|  |  |
| --- | --- |
|  | **BUDAPESTI MŰSZAKI ÉS GAZDASÁGTUDOMÁNYI EGYETEM**  **ÉPÍTÉSZMÉRNÖKI KAR** |

TANTÁRGYI ADATLAP

1. Tantárgyleírás

# Alapadatok

## Tantárgy neve (magyarul, angolul)

Komplex kiegészítő ingatlanfejlesztési ismeretek 1. ● Supplemental real-estate knowledge to comprehensive design 1.

## Azonosító (tantárgykód)

BMEEPEKM1I3

## A tantárgy jellege

kontaktórával rendelkező tanegység

## Kurzustípusok és óraszámok

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| kurzustípus | heti óraszám | jelleg |
| előadás (elmélet) | – |  |
| gyakorlat | 2 | önálló |
| laboratóriumi gyakorlat | – | – |

## Tanulmányi teljesítményértékelés (minőségi értékelés) típusa

félévközi érdemjegy (f)

## Kreditszám

2

## Tantárgyfelelős

|  |  |
| --- | --- |
| neve: | Kőnig Tamás DLA  egyetemi docens  tkonig@ekt.bme.hu |
| beosztása: |
| elérhetősége: |

## Tantárgyat gondozó oktatási szervezeti egység

Építéstechnológia és Építésmenedzsment Tanszék

## A tantárgy weblapja

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

## A tantárgy oktatásának nyelve

magyar és angol

## A tantárgy tantervi szerepe, ajánlott féléve

Kötelező az alábbi képzéseken:

#### 3N-ME ● Építész mesterképzés magyar nyelven ● 2. félév, Ingatlanfejlesztés és épületüzemeltetés specializáción

#### 3NAME ● Építész mesterképzés angol nyelven ● 2. félév, Ingatlanfejlesztés és épületüzemeltetés specializáción

## Közvetlen előkövetelmények

### Erős előkövetelmény:

#### 1. BMEEPEKM101

### Gyenge előkövetelmény:

#### —

### Párhuzamos előkövetelmény:

#### BMEEPxxM1KX

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

#### -

## A tantárgyleírás érvényessége

Jóváhagyta az Építészmérnöki Kar Tanácsa, érvényesség kezdete 2018. január 24.

# Célkitűzések és tanulási eredmények

## Célkitűzések

Az ingatlanfejlesztési projekt előkészítésének alapdokumentuma a Megvalósíthatósági Tanulmány (Feasibility Study, FS). A tárgy célja, hogy a projekt előkészítéséhez szükséges vizsgálatok teljes körét a hallgatók megismerjék és egy projekt kapcsán szisztematikusan lefolytassák.

## Tanulási eredmények

A tantárgy sikeres teljesítésével elsajátítható kompetenciák

### 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 épületállomány felmérésének, dokumentálásának, karbantartásának és rekonstrukciójának fontosabb elveit és módszereit.*

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

#### Ismeri az ingatlanfejlesztési folyamat előkészítésének vizsgálatait;

#### tisztában van az ingatlanfejlesztés fő hajtóerőivel, azok egymásra hatásával;

#### ismeri a projekt előkészítés és elemzés eszközeit, vizsgálatait;

#### tisztában van a Megvalósíthatósági Tanulmány tartalmával, elkészítésének követelményrendszerével.

### Képesség (KKK 7.1.1. b)

### *„- Képes az adott funkciókhoz, körülményekhez és igényekhez illeszkedő építészeti, települési programalkotásra, követelményrendszer összeállítására, képes a tervezési folyamatot a koncepcióalkotástól a részlettervek szintjén keresztül a megvalósulásig átlátni, képes a leginkább megfelelő megoldások, anyagok és elrendezések kiválasztására.*

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

#### Képes egyes projekteket ingatlanfejlesztői szempontok szerint értelmezni, önállóan tudja alkalmazni a projekt előkészítés és elemzés eszközeit, vizsgálatait;

#### képes egy ingatlan-termék specifikációjának előállítására;

#### képes a feladatokat csoportmunkában, hallgatótársaival együttműködve megoldani, az együttes munkát szervezni és összehangolni.

### Attitűd (KKK 7.1.1. c))

#### Együttműködik az ismeretek bővítése során az oktatóval és hallgatótársaival,

#### folyamatos ismeretszerzéssel bővíti tudását;

#### 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;

#### törekszik az ingatlanfejlesztés során előforduló problémák megoldásához szükséges ismeretek (társadalmi, jogi, gazdasági és műszaki háttérismeretek)elsajátítására és alkalmazására;

#### törekszik a pontos és hibamentes feladatmegoldásra;

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

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

#### Önállóan végzi az alapvető ingatlanfejlesztési feladatok és problémák végiggondolását és azok megoldását;

#### nyitottan fogadja a megalapozott kritikai észrevételeket;

#### a fellépő problémákhoz való hozzáállását az együttműködés és az önálló munka helyes egyensúlya jellemzi;

#### az önállóan elkészített munkájáért (dolgozatok, beadandó feladatok), valamint a csoportmunka során létrehozott alkotásokért felelősséget vállal.

## Oktatási módszertan

Gyakorlatok, és konzultáció, 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 – önálló munkavégzés és információszerzés.

## Tanulástámogató anyagok

### Szakirodalom

Hajnal István: Az ingatlanfejlesztés Magyarországon BME MTI, 2000, Bp.

### Jegyzetek

Rostás Zoltán: Építészeti programalkotás – előadási anyagok

### Letölthető anyagok

Click here to enter text.

# Tantárgy tematikája

## Gyakorlatok tematikája

* Az ingatlanfejlesztés jogi megalapozása. Jogi átvilágítás (Due Dilligence)
* A leggazdaságosabb és legjobb használat elemzése (Highest and Best Use analysis)
* Ingatlanpiac felmérése. Vonzáskörzet vizsgálata. Kompetitív projektek vizsgálata. Gazdasági környezet vizsgálata. Példák, gyakorlati alkalmazások.
* Fogyasztói profilok, attitűdök. Árazás optimálása. Marketingterv. Termékfejlesztési elképzelések.
* Funkcionális kialakítás, belső folyamatok elemzése, optimálása.
* Beépíthetőség vizsgálata. Beépítési koncepció kialakítása.
* Költség- és időterv készítése. Költségterv készítése egyes beépítési változatokhoz
* Finanszírozás tervezése. Pénzfolyam felállítása. Gazdasági mutatók meghatározása. Visszacsatolás, optimálás.
* Megvalósíthatósági Tanulmány tartalmi és formai követelményei..
* Termékfejlesztés az ingatlanszektorban. Fő változók, szempontok különböző szegmensekben. Marketingterv felállítása.
* Számítások a gyakorlatban. Ingatlanfejlesztési CF felállítása. Érzékenységvizsgálat. NPV, IRR, DPB mutatók számítása
* Prezentáció összeállítása

1. TantárgyKövetelmények

# A Tanulmányi teljesítmény ellenőrzése ÉS értékelése

## Általános szabályok

### 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.

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

## Teljesítményértékelési módszerek

### *Szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések:*

#### *Összegző tanulmányi teljesítményértékelés* (a továbbiakban zárthelyi dolgozat): nincs;

#### *Részteljesítmény-értékelés* (a továbbiakban házi feladat): a tantárgy tudás, képesség, attitűd, valamint önállóság és felelősség típusú kompetenciaelemeinek komplex értékelési módja, melynek megjelenési formája az egyénileg készített házi feladat; annak tartalmát, követelményeit, beadási határidejét, értékelési szempontjait az előadó és az évfolyamfelelős együttesen határozzák meg.

### *Vizsgaidőszakban végzett teljesítményértékelések:*

#### *-*

## Teljesítményértékelések részaránya a minősítésben

### 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.

### A szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések részaránya a minősítésben:

| szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések | részarány |
| --- | --- |
| házi feladat | 100% |
| összesen: | ∑ 100% |

### A féléves érdemjegy számításának alapját a szorgalmi időszakban végzett teljesítményértékelések képezik.

## Érdemjegy megállapítás

| félévközi részérdemjegy | ECTS minősítés | Pontszám\* |
| --- | --- | --- |
| 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.* | | |

## Javítás és pótlás

### A házi feladat beadási és pótlási határidejét a kari teljesítményértékelési terv tartalmazza.

## A tantárgy elvégzéséhez szükséges tanulmányi munka

| tevékenység | óra / félév |
| --- | --- |
| részvétel a kontakt tanórákon | 12×2=24 |
| házi feladat elkészítése | 1x36=36 |
| összesen: | ∑ 60 |

## Jóváhagyás és érvényesség

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