

Ingatlanfelmérő adatlap - minta

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány egységes műszaki-pénzügyi felmérési és döntés-előkészítési rendszeréhez.

A minta célja az adatfelvétel és a döntés-előkészítés munkafázisainak elkülönítése. Az adatlap egyes részeit eltérő szereplők töltik ki: a Vagyongazdálkodási iroda előkészíti az alapadatokat, a külső műszaki szakértő elvégzi a helyszíni műszaki felmérést és a felújítási költségbecslést, az értékbecslő meghatározza a forgalmi értékadatokat, a belső szakmai területek pedig további adatokat szolgáltatnak (pl. Városrendezési és főépítési iroda)

I. Alapadatok és előkészítő információk - belső kitöltés, Vagyongazdálkodási iroda

Adat	Kitöltendő
Ingatlan címe	
Helyrajzi szám	
Ingatlan típusa	lakás / helyiség / egyéb:
Alapterület m ²
Tulajdoni hányad /
Jelenlegi hasznosítás	üres / bérbe adott / használaton kívüli / egyéb:
Társasház?	igen / nem
Társasházi albetétek száma db / nem ismert
Ismert társasházi, közös tulajdoni vagy jogi kötöttség	igen / nem / vizsgálandó
Közös költség / társasházi tartozás rendezendő	igen / nem / vizsgálandó
Rendelkezésre álló dokumentumok	tulajdoni lap / alapító okirat / alaprajz / korábbi értékbecslés / egyéb
Rövid előkészítő megjegyzés	

II. Helyszíni műszaki felmérés - külső műszaki szakértő

A külső műszaki szakértő a helyszínen szemrevételezhető műszaki állapotot, hibákat és adottságokat rögzíti. A jogi, lakáspolitikai és vagyongazdálkodási értékelés nem a műszaki felmérő feladata.

Vizsgált szempont	Értékelés	Megjegyzés
Általános műszaki állapot	jó / közepes / rossz / kritikus	
Falak, mennyezet állapota	jó / javítandó / felújítandó	
Nedvesedés, penész, beázás	nincs / kisebb / jelentős	
Statikai vagy szerkezeti probléma jele	nincs / vizsgálandó / ismert probléma	
Padlóburkolat típusa	hidegburkolat/ melegburkolat	burkolat típusa:
Padlóburkolat állapota	jó / javítandó / cserélendő	
Hidegburkolatok állapota	jó / javítandó / cserélendő	fürdő, WC, konyha
Burkolatcsere szükséges	nem / részben / teljes körűen	
Vizes helyiségek állapota	jó / felújítandó / teljesen átépítendő	
Konyha állapota	használatos / felújítandó / kialakítandó	
Szaniterek állapota	jó / javítandó / cserélendő / hiányzik	
Bejárati ajtó állapota	jó / javítandó / cserélendő	
Belső ajtók állapota	jó / javítandó / cserélendő / hiányzik	
Nyílászárók állapota	jó / javítandó / cserélendő	
Elektromos hálózat állapota	megfelelő / részben felújítandó / cserélendő	
Villamos hálózat szabványossága	megfelelő / vizsgálandó / cserélendő	
Vízvezeték, csatorna, egyéb közművek állapota	megfelelő / részben felújítandó / cserélendő	
Fűtési rendszer állapota	megfelelő / korszerűtlen / cserélendő / nincs	
Melegvíz-ellátás	megfelelő / javítandó / nincs	
Szellőzés	megfelelő / javítandó / elégtelen	
Gázrendszer állapota	megfelelő / vizsgálandó / megszüntetendő / nincs	
Villanyóra megléte és állapota	rendben / pótlás szükséges / szolgáltatói egyeztetés szükséges	
Gázóra megléte és állapota	rendben / pótlás szükséges / szolgáltatói egyeztetés szükséges / nem releváns	
Komfortfokozat	komfort nélküli / félkomfortos / komfortos / összkomfortos	
Energetikai állapot	jó / közepes / rossz / nem ismert	
Közös épületrészek helyszínen észlelhető állapota	jó / közepes / rossz / nem ismert	lépcsőház, tető, homlokzat, közös gépészet
Azonnali beavatkozást igénylő hiba	igen / nem	

III. Felújítási költségbecslés - külső műszaki szakértő

Munkanem	Szükséges?	Beavatkozás mértéke (nm/db/folyóméter)	TERC (vagy más szabvány) alapú költségbecslés
Burkolatok javítása vagy cseréje	nem / részben / teljes körűen		
Festés, faljavítás	nem / részben / teljes körűen		
Elektromos hálózat felújítása	nem / részben / teljes körűen		
Vízvezeték, csatorna, gépészet	nem / részben / teljes körűen		
Nyílászárók cseréje	nem / részben / teljes körűen		
Vizes helyiségek felújítása	nem / részben / teljes körűen		
Konyha kialakítása vagy felújítása	nem / részben / teljes körűen		
Mérőórák, közműbekötések rendezése	nem / részben / teljes körűen		

Mutató	Érték / megjegyzés
Műszaki kategória	A - kisebb javítással hasznosítható / B - közepes felújítást igényel / C - teljes felújítást igényel / D - gazdaságosan nem vagy csak korlátozottan újítható fel
Becsült felújítási költség összesen Ft
Becsült felújítási költség / m ² Ft/m ²
Becsült hasznosításig szükséges idő hónap
Költségbecslés megbízhatósága	alacsony / közepes / magas
Külső műszaki szakértő megjegyzése	

IV. Helyszínen szemrevételezhető egyéb adottságok - külső műszaki szakértő

Vizsgált szempont	Értékelés	Megjegyzés
Megközelíthetőség	jó / közepes / nehéz	
Lift van az épületben	igen / nem / nem releváns	
Akadálymentesíthetőség helyszíni lehetősége	igen / részben / nem / vizsgálandó	
Összenyithatóság helyszíni lehetősége	igen / nem / vizsgálandó	más önkormányzati albetéttel vagy szomszédos helyiséggel
Kialakítható szobaszám műszaki lehetősége szoba / vizsgálandó	
Hasznosítást akadályozó helyszíni műszaki probléma	igen / nem	

V. Forgalmi értékadatok - belső kitöltés, Vagyongazdálkodási iroda, ÉB alapján

A forgalmi értékadatokat értékbecslő rögzíti. Ez a rész elkülönül a műszaki felméréstől és a felújítási költségbecsléstől.

Mutató	Érték / megjegyzés
Becsült jelenlegi forgalmi érték Ft
Becsült jelenlegi forgalmi érték / m ² Ft/m ²
Értékbecslés dátuma	
Értékbecslő megnevezése	
Értékbecslői megjegyzés	

VI. Jogi, társasházi és vagyongazdálkodási kockázatok - belső kitöltés, Vagyongazdálkodási iroda

Kockázat / kötöttség	Van?	Kitöltő / megjegyzés
Társasházi hozzájárulás szükséges	igen / nem / vizsgálandó	Vagyoniroda / Jogi terület
Alapító okirat vagy tulajdoni helyzet korlátozó	igen / nem / vizsgálandó	Vagyoniroda / Jogi terület
Peres, birtokvédelmi vagy egyéb jogi ügy	igen / nem / vizsgálandó	Jogi terület
Közműbekötés vagy mérőóra pótlása szükséges	igen / nem / vizsgálandó	Vagyoniroda, műszaki felmérés alapján
Jelentős társasházi felújítás várható	igen / nem / nem ismert	Vagyoniroda
Közös költség / társasházi tartozás rendezendő	igen / nem / vizsgálandó	Vagyoniroda
Egyéb vagyongazdálkodási kockázat	igen / nem / vizsgálandó	Vagyoniroda

VII. Örökségvédelmi és településképi kötöttségek - belső kitöltés, Városrendezési és főépítési iroda

Vizsgált szempont	Értékelés	Megjegyzés
Örökségvédelmi kötöttség	igen / nem / vizsgálandó	
Településképi kötöttség	igen / nem / vizsgálandó	
Homlokzatot, nyílászárót vagy rendeltetést érintő korlátozás	igen / nem / vizsgálandó	
Főépítési állásfoglalás szükséges	igen / nem	