

## I. Subject Specification

### 1. Basic Data

#### 1.1 Title

Ingatlan-nyilvántartás és -értékbecslés

#### 1.2 Code

BMEEOAFAT44

#### 1.3 Type

Module with associated contact hours

#### 1.4 Contact hours

| Type    | Hours/week /<br>(days) |
|---------|------------------------|
| Lecture | 3                      |

#### 1.5 Evaluation

Midterm grade

#### 1.6 Credits

3

#### 1.7 Coordinator

|               |                                                                        |
|---------------|------------------------------------------------------------------------|
| name          | Dr. Rózsa Szabolcs                                                     |
| academic rank | Associate professor                                                    |
| email         | <a href="mailto:rozsaszabolcs@emk.bme.hu">rozsaszabolcs@emk.bme.hu</a> |

#### 1.8 Department

Department of Geodesy and Surveying

#### 1.9 Website

<https://epito.bme.hu/BMEEOAFAT44>  
<https://edu.epito.bme.hu/course/view.php?id=472>

#### 1.10 Language of instruction

hungarian

1.11 Curriculum requirements

-

1.12 Prerequisites

1.13 Effective date

1 September 2017

## **2. Objectives and learning outcomes**

### **2.1 Objectives**

A tantárgy a nevével összhangban alapvetően két témakörre bontható. Az első témakör célja, hogy a hallgató átfogó képet kapjon a magyar egységes ingatlan-nyilvántartás rendszeréről, szervezeti felépítéséről és feladatairól. A tantárgy keretében a hallgató megtanulja az ingatlan-nyilvántartási célú geodéziai munkák végzéséhez szükséges alapfogalmakat. Megismeri az egységes ingatlan-nyilvántartás két tartópillére közül a tulajdoni lapot. Megismeri a vonatkozó jog-szabályok alapelveit. Az elméleti alapok elsajátítása után a ráépülő tantárgyak keretében az ismereteket konkrét feladatok végzése során tudja majd alkalmazni. A második témakör célja, hogy az ingatlanok értékeléséhez szükséges alapismereteket megszerezze a hallgató, továbbá ezeket az ismeretek használni tudja szakvélemények készítéséhez, illetve értelmezéséhez.

### **2.2 Learning outcomes**

Upon successful completion of this subject, the student:

#### **A. Knowledge**

1. érti az ingatlan-nyilvántartási célú geodéziai munkák alapfogalmait,
2. átlátja az ingatlan-nyilvántartás szervezeti felépítését,
3. ismeri és átlátja a magyar egységes ingatlan-nyilvántartás rendszerét,
4. áttekintéssel rendelkezik az ingatlan-nyilvántartást jogszabályairól,
5. különbséget tesz az önálló ingatlanok típusai között,
6. ismeri az ingatlan-nyilvántartási eljárásokat,
7. ismeri az ingatlan-nyilvántartási célú geodéziai munkákat, ezek fajtáit és végrehajtásuk formai (pl. okiratiság) és jogi követelményeit,
8. átlátja az ingatlan-nyilvántartásból adatszolgáltatás során beszerezhető adatokat,
9. megérti az ingatlan értékelés szükségességét, kapcsolata az ingatlan nyilvántartással,
10. ismeri a különböző célú és módszerű ingatlan értékbecsléseket,
11. ismeri az ingatlanok értékeléséhez szükséges adatok beszerzésének lehetőségeit,
12. ismeri az ingatlan értékbecslési szakvélemény felépítését, tartalmát,

#### **B. Skills**

1. képes a tulajdoni lap tartalmát értelmezni, szükség esetén másnak (pl. ügyfélnek) elmagyarázni.
2. ingatlan nyilvántartási célú geodéziai munka során képes a keletkező ingatlanok helyrajzi számát megállapítani,
3. ingatlan értékbecslési szakvéleményben leírtakat értelmezni képes,
4. oktatói segítséggel egy ingatlan értékelését végzi.

#### **C. Attitudes**

1. fontosnak tartja az ingatlan-nyilvántartási eljárás végrehajtása szempontjából lényeges jogszabályok

ismeretét.

#### D. Autonomy and Responsibility

1. házi feladat keretében az ingatlan értékbecslési szakvéleményhez szükséges adatokat saját maga szerzi be, a szakvéleményt önállóan fogalmazza meg.

#### 2.3 Methods

Előadások, illetve esettanulmányok bemutatása.

#### 2.4 Course outline

| Hét | Előadások és gyakorlatok témaköre                                                                                                                                                                   |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Az ingatlan-nyilvántartás irányítószervezete Magyarországon.                                                                                                                                        |
| 2.  | Az ingatlan-nyilvántartás részei. Az önálló ingatlanok típusai.                                                                                                                                     |
| 3.  | Az ingatlan-nyilvántartás adattartalma. Művelési ágak, területek és mértékegységek, minőségi osztály és kataszteri tisztajövedelem.                                                                 |
| 4.  | Fekvések, helyrajzi számozás. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető jogok és tények áttekintése.                                                                                                 |
| 5.  | Az ingatlanok nyilvántartásának módjai a tulajdoni lapon. Az ingatlan-nyilvántartás alapelvei. Az ingatlan-nyilvántartási eljárás.                                                                  |
| 6.  | Az ügyfél kezdeményezésére induló eljárás. Hivatalból induló eljárás. Ingatlan-nyilvántartási célú geodéziai munkák. Telekalakítási eljárás. Változások érvényesítése az ingatlan-nyilvántartásban. |
| 7.  | Földhivatali adatszolgáltatás. Eseti adatszolgáltatás az ügyfél kérelmére. Adatszolgáltatás hivatalból                                                                                              |
| 8.  | Az ingatlan értékelés szükségessége, kapcsolata az ingatlan nyilvántartással, a rendelkezésre álló adatforrások bemutatása (KSH,...).                                                               |
| 9.  | Értékelési módszerek és értékformák bemutatása (piaci összehasonlító elemzés, hozamalapú értékelés, nettó pótlási költség alapú értékelés).                                                         |
| 10. | Hazai és nemzetközi gyakorlatok ismertetése                                                                                                                                                         |
| 11. | Az egyes ingatlantípusok áttekintése (lakóingatlan, mezőgazdasági földterület értékelés, mű-emlék ingatlanok, portfólió elemzés)                                                                    |
| 12. | Cash-flow elemzés (Jelenérték, belső megtérülési ráta,...), érzékenység vizsgálat. Az ingatlan „életútjának” bemutatása, az egyes piaci szereplők kapcsolatának kiemelése.                          |
| 13. | Tulajdoni lap 3. részén található jogok és                                                                                                                                                          |

## **Ingatlan-nyilvántartás és -értékbecslés - BMEEOAFAT44**

|     |                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------|
|     | kötelezettségek értékmódosító hatásának vizsgálata. |
| 14. | Konkrét értékelési gyakorlatok bemutatása.          |

The above programme is tentative and subject to changes due to calendar variations and other reasons specific to the actual semester. Consult the effective detailed course schedule of the course on the subject website.

### **2.5 Study materials**

1. Az előadások anyaga pdf-ben.
2. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény és a végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet és kapcsolódó jogszabályai (<http://www.foldhivatal.hu/content/view/30/66/>)
3. Dr. Hajnal István: Az ingatlanértékelés Magyarországon (BME MTI, 2008)
4. RICS RedBook
5. TEGOVA Európai Értékelési Szabványok; 2009

### **2.6 Other information**

### **2.7 Consultation**

Konzultációs időpontok: a tantárgy oktatóival e-mail-ben egyeztetve

This Subject Datasheet is valid for:

2023/2024 II. félév

**II. Subject requirements**

Assessment and evaluation of the learning outcomes

**3.1 General rules**

A 2.2. pontban megfogalmazott tanulási eredmények értékelése két zárthelyi dolgozat, két ellenőrző dolgozat, valamint egy házi feladat (részteljesítmény értékelés) alapján történik.

**3.2 Assessment methods**

| <b>Teljesítményértékelés neve (típus)</b>       | <b>Jele</b> | <b>Értékelt tanulási eredmények</b> |
|-------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| Zárthelyi dolgozat (összegző értékelés)         | ZH1         | A.1-A.8; B.1-B.2; C.1               |
| Zárthelyi dolgozat (összegző értékelés)         | ZH2         | A.9-A.12; B.3-B.4                   |
| Ellenőrző dolgozat (részteljesítmény-értékelés) | ED1         | A.1-A.8; B.1-B.2                    |
| Ellenőrző dolgozat (részteljesítmény-értékelés) | ED2         | A.1-A.8; B.1-B.2                    |
| Házi feladat (részteljesítmény-értékelés)       | HF          | A.9-A.12; B.3-B.4; D.1              |

The dates of deadlines of assignments/homework can be found in the detailed course schedule on the subject's website.

**3.3 Evaluation system**

A zárthelyi dolgozatok eredménytelenek, ha nem érik el az elérhető pontszám 50%-át. A házi feladatot legalább elégséges szinten el kell készíteni a tantárgy teljesítéséhez. Az ellenőrző dolgozatokra vonatkozó minimum követelmény nincs.

| <b>Jele</b>     | <b>Részarány</b> |
|-----------------|------------------|
| ZH1             | 35%              |
| ZH2             | 35%              |
| ED1             | 10%              |
| ED2             | 10%              |
| HF              | 10%              |
| <b>Összesen</b> | <b>100%</b>      |

**3.4 Requirements and validity of signature**

A tárgyból nem szerezhető aláírás.

**3.5 Grading system**

A félévközi eredményt a zárthelyik, az ellenőrző dolgozatok és a házi feladat eredményei alapján számítjuk.

|      |
|------|
| P    |
| je8  |
| le8- |
| s1   |
| (50  |
| )0   |
| %    |
| jó7  |
| (45- |
| )8   |
| 7    |
| %    |
| k6   |
| ö2-  |
| ze7  |
| p4   |
| es%  |
| (3   |
| )    |
| el5  |
| é0-  |
| gs6  |
| é1   |
| g%   |
| es   |
| (2   |
| )    |
| el0- |
| é4   |
| gt9  |
| el%  |
| e    |
| n    |
| (1   |
| )    |

### 3.6 Retake and repeat

A ZH-k pótlása: Az eredeti időpontot követő két héten belül (órarenden kívüli, a hallgatókkal egyeztetett időpontban). A két ZH közül egy esetében pót-pót ZH is írható a pótlási héten, különjárási díj ellenében, a hallgatókkal egyeztetett időpontban. Házi feladat (HF): Egy adott ingatlan értékbecslési tanulmányának elkészítése. Beadási határideje a tárgy utolsó órája, Késedelmes beadás, különjárási díj ellenében, a vizsgaidőszak első napján 12.00 óráig.

### 3.7 Estimated workload

| Tevékenység                            | Óra/félév   |
|----------------------------------------|-------------|
| részvétel a kontakt tanórákon          | 14×3=42     |
| felkészülés a két ZH-ra és a két ED-re | 2×10+2×2=24 |
| házi feladat elkészítése               | 24          |
| <b>Összesen</b>                        | <b>90</b>   |

3.8 Effective date

1 September 2017

This Subject Datasheet is valid for:

2023/2024 II. félév