

ÖNKORMÁNYZATI ÜRES LAKÁSINGATLAN DÖNTÉSELŐKÉ

Cím:	Budapest XII. ker
HRSZ:	6

	Elérhető max. pontszám	ELÉRT pontszám (1–5)	Súlyszám (%)
1. Műszaki állapot és felújítási igény	90	25,00	50
2. Felújítás gazdaságossága	5	1,00	13
3. Bérbeadhatóság piaci alapon	5	1,00	8
4. Forgalmi érték és értéknövelési potenciál	5	1,00	10
5. Hasznosíthatóság	5	1,00	5
6. Lakáspolitikai / szociális érték	5	1,00	5
7. Jogi / társasházi kockázatok	5	1,00	10
Összesített döntés-előkészítő pontszám (1–100)	120	31,00	100

Értelmezés: 80–100: az önkormányzati megtartás szempontjai erősek és indokoltak; 60–79: jogi felülvizsgálat indokolt; 40–59: több speciális alternatíva összevetése indokolt; 20,8–39: közfeladatellátásra használatba adás vagy más hasznosítás vizsgálata indokolt. Megjegyzés: a kibontott nyalások alapján az épület válaszfalai gázbeton szerkezetű.

Pontszámítás: minden részzempont 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.

ÉRTÉKELÉSI ADATLAP

Ügyfél neve: Ügyfél, Maros utca 27. IV. em. 5.
Ügyfél azonosítója: 946/0/A/38

Súlyozott ELÉRT pontszám	Megjegyzés
13,89	A műszaki állapot 18 részszerpontjának összpontszáma max. 90 pont, mely a műszaki paraméterek jobb áttekintése érdekében nem kerül skálázásra.
2,50	
1,50	
2,00	
1,00	
1,00	
2,00	
24,65	A súlyok összege 100%

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

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

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
Összt					

1 pont	Értékelés
Kritikus	3
Kritikus	1
Teljes felújítás szükséges	1
Súlyos/aktív	1
Súlyos/kritikus	4
Teljes csere	1
Nincs/kialakítandó	1
Nincs/kialakítandó	1
Nincs/pótlás szükséges	1
Hiányzik/használhat atlan	1
Teljes csere	1
Teljes csere/hiányzik	1
Hiányzik/kialakítandó	1
Hiányzik/használhat atlan	1
Szolgáltatói egyeztetés szükséges	1
Komfort nélküli	1
F vagy rosszabb	1
Kritikus	3
Összpontszám:	25
Pontszám(végleges):	1,39

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

Részletes értékelési szempont	Értékelés
A lakás rendeltetésszerű használatához szükséges minimális beavatkozások. Festés, kisebb burkolatjavítás/cseré, 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.	
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.	1
Összpontszám:	1

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.	
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.	1
Összpontszám:			1

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

Értékelési táblázat – 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.	
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.	1
Összpontszám:	1

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.	
2 pont	Felújítás gazdaságilag kérdéses	Jelentős felújítási igény áll fenn, amelynek költsége várhatóan magas a lakás értékéhez vagy várható bérleti bevételehez 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.	1
Összpontszám:			1

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.	
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.	1
Összpontszám:			1

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.	
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.	1
Összpontszám:			1