ÖNKORMÁNYZATI ÜRES LAKÁSINGATLAN DÖNTÉSELŐKÉ

Cím:	Budapest XII. 1
HRSZ:	7

	Elérhető max. pontszám	ELÉRT pontszám (1–5)	Súlyszám (%)
1. Műszaki állapot és felújítási igény	90	33,00	50
2. Felújítás gazdaságossága	5	3,00	13
3. Bérbeadhatóság piaci alapon	5	5,00	8
4. Forgalmi érték és értéknövelési potenciál	5	4,00	10
5. Hasznosíthatóság	5	3,00	5
6. Lakáspolitikai / szociális érték	5	5,00	5
7. Jogi / társasházi kockázatok	5	4,00	10
Összesített döntés-előkészítő pontszám (1–100)	120	**57,00**	100

Értelmezés: 80–100: az önkormányzati megtartás szempontjai erősek és indokoltak; 6(jogi felülvizsgálat indokolt; 40–59: több speciális alternatíva összevetése indokolt; 20,8 közfeladatellátásra használatba adás vagy más hasznosítás vizsgálata indokolt. Megje alkalmazása miatt 20,80 súllyozott pontszám érhető el.

Pontszámítás: minden részszempont 1–5 pont. A súlyok összege 100%. A végső pontszám lineárisan minden részpontszám 1, és 100 pont akkor, ha minden részpontszám 5.

Megjegyzés: a kibontott nyalások alapján az épület válaszfalai gázbeton szerkezetű.

ÉSZÍTÉSI ADATLAP

kerület, Táltos utca 8. I. 13.

7844/0/A/13

Súlyozott ELÉRT pontszám	Megjegyzés
18,33	A műszaki állapot 18 részszempontjának összpontszáma max. 90 pont, mely a műszaki paraméterek jobb áttekintése érdekében nem kerül skálázásra.
7,50	
7,50	
8,00	
3,00	
5,00	
8,00	
57,76	**A súlyok összege 100%**

0–79: részletes hasznosítási/felújítási/
80-40: értékesítés vagy ingyenes
gyzés: a minimum ponthatár a 0 pont

1–100 közé kerül: 1 pont akkor adódik, h

Az ingatlan/ingatlanegység műszaki állapotának pontozása					
Értékelési szempont		**5 pont**	**4 pont**	**3 pont**	**2 pont**
1.	**Épület külső általános állapota**	Kiváló	Jó	Közepes	Felújítandó
2.	**Lakás belső általános műszaki és funkcionális állapota**	Kiváló, korszerű	Jó	Közepes	Jelentősen felújítandó
3.	**Falak, mennyezet, belső felületek**	Kiváló	Jó	Kisebb javítás szükséges	Jelentős felújítás szükséges
4.	**Nedvesedés, penész, beázás**	Nincs	Minimális	Kisebb, lokalizált	Jelentős
5.	**Statikai, szerkezeti állapot**	Problémamentes	Jó	Kisebb probléma	Jelentős beavatkozás
6.	**Meleg- és hidegburkolatok állapota**	Kiváló	Jó	Kisebb javítás	Jelentős felújítás
7.	**Fürdőszoba, WC állapota**	Korszerű, használható	Jó, kisebb javítás	Felújítandó	Átalakítandó, jelentős felújítás
8.	**Konyha állapota**	Korszerű, használható	Jó, kisebb javítás	Felújítandó	Átalakítandó, jelentős felújítás
9.	**Szaniterek és szerelvények állapota**	Kiváló, korszerű	Jó	Korszerűtlen, felújítandó	Teljes csere
10.	**Külső és belső nyílászárók állapota**	Kiváló, korszerű	Jó	Korszerűtlen, felújítandó	Teljes csere szükséges
11.	**Elektromos hálózat állapota**	Kiváló, korszerű	Jó	Részben korszerűsítendő	Jelentősen felújítandó
12.	**Víz- és csatornahálózat állapota**	Kiváló, korszerű	Jó	Korszerűtlen, felújítandó	Jelentős csere
13.	**Fűtés és melegvíz-ellátás**	Kiváló, korszerű	Jó	Korszerűtlen, felújítandó	Jelentős csere
14.	**Szellőzés /gázrendszer**	Kiváló, megfelelő	Jó	Korszerűsítendő	Jelentős beavatkozás
15.	**Mérőórák és mérőhelyek állapota**	Rendezett, működő	Jó	Pótlás/javítás szükséges	Jelentős beavatkozás
16.	**Komfortfokozat**	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Részben komfortos
17.	**Energetikai állapot**	A	B	C	D–E
18.	**Közös épületrészek műszaki állapota**	Kiváló	Jó	Közepes	Jelentős felújítás
					Összp

1 pont	Értékelés
Kritikus	4
Kritikus	1
Teljes felújítás szükséges	1
Súlyos/aktív	3
Súlyos/kritikus	3
Teljes csere	1
Nincs/kialakítandó	1
Nincs/kialakítandó	1
Nincs/pótlás szükséges	1
Hiányzik/használhatatlan	2
Teljes csere	1
Teljes csere/hiányzik	1
Hiányzik/kialakítandó	1
Hiányzik/használhatatlan	3
Szolgáltatói egyeztetés szükséges	4
Komfort nélküli	1
F vagy rosszabb	1
Kritikus	3
Összpontszám:	33
pontszám(végleges):	1,83

A felújítás gazdaságosságának pontozása			
Pont	**Felújítási kategória**	**Irányadó fajlagos ráfordítás**	**Irányadó összköltség**
5 pont	Minimál felújítás	kb. 150–200 ezer Ft/m²	alapterülettől függően jellemzően max. 5–7 M Ft
4 pont	Alapfelújítás	kb. 200–300 ezer Ft/m²	jellemzően max. 10 M Ft
3 pont	Középkategóriás felújítás	kb. 300–400 ezer Ft/m²	jellemzően max. 15 M Ft
2 pont	Szerkezetet is érintő felújítás	kb. 400–600 ezer Ft/m²	jellemzően max. 20 M Ft
1 pont	Komplett felújítás	600 ezer Ft/m² felett	egyedi vizsgálat szükséges

Részletes értékelési szempont	Értékelés
A lakás rendeltetésszerű használatához szükséges minimális beavatkozások. Festés, kisebb burkolatjavítás/csere, elektromos és gépészeti rendszerek átvizsgálása, szükséges javítása és üzembe helyezése. Alacsony ráfordítással rövid időn belül hasznosítható állapot érhető el.	
Több helyiséget érintő felújítás szükséges, de a lakás fő szerkezetei és rendszerei alapvetően megtarthatók. Burkolatok, festés, szaniterek, szerelvények, részleges gépészeti és elektromos munkák elvégzése indokolt. A ráfordítás a várható hasznosításhoz képest még kedvező.	
Jelentősebb, több szakágat érintő felújítás szükséges. A belső terek teljesebb megújítása, gépészeti és elektromos rendszerek részleges vagy jelentősebb korszerűsítése, nyílászárók, burkolatok, szaniterek cseréje is szükségessé válhat. A beruházás gazdaságossága egyedi vizsgálatot igényel.	3
A felújítás már épületszerkezeti vagy jelentős műszaki beavatkozást is igényelhet. Például falak, födémek, aljzatok, tető- vagy egyéb szerkezeti elemek javítása, teljesebb gépészeti és elektromos korszerűsítés. Jelentős tőkeráfordítás szükséges, megtérülése kockázatosabb.	
A lakás teljes körű felújítása szükséges, többnyire valamennyi fő műszaki és építészeti elem jelentős beavatkozásával. A ráfordítás nagysága miatt a felújítás gazdaságossága erősen kérdéses; indokolt lehet a felújítás helyett az értékesítés, más célú hasznosítás vagy egyéb alternatíva vizsgálata.	
Összpontszám:	3

Bérbeadhatóság piaci alapon			
Pont	**Minősítés**	**Részletes értékelési szempont**	**Értékelés**
5 pont	**Kiemelten keresett**	Az ingatlan elhelyezkedése, mérete, alaprajza, műszaki állapota és várható bérleti díja alapján a piaci bérbeadás iránti kereslet várhatóan magas.	5
4 pont	**Jól bérbeadható**	A lakás jellemzői alapján várhatóan stabil piaci kereslet mellett, kisebb korrekciókkal vagy kisebb felújítással jól bérbeadható.	
3 pont	**Átlagosan bérbeadható**	A lakás a helyi piaci feltételek mellett átlagos keresletre számíthat; a bérbeadhatóságot a méret, elhelyezkedés, alaprajz vagy műszaki állapot befolyásolhatja.	
2 pont	**Korlátozottan bérbeadható**	A lakás bérbeadása várhatóan hosszabb időt, alacsonyabb bérleti díjat vagy célzott felújítást igényel; a kereslet szűkebb.	
1 pont	**Nehezen bérbeadható**	A lakás elhelyezkedése, mérete, alaprajza, műszaki állapota vagy egyéb adottsága miatt tartósan korlátozott piaci kereslet várható.	
		Összpontszám:	5

Forgalmi érték és értéknövelési poten	
Pont	**Minősítés**
5 pont	**Magas értéknövelési potenciál**
4 pont	**Jó értéknövelési potenciál**
3 pont	**Átlagos potenciál**
2 pont	**Korlátozott potenciál**
1 pont	**Alacsony potenciál**

ciál – pontozás	
Részletes értékelési szempont	**Értékelés**
Az ingatlan piaci pozíciója, értéke vagy hasznosíthatósága érdemben javítható; a lokáció és az ingatlan adottságai ezt támogatják.	
Kisebb vagy közepes beruházással az ingatlan piaci értéke vagy hasznosíthatósága számottevően javítható.	4
Az ingatlan értéke és hasznosíthatósága átlagos piaci szinten tartható vagy mérsékelten javítható.	
A ráfordítások csak korlátozottan növelik az ingatlan piaci értékét vagy hasznosíthatóságát.	
A szükséges ráfordításokhoz képest csekély értéknövelés vagy hasznosíthatósági javulás várható.	
Összpontszám:	4

Hasznosíthatósági pontszám			
Pont	**Minősítés**	**Részletes értékelési szempont**	**Értékelés**
5 pont	**Azonnal bérbeadható**	A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, műszaki és esztétikai állapota megfelelő; csak szükséges ellenőrzés, takarítás és kisebb karbantartás szükséges. Rövid határidővel bérbe adható.	
4 pont	**Kisebb felújítással bérbeadható**	A lakás alapvetően használható, de kisebb javítások, festés, burkolatjavítás, szaniterek/berendezések cseréje vagy egyéb karbantartás szükséges. A bérbeadás rövid időn belül megvalósítható.	
3 pont	**Nagyobb felújítás szükséges**	Több épületszerkezeti, gépészeti, elektromos vagy belsőépítészeti elem felújítása/cseréje szükséges; a lakás jelen állapotában vagy csak korlátozottan hasznosítható. Jelentősebb ráfordítás után bérbeadható.	3
2 pont	**Felújítás gazdaságilag kérdéses**	Jelentős felújítási igény áll fenn, amelynek költsége várhatóan magas a lakás értékéhez vagy várható bérleti bevételéhez képest; a beruházás megtérülése bizonytalan. Felújítás előtt gazdaságossági vizsgálat indokolt.	
1 pont	**Nehezen vagy gazdaságtalanul hasznosítható**	A lakás speciális adottsága, rossz elhelyezkedése, alaprajzi vagy műszaki sajátossága, illetve rendkívüli felújítási igénye miatt a bérbeadás nehezen vagy csak gazdaságtalanul valósítható meg.	
		Összpontszám:	3

Lakáspolitikai szempontú értékelés			
Pont	**Minősítés**	**Részletes értékelési szempont**	**Értékelés**
5 pont	**Kiemelten lakáspolitikai célra alkalmas**	Több lakáspolitikai cél egyidejű teljesülése; akadálymentesíthető vagy akadálymentes; kis alapterületű és jól hasznosítható; család számára megfelelő; szociális vagy közfeladati célra kifejezetten alkalmas; a lokáció miatt önkormányzati tulajdonban tartása különösen indokolt.	5
4 pont	**Jól hasznosítható lakáspolitikai szempontból**	Legalább 2–3 jelentős lakáspolitikai szempont teljesül; megfelelő méretű és elrendezésű; családi vagy szociális célra alkalmas; jó lokációjú; kisebb beavatkozással speciális célra is alkalmassá tehető.	
3 pont	**Átlagos alkalmasság**	Legalább egy meghatározó lakáspolitikai célra jól alkalmazható, de a lakás mérete, elhelyezkedése, alaprajza vagy műszaki adottságai korlátozzák a széles körű hasznosíthatóságot.	
2 pont	**Korlátozott alkalmasság**	Csak szűkebb célcsoport vagy speciális lakáspolitikai cél számára használható; mérete, elrendezése, elhelyezkedése vagy egyéb adottsága jelentősen korlátozza a hasznosítást.	
1 pont	**Nem indokolt megtartani**	A felsorolt lakáspolitikai célok egyikének sem, vagy csak minimális mértékben felel meg; önkormányzati lakásként történő megtartása lakáspolitikai szempontból nem indokolt.	
		Összpontszám:	5

Jogi/társasházi kockázatok			
Pont	**Minősítés**	**Részletes értékelési szempont**	**Értékelés**
5 pont	**Kockázatmentes / minimális kockázat**	A tulajdoni és jogi helyzet egyértelmű és rendezett; nincs ismert teher, jogvita vagy használati korlátozás. A közös költség és egyéb fizetési kötelezettségek teljesítése igazolt. Nincs ismert társasházi felújítási vagy rendkívüli fizetési kötelezettség.	
4 pont	**Alacsony kockázat**	A jogi és társasházi helyzet alapvetően rendezett, kisebb adminisztratív vagy dokumentációs hiányosságok előfordulhatnak, de ezek nem veszélyeztetik a tulajdonosi és hasznosítási jogokat. Kisebb társasházi kötelezettség vagy várható kiadás felmerülhet.	4
3 pont	**Közepes kockázat**	A lakás jogi/társasházi helyzete alapvetően rendezett, azonban olyan körülmény áll fenn, amely további vizsgálatot vagy intézkedést igényel. Például rendezetlen dokumentáció, folyamatban lévő társasházi ügy, jelentősebb felújítási kötelezettség, vitatható használati kérdés vagy tulajdoni/használati korlátozás.	
2 pont	**Magas kockázat**	Jelentősebb jogi vagy társasházi probléma áll fenn, amely a lakás hasznosíthatóságát, értékét vagy a tulajdonosi jogok gyakorlását korlátozhatja. Például fennálló jogvita, jelentős közös költség- vagy egyéb tartozás, vitatott tulajdoni/használati helyzet, jelentős társasházi kötelezettség vagy várható rendkívüli befizetés. A kockázat rendezése nélkül a hasznosítás nem javasolt.	
1 pont	**Kiemelten magas kockázat**	Súlyos vagy rendezetlen jogi, tulajdoni vagy társasházi probléma áll fenn, amely jelentősen akadályozza vagy ellehetetleníti a lakás hasznosítását. Folyamatban lévő, hosszasan elnyúló jogvita, jelentős teher vagy végrehajtási kockázat, illetve olyan társasházi helyzet, amely érdemben veszélyezteti a tulajdonosi vagy hasznosítási jog gyakorlását. Jogi rendezés nélkül a megtartás/hasznosítás nem lehetséges.	
		Összpontszám:	4