

Kataszter és BIM

Iván Gyula

Ingtalan-nyilvántartási vezető szakértő

„Szakmai jövőkép 25 év tapasztalatával”

GIS Open 2021

Székesfehérvár, 2021. augusztus 25-27.

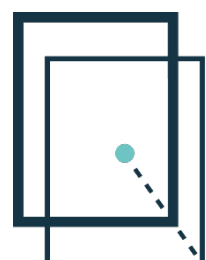
Gazdasági és jogi tények

- Az ingatlanok értéke növekszik szerte a világban
- A biztonságos ingatlan-, hitel- és földpiac alapvető eleme a megbízható ingatlan-nyilvántartás (kataszter)
- Az kataszter lényege a **BIRTOKLÁS** nyilvántartása és változásvezetése
- A kataszternek arra kell pontos választ adnia, hogy **ki és hogyan**, valamint **hol és mennyit birtokol**
- A tulajdonjogok nem kétdimenziós kiterjedésűek (lásd. Ptk.)

5:17. § [Az ingatlanon fennálló tulajdonjog terjedelme]

(1) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre az ingatlan hasznosítási lehetőségeinek határáig terjed.

(2) Az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra nem terjed ki.



Szabványosított kataszter

- ISO 19152:2012 Land Administration Domain Model (LADM) (Földügyi Igazgatási Modell)
- A világ számos országa alkalmazza a szabványt
- A kataszter közös „nyelve”

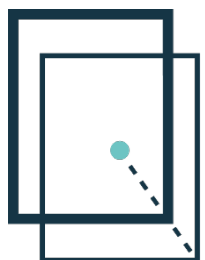
INTERNATIONAL
STANDARD

ISO
19152

First edition
2012-12-01

**Geographic information — Land
Administration Domain Model (LADM)**

*Information géographique — Modèle du domaine de l'administration
des terres (LADM)*



Az LADM alapkonceptiója

ISO 19152:2012(E)

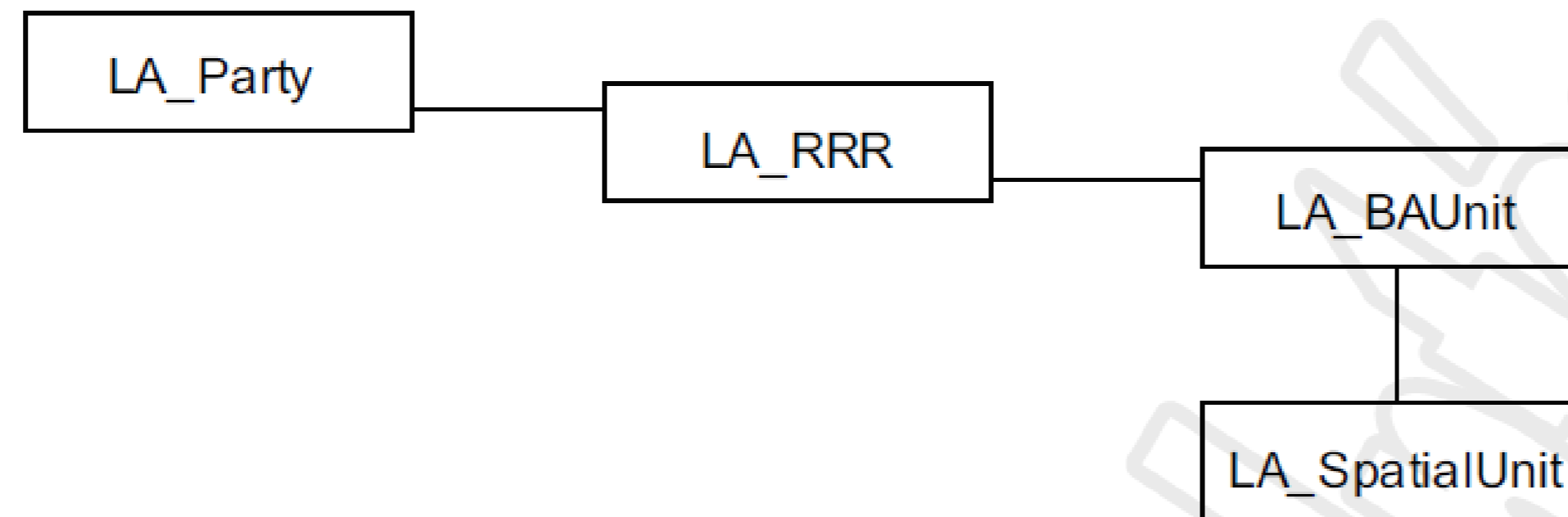
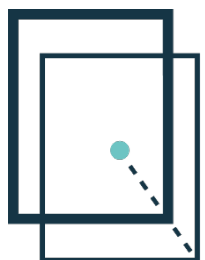


Figure 2 — Basic classes of the LADM

- RRR – Jogok, Korlátozások, Kötelezettségek (Rights, Restrictions, Responsibilities)

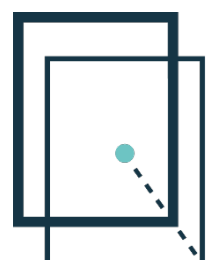


A BIM (Building Information Modeling)

„Building Information Modelling (BIM) is a digital representation of physical and functional characteristics of a facility. A BIM is a shared knowledge resource for information about a facility forming a reliable basis for decisions during its life-cycle; defined as existing from earliest conception to demolition.”



Building – Építés egész folyamata, a tervezéstől, a működtetésen át, egészen a lebontásig.



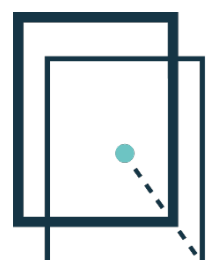
Forrás: Vidovenyecz Zsolt: Az ingatlankatasztertől, az épület információs modellezésig. Európai Földmérők Napja 2017.

A jogi terek

- A jogi terek olyan térbeli objektumok, mely egy jog térbeli kiterjedését ábrázolják
- A jogi terek határai nem feltétlenül esnek egybe fizikai objektumok határaival
- Jogi tér anélkül is létezhet, hogy az kapcsolódna bármely fizikai objektumhoz (építési engedély)

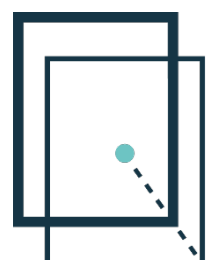


Forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/nmtk/main>



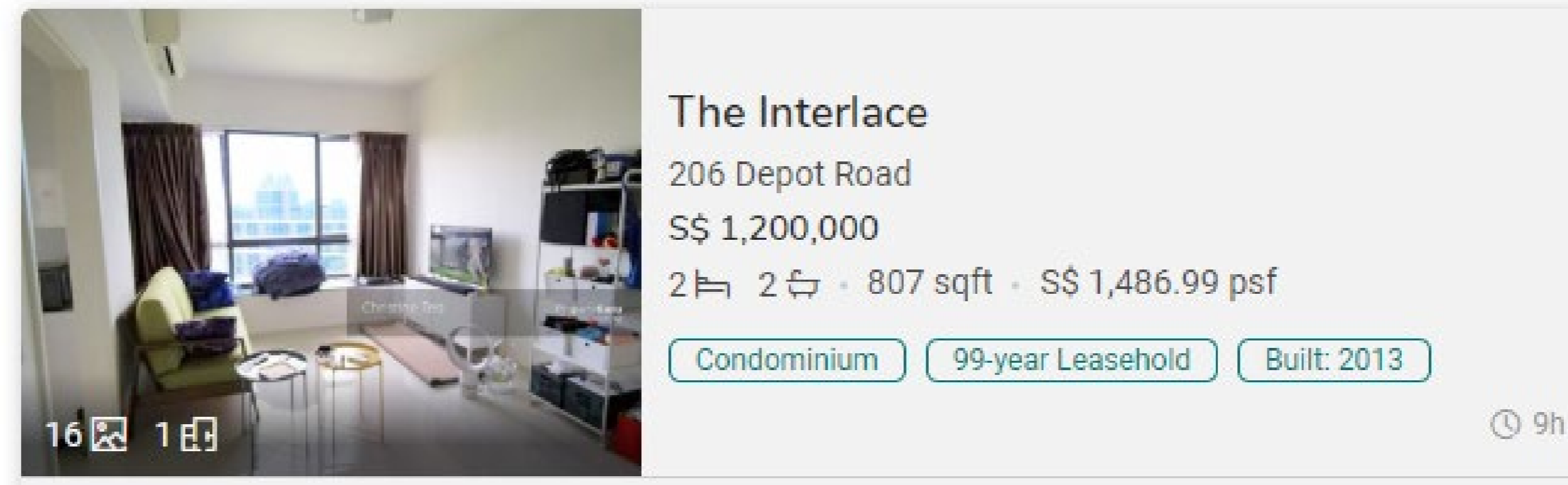
A BIM-nél a jogi információk is nélkülözhetetlenek

Szingapúr – Az „összefonódott” társasház (Interlaced Condominiums)



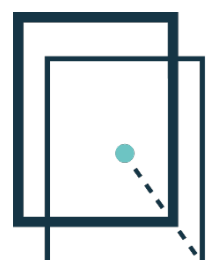
A BIM-nél a jogi információk is nélkülözhetetlenek

A legolcsóbb lakás ebben a társasházban

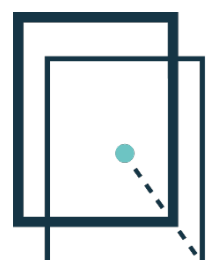
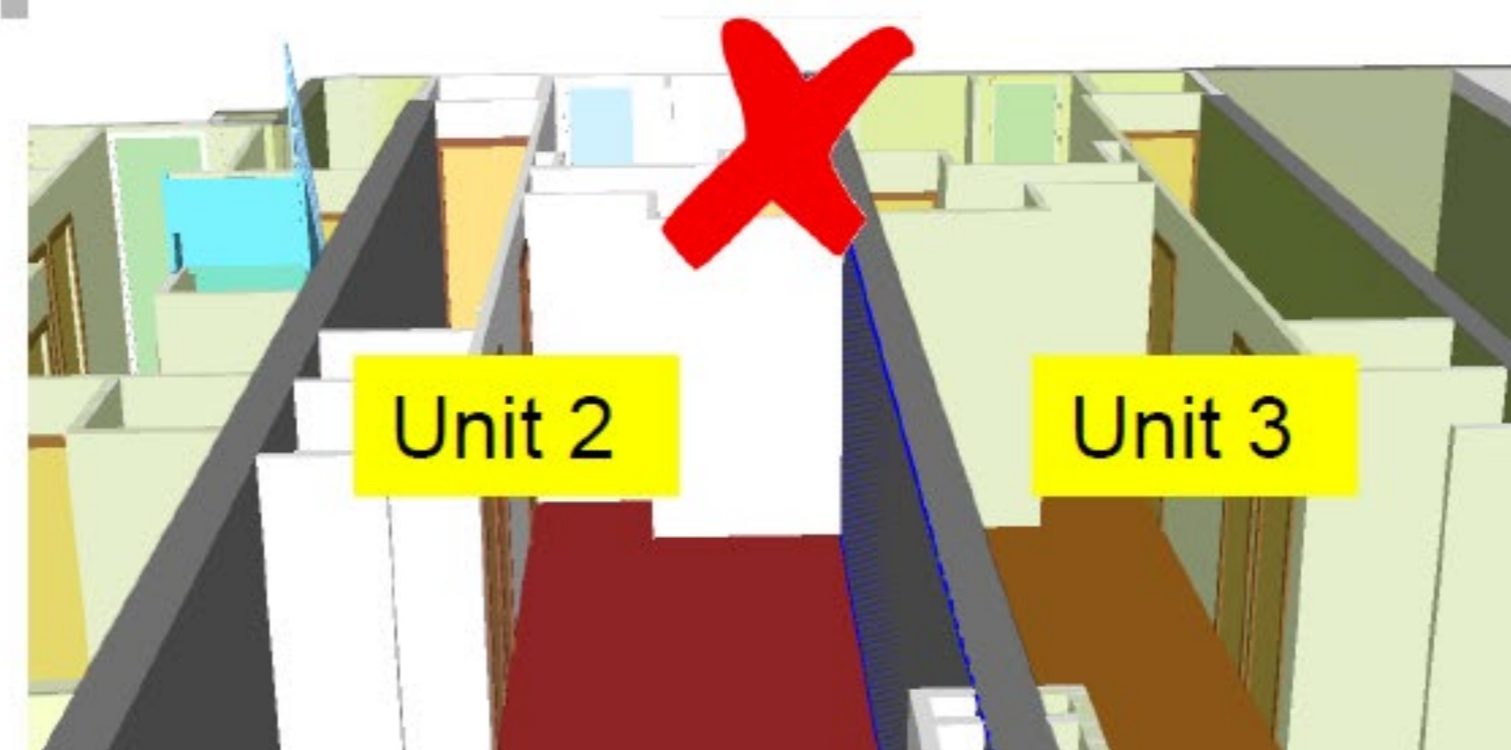
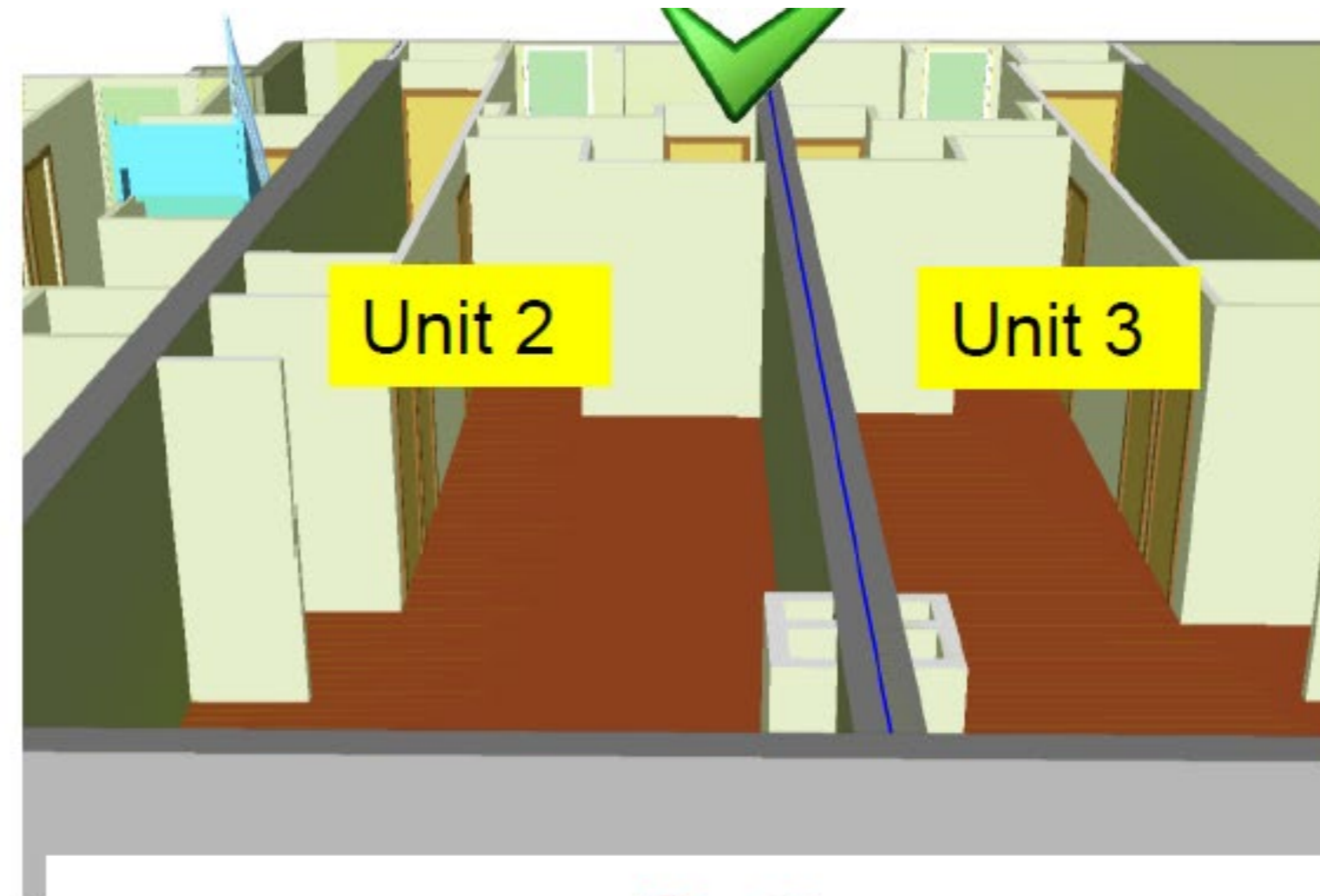
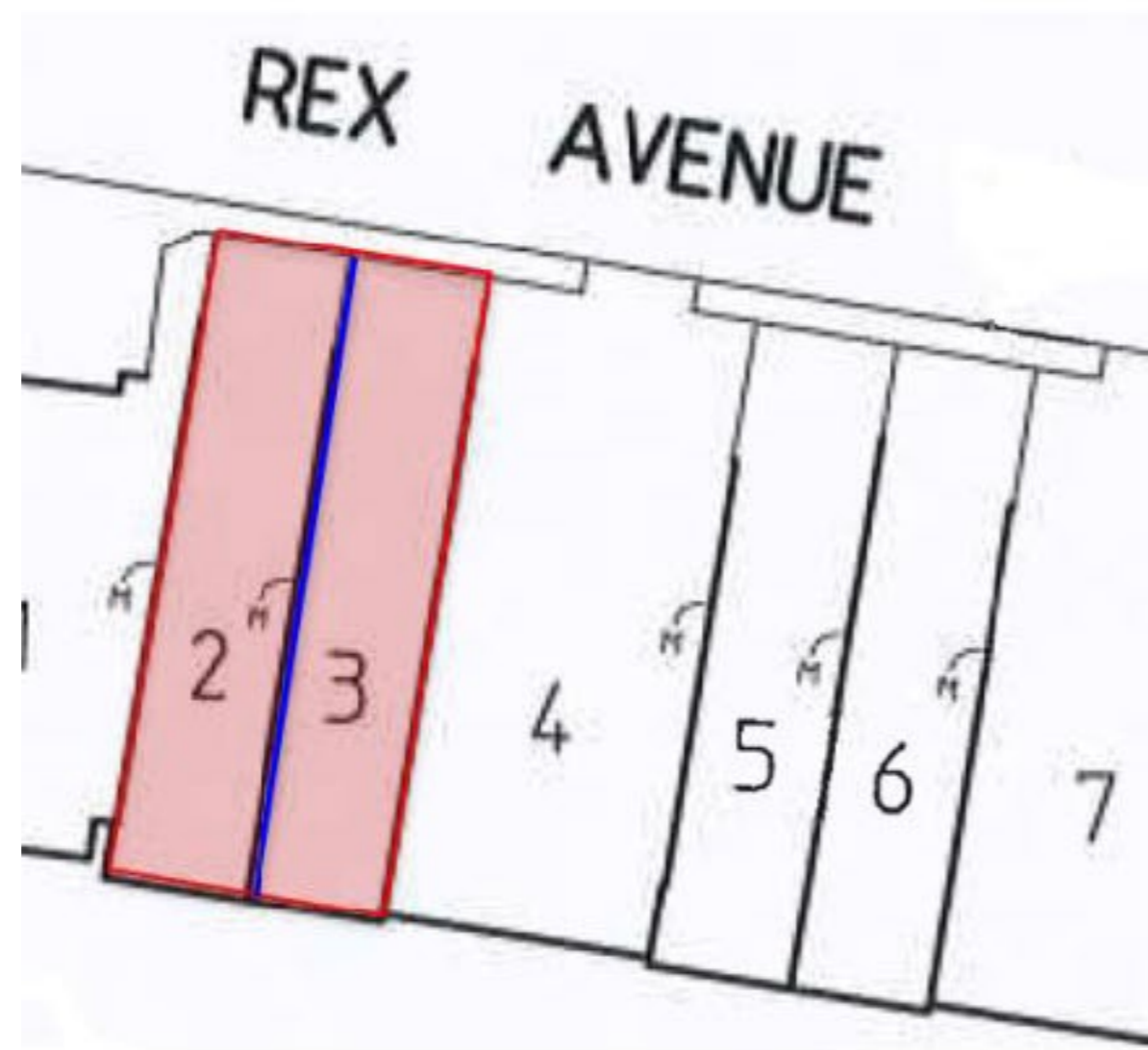


- 2 szoba, 2 fürdőszoba
- 807 négyzetláb – 75 négyzetméter
- Ár = 1 200 000 SGD = 268 364 000 HUF
- 3 580 000 HUF/négyzetméter !!!

Ez nem TULAJDONJOG, hanem 99 évi lízingdíj!

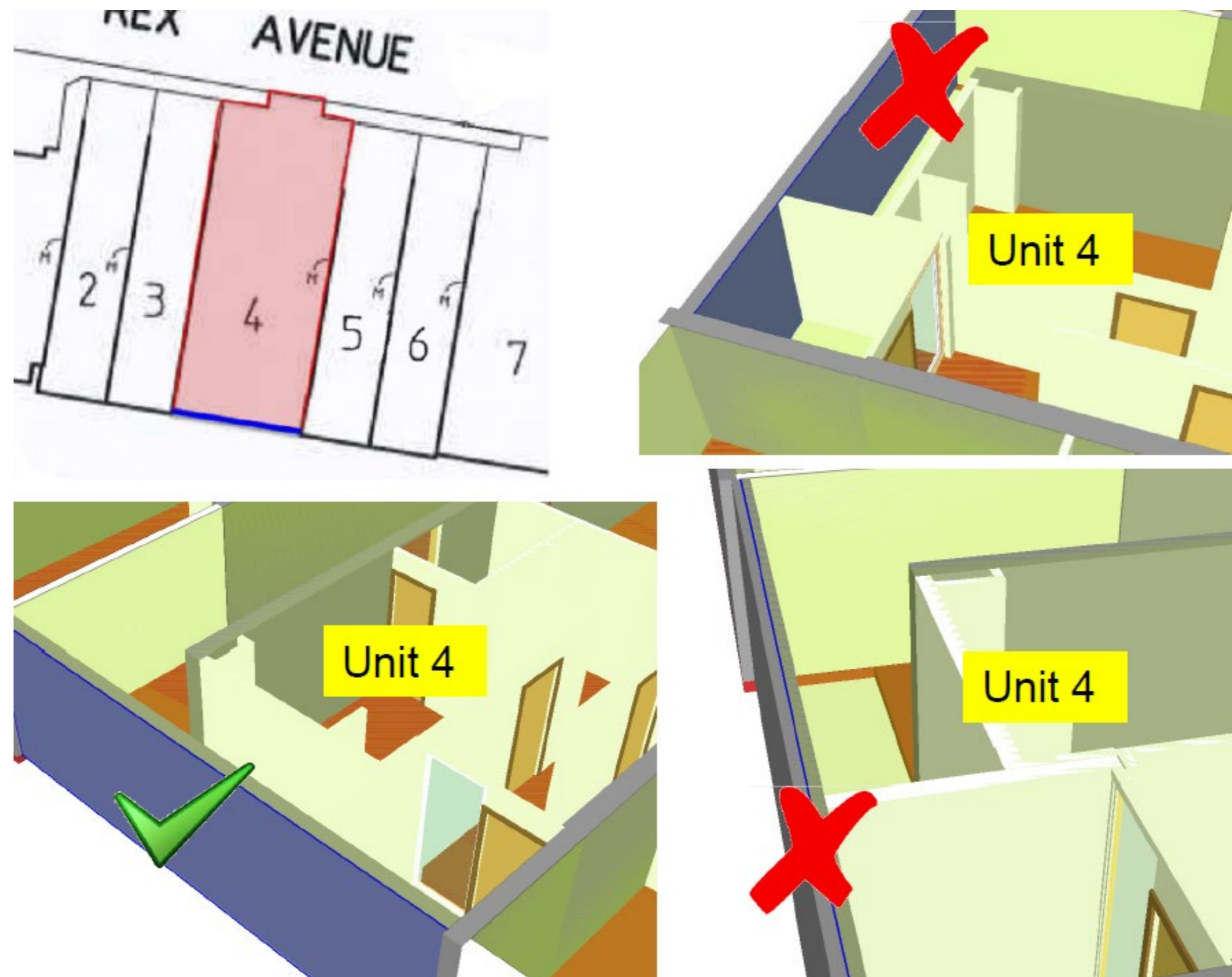


Kataszter és BIM (hol a határ és miért??)



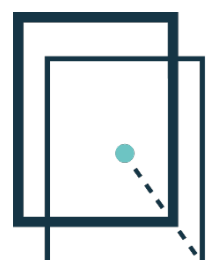
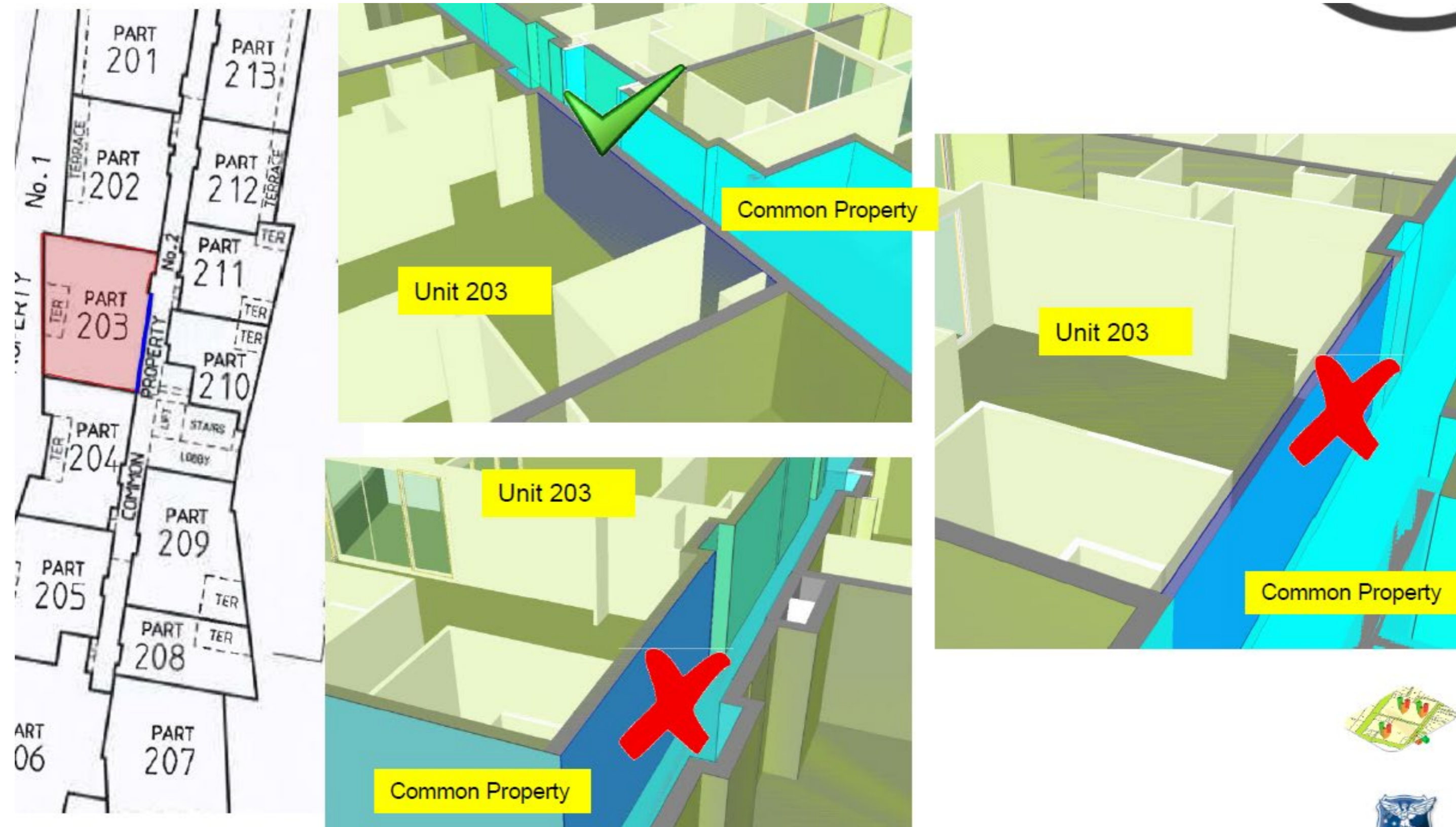
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

Kataszter és BIM (hol a határ és miért?)



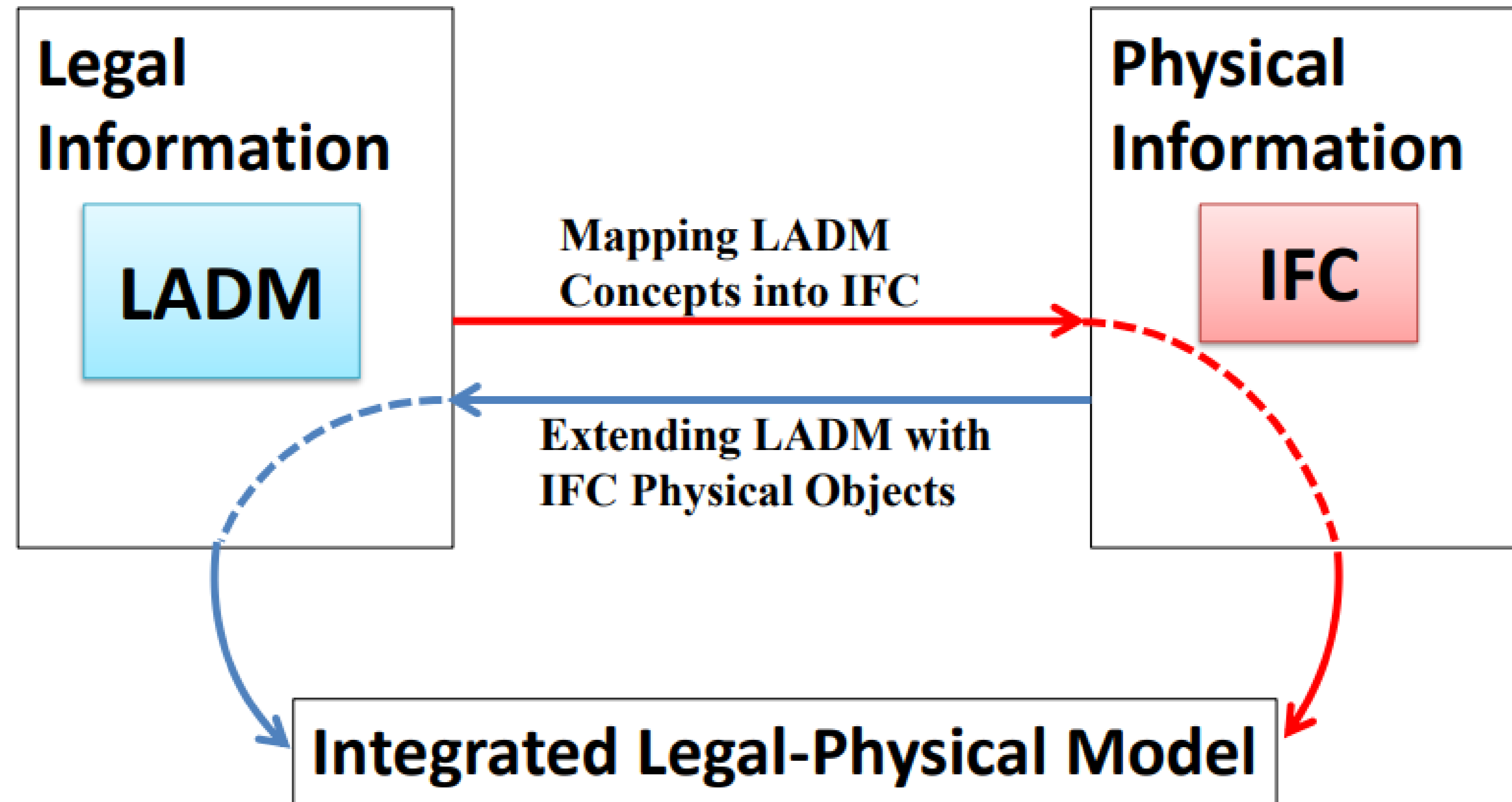
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

Kataszter és BIM (hol a határ és miért?)



Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

A megoldás: A kataszteri és BIM modellek ötvözése, integrálása



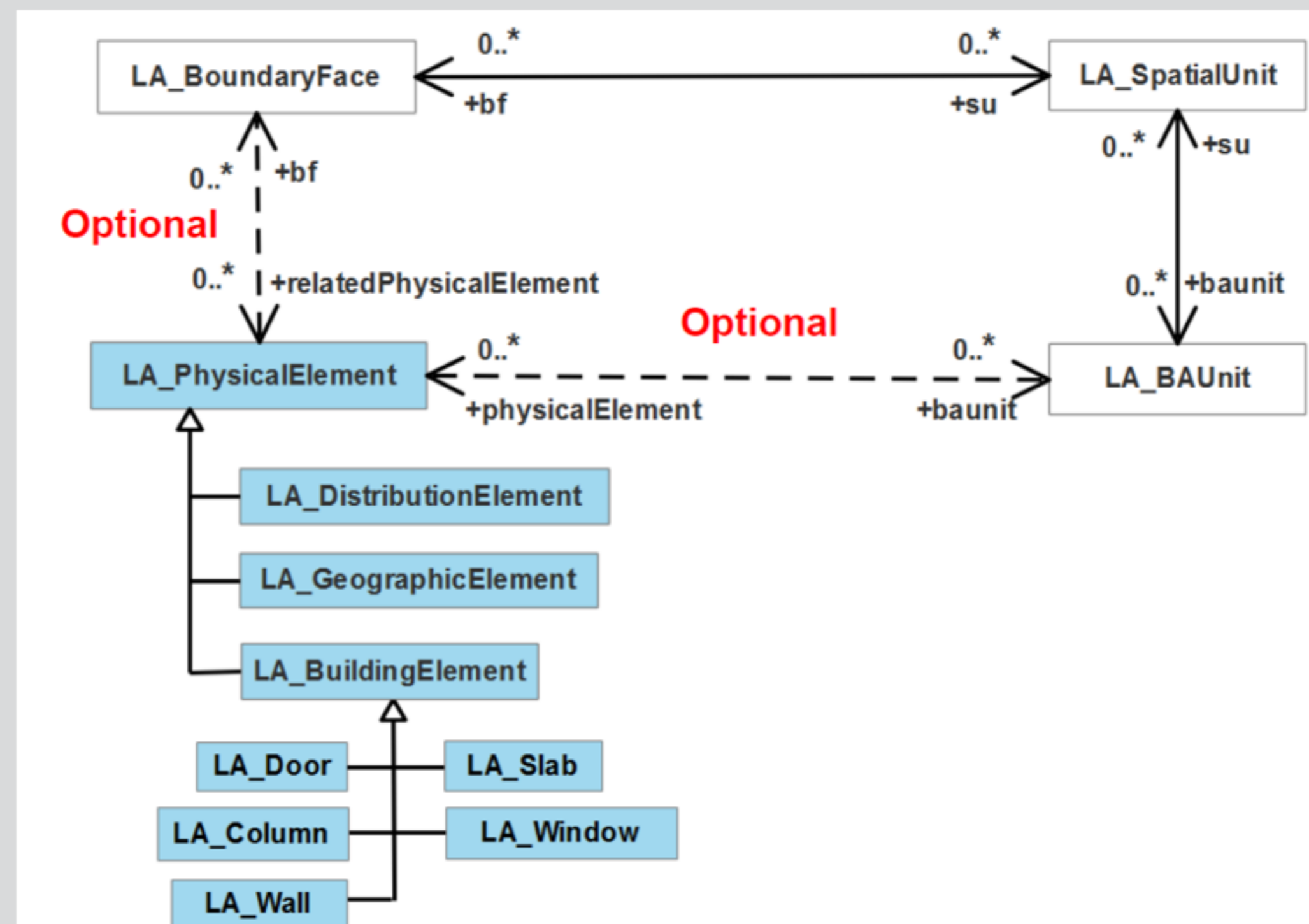
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

A megoldás: A kataszteri és BIM modellek ötvözése, integrálása

3D kataszter – LADM (ISO 19152:2012)
(jogi terek)

BIM – IFC (Industry Foundation Classes)
(fizikai terek)

Az LADM kiterjesztése IFC-alapú fizikai objektumokkal

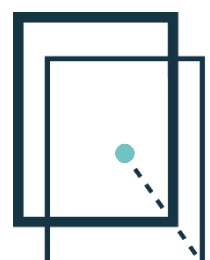


PAGE 29

Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

Összefoglalás

- Az ISO LADM széleskörben elterjedt alkalmazása a kataszteri rendszerekben bizonyította létjogosultságát
- A BIM napjaink egyik nagy kihívása közé tartozik, nemcsak az építészeti, hanem az építőmérnöki tevékenységek során is
- A kataszter a nemzetgazdaság fejlődésének alapelemei közé tartozik, hiszen biztosítja, sok más mellett, a biztonságos üzleti környezetet
- A BIM létrehozása, működtetése során nélkülözhetetlenek a jogi (a jogi terek) információk
- Az IFC nem feltétlenül alkalmas a jogi terek leírására, ezért az LADM és az IFC integrált modellbe történő egyesítését kell elvégezni
- A FIG keretén belül, számos résztvevővel (a 3D Kataszter/LADM munkacsoport, a Delfti Műszaki Egyetem, a Melbourni Egyetem, a Szingapúri Műszaki Egyetem és még sokan mások), folyik egy hasonló modell kidolgozása



Köszönöm megtisztelő figyelmüket!

Iván Gyula
Ingatlan-nyilvántartási vezető szakértő

KAPCSOLAT



1111 Budapest,
Budafoki út 59.

1149 Budapest,
Bosnyák tér 5.

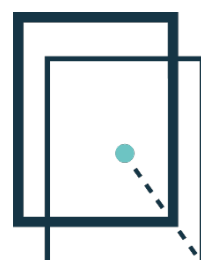


TELEFON: +36-1-460-4081

www.lechnerkozpont.hu

EMAIL:

gyula.ivan@LECHNERKOZPONT.HU



Lechner Nonprofit Kft. Kataszter és BIM

