

I. Tantárgyleírás

1. Alapadatok

1.1 Tantárgy neve

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ÉS -ÉRTÉKBECSLÉS

1.2 Azonosító (tantárgykód)

BMEEOAFAT44

1.3 Tantárgy jellege

Kontaktórás tanegység

1.4 Óraszámok

Típus	Óraszám / (nap)
Előadás (elmélet)	3

1.5 Tanulmányi teljesítményértékelés (minőségi értékelés) típusa

Félévközi érdemjegy

1.6 Kreditszám

3

1.7 Tárgyfelelős

név	Dr. Toronyi Bence
beosztás	Adjunktus
email	toronyi.bence@emk.bme.hu

1.8 Tantárgyat gondozó oktatási szervezeti egység

Általános- és Felsőgeodézia Tanszék

1.9 A tantárgy weblapja

<https://epito.bme.hu/BMEEOAFAT44>

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

1.10 Az oktatás nyelve

magyar

1.11 Tantárgy típusa

Kötelező az építőmérnöki (BSc) szak Geoinformatika-építőmérnöki ágazatán

1.12 Előkövetelmények

1.13 Tantárgyleírás érvényessége

2025. január 28.

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 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 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

Hét	Előadások és gyakorlatok témaköre
1.	Ingatlan-nyilvántartás definíció, közigazgatáson belüli helye, nemzetgazdaságban betöltött szerepe.
2.	Ingatlan-nyilvántartás tárgya, tartalma.
3.	Ingatlan-nyilvántartás alapelvei, helyrajziszámozás alapok.
4.	Ingatlan-nyilvántartás múltba tekintés.

5.	Egységes Ingatlan-nyilvántartás (1972 - napjainkig).
6.	Újfelmérés, DAT
7.	Ingatlan-nyilvántartás jelenlegi állapota, minősége.
8.	Ingatlan-nyilvántartási munkák gyakorlati bemutatás.
9.	Az egységes ingatlan-nyilvántartás tartalmának változását eredményező földmérési munkák.
10.	Ingatlan-nyilvántartási eljárás.
11.	Önálló ingatlanok helyrajziszámozása és az alrészletek megjelölése.
12.	Ingatlan-nyilvántartás jövőbe tekintés. Nemzetközi kitekintés.
13.	E-ing
14.	Az ingatlan értékelés szükségessége, kapcsolata az ingatlan nyilvántartással, a rendelkezésre álló adatforrások bemutatása (KSH,...). Értékelési módszerek és értékformák bemutatása (piaci összehasonlító elemzés, hozamalapú értékelés, nettó pótlási költség alapú értékelés). Hazai és nemzetközi gyakorlatok ismertetése.
15.	Az egyes ingatlantípusok áttekintése (lakóingatlan, mezőgazdasági földterület értékelés, műemlék ingatlanok, portfólió elemzés).
16.	Cash-flow elemzés (Jelenérték, belső megtérülési ráta,...), érzékenység vizsgálat.
17.	Az ingatlan „életútjának” bemutatása, az egyes piaci szereplők kapcsolatának kiemelése. Tulajdoni lap 3. részén található jogok és kötelezettségek értékmódosító hatásának vizsgálata.

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 és az abban található irodalomjegyzék.
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/>) illetve a 2021 évi C. törvény és kapcsolódó jogszabályok.
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

Jelen TAD az alábbi félévre érvényes:

II. Tárgykövetelmények

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.4; B.1-B.2
Ellenőrző dolgozat (részteljesítmény-értékelés)	ED2	A.5-A.8; B.1-B.2
Házi feladat (részteljesítmény-értékelés)	HF	A.8-A.12; B.3-B.4; D.1

A szorgalmi időszakban tartott értékelések pontos idejét, a házi feladatok ki- és beadási határidejét a "Részletes féléves ütemterv" tartalmazza, mely elérhető a tárgy honlapján.

3.3 Teljesítményértékelések részaránya a minősítésben

Az aláírás megszerzésének feltétele az aktív részvétel az előadások 70%-án.

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.

Jele	Részarány
ZH1	35%
ZH2	35%
ED1	7,5%
ED2	7,5%
HF	15%
Összesen	100%

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.	É r o d n e t s m z j e á g m y (P) je8 le8- s 1
---	---

	(50) 0 %
	jó7 (45-) 8 7 %
	k 6 ö 2- ze7 p 4 es % (3)
	el5 é 0- gs6 é 1 g % es (2)
	el0- é 4 gt9 el % e n (1)

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 pótpót 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 pótlási hét utolsó munkanapján 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-raés a két ED-re	2×10+2×2=24
házi feladat elkészítése	24
Összesen	90

3.8 A tárgykövetelmények érvényessége

2025. január 25.

Jelen TAD az alábbi félévre érvényes: