

Tantárgy rövid neve IF  
 Tantárgy neve angolul: Property Development

Tantárgy teljes neve: Ingatlanfejlesztés	SGYMMEN238XXX 2/3 V/10

Szak: Műszaki menedzser szak

Tagozat:Levelező tagozat

TANTÁRGYFELELŐS INTÉZET: Építészmérnöki Intézet			
TANTÁRGYFELELŐS OKTATÓ		email címe:	fogadóórása a szorgalmi időszakban:
OKTATÓK, ELŐADÓK	Dr Császár István,óraadó mesteroktató	email címe:csaszar.istvan@ybl.uni-obuda.hu	fogadóórása a szorgalmi időszakban: szerda 14:20-15:20 h
	...	...	
	...	...	

Tantárgy előkövetelményei	
RÖVID LEÍRÁS	A tantárgy fő célja, hogy a hallgatók megbízható elméleti, módszertani ismerethátérre támaszkodva biztos jártasságot szerezzenek az ingatlanfejlesztések főbb döntési pontjaihoz kapcsolódó műszaki, hatósági, továbbá gazdasági és finanszírozási kérdéseiben. Ennek érdekében a hallgatók először megismerkednek az ingatlanfejlesztés ,-és befektetéssel kapcsolatos fogalmakkal, folyamatokkal és közreműködőkkel. Az alapokra támaszkodva a hallgatók – önálló, ill. csoport-gyakorlati feladatok kidolgozásán keresztül – elsajátítják a fejlesztések-és ingatlanbefektetések pénzügyi értékelésének különböző módszereit, valamint az ingatlanok értékelésének eljárásait
ELŐADÁSOK SZÁMA (KÉT HETENTE)	2 óra
SZEMINÁRIUM/TANTERMI GYAKORLAT/LABORGYAKORLAT (két hetente)	3 óra
OKTATÁS MÓDJA	Digitális, on-line formában
SZÁMONKÉRÉS TÍPUSA :	Aláírás és vizsgajegy
KREDITPONTOK SZÁMA:	10

#### TANTÁRGY FELADATAI

- I. Ingatlanpiaci helyzetelemzés
- II. Hagyományos (tradicionalis) fejlesztési profit elemzés , - és maradványérték számítás
- III. Ingatlanbefektetés megtérülés cash flow modellben történő elemzése

## FÉLÉV MENETE

konzultációs hét	ELŐADÁS	Gyakorlati foglalkozás témája, feladatrészek
1. 2022.02.11.	<p>I. INGATLAN ALAPFOGALMAK Ingatlan fogalma, fajták, kategóriák Az ingatlanok fő jellemzői OTÉK II. AZ INGATLANPIAC Mo-i ingatlanpiaci szegmensek és jellemzőik Az ingatlanpiac általános tulajdonságai Az ingatlanpiacra ható tényezők Mo-n a 2020-es években. Szereplők és érdekek</p>	<p>Az ingatlanfejlesztés céljai, verziói, folyamata, kockázatai, szeminárium</p> <p>I.sz.. Ingatlanpiaci helyzetelemzés c.feladat megbeszélése</p> <p>A II.feladat előkészítése: ingatlanfejlesztési projekt kiválasztása, feladat megbeszélése</p>
2-3. 2022.02.25 2022.03.04.	<p>III. AZ INGATLAN NYILVÁNTARTÁS rendszere IV. AZ INGATLANFEJLESZTÉS FOLYAMATA Az ingatlanfejlesztési általános folyamata Megvalósíthatósági tanulmányok Hatástanulmányok V. A FEJLESZTÉS ÉRTÉKE Alapfeltevések; az alapadatok kimunkálása az értékeléseknél A pénzügyi megvalósíthatóság elemzése: hagyományos profit módszer Maradvány érték számítási módszer Kivezetett érték mode</p>	<p>Ingatlannyilvántartási szeminárium</p> <p>II.sz.. Ingatlanfejlesztés profit elemzése c.feladat feladat ismertetése, kiadása, konzultáció, mintafeladat bemutatása Gyakorló számítási feladatok A fejlesztés költségei Fejlesztői profit és hozam I. Ingatlanpiaci helyzet felmérés beadása a 3.konzultációra</p>
4-5. 2022.03.18. 2022.04.01.	<p>VI. AZ INGATLANOKBA TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉS JELLEMZŐI A befektetés fogalma, területei, céljai, időtávjai Az ingatlanbefektetések formái, rövid, ill. hosszú távú céljai Az ingatlanbefektetési döntés meghozatalának kritériumai VII. INGATLANBEFEKTETÉSEK ÉRTÉKELÉSE, MEGTÉRÜLÉSI SZÁMÍTÁSOK A megtérülés értelmezése az ingatlan tartása és eladása esetén „Bevétel-kiadás-hozam modell” szerinti cash flow (lehetséges teljes bevétel, kihasználatlanság és nem fizetés miatti veszteség, működési költségek, kivezetett érték, nettó működési eredmény, adósságszolgálat, adók, adózás előtti és utáni cash flow). Jelenérték számítás és nettó jelenérték megközelítés (NPV analízis). Belső megtérülési ráta megközelítés (IRR analízis) Alternatív pénzügyi mutatók (szabad és tiszta megtérülés, készpénz megtérülési ráta (saját tőke megtérülés), profitabilitási index, ROI, ROE, Payback Period Method, fedezeti pont). Kockázatok és kockázatkezelés az ingatlanfejlesztés, -és befektetésben</p>	<p>II.sz. feladat konzultáció, beadás 5.konzultációra</p> <p>A befektetési számítások alapjai: modellek és pénzügyi mutatók ismertetése Befektetési cash flow mintafeladat bemutatása</p> <p>Első zárthelyi (5. konzultáció)</p> <p>III. sz. Ingatlanbefektetés elemzése c. feladat kiadása, megbeszélése 5. konzultáción</p>
5-6 2022.04.01. 2022.04.22.	<p>VIII. INGATLANOK ÉRTÉKE Érték kategóriák, az értéket befolyásoló tényezők Forgalmi érték becslési eljárások: piaci-, hozadéki-, költség alapú értékelés Az (egységes) ingatlan értékbecslés irányelvei, módszerei (EVS, RICS) Hitelfedezeti érték</p>	<p>III. sz. feladat konzultáció</p> <p>Ingatlan értékbecslési minták bemutatása, megbeszélése Második zárthelyi (7. konzultáción)</p>
6-7. 2022.04.22. 2022.05.06.	<p>IX. INGATLANBEFEKTETÉSEK FINANSZÍROZÁSI KÉRDÉSEI Rövid és hosszú távú finanszírozás Finanszírozási formák (saját erő, vállalati hitel, projekt finanszírozás...) Hitelből történő finanszírozás (hiteligény, futamidő, kamat, törlesztési mód, türelmi idő, adósság- szolgálat számítása...banki hitelkérelem) A hitellel történő finanszírozás különböző. Lizingdíj és bérleti díj kalkuláció</p>	<p>III. sz. feladat beadása 7. konzultáción Pótlások (feladat javítás, pótzárthelyi) Félév összefoglalása, kérdések, válaszok, félév értékelése</p>

	X. INGATLANNAL KAPCSOLATOS SZAKMAI TEVÉKENYSÉGEK Szakértés, szaktanácsadás Asset Management-Property Management-Facility Management, Társasház kezelés	
--	--	--

#### JELENLÉT/FELADATOK/ZH

	LEÍRÁS	PONTÉRTÉK
A FOGLALKOZÁSOKON VALÓ RÉSZVÉTEL KÖVETELMÉNYEI ÉS A TÁVOLMARADÁS PÓTLÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI	A foglalkozásokon való részvétel: a kontakt óraszám fele gyakorlati jellegű foglalkozás, az azokon való részvétel kötelező. A gyakorlati foglalkozásokról való hiányzása mértéke nem haladhatja meg a félévi gyakorlati óraszám 25 %-át	
AZ IGAZOLÁS MÓDJA A FOGLALKOZÁSOKON ÉS A VIZSGÁN VALÓ TÁVOLLÉT ESETÉN	Kari követelmények szerint	
HÁZI RAJZOK	A hallgatók a gyakorlati tematikában részletezett terviratokból és műszaki-gazdasági-pénzügyi számításokból álló komplex, három külön-külön egységet képező dokumentációt dolgoznak ki. Az egyes részfeladatok otthoni munkában készülnek. Beadás, dokumentálás: digitálisan, egy-egy részfeladat szöveg anyaga és táblázatai mappában rendezett fájlok formájában, a kurzus e-learning felületére határidőre feltöltve	
EGYÉNI HÁZI RAJZOK		
FÉLÉVVÉGI ZÁRTHELYI DOLGOZAT	A szorgalmi időszakban – a 5. és 7.konzultáción elméleti,- gyakorlati felmérő online formában	
ZÁRTHELYI PÓTLÁSA	A felmérők pótlására egy alkalommal van lehetőség, a pótlási időszakban.	
ÖSSZESEN		

#### AZ ALÁÍRÁS MEGSZERZÉSÉNEK FELTÉTELEI

- A féléves feladatok előírt tartalmában és formában történő kidolgozása és beadása.
- Két közbenső elméleti- gyakorlati felmérő feladatsor (zárthelyi) eredményes teljesítése

#### A MINŐSÍTÉS KIALAKÍTÁSÁNAK MÓDJA

A féléves teljesítmény értékelés, az „V” típusú érdemjegy megszerzésének feltételei, ill. kialakításának módja:

- A féléves aláírás feltételeinek, ill. követelményeinek teljesítése
- Vizsga zárthelyi sikeres teljesítése, vagy megajánlásra kerülő vizsgajegyért a beadásra kerülő feladatok egyikének nyilvános szóbeli prezentáció keretében történő bemutatása és tanári értékelése.

Méltánylást érdemlő esetben egyedi engedély alapján a feladat beadása pótolható vizsgaidőszak első hetében, de a 80 % -os készülségnek meg kell lenni az utolsó tantervi héten.

A féléves jegy a zárthelyi dolgozatok érdemjegyétől (10-10 %), a kidolgozott féléves feladatok értékelésétől (3 x 15 %), valamint a vizsga zárthelyi eredményétől, ill. a vállalt prezentációs előadás minősítésétől (35 %) a függ.

A VIZSGA: írásbeli (ami az előző pont szerint kiváltható prezentációval).

#### AJÁNLOTT IRODALOM

- Ingatlangazdaságtan - Soós János . KJK-Kerszöv, Budapest, 2005.
- Ingatlanfejlesztés Magyarországon - Hajnal István, BME MTI, Budapest, 2000.
- Property Development Appraisal and Finance - David Isaacs, Macmillan, 1996.
- Ingatlanfejlesztések pénzügyei - Zelko Lajos, Aula, Budapest, 2001
- Az ingatlanértékelés Magyarországon - Dr. Hajnal István, BME Mérnöktovábbképző Int.,Budapest, 2001
- A befektetések értékelése - Aswath Damodaran, Panem Kft, Budapest, 2006
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.
- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

2021. február