannal kapcsolatos alapvető műszaki ismeretek mérése az alábbi témakörökben:

-épületdiagnosztika,

-főbb építészeti stílusok és jegyei,

-építési szerkezetek fajtái és főbb jellemzői,

-tetőszerkezetek fajtái és főbb jellemzői,

-fűtési rendszerek fajtái és jellemzői,

-villamossági rendszerek jellemzői,

-víz és csatornarendszerek jellemzői,

-biztonságtechnikai rendszerek jellemzői,

-környezettudatos megoldások (csapadékvíz, szürkevíz hasznosítás, megújuló energiaforrások lehetőségei és alkalmazhatóságuk)

**3. blokk:** a gazdálkodás alapjaival kapcsolatos ismeretek mérésére az alábbi témakörökben:

-gazdálkodás alapjai, bevétel, költség, jövedelem definíció és összefüggései, költségek csoportosítás (költségnemek, termelés volumenével való kapcsolat szerint, fedezeti költségszámítás, értékcsökkenés fogalma),

-költséggazdálkodás és módszerei,

-általános forgalmi adó szabályok az ingatlanokkal kapcsolatban, fordított áfa, folyamatos szolgáltatások áfa szabályai,

-bérbeadással és értékesítéssel kapcsolatos adónemek,

-bérrel kapcsolatos adónemek,

-üzleti tervezés alapjai (üzleti terv szerkezete, cash flow tervezés, eredményterv)

-a számviteli beszámoló részei, a mérleg és eredménykimutatás összetétele

-befektetési formák, befektetési szempontok.

**4. blokk:** az ingatlanfejlesztés és megtérülésszámítás terén méri a tanulási eredményeket. Egy ingatlanfejlesztési projekt jellemzőit a megadott adatok alapján (kihasználtsági %, bérleti díj index %, működési költség index %) kell kiszámítani (elérhető bruttó jövedelem, veszteség, effektív bevétel, működési költségek, NOI), valamint a feladat második részében a tőkésítési ráta alapján a megtérülést kell kiszámítani a saját tőke után (MARR), valamint a befektetési ingatlan jellemzői alapján (bruttó jövedelem, éves működési költség, ADS, INVBS) kell kiszámítani, hogy pl. 3 évi bérlet esetén melyik bérlet fizetési mód a legkedvezőbb a megadott éves bérleti díjak alapján.

Az 1-2-3 blokk számítógépen végzett teszt megoldása blokkonként 20-20 véletlenszerű sorrendben megadott kérdéssel, úgy, hogy minden blokkból az alábbi kérdéstípusokból legalább négynek szerepelni kell:

-többszörös feleletválasztás,

-igaz-hamis állítások,

-reláció analízis,

-zárt végű szöveg kiegészítés,

-fogalompárosítás.

A 4. blokk szöveges feladat, melyből a számítások végzése után a hiányzó és kiszámított értékeket kell a számítógépes rendszerben rögzíteni.

A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 150 perc

A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 70 %

A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

Az 1-2-3 blokk minden helyes válasza 1-1 pontot ér, az így elérhető pontszám 60 pont.

A 4. blokk értékelése javítási-értékelési útmutató előírásai alapján történik, úgy hogy erre a blokkra az elérhető maximális pontszám 40. Az egyes kérdésekre és feladatokra adható pontszámokat a javítási-

értékelési útmutató tartalmazza. Teljes pontszám csak a hibátlan feladatmegoldásért adható. A javítás során részpont adható, de az útmutatóban meghatározott pontszám tovább nem bontható. A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a megszerezhető összes pontszám több mint 60 %-át elérte.

### **Projektfeladat**

A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlankezelés alapjai záródolgozat és prezentáció

A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

#### **1. Záródolgozat elkészítése.**

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 projektfeladat kidolgozása, benyújtása és megvédése.

Tartalmi követelmények:

-Címoldal

-Tartalomjegyzék

-Az ingatlan hasznosítás szempontjából fontos tulajdonságai és azok elemzése;

-Javasolt hasznosítási módok bemutatása, előnyei és hátrányai;

-A hasznosítási módok pénzügyi és gazdasági számításai, megtérülések;

-A hasznosítási módok összehasonlítása;

-A vizsgázó által javasolt hasznosítási mód és a javaslat indoklása,

-Dátum, aláírás

-Függelék

Formai követelmények:

- Külalak: a dolgozat írásos anyagát szövegszerkesztő programmal kell elkészíteni; alkalmazni kell az adott program lehetőségeit (oldalszámozás, fejlécek, láblécek és láb-jegyzetek, tartalomjegyzék, stílusok, képek, ábrák, feliratok);
- A dolgozat szövegének meg kell felelnie a magyar helyesírás szabályainak.
- A dolgozat minimum 25 nyomtatott oldal terjedelmű legyen. A forrásmunkák a mellékletben kerüljenek elhelyezésre - a dolgozat után -, legfeljebb 5 oldal terjedelemben,
- Ajánlott margónagyságok: 2,5 cm-es bal, jobb, felső és alsó margók + 0,5 cm kötési margó;
- Ajánlott betűjellelmzők: Times New Roman vagy Times betűtípusok, 12 pont nagyságú betűk;
- Ajánlott bekezdésmegjelölők: 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 dolgozatot egy példány nyomtatott formában és digitálisan, a vizsgaközpont által meghatározott formátumban és módon kell leadni.
- A dolgozathoz csatolni kell a vizsgázói nyilatkozatot (ez a dolgozat utolsó oldala), amelyben a vizsgázó nyilatkozik arról, hogy a dolgozat 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.

#### **2. Záródolgozat prezentációja és véde**

A gyakorlati vizsgán a vizsgaszervező által biztosított prezentációs technikai eszközök alkalmazásával bemutatja az üzleti ingatlant és az általa javasolt hasznosítási módokat, elemelve 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.

A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 30 %

A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

- A záródolgozat címe: Ingatlankezelési terv, Szakmai dolgozat - szakmai dolgozat formai és tartalmi követelmények (címoldal, 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, közművesíttetés, 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 vagyoni 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 %

A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a megszerezhető összes pontszám több mint 60 %-át elérte.