

Zakres analizy nieruchomości gruntowej niezabudowanej przed zakupem

1. Analiza umocowania sprzedającego do zawarcia przedwstępnej lub przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości podlegającej analizie.
2. Analiza stanu prawnego nieruchomości:
 - a. Weryfikacja zgodności informacji ujawnionych w księdze wieczystej z informacjami ewidencyjnymi oraz danymi zawartymi w rejestrze gruntów i budynków, w szczególności prawa własności oraz oznaczenia nieruchomości
 - b. Analiza prawa własności nieruchomości
 - c. Analiza obciążeń hipotecznych ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w szczególności podstawy ich wpisu, wysokości oraz podmiotu na rzecz, którego zostały ustanowione
 - d. Analiza ograniczonych praw rzeczowych ciążących na nieruchomości, w szczególności prawa użytkowania, służebności, najmu, odkupu, pierwokupu, timescharing`u, dożywocia, roszczenia o przeniesienie prawa własności lub ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego
 - e. Weryfikacja tytułu prawnego do drogi dojazdowej
 - f. Weryfikacja wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
3. Analiza warunków urbanistycznych nieruchomości
 - a. Weryfikacja uzbrojenia terenu
 - b. Weryfikacja infrastruktury technicznej obecnej na nieruchomości, w szczególności słupów energetycznych, teletechnicznych, reklamowych itp.
4. Analiza lokalizacji nieruchomości:
 - a. Weryfikacja sąsiadującej z analizowaną nieruchomością infrastruktury użyteczno – publicznej, w szczególności sklepów, punktów usługowych, urzędów, szkoły, przedszkola, pozostałych ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych znajdujących się w sąsiedztwie nieruchomości.
 - b. Weryfikacja infrastruktury komunikacyjnej znajdującej się w sąsiedztwie analizowanej nieruchomości
 - c. Weryfikacja zabudowy sąsiadującej z analizowaną nieruchomością, w szczególności rodzaj sąsiedniej zabudowy, istnienie obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych
 - d. Weryfikacja Warunków Zabudowy wydanych dla działki

- e. Identyfikacja możliwości zabudowy nieruchomości podlegającej analizie na podstawie zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
- f. Identyfikacja możliwości zabudowy terenów sąsiadujących z analizowaną nieruchomością wynikających z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego
- g. Weryfikacja położenia nieruchomości na terenach zalewowych
- h. Weryfikacja położenia nieruchomości na terenach osuwiskowych
- i. Weryfikacja ewentualnych zagrożeń związanych z możliwością uzyskania decyzji administracyjnych w tym m.in. pozwolenia na budowę

Usługi dodatkowe:

1. Współpraca z Sprzedającym bądź podmiotem go reprezentującym celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży na warunkach chroniących interes Kupującego.
2. Współpraca ze Sprzedającym lub podmiotem go reprezentującym w zakresie pozyskania z właściwego Urzędu Miasta lub Gminy zaświadczenia o niezaleganiu przez Sprzedającego z podatkiem od nieruchomości
3. Współpraca ze Sprzedającym lub podmiotem go reprezentującym w zakresie pozyskania promes o zwolnieniu obciążeń rzeczowych lub finansowych ustanowionych na nieruchomości przez instytucje finansowe, podmioty gospodarcze lub osoby fizyczne
4. Współpraca z Kupującym w zakresie pozyskania najbardziej korzystnego sposobu finansowania zakupu nieruchomości.
5. Współpraca z Kupującym w zakresie pozyskania operatu szacunkowego nieruchomości
6. Współpraca z notariuszem wskazanym przez Sprzedającego / Kupującego celem opracowania treści umowy przyrzeczonej chroniącej interes Kupującego, w szczególności zawarcie w umowie rygору wydania lokalu oraz opuszczenia go przez Sprzedającego i osoby wraz z nim zamieszkujące.