



Győri
Akkreditált
Vizsgaközpont

C 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A.

T +36 30 375 8515

E info@gyorivizsgakozpont.hu

W www.gyorivizsgakozpont.hu

A NAH által
NAH-12-0013/2021 számon
akkreditált vizsgaközpont
(személytanúsító szervezet)

ÚTMUTATÓ A PROJEKTFELADAT ÖSSZEÁLLÍTÁSÁHOZ

EGY LAKÓINGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNYE

A 0416 40 05 számú Ingatlanközvetítő megnevezésű szakképesítés megszerzésére irányuló szakmai képzéseket megalapozó programkövetelmény alapján (PK kiadás dátuma: 2021.01.08)



C 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A.
T +36 30 375 8515
E info@gyorivizsgakozpont.hu
W www.gyorivizsgakozpont.hu

A NAH által
NAH-12-0013/2021 számon
akkreditált vizsgaközpont
(személytanúsító szervezet)

1. A PROJEKTFELADAT TÉMÁJA

A 0416 40 05 számú Ingatlanközvetítő megnevezésű szakképesítés megszerzésére irányuló szakmai képzéseket megalapozó programkövetelmény 11.3.2. fejezetében meghatározottak alapján, a Győri Akkreditált Vizsgaközpont az alábbi követelményeket határozza meg.

Az útmutató kiadásának célja, hogy a vizsgázó által készített lakóingatlan piaci összehasonlító értékbecslési szakvéleménye megfeleljen programkövetelményekben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek. A szakvélemény, annak bemutatása és a vizsgázó feltett kérdésekre való válaszadása átfogó képet adjon a vizsgázó szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.

A projektfeladat témája a jelölt által kiválasztott, **a valóságban létező lakóingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészítése piaci összehasonlító módszerrel.**

Az értékelést az ingatlan értékesítése céljából kell elkészíteni, tekintettel arra, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az ingatlanközvetítő feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével összefüggően tevékenykedhet.

Az ingatlan létezését tulajdoni lap másolattal kell dokumentálni, melyet a dolgozat függelékében csatolni is kell.

2. A PROJEKTFELADAT FORMAI KÖVETELMÉNYEI

- Az írásos anyagot 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.
- Tartalmazza a szakirodalmi hivatkozásokat és más forrásfelsorolásokat.
- 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.

Kérjük, hogy a lapoknak csak az egyik oldalára írjon, a tüköroldalak maradjanak üresen. Javasoljuk a bekezdés/igazítás/sorkizárt formázás használatát, melyek széppé teszik a szakmai munka külalakját.

A projektfeladatot bekötve kell benyújtani, lehetőleg spirálkötéssel (fém, vagy műanyag spirálozás), vagy ún. hőkötéssel.



C 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A.
T +36 30 375 8515
E info@gyorivizsgakozpont.hu
W www.gyorivizsgakozpont.hu

A NAH által
NAH-12-0013/2021 számon
akkreditált vizsgaközpont
(személytanúsító szervezet)

A projektfeladatot egy példány nyomtatott formában és digitálisan, pdf formátumban kell benyújtani. (Papír alapon : Győri Akkreditált Vizsgaközpont, 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A személyesen, vagy postai úton; illetve a vizsgaszervezes@gyorivizsgakozpont.hu e-mail címre csatolt dokumentumként pdf fájlformátumban, az e-mail Tágy mezőben a „0416 40 05 Projektfeladat **VIZSGÁZÓ NEVE**” szöveg feltüntetésével. A projektfeladat minden oldalát folyamatos oldalszámozással, majd tartalomjegyzékkel kell ellátni. Az értékbecslési szakvélemény valamennyi mellékletét egybe kell kötni a dolgozattal, a beadott munka különálló mellékletet nem tartalmazhat.

Fogalmazását tekintve törekedjen az egyszerű, közérthető szövegezésre. Kerülje a bonyolult körmondatokat, továbbá az idegen szavak és a bonyolult szakkifejezések túlzott használatát. Ne feledje, hogy az ingatlanértékbecslés egy szakértői tevékenység, melynek megrendelői gyakran nem ingatlanszakemberek, de az ő számukra is érthetőnek kell lenni a szakvéleménynek. Kérjük, ügyeljen a szakkifejezések pontos és szakszerű használatára.

3. TARTALMI KÖVETELMÉNYEK

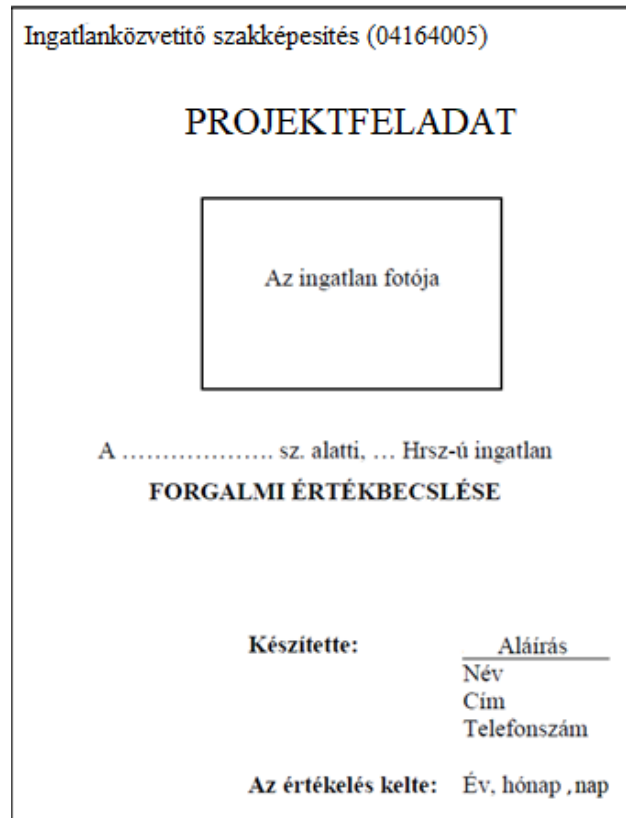
A projektfeladatnak – kötelező jelleggel – tartalmaznia kell az alábbi részeket:

- Címoldal és tartalomjegyzék
- Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)
- A megrendelő adatai, utasítása. Az értékelés céljának meghatározása
- A lakóingatlan tágabb és szűkebb környezetének bemutatása
- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota
- Az ingatlan természetbeni leírása, műszaki leírás, épületdiagnosztika
- Helyiségjegyzék
- Az értékbecslés levezetése a piaci összehasonlító módszertannak megfelelően (összehasonlító adatbázis leírása, értékmodosító tényezők, hasznos alapterület meghatározása, korrekció)
- Az értékbecslés levezetése a piaci összehasonlító értékelés módszerével
- Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok, melyek mellett a megállapított érték érvényes
- Dátum, aláírás, függelék (mellékletek)

Az alábbiakban bemutatjuk az egyes fő fejezetekhez szükséges, elvárt tartalmat.

3.1 Címoldal

A címoldalt az alábbi ábra szerint kérjük elkészíteni.



Ingatlanközvetítő szakképesítés (04164005)

PROJEKTFELADAT

Az ingatlan fotója

A sz. alatti, ... Hrsz-ú ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

Készítette: _____ Aláírás
Név
Cím
Telefonszám

Az értékelés kelte: Év, hónap, nap

3.2 Tartalomjegyzék

A tartalomjegyzéknek tartalmaznia kell a dolgozatban 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 projektfeladatban is előfordulnak. Figyeljen arra is, hogy a tartalomjegyzék a jó oldalszámokat tartalmazza.

3.3 Értékelési bizonyítvány

Az értékelési bizonyítvány (értéktanúsítvány) a szakvélemény egy kiemelt fontossággal bíró része, az értékelés lényeges tartalmi elemeit foglalja össze.

Az értékelési bizonyítványnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

- „Értékelési bizonyítvány” vagy „Értéktanúsítvány” megnevezés
- Az ingatlan megnevezése, címe, helyrajzi száma
- Az értékelés célja



C 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A.
T +36 30 375 8515
E info@gyorivizsgakozpont.hu
W www.gyorivizsgakozpont.hu

A NAH által
NAH-12-0013/2021 számon
akkreditált vizsgaközpont
(személytanúsító szervezet)

- Az értékelés módszere
- A megállapított érték számmal és betűvel kiírva
- Esetleges lényeges korlátozások, melyek mellett a megállapított érték érvényes
- A helyszíni szemle (szemlék) időpontja
- Az értékelés fordulónapja
- A szakvélemény érvényessége
- Az értékelő (a szakértő) neve
- A projektfeladat készítésének dátuma
- Az értékelő hiteles aláírása

Az értékelési bizonyítvány javasolt terjedelme egy, maximum két oldal.

3.4 A megrendelő adatai, utasításai

Az értékelés megrendelője lehet valós, vagy kitalált személy egyaránt. A személyiségi jogokra való tekintettel a megrendelő valódi adatai helyett kitalált adatokat is fel lehet tüntetni, ill. az adatokat ki is lehet pontozni.

A megrendelővel kapcsolatban az alábbi adatokat kell feltüntetni:

- A megrendelő neve
- Címe
- Telefonszáma
- Kapcsolata az értékelt ingatlannal

3.5 Az értékelés célja és módszere

Az értékelési cél és - módszer a projektfeladat esetében adott, forgalmi értékbecslést kell készíteni az ingatlan értékesítése céljából, piaci összehasonlító módszerrel. Az értékelési módszer rövid bemutatása is szükséges!

3.6 Az ingatlan környezetének leírása

Ez a fejezet tartalmazza egy átfogó értékelést, melyben ki kell térni az ingatlan tágabb és szűkebb környezetére, az adott terület fizikai, gazdasági és társadalmi jellemzőinek értékelésére. A környezet elemzése legyen kellő mélységű. Ne feledjék, hogy az ingatlanok keresletét befolyásoló tényezők jelentős része a környezetben rejlik. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet, hogy ez a fejezet ne legyen túl hosszú, a projektfeladat terjedelmének 20%-át ne haladja meg.

3.7 Az ingatlan leírása

Ez a fejezet úgy adjon képet az ingatlanról, hogy az olvasó szinte maga előtt lássa azt. Összességében tartalmazza a telek, és az épület(ek) ismertetését. A bemutatásnak ki kell térnie az ingatlan-nyilvántartás szerinti és a természetbeni állapotra, a felépítmény(ek) műszaki leírására és diagnosztikájára.

3.7.1 Az ingatlan Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotának bemutatása

Ebben a részben – a tulajdoni lap alapján – be kell mutatni az ingatlan számszerű adatait, tulajdonjogát, terheit, ill. az ingatlannal kapcsolatos jogokat és tényeket.

Amennyiben a valós állapot eltér az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapottól, akkor be kell mutatni a valós állapotot, indokolni kell az eltéréseket. Szükség esetén az eltérést bizonyító okiratok másolatát a projektfeladat függelékében csatolni kell.

A Tulajdoni lapot a mellékletben kell becsatolni, nem ebbe a fejezetbe „beszúrni”!!!

3.7.2 Természetbeni leírás

Tartalmaznia kell a telek átfogó, tényleges helyzetének ismertetését, a lehetséges, és jogilag megengedett hasznosítás bemutatásával. Leíráskor a következő adatokat kell megemlíteni:

- Telek méretei, formája, talaj állapota, beépítettsége
- Az ingatlan homlokzata, megközelítése-elhagyása
- Közművesítettség, közüzemi szolgáltatások
- Övezeti és földhasználati megkötések
- Szolgálatom

Az épület(ek) bemutatása szöveges leírással, valamint az épületről készült külső és belső fényképek segítségével történik, amelyek csatolása szükséges.

Az épület építésének részletes leírása elvárás (jó vagy rossz egyaránt), az alábbiakat szükséges ismertetni:

- Az épület életkora, időrendi megvalósítása (pl. bővítés, emeletráépítés, felújítás)
- A fő teherhordószerkezetek leírása és állapota
- Helyiségjegyzék, amely tartalmazza az épület helyiségeit szintenként, valamint kimutatja azok alapterületét (szükség szerint redukált alapterületét)
- Épület burkolatai, nyílászárói
- Összterület és kihasználtsága (az egységek száma, használaton kívüli egységek száma, bérelhető terület, kiadatlan terület), belső egységek leírása, állapota
- Felhasznált anyag és emberi munka minősége
- Fizikai állapotok, ide vonatkozik a karbantartottság, az elhalasztott karbantartás, felújítás, funkció szerinti üzemeltetés
- Épületrendszerek – fűtés, szellőzés, klímaberendezés, víz-csatorna hálózat, elektromos hálózat, gáz hálózat, felvonó, stb.

3.8 Az érték levezetése

Az ingatlan értékét a piaci összehasonlító módszertan szakmai szabályainak megfelelően kell levezetni. 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 piaci összehasonlítás során legalább 5 összehasonlító valós ingatlan használata szükséges. Az összehasonlításnál felhasznált ingatlanokat szövegesen is be kell mutatni az értékelő táblázat előtt. Az összehasonlítást legalább 8-10 szempont szerint kell elvégezni. Javasoljuk az ún. páros összehasonlító módszer alkalmazását, mikor a vizsgált ingatlant páronként hasonlítjuk össze a mintabeli ingatlanokkal. Szakmailag elfogadott módszer még az ún. csoportos összehasonlítás is, de ez esetben ne feledje, hogy ez a módszer csak nagymértékben hasonló ingatlanok és nagy minták esetén ad megbízható eredményt. Ügyeljen arra, hogy az értékmodosító tényezők együttes hatásának – mindkét módszer esetén $\pm 20\%$ -on belül kell lennie, különben az alaphalmazra nem teljesül, hogy az ingatlanok valóban hasonlítanak is egymásra.

A módszertan helyes alkalmazása a projektfeladat értékelésének egyik legfontosabb szempontja.

Nem követelmény, hogy az értébecslést további módszerekkel (pl.: költségelvű értékelés) is elvégezze. Ha mégis szeretné bemutatni a további értékelési módszerekben megszerzett tudását, **ne feledje, hogy a további módszerek alkalmazása csak akkor javítja a dolgozat értékét, ha azokat valóban helyesen használta.** Több módszer alkalmazása esetén a végső értéket legalább tízezres kerekítéssel, számmal és betűvel kiírva kell megadni.

3.9 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A projektfeladat egy külön fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételeket, korlátozásokat és szabályozásokat, melyek mellett a szakvélemény megállapításai és a becsült érték is érvényes. Ebben a fejezetben van mód a szakvélemény feletti rendelkezési jog korlátozására is.

Minden értékelést valaki (általában a megrendelő) a későbbiekben meghozandó döntéseihez használ fel. A döntések egyúttal kockázatvállalást is jelentenek, ezért a döntéshozónak tisztában kell lennie azzal, hogy a szakvéleményünkben mik azok a megállapítások, amiket tényekre alapoztunk és mik azok, amik feltételezéseken alapulnak.

Ebben a fejezetben kell nyilatkozni az értébecslő függetlenségéről.

3.10 Dátum, aláírás

Az értékelési szakvéleményt a készítőnek végül keltezéssel és hiteles aláírásával kell ellátnia, mivel a szakértő aláírásával vállal felelősséget az általa leírtakért.

3.11 Függelék

A projektfeladat függelékében kell elhelyezni azon dokumentumokat, melyek alátámasztják megállapításainkat, vagy a leírtak jobb megértését szolgálják.

A függelék összeállításánál kérjük, vegye figyelembe az alábbiakat:

- **Az érvényes Tulajdoni lap másolat kötelező melléklet**
- **Méretezett alaprajz kötelező melléklet**



Győri
Akkreditált
Vizsgaközpont

C 9025 Győr, Kossuth Lajos utca 22/A.

T +36 30 375 8515

E info@gyorivizsgakozpont.hu

W www.gyorivizsgakozpont.hu

A NAH által
NAH-12-0013/2021 számon
akkreditált vizsgaközpont
(személytanúsító szervezet)

- **Ingtalanról készült fénykép(ek) kötelező melléklet**
- Csak olyan melléleteket csatoljon, melyekre a dolgozat érdemi részében hivatkozik is (térképmásolat, szabályozás terv kivonat, alaprajz, stb.)
- Valamennyi mellékletet a szakvéleménybe be kell kötni

Győri Akkreditált Vizsgaközpont