

**04884001 számú Ingatlanvagyon-értékelő megnevezésű szakképesítés
megszerzésére irányuló szakmai képzéseket megalapozó
programkövetelmény**

1 A javaslatot tevő adatai¹

1.1 Természetes személy esetén:

1.1.1 Név:

1.1.2 Lakcím:

1.1.3 E-mail cím:

1.1.4 Telefonszám:

1.2 Nem természetes személy esetén:

1.2.1 Név: **Gazdaságpolitika makrogazdasági szabályozásáért felelős miniszter**

1.2.2 Jogi személy működési formája (cégforma):

1.2.3 Székhely:

1.2.4 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy neve:

1.2.5 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy telefonszáma:

1.2.6 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy e-mail címe:

1.2.7 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy neve:

1.2.8 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy telefonszáma:

1.2.9 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy e-mail címe:

2 A programkövetelmény, illetve az ennek alapján szervezhető szakmai képzés
--

2.1 Megnevezése: Ingatlanvagyon-értékelő

2.2 Ágazat megnevezése: Gazdálkodás és menedzsment

2.3 Besorolása a képzési területek egységes osztályozási rendszere (KEOR) szerinti kód alapján: 0488

3 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés

3.1 Megnevezése: Ingatlanvagyon-értékelő

3.2 Szintjének besorolása

3.2.1 Az Európai Képesítési Keretrendszer (EKKR) szerint: 4

3.2.2 A Magyar Képesítési Keretrendszer (MKKR) szerint: 4

¹ A megfelelő elem kiválasztandó.

3.2.3 A Digitális Kompetencia Keretrendszer szerint: 6

4 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés és az azzal betölthető munkakör vagy végezhető tevékenység kapcsolata, összefüggése²:
--

- 4.1 A szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítéshez szükséges kompetenciákkal szakmajegyzékben szereplő szakma körébe vonható munkaterület, tevékenység vagy munkakör magasabb szinten gyakorolható, vagy a szakmai képzés szakmajegyzékben szereplő szakma képzési és kimeneti követelményeiben meg nem határozott speciális szakmai ismeretek és szakmai készségek megszerzésére irányul.
- 4.2 A szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítés jogszabályban meghatározott képesítési követelmény munkakör betöltéséhez vagy tevékenység folytatásához.

A képesítési követelményt előíró jogszabály:

5 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítéssel ellátható legjellemzőbb munkaterület, tevékenység vagy munkakör leírása:
--

Az ingatlanvagyon-értékelő lakóingatlanok (családi házak, max. 10 lakásos társasházak) és max. 500 millió forint értékű és/vagy max. 1,000 m² nagyságú egyéb típusú felépítményes ingatlanokat és max. 10 hektár nagyságú mezőgazdasági vagy fejlesztési célú telekingatlanokat értékel. Komplex ipari létesítményeket, amelyek működésének megértéséhez speciális iparági szakismeret szükséges - így különösen, de nem kizárólag hőerőművek, szélerőművek, törpevízierőművek, napelem-telepek nem értékel. Az értékelések elkészítése során, amennyiben azt a megbízása megkívánja, megállapítja az értékelt ingatlan Piaci Bérleti díját. A megbízásának megfelelően az értelendő ingatlanról meghatározandó értéktípust szakszerűen, körültekintően és bizonyítékokkal alátámasztottan meghatározza. Az értékelésre vonatkozó megbízás elfogadása előtt ellenőrzi, hogy a feladat elvállalása nem ütközik-e érdekellentétbe, munkáját függetlenül, üzleti és/vagy személyes érdektől mentesen végzi. Összegyűjti az ingatlanértékeléséhez szükséges jogi, pénzügyi, műszaki és ingatlanpiaci ismereteket. Ezen ismereteket képes megszerezni, elemezni, azoknak az ingatlan értékére gyakorolt hatását megérteni és megbízója számára bemutatni.

6 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítéshez szükséges képzési tartalom szabadalmi vagy szerzői jogi oltalom alatti állása:

6.1 Szabadalmi vagy szerzői jogi oltalom alatt áll: -

6.1.1 Az oltalom típusának megjelölése:

² A megfelelő elem kiválasztandó.

6.1.2 Nyilvántartó hatóság:

6.1.3 Azonosító vagy nyilvántartásba vételi száma:

7 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzés megkezdéséhez szükséges bemeneti feltételek:

7.1 Iskolai előképzettség: érettségi végzettség

7.2 Szakmai előképzettség: 52 341 02 OKJ azonosító számú Ingatlanközvetítő vagy 04164 azonosító számú Ingatlanközvetítő szakképesítés

7.3 Egészségügyi alkalmassági követelmény: nem szükséges

7.4 Szakmai gyakorlat területe és időtartama: nem szükséges

8 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzés elvégzéséhez szükséges foglalkozások minimális és maximális óraszám (Amennyiben a programkövetelmény modulszerű felépítésű, a minimális óraszám a <u>modulonként meghatározott</u> minimális, a maximális óraszám a modulonként meghatározott maximális óraszámok összege):
--

8.1 Minimális óraszám: 240

8.2 Maximális óraszám: 360

9 A szakmai követelmények leírása:

9.1 Nem modulszerű felépítés esetén:

Sorszám	Készségek, képességek	Ismeretek	Elvárt viselkedésmódok, attitűdök	Önállóság és felelősség mértéke
1	Az általa készített értébecslésekben figyelembe veszi és alkalmazza a vonatkozó jogszabályokban foglaltakat.	Ismeri a hazai és az európai értékelési normák/ingatlanértékeléshez/forgalmi és hitelbiztosítéki értékmegállapításhoz kapcsolódó jogi (jogszabályi, rendeleti) környezetet. Az alábbi 3 rendeletet részletesen ismeri: • 25/1997. (VIII. 1.) PM • 54/1997. (VIII. 1.) FM	Törekszik a szabályzói rendszer folyamatos nyomon követésére.	A különböző szabályzói elvárásokat, ajánlásokat munkája során betartja.

		Magyar Nemzeti Bank 11/2018. (II.27.) számú ajánlása.		
2	Felismeri a munkájával kapcsolatban potenciálisan jelentkező érdekellentéteket. Képes a befolyástól mentes, független munkavégzésre.	Ismeri az érdekellentét fogalmát és megszüntetésének lehetőségeit.	Az érdekellentétet okozó megbízások elhárítására, vagy az érdekellentét megszüntetésére törekszik.	Felelősséget vállal arra, hogy az általa készített értékelések befolyástól mentesek. A munkájára vonatkozó szakmai etikai irányelveket betartja.
3	Használja az ingatlan-nyilvántartás online rendszerét. Tulajdoni lapokat és hivatalos térképmásolatokat tölt le a rendszerből.	Ismeri az ingatlan-nyilvántartás rendszerét, az abban található adatokat és információkat az ingatlan értékére gyakorolt hatás szempontjából tudja értelmezni.	Az ingatlan-nyilvántartási adatokat alaposan átvizsgálja és azokat az ingatlan értékelése során figyelembe veszi.	Önállóan fér hozzá az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz az on-line rendszereken keresztül. A nyilvántartásban esetlegesen fellelt értékcsökkentő hiányosságokra megbízója figyelmét felhívja.
4	Az ingatlan megtekintése során felismeri a szemrevételezéssel észlelhető műszaki meghibásodásokat. Az ingatlanról rövid építészeti és műszaki leírást készít, melyben kitér az ingatlan használati kialakítására és röviden részletezi az alkalmazott műszaki megoldásokat, a fellelt	Ismeri az épületek főbb tartószerkezeti és egyéb alkotórészeit. Ismeri azok leggyakoribb meghibásodásait és azok javításának lehetséges módjait.	A készített fotó dokumentáció és a rendelkezésre álló műszaki dokumentáció szakszerű rendszerezésére törekszik.	Önállóan értelmezi a rendelkezésére bocsátott műszaki dokumentációt, valamint az épületre vonatkozó műszaki rajzok tartalmát.

	hiányosságokat. Rendszerezett, áttekinthető formában az épületről és a műszaki meghibásodásokról kívül/belül fotó és/vagy egyéb digitális dokumentációt készít.			
5	Publikusan elérhető információ forrásokból tájékozódik az értékelt ingatlant érintő építési előírásokról, szabályozási háttérrel, a beépítésre vonatkozó előírásokról.	Ismeri az építési előírások és beépíthetőségi szabályok publikus elérhetőségének helyeit. Tudja az ingatlant érintő építési szabályozási környezetnek az ingatlan értékére gyakorolt hatását.	Körültekintően és alaposan felkutatja az ingatlanra vonatkozó építési szabályozási hátteret.	Önállóan tölti le az építésszabályozással kapcsolatos információkat, az ehhez szükséges térinformatikai szoftvereket felelősségteljesen használja.
6	Elvégzi az ingatlanértékelési számításokat hagyományos és digitális formában: a feladat jellegétől függően összehasonlító értékeléssel, diszkontált cash-flow számítással, direkt tőkésítéssel.	Ismeri az irodai alkalmazásban leggyakrabban előforduló szoftvereket. Ismeri az értékbecsléshez használt számítások matematikai hátterét és képleteit.	Számításait körültekintően és hiba nélkül törekszik elvégezni.	A számításokat és matematikai modelleket szükség szerint módosítani tudja. Munkáját önállóan tudja ellenőrizni.
7	Termőföld értékelést végez az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet előírásai és a rendelkezésre álló modern adatbázisok	Ismeri a termőföld értékelésekre vonatkozó speciális előírásokat, és az értékbefolyásoló főbb	Számításait körültekintően és hiba nélkül törekszik elvégezni.	A számításokat és matematikai modelleket szükség szerint módosítani tudja. Munkáját önállóan tudja

	és technológia használatával.	tényezőket.		ellenőrizni.
8	Amennyiben megbízása azt megkívánja, meghatározza az adott ingatlan Piaci Bérleti Díját.	Ismeri az értékelt ingatlan piaci szegmensében az aktuális bérleti díjakat és az azokat befolyásoló főbb piaci mozgatórugókat.	Számításait körültekintően és hiba nélkül törekszik elvégezni.	A számításokat és matematikai modelleket szükség szerint módosítani tudja. Munkáját önállóan tudja ellenőrizni.
9	Az ingatlanpiaci információforrásokhoz önállóan képes hozzáférni. Adatbázisok kezeléséhez készségszinten ért. Összegyűjti az értékelt ingatlan típusának megfelelő ingatlanpiaci információkat. Rendszerezi az összegyűjtött információkat azok jellege, típusa szerint. Képes az összegyűjtött információk elemzésére és azoknak az ingatlan értékére gyakorolt hatásának felismerésére.	Ismeri az értékelt ingatlan piacát. Érti ezen piaci szegmens működési elveit, ismeri az értékeléskori aktuális tendenciákat.	Törekszik meggyőződni az összegyűjtött információ valóságtartalmáról.	Az ingatlanpiaci információkat az ésszerűség mértékéig ellenőrzi, azok valóságtartalmáról meggyőződik.
10	Elkészíti a megbízója által számára előírt (hagyományos vagy digitális) formátumban az értékbecslési riportot.	Ismeri az értékbecslési riportok minimális tartalmi és formai követelményeit. Ismeri a riport készítéséhez szükséges szoftvereket.	Pontosan és szakszerűen fogalmazza meg észrevételeit.	Önállóan képes megbízója által előírt tetszőleges formátumú értékbecslési riportot készíteni. Az átláthatóság és nyomonkövethetőség

				elveit betartja.
11	Szakszerűen használja az értékbecslés szakmai kifejezéseit angol nyelven is.	Az értékbecslés szakmai kifejezéseit angol nyelven is ismeri.	Törekszik tudása naprakészen tartására. Folyamatosan törekszik szakmai továbbképzéseken való részvételre, rendszeresen olvassa a szakirodalmat.	Önállóan képes a szakirodalom megértésére angolul is.

9.2 A szakmai képzés megszervezhető kizárólag távoktatásban: igen/nem³

10 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés társadalmi-gazdasági hasznosíthatóságának bemutatása (munkaerőpiaci relevanciája):

Az ingatlan értékbecslések elsődleges felvevőpiaca a bank és alapkezelői szektor, ahol a jelzálog hitelek mögötti ingatlanfedezetek értékének megállapítása, illetve ezen értékek változásainak folyamatos követése az üzleti eredményeikre kiemelt hatással bíró tevékenység.

Ezen tevékenység nemzetgazdaságra gyakorolt hatásának mértékét jól illusztrálja, hogy jelenleg a lakossági jelzáloghitelek volumene a GDP 8%-ával, az üzleti célú ingatlanok mögötti hitelek szintén közel a GDP 8%-ával, míg az Ingatlanbefektetési Alapok által kezelt vagyon pedig a GDP további 4%-ával megegyező értéket képviselnek. Összességében tehát az ingatlan értékbecslők a magyar nemzetgazdaság éves össztermelésének egy ötödével azonos mértékű hitelállománnyal kapcsolatban készítenek üzleti döntéseket alapvetően befolyásoló hivatalos érték meghatározást az erre vonatkozó törvényi szabályozásnak megfelelő gyakorisággal.

Mivel ma Magyarországon a jelenlegi ingatlanfedezetű hitel-állomány GDP-hez mért arányánál az uniós átlag a maga 41%-ával több mint 2,5-szer magasabb, a jövőben az ingatlan értékbecslési tevékenység nemzetgazdasági befolyása várhatóan még további jelentős növekedés előtt áll.

Ha az értékbecslések céljai közé a vállalati szektort - azaz a számviteli beszámolókhöz készült értékeléseket is bele vesszük, akkor könnyen belátható, hogy az értékbecslések minősége és megbízhatósága egyáltalán nem elhanyagolható szempontok a gazdasági élet stabilitásában.

³ A megfelelő válasz aláhúzendő.

11 A képesítő vizsga megszervezéséhez szükséges feltételek és a képesítő vizsga vizsgatevékenységeinek részletes leírása:
--

11.1 A képesítő vizsgára bocsátás feltétele:

A szakmai képzés követelményeinek teljesítéséről, a képző intézmény által kiállított tanúsítvány.

Egyéb feltételek: A2 típusú angol nyelvvizsga, B kategóriás gépjárművezetői jogosítvány,

1 éves folyamatos munkaviszony keretében megszerzett értékbecslői szakmai gyakorlat, ami a tárgyi képzés által nyújtott képesítéssel már minimum 5 éve rendelkező, az adott terület illetékes jegyzője által vezetett névjegyzéki nyilvántartásban szereplő szakember által igazolható.

11.2 . Írásbeli vizsga

11.2.1 A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlanértékbecslői ismeretekre vonatkozó témakörben feleletválasztós teszt, esszé írás és számítási feladatok.

11.2.2 A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

a) Felelet-választós teszt az alábbi szakmai területekre vonatkozóan. Mindegyik témakörből min. 5 kérdés: ingatlan nyilvántartás, ingatlanjog, műszaki ismeretek, építésszabályozási ismeretek, ingatlanértékelési számítások, ingatlanpiaci alapfogalmak.

b) 1 db esszé a vizsgaközpont által meghatározott – a fent szakmai területek egyikéhez kapcsolódó – kérdésre adott válasz kifejtése.

c) számítási feladat: 1 db összehasonlító módszerrel végzett értékelés és 1 db jövedelemszámításon alapuló értékelési feladat megoldása.

11.2.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: Összesen 150 perc: 30 perc a feleletválasztós teszt + 30 perc esszé írás + 90 perc számítási feladat

11.2.4 A vizsgatevékenység értéke a teljes képesítő vizsgán belül: 70%

11.2.5 A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai: Az írásbeli vizsgához javítási- és értékelési útmutató készül, amely meghatározza az egyes kérdésekre és feladatokra adott válaszok értékelését.

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

11.3 Projektfeladat

11.3.1 A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlanértékbecslés készítése

11.3.2 A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása: A vizsgázó által szabadon választott ingatlanról egy értékbecslési riport készítése, melyben a kiválasztott ingatlan Piaci Értékét a vizsgázó minimum 2 módszerrel meghatározza. Az 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, amely minimálisan tartalmazza az alábbiakat
 - 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

A fentiek alapján elkészített értékbecslést a vizsgát megelőzően minimum 2 héttel be kell adni. Vizsgázó az értékbecslést a vizsgán a vizsgabizottságnak szóban max. 20 perc terjedelemben prezentálja és a vizsgáztatók kérdéseire válaszol.

11.3.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc

11.3.4 A vizsgatevékenység értéke a teljes képesítő vizsgán belül: 30%

11.3.5 A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai: A vizsgázó betartotta-e az előírt formai követelményeket, az értékelést alátámasztó bizonyítékokat átláthatóan és közérthetően taglalta, az értékelési számításokat helyesen végezte el.

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

11.4 A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges személyi feltételek: 3, a szakterületben jártas vizsgáztató

- 11.5 A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek: -
- 11.6 A vizsgatevékenységek alóli felmentések speciális esetei, módja, és feltételei:
Amennyiben a vizsgára jelentkező rendelkezik magyar vagy európai uniós felsőoktatási intézmény által kiadott másoddiplomás ingatlanszakértő szakmérnök, ingatlanszakértő szakközgazdász, ingatlanmenedzser szakközgazdász, ingatlanmenedzser specialista szakirányú felsőfokú végzettséggel, melynek oktatási tartalma jelen képzés oktatási tartalmát magában foglalja, a képző intézmény által kiállított bizonyítvány bemutatásával az akkreditált vizsgaközpontban ezen képzettség egyenlőség vizsgálatát kezdeményezheti. Az akkreditált vizsgaközpont ezen egyenlőség vizsgálat lefolytatását követően dönt arról, hogy annak tartalma részben vagy egészben fed-e jelen képzés tartalmát és a jelen képzésről szóló bizonyítvány kiállítható számára. A felsőfokú képzés oktatási tartalmáról a képző intézmény operatív tantervét, ill. a hallgatónak az oktatott tárgyakból elért eredményeit hiteles másolatban a vizsgára jelentkezéskor be kell mutatni.
- 11.7 A képesítő vizsgán használható segédeszközökre és egyéb dokumentumokra vonatkozó részletes szabályok: asztali számológép.
- 11.8 A vizsgatevékenységek megszervezésére, azok vizsgaidőpontjaira, a vizsgaidőszakokra vonatkozó sajátos feltételek:-

12 A szakmai képzés megszervezéséhez kapcsolódó különös, egyedi, speciális feltételek:-
--