

ÉRTÉKTANÚ

ÉRTÉK. IGAZOLVA.

Használati útmutató

Ingalanvagyon-értékelési dokumentum készítése
az első lépéstől a kész szakvéleményig

by VPROPERTY · ertektanu.hu

Tartalom

Mire való ez a felület?

Belépés, egyenleg és díjak

1. lépés — Megbízás

2. lépés — Ingatlan azonosítása

3. lépés — Ingatlan jellemzői

4. lépés — Értékelési módszer

5. lépés — Szöveggenerálás

6. lépés — Csatolt dokumentumok

7. lépés — Szöveges értékelés és a kész dokumentum

Jóváhagyás (adminisztrátoroknak)

Jó tudni — mentés, kijelentkezés, gyakori kérdések

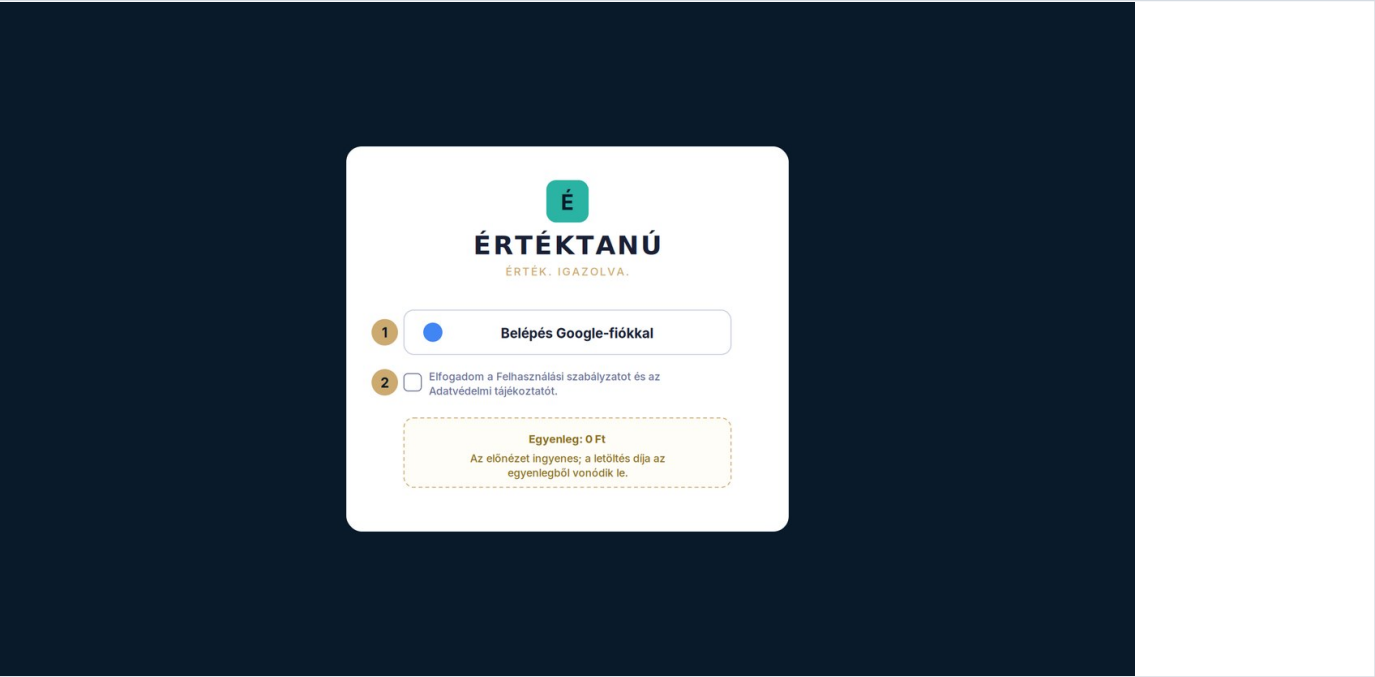
Mire való ez a felület?

Az Értéktanú egy online felület, amelyen lépésről lépésre elkészíthető egy teljes ingatlanvagyon-értékelési dokumentáció: az adatok felvételétől a számításokon át a letölthető, oldalszámozott szakvéleményig. A munkát hét lépésre bontja, és a folyamat során mesterséges intelligencia segíti az adatgyűjtést és a szövegezést.

A bal oldali sávban végig látható, hol tartasz. A lépések között bármikor oda-vissza lehet lépkedni, a beírt adatok nem vesznek el: a rendszer folyamatosan menti a munkát.

Az AI segít, de a felelősség a tiéd. A rendszer minden AI-val előállított adatot és szöveget javaslatként ad: mindegyik szabadon átírható, és mindegyiket ellenőrizni kell a végleges dokumentum előtt. A szakmai helytálláshoz az értékelő tudása és ellenőrzése szükséges.

Belépés, egyenleg és díjak



A belépési képernyő

1 A belépés Google-fiókkal történik — nincs külön jelszó. Első belépéskor 2 el kell fogadni a Felhasználási szabályzatot és az Adatvédelmi tájékoztatót.

Belépés után a bal alsó sarokban látszik az egyenleged. A dokumentum előnézete és szerkesztése ingyenes; díj csak a kész dokumentum letöltésekor merül fel, az ingatlan típusa szerint:

Ingatlantípus	Letöltés díja	Megjegyzés
Társasházi lakás	35 000 Ft	dokumentumonként
Családi ház	45 000 Ft	dokumentumonként
Egyéb (telek, ipari, mezőgazdasági)	45 000 Ft	dokumentumonként
VProperty-hitelesítés	+10 000 Ft	felár, ha kéred

Az egyenleg a Feltöltés gombbal, bankkártyával tölthető fel (Barion). A feltöltésről a rendszer automatikusan e-számlát állít ki.

1. lépés — Megbízás

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységilettár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékbecsléseim

Jóváhagyások

1. lépés — Megbízás

1

Mearendelő

Megrendelő neve

Telefonszám

Cím

A megrendelő kapcsolata az ingatlannal

2

Az értékelés keretadatai

Az értékelés célja

Fordulónap

Érvényesség (nap)

Helyszíni szemlék időpontjai

3

Meabízott (értékelő)

Értékelő neve

Telefonszám

Cím

A megbízás adatai

Itt kerülnek rögzítésre a dokumentum fejlécének adatai.

- **1** Megrendelő — aki az értékelést kéri: neve, elérhetősége, címe, valamint az ingatlanhoz fűződő kapcsolata (például tulajdonos, vevő, hitelfelvevő).
- **2** Megbízott (értékelő) — a dokumentumot készítő szakember adatai.
- **3** Keretadatok — az értékelés célja, a fordulónap (az az időpont, amelyre az érték vonatkozik), az érvényesség napokban, és a helyszíni szemlék időpontjai.

A fordulónap és az érvényesség a kész dokumentum jogilag lényeges eleme: a megállapított érték mindig egy adott időpontra vonatkozik.

2. lépés — Ingatlan azonosítása

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységleltár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékebecsléseim

Jóváhagyások

2. lépés — Ingatlan azonosítása

1

Azonosító adatok

Cím (irányítószám, település, utca, házszám)

Helyrajzi szám

Ingatlan típusa

Hasznos alapterület (m²)

Telekterület (m²)

Építés éve

3

Cím alapján levezethető adatok

Az AI kitölti a hiányzó adatokat a cím alapján.

Adatok kiegészítése AI-val

Minden adat ellenőrizendő.

Az ingatlan azonosító adatai

- 1 Cím és helyrajzi szám — a tulajdoni lap szerinti pontos adatokkal.
- 2 Alapadatok — az ingatlan típusa, hasznos alapterülete, telekterülete, építés éve. A hasznos alapterület kitöltése kötelező, mert a piaci összehasonlító módszer ebből számolja a forgalmi értéket.
- 3 Adatok kiegészítése AI-val — a cím alapján kitölti a levezethető adatokat (például a településrészre jellemző jellemzőket). Minden mező utólag szabadon átírható.

Ha van tulajdoni lapod fényképként, az AI abból is ki tudja olvasni az adatokat — így nem kell kézzel gépelni.

3. lépés — Ingatlan jellemzői

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységeleltár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékebecsléseim

Jóváhagyások

3. lépés — Ingatlan jellemzői

1

Helységeleltár

Helyiség megnevezése — alapterület — szorzó

+ Helyiség hozzáadása

Egyneműsített terület: automatikusan számítva

2

Helyszíni felmérési kérdéssor

A személyes bejáráshoz.
Jegyzetek menthetők és
egy kattintással átvihetők.

3

SWOT-analízis — opcionális

SWOT generálása AI-val

4

Fényképek és alaprajzok

Fedőkép, galéria, alaprajz.
A képek automatikusan tömörödnek.

Műszaki állapot és felszereltség

Falazat, földém, tető, nyílászárók

Közművek, fűtés, energetikai besorolás

Helységeleltár, műszaki állapot, fotók

- 1 Helységeleltár — helyiségenként a megnevezés, alapterület és a szorzó (például erkély, terasz esetén). A rendszer ebből számolja az egyeneműsített területet.
- 2 Helyszíni felmérési kérdéssor — a személyes bejáráshoz készült ellenőrzőlista. A helyszínen felvett jegyzetek elmenthetők, és egy kattintással átvihetők a megfelelő mezőkbe.
- 3 SWOT-analízis — opcionális; az AI a megadott adatokból javaslatot készít az erősségekre, gyengeségekre, lehetőségekre és veszélyekre.
- 4 Fényképek és alaprajzok — fedőkép, galéria és alaprajz tölthető fel. A képeket a rendszer automatikusan tömöríti, hogy a dokumentum ne legyen túl nagy.

4. lépés — Értékelési módszer

A számítás lelke: módszerek, összehasonlítók, súlyozás

1 Legalább két módszer kötelező. A szakvéleményt két, egymástól független értékelési módszerrel kell alátámasztani (jellemzően piaci összehasonlító + hozamszámítás vagy költség alapú), és a végső értéket a módszerek eredményeinek súlyozásával kell kialakítani. Egyetlen módszerre épülő dokumentum szakmailag támadható — a rendszer ezért figyelmeztet, ha kevesebb mint két módszer eredménye szerepel a súlyozásnál.

Piaci összehasonlító módszer

2 Az Összehasonlítók keresése AI-val gombbal a rendszer a webről keres 3–5 aktuális hirdetést, hat rangsorolt kritérium szerint:

- 1) azonos ingatlantípus — kizáró feltétel
- 2) azonos vagy szomszédos, hasonló presztízsű városrész — kizáró feltétel
- 3) hasznos alapterület a referencia $\pm 25\%$ -án belül
- 4) azonos vagy szomszédos állapotkategória
- 5) hasonló kor és építési mód
- 6) friss, élő kínálat

Minden találatból kész összehasonlító sor jön létre: ár, alapterület, fajlagos ár és a 14 korrekciós tényező javaslata, valamint a forrás-link, amelyen az eredeti hirdetés visszaellenőrizhető. Ha az AI valamit nem tudott biztosan megállapítani, azt külön jelzi.

Alternatívaként a Hirdetés feldolgozása mezőbe beilleszthető egy konkrét hirdetés szövege vagy linkje, illetve kézzel is felvehető összehasonlító. 3 Az Érték kiszámítása gomb a korrigált fajlagos árak átlagából és a hasznos alapterületből számolja a forgalmi értéket.

Hozamszámítás (DCF) és költségalapú módszer

4 A hozamadatokat (bérleti díj, üresedés, működési költségek) kézzel vagy AI-val lehet kitölteni; a tőkésítési ráta összetevőkből épül fel (kockázatmentes hozam + felárak), és a gombokkal átvihető a diszkontrátába, illetve az exit rátába. Elérhető szcenárió- és érzékenységvizsgálat is.

5 A súlyozásnál az egyes módszerek eredménye és súlya adja az egyeztetett végső értéket. Itt kell legalább két módszer értékének szerepelnie.

5. lépés — Szöveggenerálás

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységeitár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékecslesem

Jóváhagyasok

5. lépés — Szöveggenerálás

1

Leíró fejezetek generálása

Az AI a megadott adatok alapján megírja a szöveges fejezeteket.

Fejezetek generálása AI-val

2

Az ingatlan környezete és regionális elemzés

A generált szöveg szabadon szerkeszthető...

A környék részletes elemzése

A generált szöveg szabadon szerkeszthető...

Piaci szegmens aktuális helyzete

A generált szöveg szabadon szerkeszthető...

A leíró fejezetek AI-val

- 1 A Fejezetek generálása AI-val gomb a korábbi lépésekben megadott adatok alapján megírja a dokumentum leíró fejezeteit: az ingatlan környezetét és regionális elemzését, a környék részletes elemzését, valamint a piaci szegmens aktuális helyzetét.
- 2 A generált szövegek szabadon szerkeszthetők — érdemes átolvasni és a saját helyismeretteddel kiegészíteni őket. Az AI nem ismeri a helyszín egyedi körülményeit, csak általános és webes információkból dolgozik.

6. lépés — Csatolt dokumentumok

É ÉRTÉKTANÚ
by VPROPERTY

1 Megbízás
Megrendelő és megbízott

2 Ingatlan azonosítása
Cím, HRSZ, alapadatok

3 Ingatlan jellemzői
Helységletár, műszaki állapot

4 Értékelési módszer
Módszer és adatok

5 Szöveggenerálás
AI leíró fejezetek

6 Csatolt dokumentumok
Kötelező mellékletek

7 Szöveges értékelés
Indoklás és dokumentum

Értékebecsléseim

Jóváhagyások

6. lépés — Csatolt dokumentumok

1 Szükséges dokumentumok

Tulajdoni lap (30 napnál nem régebbi)

Térképmásolat

Alaprajz / helyszínrajz

Energetikai tanúsítvány

Egyéb dokumentum

2 Megjegyzés a dokumentumokhoz

Opcionális kiegészítés,
pl. hiányzó irat jelzése.

A kötelező mellékletek nyilvántartása

- 1 Itt jelölhető, mely mellékletek állnak rendelkezésre (tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz, energetikai tanúsítvány és egyéb iratok). A kész dokumentum melléklet-jegyzékébe ezek kerülnek be.
- 2 A megjegyzés mezőben rögzíthető, ha egy irat hiányzik, vagy ha valamelyik adat csak korlátozottan volt ellenőrizhető. Ez a szakmai átláthatóság szempontjából fontos.

7. lépés — Szöveges értékelés és a kész dokumentum

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységeitár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékbecsléseim

Jóváhagyások

7. lépés — Szöveges értékelés és dokumentum

1

A végső érték indoklása

Szöveges értékelés generálása AI-val

Az indoklás szövege...

2

A dokumentum hitelesítése

☐ Minősített értékbecslő vagyok (saját szám)

☐ VProperty-hitelesítést kérek (+10 000 Ft)

☒ Nem kérek hitelesítést — csak előnézet

3

Dokumentum

Letöltés PDF-ben

Becslés mentése

Előnézet frissítése

4

Élő előnézet

Megállapított forgalmi érték

92 500 000 Ft

kilencvenkettőmillió-öttszázezer forint

Indoklás, hitelesítés, letöltés

- 1 A Szöveges értékelés generálása AI-val gomb elkészíti a végső érték indoklását, az eladhatóság és likviditás elemzését, valamint a hosszú távú piaci előrejelzést. Ezek is szerkeszthetők.
- 2 A hitelesítés háromféle lehet — ez dönti el, milyen záradék kerül a dokumentumra:

Választás	A dokumentum záradéka	Díj
Minősített ingatlanvagyon-értékelő vagyok	Hivatalos, a saját nyilvántartási számod feltüntetésével	alapdíj
VProperty-hitelesítést kérek	Hivatalos, a VProperty minősített értékbecslőjének ellenőrzésével és nyilvántartási számával	alapdíj + 10 000 Ft
Nem kérek hitelesítést	A dokumentum kizárólag előnézetben tekinthető meg, letöltésre nem érhető el	—

- 3 A Letöltés PDF-ben (illetve adminisztrátorként Word-ben) gomb készíti el a végleges, oldalszámozott dokumentumot. A Becslés mentése gomb elmenti a munkát az Értékbecsléseim listába, és utána automatikusan új, üres becslést nyit — a mentett bármikor visszanyitható.
- 4 A jobb oldali élő előnézetben végig látszik, hogyan alakul a dokumentum, és alul a megállapított forgalmi érték számmal és betűvel kiírva.

Jóváhagyási folyamat. Ha nem adminisztrátorként használod a felületet, a végleges dokumentum nem tölthető le közvetlenül: a gomb helyén Beküldés jóváhagyásra szerepel. A beküldött dokumentumot a

VProperty ellenőrzi, majd jóváhagyja vagy megjegyzéssel visszaküldi. A jóváhagyott változat a Jóváhagyásaim listából tölthető le — pontosan az a változat, amelyet jóváhagytak. A díj az első letöltéskor vonódik le.

Jóváhagyás (adminisztrátoroknak)

É

ÉRTÉKTANÚ

by VPROPERTY

1

Megbízás

Megrendelő és megbízott

2

Ingatlan azonosítása

Cím, HRSZ, alapadatok

3

Ingatlan jellemzői

Helységeleltár, műszaki állapot

4

Értékelési módszer

Módszer és adatok

5

Szöveggenerálás

AI leíró fejezetek

6

Csatolt dokumentumok

Kötelező mellékletek

7

Szöveges értékelés

Indoklás és dokumentum

Értékbecsléseim

Jóváhagyások

Jóváhagyás — csak adminisztrátoroknak

Jóváhagyásra váró dokumentumok

Nyisd meg a PDF-et, ellenőrizd, majd hagyd jóvá vagy utasítsd el megjegyzéssel.

1

Keresés: cím vagy e-mail...

Függőben

1118 Bp., Sasadi út 38.

anna@pelda.hu · 2026. 07. 21. · 45 000 Ft · VProperty-hitelesítés

2

PDF megnyitása

3

Jóváhagy

Elutasít

1145 Bp., Fő utca 2.

bela@pelda.hu · 2026. 07. 21. · 35 000 Ft

PDF megnyitása

Jóváhagy

Elutasít

A beküldött dokumentumok ellenőrzése

Az adminisztrátor a bal oldali Jóváhagyások gombbal éri el a beküldött dokumentumokat; a gombon piros számláló jelzi, ha van függő tétel.

- 1 Keresés és szűrés — cím vagy e-mail-cím alapján, továbbá állapot szerint (függőben, jóváhagyva, elutasítva, mind).
- 2 PDF megnyitása — a dokumentum pontosan úgy nézhető meg, ahogy a felhasználó megkapná. Az ellenőrzés díjmentes.
- 3 Jóváhagy / Elutasít — elutasításnál kötelező az indoklás, amelyet a felhasználó lát, és amely alapján javíthat.

A sorban külön jelzés mutatja, ha a beküldő VProperty-hitelesítést kért. Ilyenkor a dokumentum a VProperty nevét és nyilvántartási számát fogja viselni, ezért az ellenőrzés különös gondosságot igényel.

Értéktanú — Használati útmutató · 14 / 15

Jó tudni

A munka mentése

A rendszer folyamatosan menti az aktuális munkát (piszkozat), így böngésző bezárása vagy véletlen kilépés esetén sem vesz el semmi: a következő belépéskor minden visszatöltődik. A véglegesen elkészült becslést a 7. lépés Becslés mentése gombjával érdemes az Értékbecsrléseim listába menteni.

Automatikus kijelentkezés

Öt perc tétlenség után a rendszer biztonsági okból kiléptet. Az utolsó percben figyelmeztető doboz jelenik meg visszaszámlálóval és Maradok gombbal. A munka ilyenkor sem vesz el.

Ha egy AI-funkció hibát ad

- Időtúllépés a keresésnél — a webes keresés hosszú művelet; próbáld újra, vagy használd a kézi hirdetés-beillesztőt, ami gyorsabb és megbízhatóbb.
- Hiányos találat — ha egy összehasonlítónál üresen maradt az ár vagy a terület, pótoldd kézzel a forrás-link alapján.
- A forgalmi érték nem jelenik meg — ellenőrizd, hogy a 2. lépésben ki van-e töltve a hasznos alapterület, mert a számítás abból indul ki.

Adatkezelés

Az egy évig nem használt fiókok — és a hozzájuk tartozó adatok — automatikusan törlődnek. A dokumentumokhoz és értékbecsrlésekhez kizárólag a fiók tulajdonosa és az adminisztrátor fér hozzá.

Segítségre van szükséged? Írj a vproperty.hu@gmail.com címre, vagy látogasd meg az ertektanu.hu oldalt.