

Ingyanvayon-értékelő és közvetítő vizsgatevékenységei

Írásbeli vizsga

A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlanvayon-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 vizsgázoí nyilatkozatot (ez az utolsó oldala a projektmunkának), amelyben a vizsgázoí 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 vizsgázoí 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 vizsgázoí szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.

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