

Zakres analizy nieruchomości lokalowej 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 i formy 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 posiadania przez sprzedającego zaświadczenia o przysługiwaniu mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
 - f. Identyfikacja wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości
3. Analiza stanu technicznego nieruchomości
 - a. Analiza stanu technicznego budynku w którym znajduje się nieruchomość, w szczególności rok budowy, technologia wykonania, stan budynku, elewacji, dachu, stanu klatek schodowych, występowania piwnic, garaży podziemnych
 - b. Weryfikacja przeglądu budowlanego nieruchomości oraz zaleceń odnoszących się do analizowanej nieruchomości
 - c. Weryfikacja przeglądu gazowego nieruchomości oraz zaleceń odnoszących się do analizowanej nieruchomości
 - d. Weryfikacja przeglądu kominowego nieruchomości oraz zaleceń odnoszących się do analizowanej nieruchomości
 - e. Weryfikacja przeglądu elektrycznego nieruchomości oraz zaleceń odnoszących się do analizowanej nieruchomości
 - f. Weryfikacja stanu technicznego nieruchomości pod kątem występowania zawilgoceń, odparzenia tynków, grzybów, pęknięć, nieszczelności stolarki okiennej.
 - g. Rozpoznanie planów remontowych Wspólnoty Mieszkaniowej / Spółdzielni Mieszkaniowej / Współwłaścicieli nieruchomości wraz z określeniem ich wpływu dla właściciela analizowanej nieruchomości.

4. Analiza lokalizacji nieruchomości:

- a. Weryfikacja położenia analizowanej nieruchomości, w szczególności kondygnacja oraz umiejscowienie w bryle budynku
- b. Weryfikacja sąsiadującej z analizowaną nieruchomością infrastruktury użyteczno – publicznej, w szczególności ogólnodostępne miejsca parkingowe, parkingi strzeżone, sklepy, punkty usługowe, urzędy, szkoły, przedszkola, place zabaw, pozostałe tereny rekreacyjne
- c. Weryfikacja infrastruktury komunikacyjnej znajdującej się w sąsiedztwie analizowanej nieruchomości
- d. Weryfikacja zabudowy sąsiadującej z analizowaną nieruchomością, w szczególności rodzaj sąsiedniej zabudowy, istnienie obiektów przemysłowych, produkcyjnych, magazynowych

5. Analiza funkcjonalności mieszkania

- a. Weryfikacja rozkładu pomieszczeń, w szczególności niezależność izb
- b. Weryfikacja standardu wykonania analizowanej nieruchomości
- c. Weryfikacja ekspozycji mieszkania względem stron świata
- d. Weryfikacja występowania balkonu, tarasu, loggi, ogródka, garażu, miejsca postojowego lub innych pomieszczeń przynależnych oraz zasad korzystania z nich
- e. Wykonanie schematu graficznego rzutu nieruchomości

6. Analiza sposobu zarządzania nieruchomością przez Wspólnotę Mieszkaniową/ SM/ Współwłaścicieli

- a. Weryfikacja jednostki zarządzającej nieruchomością wspólną
- b. Weryfikacja kosztów zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości oraz wynikających z tego konsekwencji dla właściciela przedmiotowej nieruchomości
- c. Weryfikacja stawki funduszu remontowego oraz ilości środków zgromadzonych na koncie nieruchomości wraz z określeniem konsekwencji dla właściciela przedmiotowej nieruchomości związanych z podjętymi uchwałami przez wspólnotę mieszkaniową/ współwłaścicieli nieruchomości
- d. Weryfikacja charakterystyki energetycznej nieruchomości
- e. Weryfikacja wysokości zaliczek na media ponoszonych przez obecnego właściciela

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 pozyskanie zaświadczenia od Wspólnoty Mieszkaniowej / Spółdzielni Mieszkaniowej /

Współwłaścicieli o niezaleganiu przez Sprzedającego z opłatami za utrzymanie części wspólnych 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 zaświadczeń 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 rygoru wydania lokalu oraz opuszczenia go przez Sprzedającego wraz z osobami wespół z nim zamieszkującymi.
8. Współuczestnictwo wraz z Kupującym w odbiorze technicznym kupionego lokalu.