

# Kataszter és BIM

Iván Gyula

Ingyen-nyilvántartási vezető szakértő

„Jogszabályváltozások tükrében a magyar földmérés és térképészet”

MFTTT XXXIII. Vándorgyűlés

Miskolc, 2021. július 8-10

# 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)

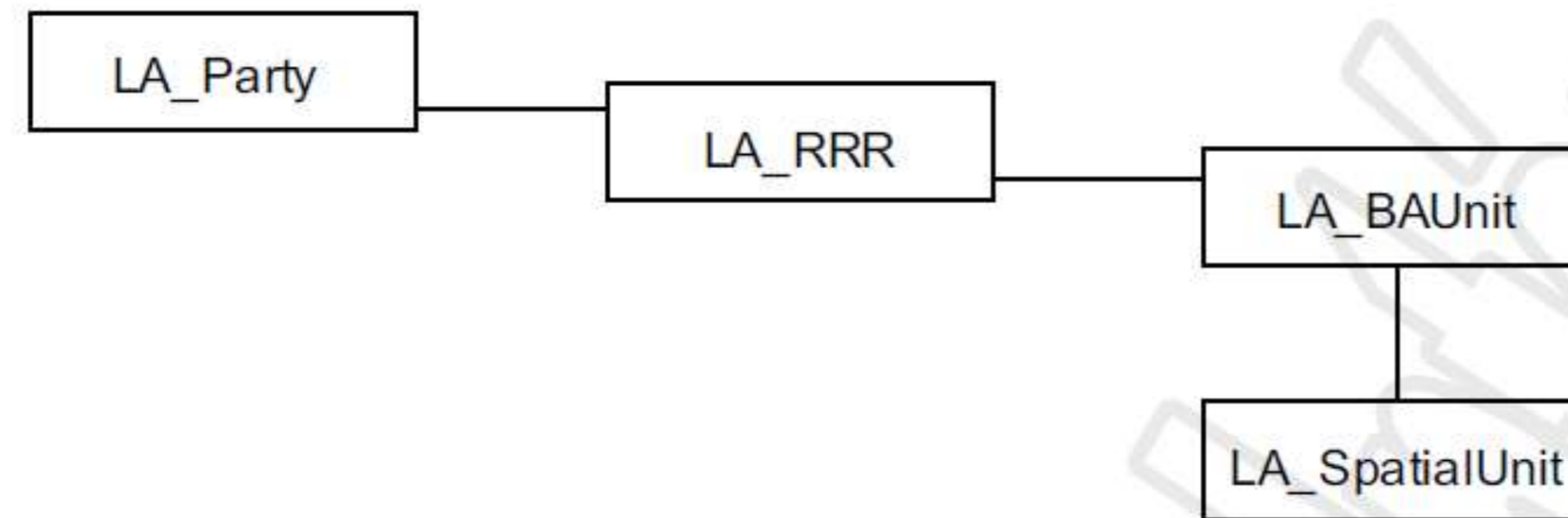


Figure 2 — Basic classes of the LADM

- 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

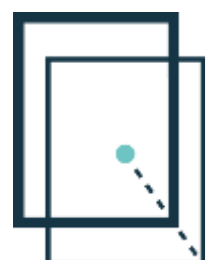
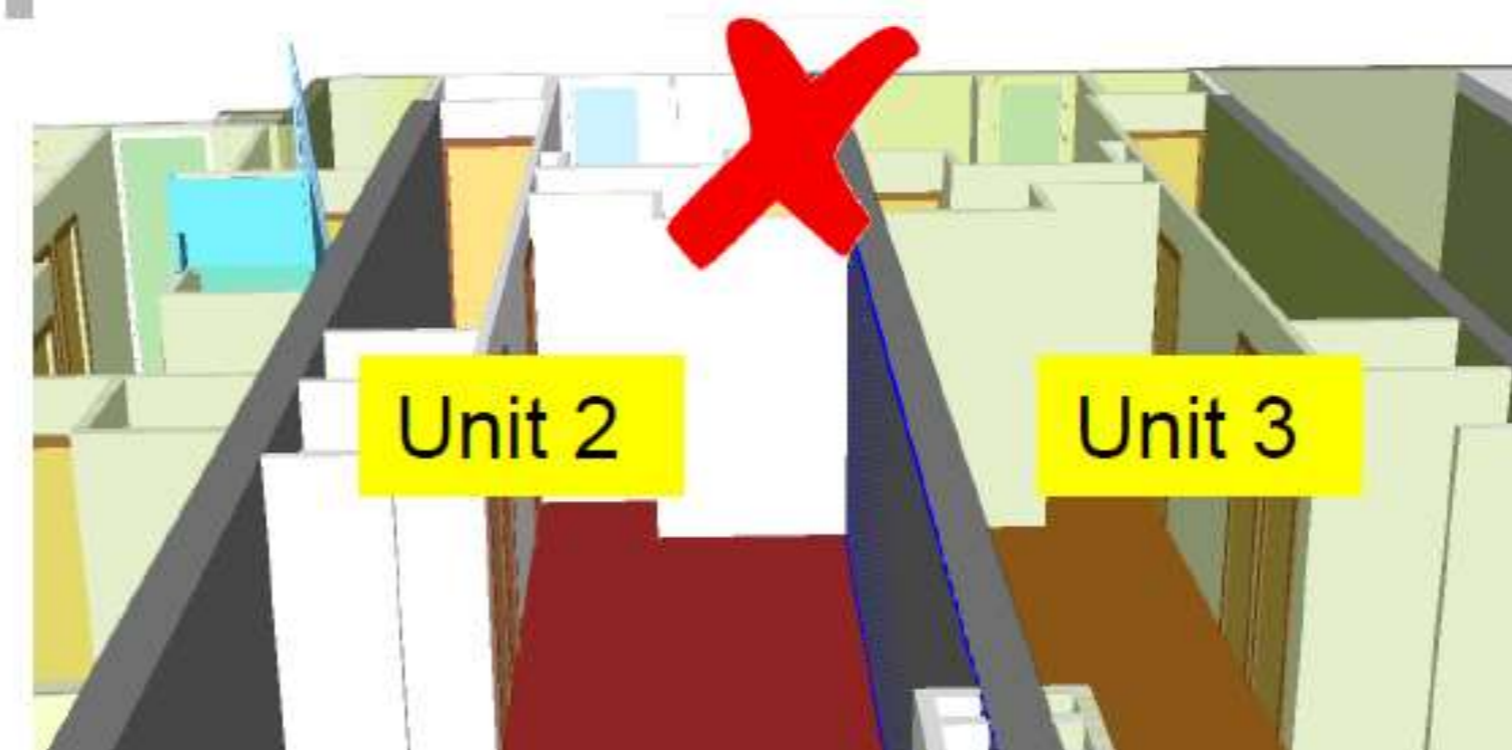
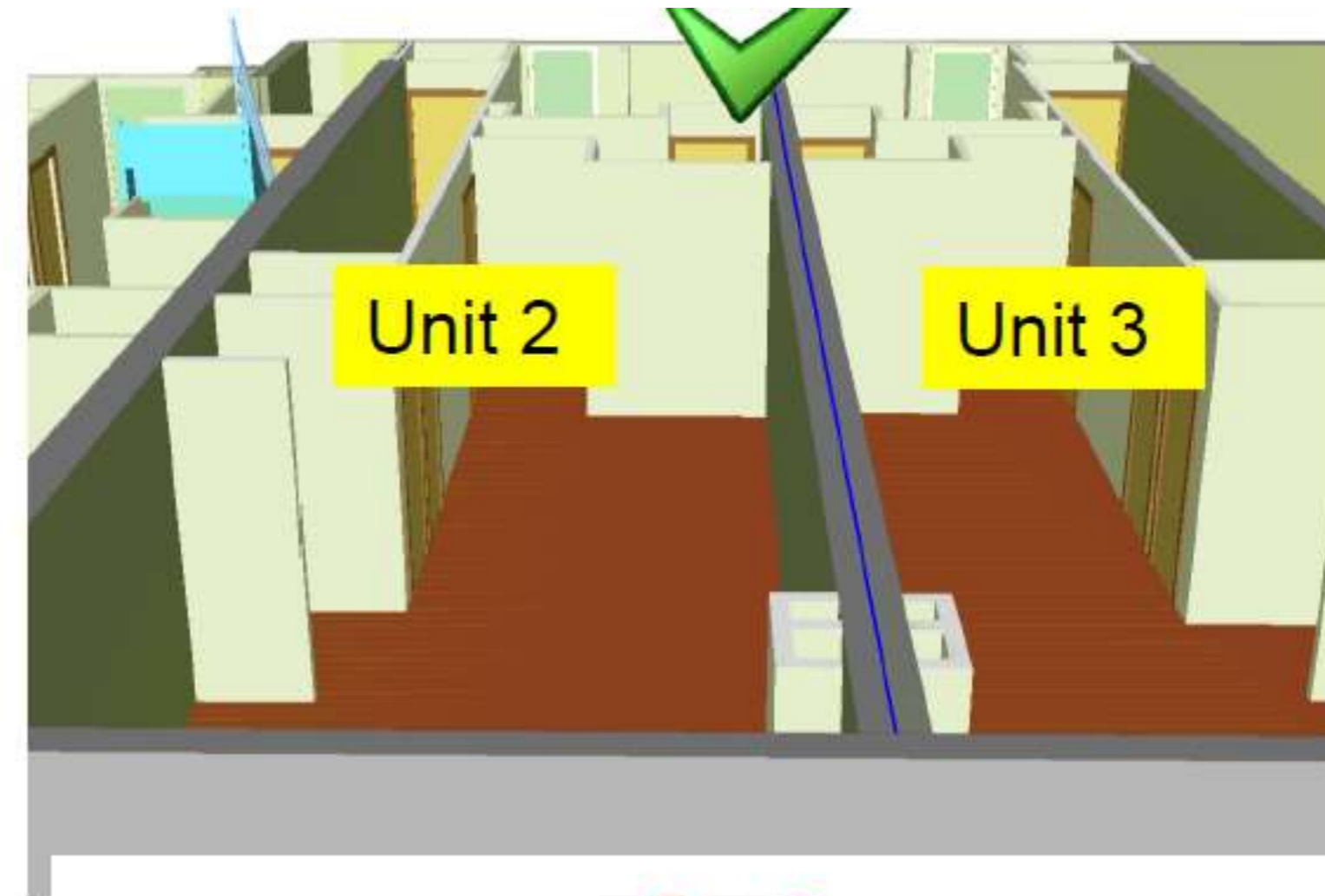
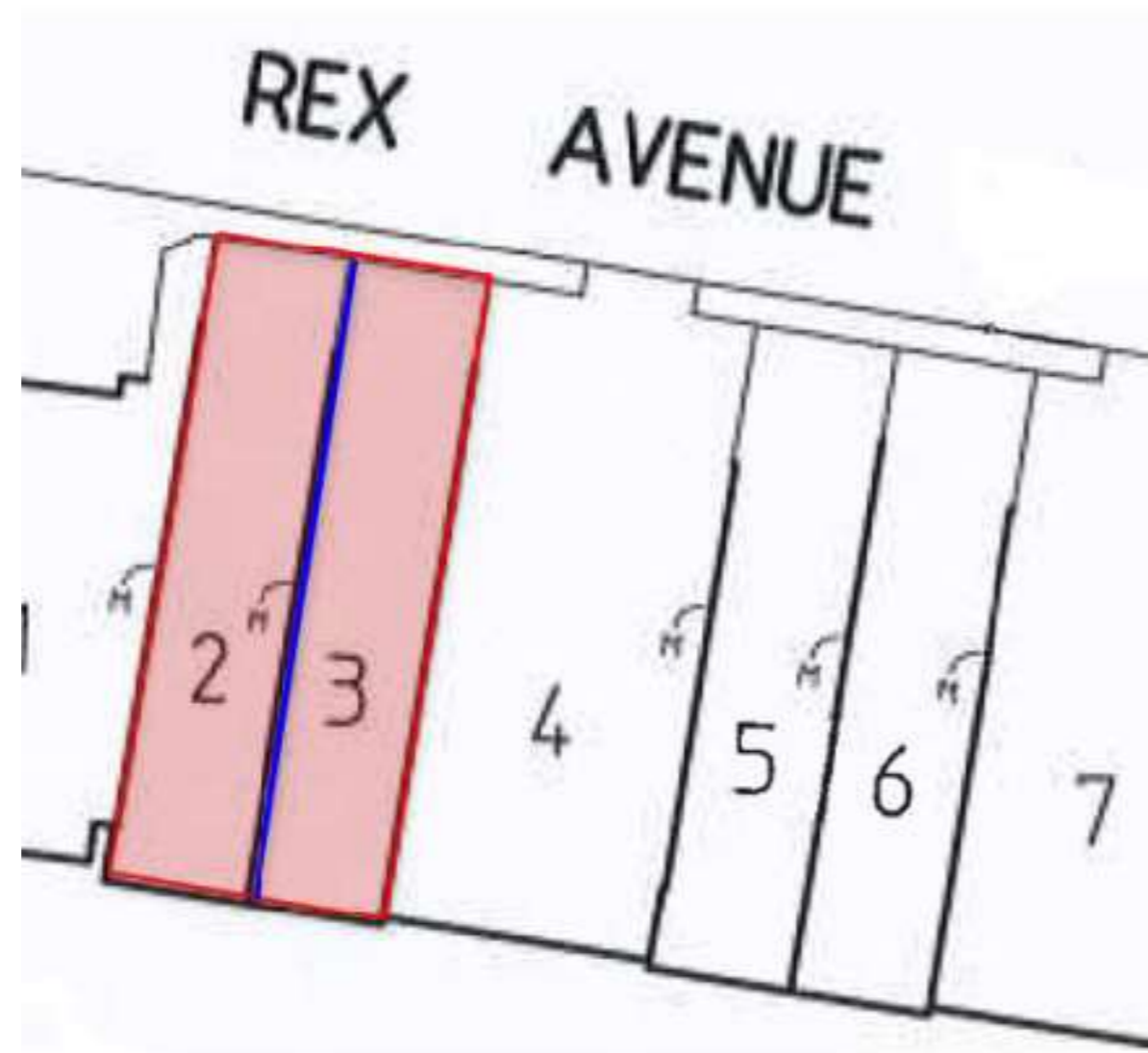


- 2 szoba, 2 fürdőszoba
- 807 négyzetláb – 75 négyzetméter
- Ár = 1 200 000 SGD = 268 364 000 HUF
- 3 580 000 HUF/négyzetméter !!!

**Ez nem TULAJDONJOG, hanem 99 évi lízingdíj!**

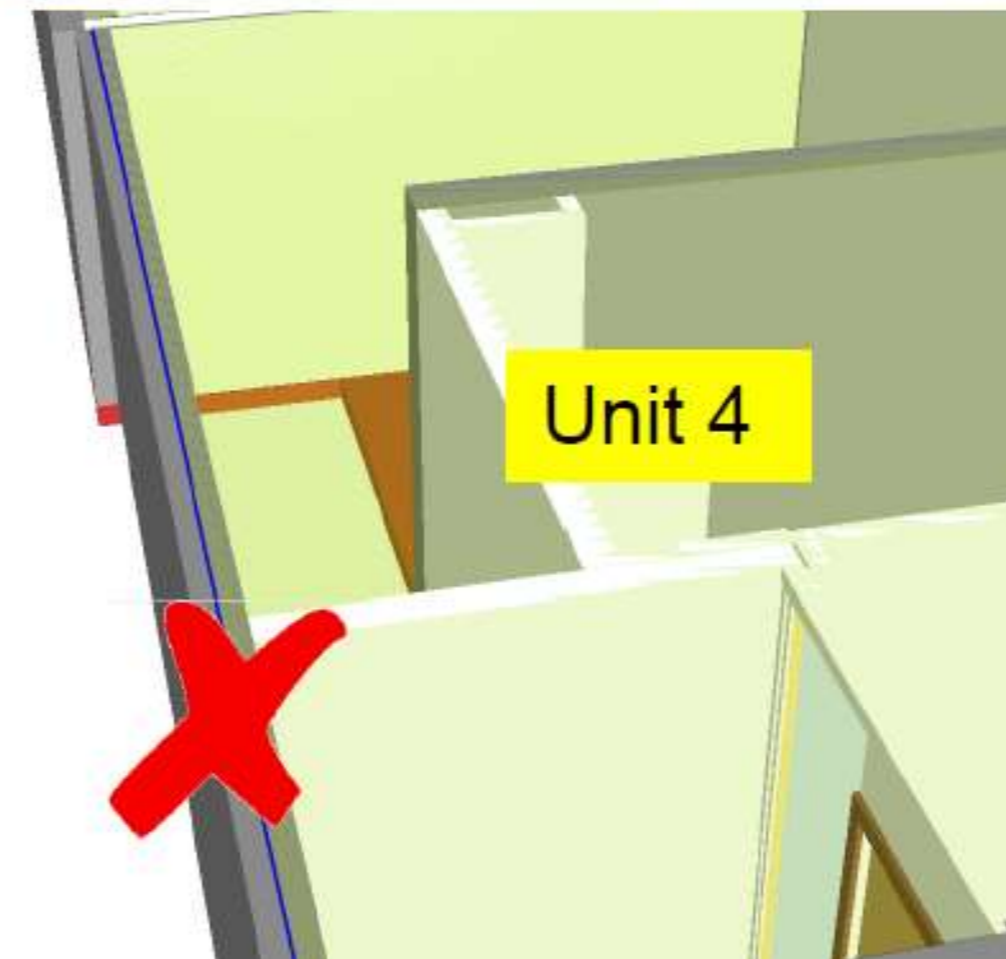
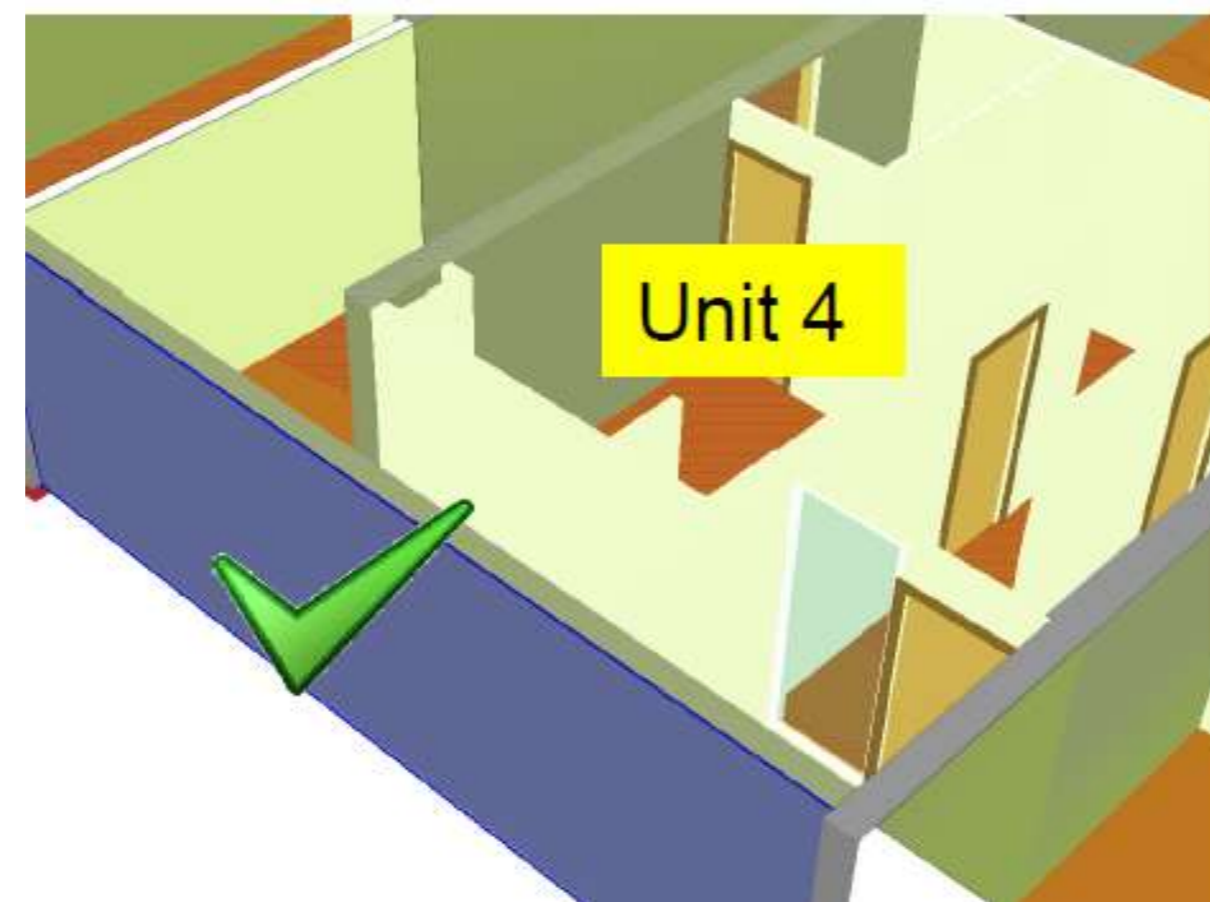
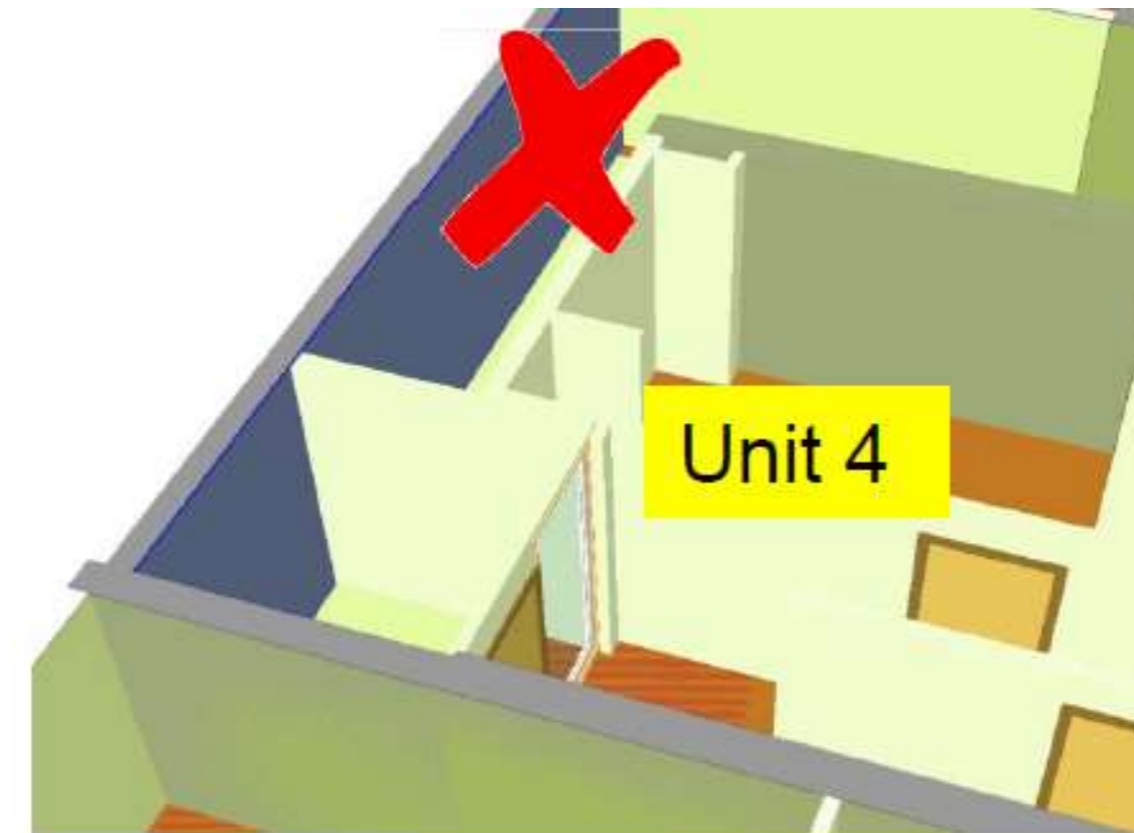
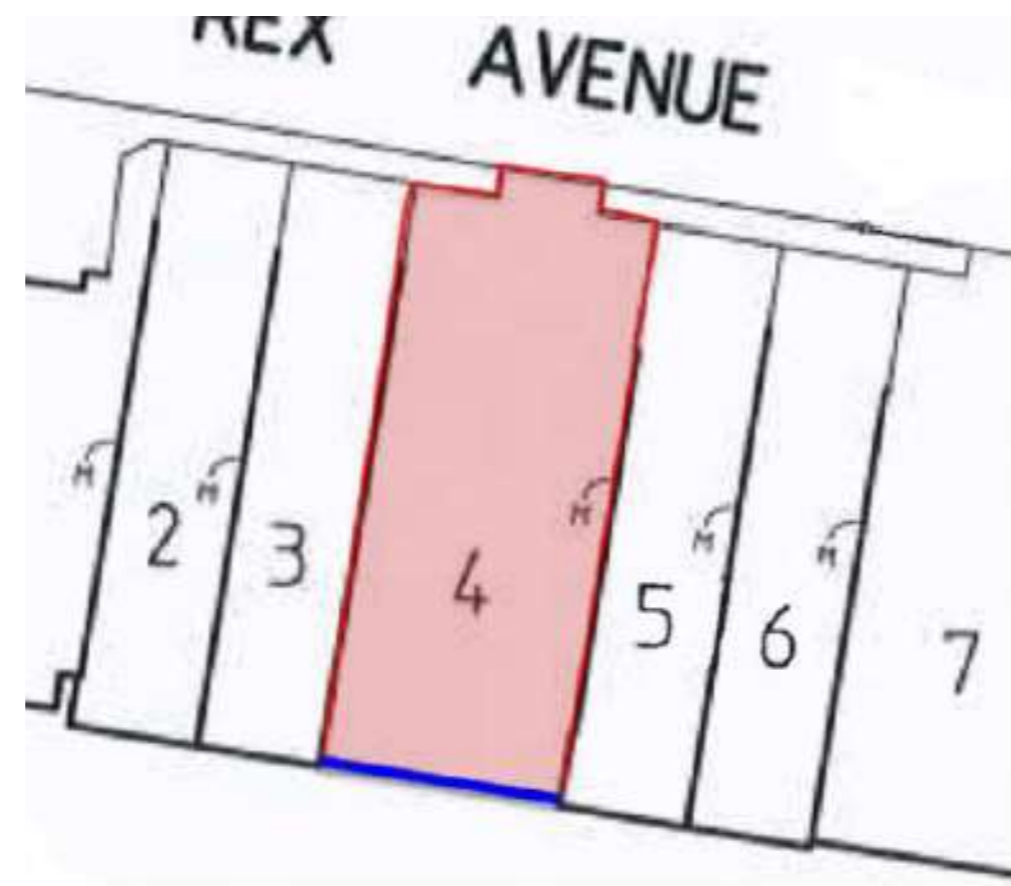


# Kataszter és BIM (hol a határ??)



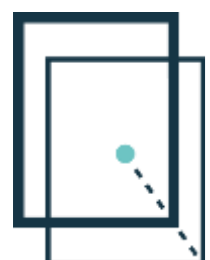
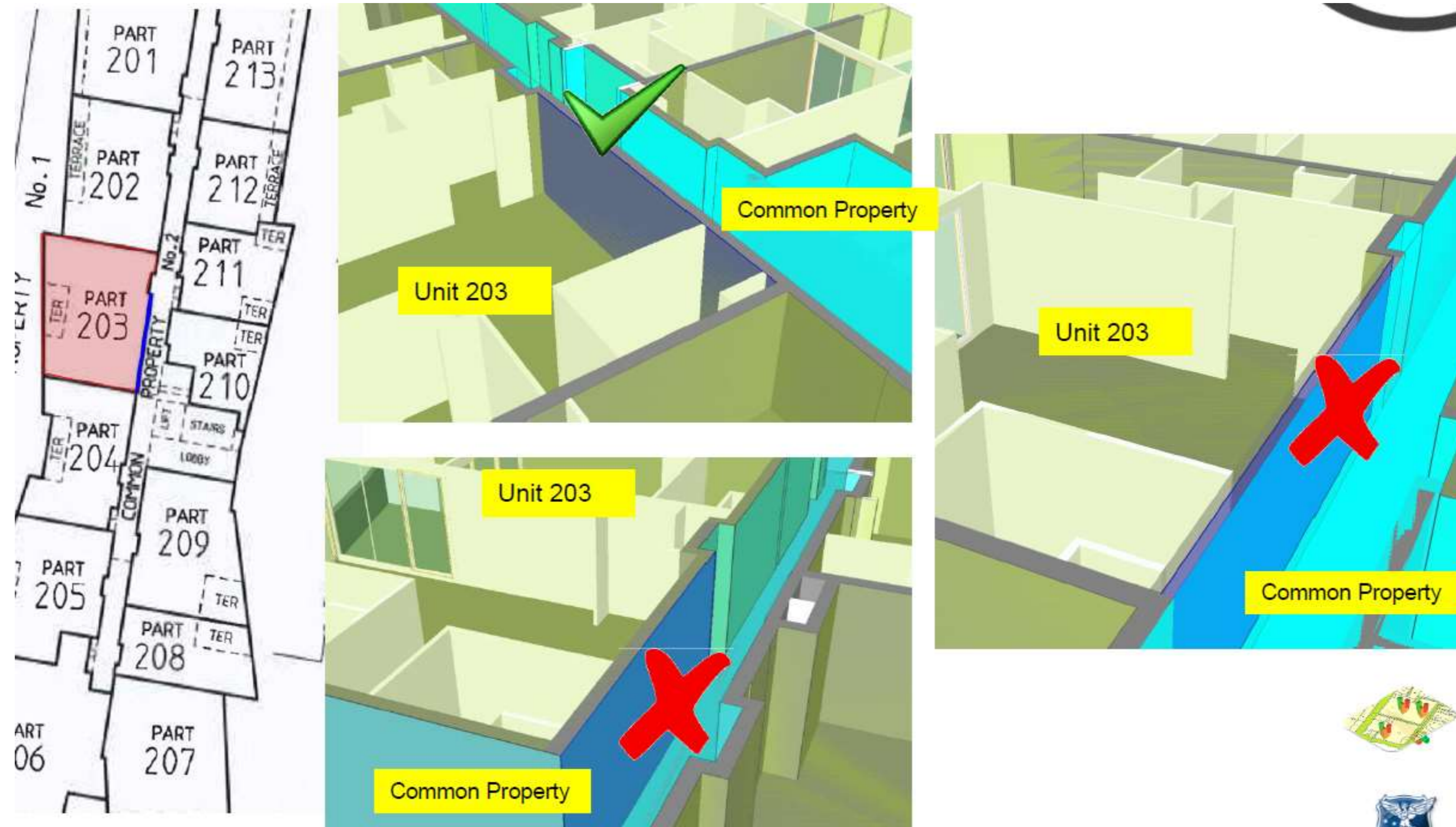
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

# Kataszter és BIM (hol a határ?)



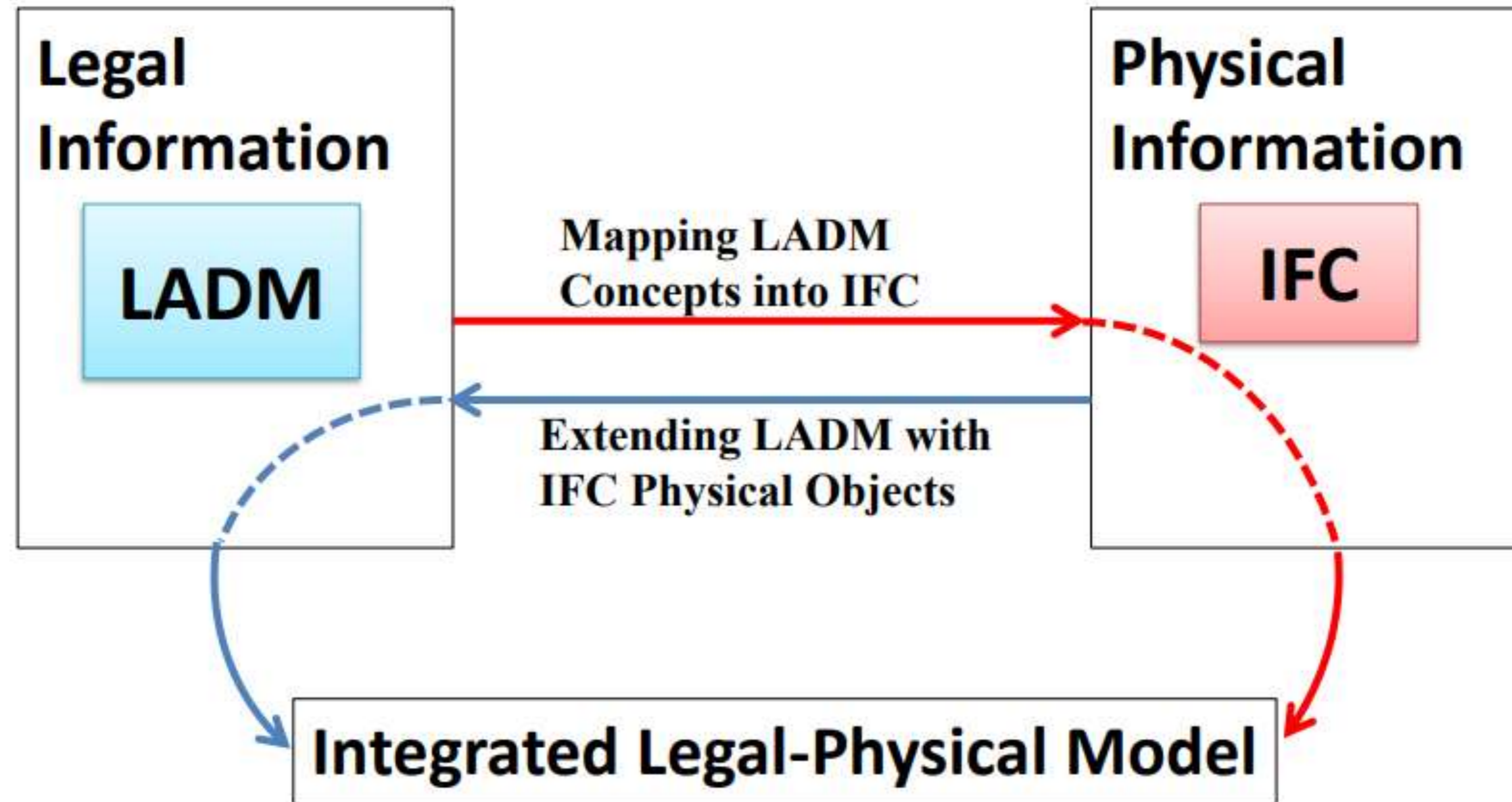
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

# Kataszter és BIM (hol a határ?)



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



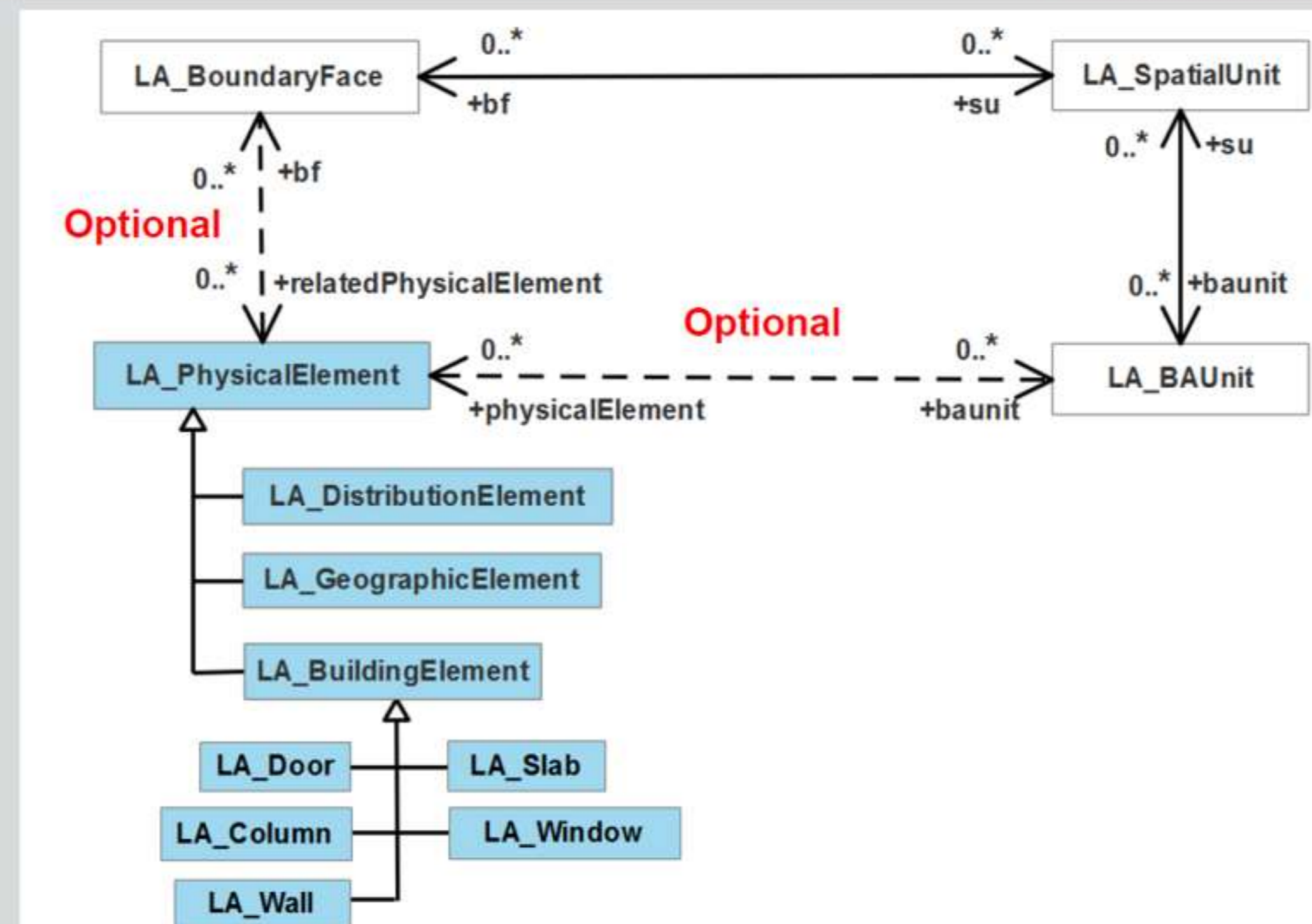
Forrás: Behnam Atazadeh-Abbas Rajabifard-Mohsen Kalantari: Connecting LADM and IFC Standards: Pathway Towards an Integrated Legal-Physical Model. LADM 2018 Workshop, 12-13 April, 2018., Zagreb, Croatia

# 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](http://www.lechnerkozpont.hu)

EMAIL:

[gyula.ivan@LECHNERKOZPONT.HU](mailto:gyula.ivan@LECHNERKOZPONT.HU)



Lechner Nonprofit Kft. Kataszter és BIM

