



## TANTÁRGYI ADATLAP

### I. TANTÁRGYLEÍRÁS

#### 1. ALAPADATOK

##### 1.1. *Tantárgy neve (magyarul, angolul)*

**Ingtatlanfejlesztés • Real Estate Development.**

##### 1.2. *Azonosító (tantárgykód)*

**BMEEPEK0626**

##### 1.3. *A tantárgy jellege*

kontaktórával rendelkező tanegység

##### 1.4. *Kurzustípusok és óraszámok*

<b>kurzustípus</b>	<b>heti óraszám</b>	<b>jelleg</b>
előadás (elmélet)	2	
gyakorlat	–	–
laboratóriumi gyakorlat	–	–

##### 1.5. *Tanulmányi teljesítményértékelés (minőségi értékelés) típusa*

vizsga érdemjegy (v)

##### 1.6. *Kreditszám*

2

##### 1.7. *Tantárgyfelelős*

neve: **Dr. Hajnal István**  
beosztása: mérnöktanár  
elérhetősége: ihajnal@ekt.bme.hu

##### 1.8. *Tantárgyat gondozó oktatási szervezeti egység*

**Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszék**

##### 1.9. *A tantárgy weblapja*

<http://www.ekt.bme.hu/Epiteszt.shtml...>

##### 1.10. *A tantárgy oktatásának nyelve*

magyar

##### 1.11. *A tantárgy tantervi szerepe, ajánlott féléve*

Kötelezően választható az alábbi képzéseken:

1. **3N-M0** • Építészmérnöki nappali osztatlan mesterképzés magyar nyelven • 6-9. félév, tervezői szakirány specializáció
2. **3NAM0** • Építészmérnöki nappali osztatlan mesterképzés angol nyelven • 6-9. félév

##### 1.12. *Közvetlen előkövetelmények*

A. Erős előkövetelmény:

1. -

B. Gyenge előkövetelmény:

1. —

C. Párhuzamos előkövetelmény:

1. —

- D. Kizáró feltétel (nem vehető fel a tantárgy, ha korábban teljesítette az alábbi tantárgyak vagy tantárgycsoportok bármelyikét):

### **1.13. A tantárgyleírás érvényessége**

Jóváhagyta az Építészmérnöki Kar Tanácsa, érvényesség kezdete 2018. május 30.

## **2. CÉLKITŰZÉSEK ÉS TANULÁSI EREDMÉNYEK**

### **2.1. Célkitűzések**

A tárgy célja az ingatlan fejlesztési életciklushoz kapcsolódó szaktevékenységek komplex bemutatása, az ingatlanfejlesztés folyamatainak, szereplőinek és erőforrásainak átfogó ismertetése.

### **2.2. Tanulási eredmények**

A tantárgy sikeres teljesítésével elsajátítható kompetenciák

#### **A. Tudás (KKK 7.1.1. a)**

„- Ismeri az épületmegvalósítás és ingatlanfejlesztés, valamint létesítménygazdálkodás folyamataihoz szükséges műszaki, gazdasági és jogi elvárásokat, technológiákat és eljárásokat, beleértve az épület-állomány felmérésének, dokumentálásának, karbantartásának és rekonstrukciójának fontosabb elveit és módszereit.

- Ismeri az építészmérnöki szakma társadalmi kötelezettségeit, annak szociológiai, műszaki, gazdasági, jogi és etikai tényezőit.”)

1. Ismerje és értse az ingatlanpiac folyamatait, trendjeit, tudja megkülönböztetni a különböző ingatlanpiaci szegmenseket;
2. Ismeri az ingatlanfejlesztési folyamatban résztvevő szereplőket, feladataikat, kapcsolatrendszerüket;
3. ismeri az ingatlan-szakma alapvető tevékenységeit, mint az értékbecslés, a finanszírozás, az ingatlanközvetítés, a létesítménygazdálkodás céljait, feladatait, alapvető szakmai sajátosságait.

#### **B. Képesség (KKK 7.1.1. b)**

„- Képes az építészeti tervezés és az építési folyamatok során keletkező problémák felismerésére, a különböző szempontok közti összefüggések átlátására, rangsorolására, a különböző lehetőségek közötti körültekintő döntésre.

- Képes a tervezett épület várható költségeinek, megvalósíthatóságának, műszaki teljesítményének, esztétikai, funkcionális és társadalmi értékeinek, hatásának nagyságrendi közelítő becslésére.

- Képes az építészeti tevékenységhez kapcsolódó feladatok megosztására és rangsorolására, képes munkacsoportok megszervezésére és önálló irányítására, képes a tervezési folyamatban résztvevő szaktervezők eredményeinek integrálására.”)

1. Képes eligazodni az ingatlanpiacon, átlátni a folyamatokat, jellemző mutatókat és trendeket;
2. Képes áttekinteni a ingatlanfejlesztési folyamatot, megnevezni annak legfontosabb szereplőit, feladataikat, értékelni és kiválasztani a szereplők optimális kapcsolatrendszerét;
3. képes idő- és költségtervet készíteni egy ingatlanfejlesztési projekthez
4. képes a feladatokat csoportmunkában, hallgatótársaival együttműködve megoldani, az együttes munkát szervezni és összehangolni.

#### **C. Attitűd (KKK 7.1.1. c))**

1. Együttműködik az ismeretek bővítése során az oktatóval és hallgatótársaival,
2. folyamatos ismeretszerzéssel bővíti tudását;
3. nyitott a szükséges elméleti háttér és gyakorlati módszerek megismerésére és az építés-beruházással kapcsolatos kérdésekre, továbbá törekszik azok helyes és kreatív megoldására, a tanult módszertan alkalmazásával;
4. törekszik az ingatlanfejlesztés során előforduló problémák megoldásához szükséges ismeretek (társadalmi, jogi, gazdasági és műszaki háttérismeretek)elsajátítására és alkalmazására;
5. törekszik a pontos és hibamentes feladatmegoldásra;

6. a munkája során előforduló minden helyzetben törekszik a jogszabályok és etikai normák betartására.

D. Önállóság és felelősség (KKK 7.1.1. d))

1. Önállóan végzi az alapvető ingatlanfejlesztési feladatok és problémák végiggondolását és azok megoldását;
2. nyitottan fogadja a megalapozott kritikai észrevételeket;
3. a fellépő problémákhoz való hozzáállását az együttműködés és az önálló munka helyes egyensúlya jellemzi;
4. az önállóan elkészített munkájáért (dolgozatok, beadandó feladatok), valamint a csoportmunka során létrehozott alkotásokért felelősséget vállal.

### 2.3. Oktatási módszertan

---

Előadások, gyakorlatok, kommunikáció írásban és szóban, minél több példa bemutatása – az ingatlanfejlesztési folyamatból és határ-, illetve analóg területekről, kidolgozandó, reális feladatokon alapuló dokumentumok – a szakismeret, szaktudás integrált alkalmazása – házi feladatok, önálló munkavégzés és információszerzés, munkaszervezési technikák.

### 2.4. Tanulástámogató anyagok

---

A. Szakirodalom

Hajnal István: Ingatlanfejlesztés Magyarországon (BME MTI. 2000. Bp.)

*Ajánlott irodalom:*

Rostás Zoltán: Fejezetek az építésgazdaságtanból (elektronikus jegyzet, [www.ekt.bme.hu](http://www.ekt.bme.hu))

Soós János (szerk.): Ingatlangezdaságtan - 2002 Közgazdasági és Jogi Kk., Budapest

B. Jegyzetek

[Click here to enter text.](#)

C. Letölthető anyagok

[Click here to enter text.](#)

## 3. TANTÁRGY TEMATIKÁJA

### 3.1. Előadások tematikája

---

- Az ingatlan életciklusa, a ciklushoz kapcsolódó tevékenységek
- Ingatlanpiac, szereplők, trendek
- Az ingatlanfejlesztő vállalkozás típusai, egyes vállalatok profiljai
- Az ingatlanjog néhány fejezete: társasházak, szerződések, építéshatóság
- Ingatlan gazdaságtan, befektetésértékelési módszerek. Példák az NPV és az IRR számítására
- Idő- és költségtervezés ingatlanfejlesztési projekteknél
- Megvalósíthatósági tanulmányok
- Ingatlan értékelés alapjai
- Ingatlanközvetítés
- Az ingatlanfinanszírozás eljárásai
- Ingatlanfejlesztési projektek lebonyolítása
- A létesítménygazdálkodás és annak szakágai
- Hálózatok üzemeltetése

## II. TANTÁRGYKÖVETELMÉNYEK

### 4. A TANULMÁNYI TELJESÍTMÉNY ELLENŐRZÉSE ÉS ÉRTÉKELÉSE

#### 4.1. Általános szabályok

---

- A. Az előadások látogatása javasolt, a gyakorlatokon a részvétel kötelező. A megengedett hiányzások számát a hatályos Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat írja elő (105. § (4)). A szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések alapját a kötelező olvasmányok és az előadásokon elhangzott ismeretek összessége képezi.

- B. Vitás esetekben a hatályos Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat, továbbá a hatályos Etikai Kódex szabályrendszere az irányadó.

#### 4.2. **Teljesítményértékelési módszerek**

##### A. Szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések:

1. *Összegző tanulmányi teljesítményértékelés* (a továbbiakban zárthelyi dolgozat): a tantárgy és tudás típusú kompetenciaelemeinek írásos értékelési módja zárthelyi dolgozat formájában, a dolgozat alapvetően a megszerzett elméleti ismeretekre alkalmazására fókuszál, erről kell számot adni a teljesítményértékelés során (segédanyagok felhasználása nélkül), az értékelés alapjául szolgáló tananyagrészt a tantárgy előadója határozza meg az évfolyamfelelőssel egyetértésben, a rendelkezésre álló munkaidő 45 perc;
2. *Részteljesítmény-értékelés* (a továbbiakban házi feladat): a tantárgy tudás, képesség, attitűd, valamint önállóság és felelősség típusú kompetenciaelemeinek komplex értékelési módja, melynek megjelenési formája a csoportosan illetve egyénileg készített házi feladat; annak tartalmát, követelményeit, beadási határidejét, értékelési szempontjait az előadó és az évfolyamfelelős együttesen határozzák meg.

##### B. Vizsgaidőszakban végzett teljesítményértékelések:

1. *Írásbeli vizsga* : a tantárgy és tudás típusú kompetenciaelemeinek írásos értékelési módja zárthelyi dolgozat formájában, a dolgozat alapvetően a megszerzett elméleti ismeretekre alkalmazására fókuszál, erről kell számot adni a teljesítményértékelés során (segédanyagok felhasználása nélkül), az értékelés alapjául a teljes tananyag szolgál, a rendelkezésre álló munkaidő 90 perc

#### 4.3. **Teljesítményértékelések részaránya a minősítésben**

- A. A tantárgy teljesítésének a feltétele a szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések sikeres teljesítése, azaz a zárthelyi dolgozat min. 50%-os eredménnyel való teljesítése, és a házi feladat elkészítése.

- B. A szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések részaránya a minősítésben:

<b>szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések</b>	<b>részarány</b>
1. zárthelyi dolgozat	40%
házi feladat	60%
<b>összesen:</b>	<b>Σ 100%</b>

- C. Az írásbeli vizsga, mint összegző tanulmányi teljesítményértékelés százalékos pontozással kerül értékelésre.
- D. A féléves érdemjegy számításának alapját a vizsgán és a szorgalmi időszakban elért eredmény képezi. A zárthelyi dolgozatok 20%-ban, a házi feladat 30%-ban számít be az érdemjegybe.

#### 4.4. **Érdemjegy megállapítás**

<b>félévközi részérdemjegy</b>	<b>ECTS minősítés</b>	<b>Pontszám*</b>
jeles (5)	Excellent [A]	≥ 96%
jeles (5)	Very Good [B]	90 – 95%
jó (4)	Good [C]	75 – 89%
közepes (3)	Satisfactory [D]	60 – 74%
elégséges (2)	Pass [E]	50 – 59%
elégtelen (1)	Fail [F]	≤ 49%

\* Az érdemjegyeknél megadott alsó határérték már az adott érdemjegyhez tartozik.

#### 4.5. **Javítás és pótlás**

- A. A félévközi teljesítményértékeléshez minimumkövetelmény tartozik, a zárthelyi dolgozat a Tanulmányi- és Vizsgaszabályzat szabályai szerint pótolható.

- B. A zárthelyi dolgozat a pótlási héten díjmentesen pótolható. A második pótlási lehetőség különjárás díj ellenében vehető igénybe. A pótlási lehetőségek időpontjai az aktuális félév időbeosztásához és zárthelyi ütemtervéhez igazodnak. A második pótlási alkalmakra a Neptunon keresztül kell jelentkezni.
- C. A házi feladat beadási és pótlási határidejét a kari teljesítményértékelési terv tartalmazza.

**4.6. A tantárgy elvégzéséhez szükséges tanulmányi munka**

---

<b>tevékenység</b>	<b>óra / félév</b>
részvétel a kontakt tanórákon	12×2=24
felkészülés a teljesítményértékelésre	1×8=8
házi feladat elkészítése	1×16=16
felkészülés a vizsgára	1×12=12
<b>összesen:</b>	<b>Σ 60</b>

**4.7. Jóváhagyás és érvényesség**

---

Jóváhagyta az Építészmérnöki Kar Tanácsa, érvényesség kezdete 2018. május 30.