

RAPORT Z ANALIZY

Nieruchomości lokalowej numer: ...

położonej w Krakowie

przy ul. ...

gmina Kraków

powiat krakowski

objętej księgą wieczystą nr: .../.../...



Opracowanie raportu : ATM Inwestycje Sp. z o. o.

Raport zatwierdził : Adam Iwański – Dyrektor Wykonawczy ATM Inwestycje Sp. z o.o.

Data i miejsce sporządzenia raportu: 23 marzec 2013., Kraków

Niniejszy raport nie może być publikowany w całości ani w części bez pisemnej zgody ATM Inwestycje Sp. o.o.

Spis treści	Strona
1. <u>Informacje o zleceniu</u>	4
1.1. Przedmiot analizy	4
1.2. Zakres analizy	4
1.3. Cel analizy	4
1.4. Podstawa formalna analizy	5
1.5. Podstawa prawna analizy	5
1.6. Podstawy merytoryczne analizy	5
1.7. Daty istotne dla analizy	5
1.8. Umocowanie Sprzedającego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości	6
2. <u>Analiza stanu prawnego nieruchomości</u>	6
2.1. Informacje o nieruchomości ujawnione w kopii mapy ewidencyjnej oraz w wypisie z rejestru gruntów i budynków	6
2.2. Forma własności nieruchomości	6
2.3. Analiza księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości	6
2.4. Analiza wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości	8
3. <u>Analiza stanu technicznego nieruchomości</u>	8
3.1. Analiza stanu technicznego budynku	8
3.2. Analiza przeglądu budowlanego	9
3.3. Analiza przeglądu gazowego	9
3.4. Analiza przeglądu kominowego	9
3.5. Analiza przeglądu elektrycznego	9
3.6. Analiza stanu technicznego mieszkania	9
3.7. Plan remontów Wspólnoty Mieszkaniowej	11
4. <u>Analiza lokalizacji nieruchomości</u>	12
4.1. Położenie nieruchomości	12
4.2. Infrastruktura użytkowo - publiczna	12
4.3. Komunikacja	12
4.4. Sąsiadująca zabudowa	13

5. Analiza funkcjonalności nieruchomości	13
5.1. Właściwości nieruchomości oraz układ przestrzenny izb	13
5.2. Standard wykończenia nieruchomości	13
5.3. Ekspozycja nieruchomości	14
5.4. Pomieszczenia oraz konstrukcje przynależne do nieruchomości	14
6. Gospodarowanie nieruchomością	14
6.1. Jednostka zarządzająca nieruchomością wspólną	14
6.2. Koszty zarządzania nieruchomością wspólną	14
6.3. Fundusz remontowy	14
6.4. Świadectwo charakterystyk energetycznej	14
6.5. Media	15
7. Zdjęcia nieruchomości	15
8. Klauzule, wyłączenia oraz ustalenia dodatkowe	21

1. Informacje o zleceniu

1.1. Przedmiot analizy

Przedmiotem analizy jest nieruchomość lokalowa mieszkalna numer ... o powierzchni użytkowej **65,3** m², położona w Krakowie przy ul. ..., gmina Kraków, powiat Krakowski dla której prowadzona jest księga wieczysta numer .../.../...

1.2. Zakres analizy

Analizie podlegają:

- + stan prawny nieruchomości wynikający z informacji zawartych w księdze wieczystej nieruchomości, wypisie z rejestru gruntów, kopii mapy ewidencyjnej oraz innych dokumentów bądź informacji przekazanych przez Właściciela nieruchomości,
- + stan techniczny nieruchomości, wynikający z postanowień i zaleceń określonych w protokołach z przeglądów technicznych nieruchomości regulowanych przepisami ustawy Prawo budowlane oraz oględzin własnych Zleceniobiorcy,
- + lokalizacja nieruchomości, wynikająca z umiejscowienia nieruchomości w bryle budynku, sąsiadującej infrastruktury techniczno – użytkowej, komunikacyjnej i charakteru sąsiedniej zabudowy,
- + funkcjonalność nieruchomości, wynikająca z układu przestrzennego mieszkania, standardu wykonania oraz ekspozycji względem stron świata
- + sposób gospodarowania nieruchomością, wynikający z poziomu kosztów zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości, stawki funduszu remontowego i wysokości zaliczek na media ponoszonych przez Właściciela nieruchomości

1.3. Cel analizy

Celem analizy jest rozpoznanie stanu prawnego, technicznego, lokalizacji, funkcjonalności i sposobu gospodarowania nieruchomością położoną w Krakowie przy ul. ... m. ... objętej księgą wieczystą nr .../ ... / ... dla Zamawiającego, który zainteresowany jest jej zakupem.

1.4. Podstawa formalna analizy

Podstawą formalną wykonania analizy jest Umowa Zlecenie z dnia 21 stycznia 2014 r. zawarta pomiędzy ATM Inwestycje Sp. z o.o. a ...

1.5. Podstawy prawne analizy

- + Ustawa Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.
- + Ustawa Kodeks Postępowania Cywilnego z dnia 17 listopada 1964 r.
- + Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.
- + Ustawa o własności lokali z 24 czerwca 1994 r.
- + Ustawa o księgach wieczystych i hipotece z dnia 6 lipca 1982 r.
- + Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r.

1.6. Podstawy merytoryczne opracowania analizy:

- + Wizja lokalna nieruchomości z dnia 24 marca 2013 r.
- + Odczyt księgi wieczystej nr .../.../...
- + Kopia mapy ewidencyjnej z dnia 24 marca 2013 r.
- + Wypis z rejestru gruntów z dnia 24 marca 2013 r.
- + Rzut kondygnacji
- + Protokół z przeglądu gazowego z dnia 16 października 2012 r.
- + Protokół z przeglądu elektrycznego z dnia 7 sierpnia 2011 r.
- + Protokół z przeglądu kominowego z dnia 23 lipca 2012 r.
- + Protokół z przeglądu budowlanego z dnia 13 grudnia 2012 r.
- + Uchwała o planie remontów z dnia 25 kwietnia 2012 r.
- + Uchwała budżetowa z dnia 25 kwietnia 2012 r.

1.7. Daty istotne dla analizy

- + Data sporządzenia analizy – 24 marca 2013 r.
- + Data wizji lokalnej nieruchomości – 24 marca 2013 r.
- + Data badania księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości – 24 marca 2013 r.

1.8. Umocowanie Sprzedającego do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości

Osobą sprzedającą i prezentującą mieszkanie jest jej jedyny właściciel.

2. Analiza stanu prawnego nieruchomości

2.1. Informacje o nieruchomości ujawnione w kopii mapy ewidencyjnej oraz w wypisie z rejestru gruntów i budynków

Informacje o nieruchomości jak i również o jej właścicielu ujawnione w :

- + kopii mapy ewidencyjnej z dnia 24 marca 2013 r.,
- + wypisie z rejestru gruntów i budynków z dnia 24 marca 2013 r.
- + księdze wieczystej nr .../.../... prowadzonej dla nieruchomości według odczytu z dnia 24 marca 2013 r.

są **tożsame**.

2.2. Forma własności nieruchomości

Nieruchomość stanowi odrębny przedmiot własności w myśl przepisów Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

2.3. Analiza księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości

Dział I-O :

Księga prowadzona jest dla lokalu mieszkalnego nr ..., położonego w budynku przy ul. ... w mieście Krakowie, gmina Kraków, powiat krakowski, woj. małopolskie. Mieszkanie składa się z 2 pokoi, korytarza, WC, łazienki oraz kuchni. Powierzchnia nieruchomości określona w księdze wieczystej wynosi 65,3 m². Kondygnacja 5-ta. Samodzielność lokalu mieszkalnego nr ... w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. została ustanowiona mocą oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu z dnia 8 lipca 2009 r.

Dział I – Sp. :

Z prawem własności lokalu związany jest udział 6530 z 605460 w częściach wspólnych nieruchomości.

Dział II :

Właścicielem nieruchomości określonej w dziale I – O jest ..., imię ojca: ..., imię matki:..., numer PESEL: Podstawą nabycia prawa własności do niniejszej nieruchomości przez obecnego właściciela jest umowa sprzedaży nr Rep. .../... z dnia 8 lipca 2008 r. sporządzona przez notariusza ... w ... przy ul. ...

Dział III :

Dział zawiera wpis o ustanowieniu na rzecz ... prawa nieodpłatnej służebności osobistej polegającej na prawie zamieszkiwania w całym lokalu mieszkalnym w dotychczasowym zakresie. Podstawą ustanowienia niniejszego prawa jest umowa darowizny nr Rep. .../... z dnia 15 lutego 2013 r. sporządzona przez notariusza ... w ... przy ul. ...

Istota służebności osobistej została określona w art. 296 i kolejnych Ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Dział IV :

Dział zawiera wpisy o ustanowieniu następujących hipotek:

1. hipoteka umowna łączna kaucyjna w wysokości 120 000 zł (słownie: sto dwadzieścia tysięcy złotych 00/100) ustanowiona przez ... tytułem zabezpieczenia wierzytelności wynikającej z umowy kredytu nr ... wraz z odsetkami, odsetkami od zadłużenia przeterminowanego oraz kosztami postępowania windykacyjnego.
2. hipoteka przymusowa w wysokości 7956,45 zł (słownie: siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych 45/100) ustanowioną przez ... w wyniku nakazu zapłaty z dnia 18 stycznia 2013r.

2.4. Analiza wzmianek ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości

Dział I-O :

Brak wzmianek

Dział I – Sp. :

Brak wzmianek

Dział II :

Brak wzmianek

Dział III :

Brak wzmianek

Dział IV :

Brak wzmianek

3. Analiza stanu technicznego nieruchomości

3.1. Analiza stanu technicznego budynku:

Zgodnie z informacjami zawartymi w protokole z przeglądu budowlanego z dnia 13 grudnia 2012 r. budynek w którym położona jest analizowana nieruchomość odznacza się dobrym stanem technicznym. Budynek nie stwarza zagrożenia dla swoich mieszkańców. Zalecenia pokontrolne dotyczą m.in. konieczności miejscowych napraw balustrad przy schodach, miejscowych uszczelnień pokrycia dachowego przy łączeniach z kominami oraz ponownego otynkowania części kominów. Do poprawy kwalifikuje się również kostka brukowa przed altanami śmietnikowymi. Budynek wzniesiony ok. 1990 roku, konstrukcja wielka płyta, elewacja posiada miejscowe ubytki, stan klatek schodowych dobry, odmalowane ok. 3 lata temu. Brak parkingu podziemnego. Piwnice na poziomie -1, część komórek lokatorskich na piętrach.

3.2. Analiza przeglądu budowlanego

Brak zaleceń dotyczących analizowanej nieruchomości w protokole z przeglądu budowlanego z dnia 13 grudnia 2012 r.

3.3. Analiza przeglądu gazowego

Brak zaleceń dotyczących analizowanej nieruchomości w protokole z przeglądu gazowego z dnia 16 października 2012 r. Instalacja w mieszkaniu sprawna.

3.4. Analiza przeglądu kominowego

Zgodnie z informacjami zawartymi w protokole z przeglądu kominowego z dnia 23 lipca 2012 r. w WC oraz łazience ciąg wentylacji jest słabszy niż powinien. Zalecane czyszczenie przewodów.

3.5. Analiza przeglądu elektrycznego

Zgodnie z informacjami zawartymi w protokole z przeglądu elektrycznego z dnia 7 sierpnia 2011 r. w analizowanej nieruchomości występuje brak uziemienia w gniazdku elektrycznym w salonie (2 x) oraz kuchni.

3.6. Analiza stanu technicznego mieszkania





Część nieruchomości	Rodzaj nieprawidłowości	Występowanie nieprawidłowości	Miejsce występowania nieprawidłowości
<u>Pokój nr 1</u>	Zarysowania / pęknięcia	Tak	Ok. 10 cm na suficie
	Zawilgocenia / Zacieki	Nie	
	Odparzenia gładzi	Nie	
	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie	
<u>Pokój nr 2</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Tak	Przy ościeżnicy drzwi balkonowych u dołu
	Odparzenia gładzi	Nie	

	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Tak	Od zewnętrznej strony drzwi balkonowych ubytek sylikonu
<u>Balkon</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Nie	
	Odparzenia gładzi	Nie	
	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie dotyczy	
<u>Kuchnia</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Nie	
	Odparzenia gładzi	Nie	
	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie	
<u>Pokój nr 3</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Nie	
	Odparzenia gładzi	Nie	
	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie	
<u>WC</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Tak	W okolicach rury odpływowej kanalizacyjnej
	Odparzenia gładzi	Nie	
	Grzyb / Pleśń	Nie	
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie dotyczy	

<u>Łazienka</u>	Zarysowania / pęknięcia	Nie	
	Zawilgocenia / Zacieki	Nie	
	Odparzenia gładzi	Tak	Sufit
	Grzyb / Pleśń	Tak	Miejscowo w fugach
	Uszkodzenia stolarki okiennej	Nie dotyczy	

3.7. Plan remontów Wspólnoty Mieszkaniowej

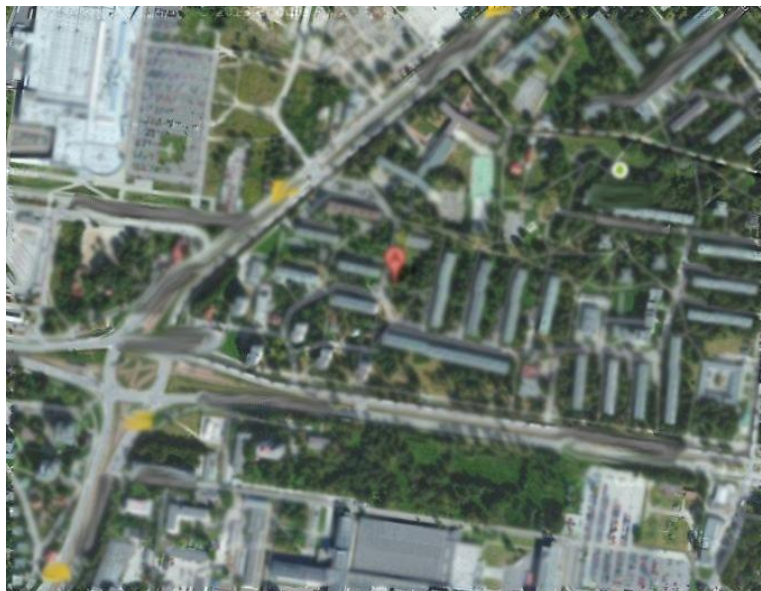
Zgodnie z podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. głównymi zamierzeniami inwestycyjnymi są:

-  przełożenie kostki brukowej przed altaną śmietnikową
-  usunięcie nieszczelności dachu
-  przemurowanie kominów
-  naprawa balustrad

Określone powyżej prace zostaną sfinansowane z środków zgromadzonych na funduszu remontowym.

4. Analiza lokalizacji nieruchomości

4.1. Położenie nieruchomości



Mieszkanie położone jest na 4 - tym piętrze 12 piętrowego budynku wyposażonego w windę i 6 klatek schodowych. Znajduje się w centralnej, środkowej części budynku wobec czego z wyjątkiem ściany czołowej jest ogrzewane pośrednio ze wszystkich pozostałych stron.

4.2. Infrastruktura użyteczna – publiczna

Mieszkanie znajduje się w centrum dużego osiedla mieszkaniowego ok. 10 km od centrum miasta. W obrębie 500 metrów od nieruchomości znajdują się liczne sklepy spożywcze, przemysłowo – handlowe, placówka banku, zielone tereny rekreacyjne, przedszkole. Miejsca postojowe przed budynkiem są ogólnodostępne lecz na terenie osiedla parkować mogą wyłącznie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej posiadający identyfikatory. W promieniu 500 m. brak parkingów strzeżonych.

4.3. Komunikacja

Analizowana nieruchomość jest bardzo dobrze skomunikowana z centrum oraz pozostałymi częściami miasta. W odległości 100 m. od mieszkania znajduje się przystanek autobusowy z, którego odjeżdżają autobusy linii: ... W odległości 350 metrów znajduje się przystanek tramwajowy skąd odjeżdżają tramwaje linii nr : ...

4.4. Sąsiadująca zabudowa

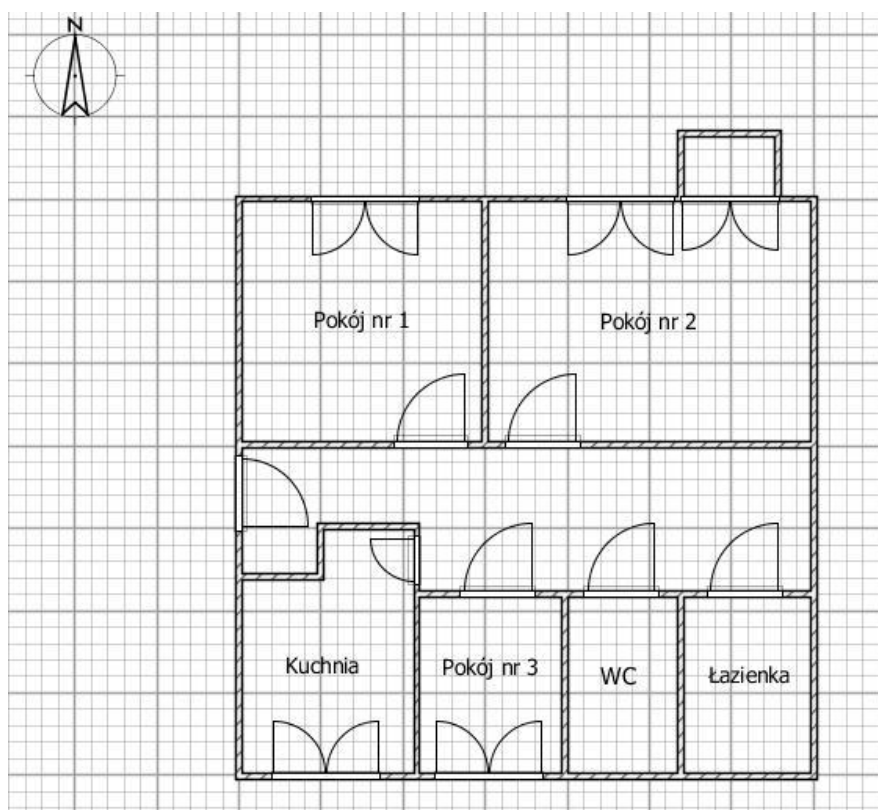
Sąsiadująca z analizowaną nieruchomością zabudowa to obiekty o podobnej charakterystyce tj. mieszkaniowej. W większości są to obiekty 12 kondygnacyjne. Obiekty przemysłowo handlowe to budynki do 3 kondygnacji nadziemnych. W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości brak zakładów przemysłowych, magazynowych lub produkcyjnych. W obrębie do 500 m. znajduje się zakład drukarski.

5. Analiza funkcjonalności nieruchomości

5.1. Właściwości nieruchomości oraz układ przestrzenny izb

Mieszkanie posiada 65,3 m² p.u. Na przedmiotową powierzchnię składają się 3 pokoje, osobna i jasna kuchnia, wc, łazienka oraz przedpokój. Wszystkie pomieszczenia w mieszkaniu są dostępne bezpośrednio z przedpokojem i są względem siebie niezależne.

Orientacyjny rzut układu funkcjonalnego mieszkania przedstawia się następująco:



5.2. Standard wykończenia nieruchomości

Standard wykończenia mieszkania niski, do remontu.

5.3. Ekspozycja nieruchomości

Mieszkanie posiada ekspozycję północno – południową.

5.4. Pomieszczenia oraz konstrukcje przynależne do nieruchomości

Do mieszkania przynależy wyłącznie balkon. Brak przynależności piwnicy, komórki lokatorskiej, miejsca postojowego, garażu czy ogródka.

6. Gospodarowanie nieruchomością

6.1. Jednostka zarządzająca nieruchomością wspólną

Nieruchomość podlegająca analizie znajduje się w zasobach Wspólnoty Mieszkaniowej zarządzanej przez ... z siedzibą w ... przy ul. ...

6.2. Koszty zarządzania nieruchomością wspólną

Aktualne zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną wynoszą 2,50 zł / m². Jej wysokość jest zbliżona do wartości występujących w innych obiektach o podobnej charakterystyce. Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową analizowanego mieszkania zaliczka na koszty zarządzania nieruchomością wspólną powinna wynosić 163,25 zł / m-c.

6.3. Fundusz remontowy

Aktualna zaliczka na fundusz remontowy wynosi 0,50 zł / m². Jej wysokość jest niższa niż wartości występujące w innych budynkach o podobnej charakterystyce. Zgromadzone do tej pory środki pokrywają w całości koszt planowanych prac remontowo – inwestycyjnych. Biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową analizowanego mieszkania zaliczka na fundusz remontowy powinna wynosić 32,65 zł / m-c. Planowane przez Wspólnotę Mieszkaniową ocieplenie budynku może spowodować konieczność dopłaty do 2 zł / m² / m-c.

6.4. Świadectwo charakterystyki energetycznej

Budynek w którym znajduje się analizowana nieruchomość nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej.

6.5. Media

Aktualna wysokość opłat związanych z eksploatacją nieruchomości przedstawia się następująco:

- + centralne ogrzewanie – 3,50 zł / m² / m-c
- + ciepła woda – 18,51 zł / m³
- + woda i ścieki – 9,55 zł / m³
- + śmieci – 11,26 zł / osoba
- + dźwig osobowy – 7,10 zł / osoba

7. Zdjęcia nieruchomości













8. Klauzule, wyłączenia oraz ustalenia dodatkowe

8.1. Niniejszy raport został sporządzony zgodnie z przepisami prawa oraz stanem faktycznym i prawnym nieruchomości.

8.2. Niniejszy raport nie może być publikowany w całości ani w części bez pisemnej zgody ATM Inwestycje Sp. o.o.

8.3. Niniejszy raport nie może być wykorzystany w żadnym innym celu niż określony w pkt. 1.3

8.4. Podstawą do określenia stanu prawnego nieruchomości były dokumenty udostępnione przez Zleceniodawcę oraz dokumenty do pozyskania których Zleceniobiorca był uprawniony. ATM Inwestycje nie ponosi odpowiedzialności za fakty nieujawnione przez Właściciela nieruchomości lub informacje, których pozyskanie nie byłoby zgodne z prawem.