

INGATLANFEJLESZTÉS

2023/24. 2. FÉLÉV

ALAPADATOK		
TANTÁRGY NEVE	Ingtatlanfejlesztés	Property Development
TANTÁRGY KÓDJA(I)	SGYMMEN238XXX	
SZERVEZETI EGYSÉG	Óbudai Egyetem Ybl Miklós Építéstudományi Kar, Építészmérnöki Intézet	
SZAK, TAGOZAT	Műszaki menedzser BSc	levelező
TANTÁRGYFELELŐS OKTATÓ (Tárgyat irányító oktató)	Janurikné Soltész Erika soltesz.erika@ybl.uni-obuda.hu	fogadóórája a szorgalmi időszakban: az intézeti honlap szerint
ELŐKÖVETELMÉNY	nincs	
ELŐADÁSOK SZÁMA (HETENTE)	2 óra	
TANTERMI GYAKORLAT/ LABORGYAKORLAT (HETENTE)	3 óra	
TEREP- ÉS TANÜZEMI GYAKORLAT (HETENTE)	0 óra	
SZÁMONKÉRÉS MÓDJA	Félévközi feladatok, vizsga	
MEGSZEREZHETŐ KREDITPONTOK	10 kredit	
TANTÁRGY FELADATA, RÖVID LEÍRÁSA	A tantárgy célja, hogy a hallgatók megbízható elméleti, módszertani ismerethátérre támaszkodva biztos jártasságot szerezzenek az ingatlanfejlesztések főbb döntési pontjaihoz kapcsolódó műszaki, hatósági, továbbá gazdasági és finanszírozási kérdésekben. Ennek érdekében a hallgatók először megismerkednek az ingatlanfejlesztés -, és befektetéssel kapcsolatos fogalmakkal, folyamatokkal és közreműködőkkel. Az alapokra támaszkodva a hallgatók elsajátítják a fejlesztések-és ingatlanbefektetések pénzügyi értékelésének különböző módszereit, valamint az ingatlanok értékelésének eljárásait.	
AJÁNLOTT SZAKIRODALOM	<p>dr. Tóth András: Értéknövelő ingatlanbefektetés Nemes Roland: Ingatlanbefektetők Bibliája. Publio, 2021. Vaszari Tamás: Ingatlanbefektetés és menedzsment. MSPR Üzleti Iskola Kft.2012.</p> <p>Ingatlan gazdaságtan - 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 Mérnök-továbbképző Int., Budapest, 2001 A befektetések értékelése - Aswath Damodaran, Panem Kft, Budapest, 2006 5/1997. (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)</p>	
SZÜKSÉGES TECHNIKAI ESZKÖZÖK	Kapcsolattartás: Neptun rendszerben, moodle-ben és e-mailen. Tananyagok: a moodle felületen megtalálhatók	

A FÉLÉV ÜTEMEZÉSE

HÉT	ELŐADÁS ÉS GYAKORLAT TÉMÁJA	FELADAT
1.	Az ingatlanpiac szereplői, működése, az ingatlanpiacra ható tényezők	1. Az ingatlanpiaccal kapcsolatos 10 fogalom gyűjtése és szabatos magyarázatának leírása. (forrás pl.: https://elemzeskozpont.hu/magyar-ingatlan-piac-kovetese-ingatlan-befekteteshez) A feladat értéke 10 pont.
2.	Az ingatlanfejlesztés folyamata, a fejlesztés költségei	2. Két megvalósult ingatlanfejlesztési példa kiválasztása, ez alapján egyenként legalább 2 oldalas bemutatás. A feladat értéke 15 pont.
3.	Ingatlanbefektetések előkészítése, ingatlanok érték meghatározása	3. Egy ingatlan elemzésének készítése (pl. https://ingatlanos.myitsolver.com/flutter/#/segitsagevel) A feladat értéke 15 pont.
4.	Ingatlanbefektetések értékelése, megtérülési számítások	4. Egy ingatlanbefektetés kalkulátor elemzése(pl. https://szendrejadam.hu/ingatlan-befektetes-kalk-option/) A feladat értéke 15 pont.
5.	Az ingatlanok értéke, értékbecslési eljárások	5. Egy ingatlan értékbecslése több különböző kalkulátor segítségével (pl. az https://www.otpip.hu/online-ertekbecslo-kalkulator , https://www.lakascentrum.hu/statisztika/ertekbecslo-kalkulator) . Az értékbecslések összehasonlítása részletes elemzéssel. A feladat értéke 15 pont.
6.	ingatlanfejlesztés, portfólió építés	6. Egy szabadon választott vállalkozás vagy szervezet ingatlan portfóliójának elemző bemutatása. A feladat értéke 15 pont.
7.	Ingatlanüzemeltetés, ingatlanértékesítés	7. Egy szabadon választott ingatlan üzemeltetési feladatainak bemutatása. A feladat értéke 15 pont.

A FÉLÉV TELJESÍTÉSÉNEK KÖVETELMÉNYEI

ÉVKÖZI FELADATOK ÉS SZÁMONKÉRÉS

KÖVETELMÉNY	LEÍRÁS	ÉRTÉK (pont, %, jegy)
A FOGLALKOZÁSOKON VALÓ RÉSZVÉTEL KÖVETELMÉNYEI	“Kötelező a levelező munkarendű hallgatók részvétele az órarendi foglalkozásokon” “Amennyiben a hallgató hiányzásai valamely kötelezően látogatandó tárgyból meghaladják a tárgy félévi összóraszámának 30%-át, a hallgató aláírást, illetve évközi jegyet nem kaphat.” (TVSZ 46. §)	-
FÉLÉVES feladatok	A feladatok az egyes témákhoz kapcsolódó szakirodalom tanulmányozása segítségével készítendőek el, egyenként legalább 2-2 oldal terjedelemben. Az 1- 3. feladat beadási határideje április 5, a 4-7. feladat beadási határideje május 11. A pótbeadási határidő minden feladatra 2024. május 15.	100 pont
ÉRTÉK ÖSSZESEN		100 pont

FÉLÉVZÁRÁS KÖVETELMÉNYEI

<p>AZ ALÁÍRÁS MEGSZERZÉSÉNEK FELTÉTELEI</p>	<p>Minden FÉLÉVES FELADAT teljesítése legalább 50%-ra.</p> <p>Amennyiben ez nem teljesül, a félév a vonatkozó egyetemi szabályzatok alapján megtagadásra kerül.</p> <p>A hallgató a vizsgaidőszak első tíz munkanapjának egyikén egy alkalommal kísérletet tehet az aláírás megszerzésére a JUTTÉR-ben meghatározott szolgáltatási díj befizetése után a következők szerint: max. 2 feladat pótolható, ha 5 db feladat határidőre beadásra került, és azok egyenként elérték az 50 %-os értéket.</p>														
<p>MEGAJÁNLOTT JEGY MEGSZERZÉSÉNEK FELTÉTELEI</p>	<p>Megajánlott jegyet szerezhethet, aki az alábbi követelmények mindegyikét teljesíti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a feladatok összesen legalább 80%-os értékűek (80 pont), - a feladatokat legkésőbb a május 11-i határidőre beadta. <p>A megajánlott jegy értéke jó (4), ha az elért pontszám 80 és 90 pont között van, és jeles (5), ha 90 pont feletti.</p>														
<p>A VIZSGÁRA BOCSÁTÁS FELTÉTELEI</p>	<p>Vizsgát csak azok a hallgatók tehetnek, akik az aláírást (esetleg egy korábbi félévben) már megszerezték.</p> <p>A vizsgaidőszakban a hallgató a Neptunban kijelölt vizsganapok valamelyikén vizsgázik.</p> <p>A vizsga több feladatot tartalmazó, 100 pont összértékű írásbeli vizsga.</p>														
<p>A SIKERES VIZSGA ÉRTÉKE</p>	<p>A hallgatónak a 100 pont összértékű írásbeli vizsgán legalább 50 pontot el kell érnie ahhoz, hogy a vizsga sikeres legyen.</p>														
<p>A FÉLÉVES JEGY KIALAKÍTÁSA</p>	<p>A féléves osztályzat a vizsga és a félév során teljesített feladat illetve zárthelyi pontok összeadásával alakul ki az alábbiak szerint:</p> <table border="1" data-bbox="434 1131 1458 1270"> <tr> <td data-bbox="434 1131 624 1227">0-99 pont</td> <td data-bbox="630 1131 831 1227">100-129 pont</td> <td data-bbox="837 1131 1038 1227">130-159 pont</td> <td data-bbox="1045 1131 1246 1227">160-179 pont</td> <td data-bbox="1252 1131 1458 1227">180-200 pont</td> </tr> <tr> <td data-bbox="434 1229 624 1270">1 - ELÉGTELEN</td> <td data-bbox="630 1229 831 1270">2 - ELÉGSÉGES</td> <td data-bbox="837 1229 1038 1270">3 - KÖZEPES</td> <td data-bbox="1045 1229 1246 1270">4 - JÓ</td> <td data-bbox="1252 1229 1458 1270">5 - JELES</td> </tr> </table>					0-99 pont	100-129 pont	130-159 pont	160-179 pont	180-200 pont	1 - ELÉGTELEN	2 - ELÉGSÉGES	3 - KÖZEPES	4 - JÓ	5 - JELES
0-99 pont	100-129 pont	130-159 pont	160-179 pont	180-200 pont											
1 - ELÉGTELEN	2 - ELÉGSÉGES	3 - KÖZEPES	4 - JÓ	5 - JELES											