

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

**1 A javaslatot tevő adatai<sup>1</sup>**

- 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: **Lakásgazdálkodásért és lakáspolitikáért 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 és -közvetítő
- 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 és -közvetítő
- 3.2 Szintjének besorolása
  - 3.2.1 Az Európai Képesítési Keretrendszer (EKKR) szerint: 4
  - 3.2.2 A Magyar Képesítési Keretrendszer (MKKR) szerint: 4

---

<sup>1</sup> A megfelelő elem kiválasztandó.

**4 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerzhető szakképesítés és az azzal betölthető munkakör vagy végezhető tevékenység kapcsolata, összefüggése<sup>2</sup>:**

- 4.1 A szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerzhető 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 megszerzhető szakképesítés jogszabályban meghatározott képesítési követelmény munkakör betöltéséhez vagy tevékenység folytatásához.

A képesítési követelményt előíró jogszabály:

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

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

Az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan hasznosítása szerinti értékek meghatározásával foglalkozik. Az értékelt ingatlan beépíthető telek, lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan, termőföld, történeti jelentőségű (régészeti vagy műemléki védetség alatt álló) és mezőgazdasági ingatlan egyaránt lehet. Az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenysége során az európai értékelési normák által meghatározott fogalmakat, módszereket, eljárásokat alkalmazva jár el. Az értékeléshez közreműködő szakértőket vonhat be. Hitelbiztosítéki értékbecslést is végezhet. Ismeri az ingatlanpiac keresleti és kínálati oldalának sajátosságait, mely alapján hasznosítási, befektetői javaslatot és kockázatelemzést készít. A megbízási feladatait, valamint azok teljesítését és eredményét teljes körűen dokumentálja. Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység szolgáltatási tevékenységnek minősül, melyet megkezdése előtt be kell jelenteni és nyilvántartásba kell vennie az ingatlan-vállalkozás felügyeleti hatóságnak.

---

<sup>2</sup> A megfelelő elem kiválasztandó.

**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:
- 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 szakképesítés, vagy
  - 04164 azonosító számú Ingatlanközvetítő szakképesítés
- 7.3 Egészségügyi alkalmassági követelmény: -
- 7.4 Szakmai gyakorlat területe és időtartama: -

**8 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzés elvégzéséhez szükséges foglalkozások minimális és maximális óraszám (Amennyiben a programkövetelmény modulszerű felépítésű, a minimális óraszám a modulonként meghatározott 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	Alkalmazza az Európai Értékelési Szabványokban (EVS) foglaltakat.	Ismeri az EVS felépítését, témaköreit, útmutatásait és függelékeit.	Törekszik az az értékelési megbízás feltételeire vonatkozó 3. szabvány betartására.	Munkája során az EVS szabályai szerint jár el.
2	Alkalmazza a hozamelvű értékelés	Ismeri a hozamszámításon	Átlátja a direkt tőkésítési és a	Önállóan határozza meg az értékbecslés

	módszereit: a direkt tőkésítés és a diszkontált cash flow módszereket.	alapuló ingatlanértékelés folyamatát, ismeri a direkt tőkésítési és a diszkontált cash flow módszerek alkalmazásának feltételeit.	diszkontált cash flow módszerek összefüggéseit.	eredményét.
3	Meg tudja határozni a tőkésítési kamatlábat.	A build-up módszert és a CAPM modellt ismeri.	Piaci tapasztalatait felhasználva látja a tőkepiaci árfolyammeghatározás előnyeit és hátrányait.	Önállóan határozza meg a kockázat mértékét és megosztását.
4	Meg tudja határozni egy felépítményes ingatlan értékének alakulását az idő és a bérlő-mix függvényében.	Ismeri az épületfenntartás és karbantartás alapfogalmait.	Életciklus görbét készít, javaslatot tesz a bérleti díjak kialakítására.	Önálló ingatlanbefektetési tanácsadást végez.
5	Költségalapú értékelést végez.	Ismeri a bruttó és nettó újraelőállítási és a helyettesítési költségen alapuló ingatlanértékelési módszereket.	Az avulási tényezőket figyelembe veszi.	Önállóan határozza meg az értékbecslés eredményét.
6	Mezőgazdasági ingatlanok értékbecslését végzi.	Ismeri a mezőgazdasági ingatlanok értékbecslési módszereit.	Figyelembe veszi a termőföld ingatlanok speciális kockázati tényezőit.	Önállóan végzi a termőföld és a telepítvény hozamelvű értékelését.
7	Történi jelentőségi ingatlanokat értékel.	Ismeri a műemlék ingatlanok értékelési szempontjait.	Az értékelés során figyelembe veszi az ingatlan régészeti vagy műemléki védettségét.	Önállóan határozza meg az értékbecslés eredményét.
8	Tisztában van az építésügyre vonatkozó hatályos szabályozással.	Ismeri a településrendezési célokat, eszközöket.	Átlátja a kapcsolatot a helyi és országos szintű építésügyi és	Önállóan tanulmányozza a vonatkozó jogszabályokat és változásaikat.

			településrendezési szabályok között.	
<b>9</b>	Vezetésszervezési ismeretekkel rendelkezik.	Ismeri az ingatlaniroda emberierőforrás-szükségletét és a munkáltató feladatait.	Vezetésszervezési képességeit az ingatlaniroda szakmai irányítása során alkalmazza.	Önállóan is képes ingatlaniroda vezetésére.
<b>10</b>	Ismeri a fővárosi és a vidéki ingatlanpiac keresleti és kínálati sajátosságait.	Értelmezni tudja a keresleti és kínálati görbét és az ingatlanpiac ciklikusságának okait.	A keresleti és a kínálati oldal lehetőségeit törekszik kihasználni.	Önállóan képes felmérni a keresletet és kínálatot befolyásoló tényezőket.
<b>11</b>	A befektetési és a maradványértéket képes meghatározni.	Ismeri a maradványérték meghatározásának feltételeit.	Döntési javaslatot tesz a maradványértékek és a piaci érték ismeretében az ingatlanfejlesztő részére.	Önállóan képes az értékek meghatározására.
<b>12</b>	Felismeri az ingatlanpiaci befektetések kockázatait.	Az ingatlanpiaci befektetések sajátosságaival tisztában van.	Nyomon követi az országos, politikai, nemzetközi hitelminősítők értékeléseit és az ügyfeleket tájékoztatja.	Önállóan képes felmérni a befektetések kockázatait.
<b>13</b>	Ismeri a városfejlesztési folyamatokat.	Az urbanizáció és az agglomeráció fejlődésével és ingatlanpiaci jellemzőivel tisztában van.	Tájékoztatja ügyfeleit a városfejlesztés lehetséges irányairól.	Önállóan képes megítélni a városfejlesztési folyamat irányát.
<b>14</b>	Az ingatlanportfóliót értékelni tudja.	Ismeri a portfólióban lévő egyes befektetések és a portfólió egészének lehetséges kockázatait.	Felméri a kockázatokat.	Önállóan értékeli a portfóliót.
<b>15</b>	Tisztában van az ingatlanvagyonértékelő és – közvetítő tevékenység	Az ingatlanszakmai vállalkozás alapításához szükséges ismeretekkel rendelkezik.	A személyi, tárgyi és minőségbiztosítási feltételeknek	Önállóan felel tevékenységéért.

	megkezdésének feltételeivel.		eleget tesz.	
<b>16</b>	Üzleti tervet készít.	Ismeri az üzleti terv készítésének lehetséges okait, célját, tartalmi elemeit.	Üzleti tervnek megfelelően jár el.	Önállóan felel az üzleti terv végrehajtásáért.
<b>17</b>	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.
<b>18</b>	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 nyomomonkövethetőség elveit betartja.

9.2 A szakmai képzés megszervezhető kizárólag távoktatásban: igen/**nem**<sup>3</sup>

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

Az ingatlan értékbecslések elsődleges felvevőpiaca a bank és alapkezelői szektor, ahol a jelzáloghitelek 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 készítene üzleti döntéseket alapvetően befolyásoló hivatalos érték meghatározást az erre vonatkozó törvényi szabályozásnak megfelelő gyakorisággal.

<sup>3</sup> A megfelelő válasz aláhúzendő.

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.

<b>11 A képesítő vizsga megszervezéséhez szükséges feltételek és a képesítő vizsga vizsgatevékenységeinek részletes leírása:</b>
--

11.1. A képesítő vizsgára bocsátás feltétele:

Az vizsgára bocsátás feltétele a szakmai képzés követelményeinek teljesítéséről, a képző intézmény által kiállított tanúsítvány.

Amennyiben a képzésre jelentkező rendelkezik magyar vagy európai uniós felsőoktatási intézmény által kiadott másoddiplomás ingatlanszakértő szakmérnök, ingatlanszakértő szakközgazdász, ingatlanmenedzser szakközgazdász, ingatlanmenedzser specialista szakirányú felsőfokú végzettséggel, a képző intézmény által kiállított bizonyítvány bemutatásával a képzésen való részvétel alól mentesítését kérheti, a képesítő vizsgák alól azonban felmentés nem adható.

Egyéb feltételek: -

11.2. Írásbeli vizsga

11.2.1 A vizsgatevékenység megnevezése:

Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő írásbeli vizsga

11.2.2 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 költségelvű ingatlanértékelési módszerrel végzett elemzés és
- 1db jövedelemszámításon alapuló értékelési módszerrel végzett elemzés.

11.2.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 120 perc

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 az írásbeli vizsgán megszerezhető összes pontszám legalább 60%-át elérte.

### 11.3. Projektfeladat

11.3.1 A vizsgatevékenység megnevezése:

Ingatlan-értékbecslési riport készítése és az ahhoz kapcsolódó szóbeli kérdések megválaszolása

11.3.2 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 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.

11.3.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc, amely tartalmazza a 10 perc felkészülési időt a feltett kérdésekre.

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 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 vizsgázó szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.

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

11.4. A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges személyi feltételek:

Három, a szakterületben jártas vizsgáztató

11.5. A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek:

- oktatóterem,
- számítástechnikai eszközök

11.6. A vizsgatevékenységek alóli felmentések speciális esetei, módja, és feltételei: -

11.7. A képesítő vizsgán használható segédeszközökre és egyéb dokumentumokra vonatkozó részletes szabályok:

- számítógép

11.8. A vizsgatevékenységek megszervezésére, azok vizsgaidőpontjaira, a vizsgaidőszakokra vonatkozó sajátos feltételek:

A képesítő vizsga egészének értékelése: Az eredményes (60% feletti) írásbeli vizsga és projektfeladat százalékos eredményének súlyozott (70%-kal súlyozott írásbeli vizsga, 30%-kal súlyozott projektfeladat) összege alapján a képesítő bizonyítványba a következő érdemjegyek kerülnek:

90–100%	jeles (5)
80–89%	jó (4)
70–79%	közepes (3)
60–69%	elégséges (2)

<b>12. A szakmai képzés megszervezéséhez kapcsolódó különös, egyedi, speciális feltételek</b>
---