

Zakres analizy nieruchomości gruntowej zabudowanej

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 pozwolenia na użytkowanie nieruchomości
 - g. Weryfikacja wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
3. Analiza stanu technicznego nieruchomości
 - a. Ogólna analiza stanu technicznego nieruchomości, w szczególności zapoznanie się z dziennikiem budowy o ile taki istnieje, datą budowy, technologia wykonania, stanem budynku, elewacji, dachu itd.
 - b. Weryfikacja stanu technicznego stolarki okiennej, drzwiowej oraz podłóg
 - c. Weryfikacja stanu technicznego pomieszczeń w nieruchomości pod kątem występowania zawilgoceń, odparzeń tynków, grzyba, pęknięć, nieszczelności, zacieków itd.
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 rodzaju sąsiedniej zabudowy, istnienia obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych itd.

d. Identyfikacja możliwości zabudowy terenów sąsiadujących z analizowaną nieruchomością wynikających z zapisów Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

5. Analiza funkcjonalności nieruchomości

- a. Weryfikacja rozkładu pomieszczeń, w szczególności niezależność izb
- b. Weryfikacja standardu wykonania nieruchomości
- c. Weryfikacja ekspozycji nieruchomości względem stron świata

6. Analiza kosztów utrzymania nieruchomości

- a. Weryfikacja kosztów ewentualnych remontów bądź napraw koniecznych do przeprowadzenia
- b. Weryfikacja kosztów mediów
- c. Weryfikacja kosztów przeglądów infrastruktury technicznej będącej wyposażeniem nieruchomości
- d. Weryfikacja pozostałych kosztów koniecznych do ponoszenia z tytułu chęci utrzymania nieruchomości w obecnym standardzie np. basenu, pielęgnacji ogrodu itd.

Usługi dodatkowe:

1. Współpraca ze 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 zaświadczenia o wymeldowaniu przez Sprzedającego wszystkich osób z lokalu.
4. 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.
5. Współpraca z Kupującym w zakresie pozyskania najbardziej korzystnego sposobu finansowania zakupu nieruchomości.
6. Współpraca z Kupującym w zakresie pozyskania operatu szacunkowego nieruchomości.
7. 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.
8. Współuczestnictwo wraz z Kupującym w odbiorze kupionej nieruchomości

