

TANTÁRGYI ADATLAP

I. TANTÁRGYLEÍRÁS

1 ALAPADATOK

1.1 *Tantárgy neve*

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS -ÉRTÉKBECSLÉS

1.2 *Azonosító (tantárgykód)*

BMEEOAFAT44

1.3 *A tantárgy jellege*

kontaktórási tanegység

1.4 *Óraszámok*

típus	óraszám
előadás (elmélet)	3/hét

1.5 *Tanulmányi teljesítményértékelés (minőségi értékelés) típusa*

félévközi érdemjegy

1.6 *Kreditszám*

3

1.7 *Tantárgyfelelős*

neve: Dr. Rózsa Szabolcs
beosztása: egyetemi docens
elérhetősége: rozsa.szabolcs@epito.bme.hu

1.8 *Tantárgyat gondozó oktatási szervezeti egység*

Általános és Felsőgeodézia Tanszék (<http://www.epito.bme.hu/altalanos-es-felsogeodezia-tanszek>)

1.9 *A tantárgy weblapja*

www.epito.bme.hu/BMEEOAFAT44

1.10 *A tantárgy oktatásának nyelve*

magyar

1.11 *A tantárgy tantervi szerepe*

kötelező az építőmérnöki szak geoinformatika-építőmérnöki ágazaton (BSc)

1.12 *Közvetlen előkövetelmények*

Erős előkövetelmény

Geodézia mérőgyakorlat (BMEEOAFAT43)
Magasépítéstan alapjai (BMEEOEMAT44)

1.13 *A tantárgyleírás érvényessége*

2017. szeptember 1-től.

2 CÉLKITŰZÉSEK ÉS TANULÁSI EREDMÉNYEK

2.1 Célkitűzések

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 jogszabályok 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 alapismerteket megszeresse a hallgató, továbbá ezeket az ismeretek használni tudja szakvélemények készítéséhez, illetve értelmezéséhez.

2.2 Tanulási eredmények

A tantárgy sikeres teljesítése után a hallgató:

A. Tudás

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. Képesség

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. Attitűd

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

D. Önállóság és felelősség

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

2.3 Oktatási módszertan

Előadások, illetve esettanulmányok bemutatása.

2.4 Részletes tárgyprogram

Előadások és gyakorlatok témaköre

1.	Az ingatlan-nyilvántartás irányító szervezete 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, műemlék 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 kötelezettségek értékmódosító hatásának vizsgálata.
14.	Konkrét értékelési gyakorlatok bemutatása.

A félév közbeni munkaszüneti napok miatt a program csak tájékoztató jellegű, a pontos időpontokat a tárgy honlapján elérhető "Részletes féléves ütemterv" tartalmazza.

2.5 Tanulástámogató anyagok

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 Egyéb tudnivalók

2.7 Konzultációs lehetőségek

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

II. TANTÁRGYKÖVETELMÉNYEK

3 A TANULMÁNYI TELJESÍTMÉNY ELLENŐRZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE

3.1 Általános szabályok

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

3.2 Teljesítményértékelési módszerek

Teljesítményértékelés neve (típus)	jele	értékelt tanulási eredmények
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; D1.

A szorgalmi időszakban tartott értékelések pontos idejét a „Részletes féléves ütemterv” tartalmazza, mely elérhető a tárgy honlapján.

3.3 Teljesítményértékelések részaránya a minősítésben

jele	részarány
ZH1	35%
ZH2	35%
ED1	10%
ED2	10%
HF	10%
Összesen	100%

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.

3.4 Az aláírás megszerzésének feltétele, az aláírás érvényessége

A tárgyból nem szerezhető aláírás.

3.5 Érdemjegy megállapítása

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

A félévközi jegy kialakítása:

elégtelen (1)	0	-	49	%
elégséges (2)	50	-	61	%
közepes (3)	62	-	74	%
jó (4)	75	-	87	%
jeles (5)	88	-	100	%

3.6 Javítás és pótlás

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 A tantárgy elvégzéséhez szükséges tanulmányi munka

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
összesen	90

3.8 A tantárgykövetelmények érvényessége

2017. szeptember 1-től