

Załącznik do operatu szacunkowego

OBSZARY RYZYKA ZWIĄZANE Z WYCENIĄNIĄ NIERUCHOMOŚCIĄ

(Ocena indywidualnych cech nieruchomości w kontekście pełnionej funkcji, jej płynności na rynku oraz identyfikacja ryzyk zabezpieczenia na nieruchomości)

Nr zlecenia		
Adres nieruchomości		
Nr(y) KW		
I. ANALIZA RYZYK ZWIĄZANYCH Z OCENĄ DANEJ NIERUCHOMOŚCI PRZEZ INWESTORÓW		
1. ASPEKTY PRAWNE	INFORMACJA PODSTAWOWA	INFORMACJA DODATKOWA
Zakres wyceny	1. zgodny z Księgą Wieczystą 2. niezgodny z Księgą Wieczystą 3. zgodny z ewidencją gruntów i budynków 4. niezgodny ewidencją gruntów i budynków	
Własność nieruchomości	1. uregulowana 2. nieuregulowana (wymagany komentarz)	
Wzmianki w dziale I KW	1. tak 2. nie	
Wzmianki w dziale II KW	1. tak 2. nie	
Wzmianki w dziale III KW	1. tak 2. nie	
Wzmianki w dziale IV KW	1. tak 2. nie	
Wpisy w dziale III KW	1. brak 2. służebności drogowe / przesyłu bez istotnego wpływu na wartość / funkcjonalność nieruchomości 3. inne*	
*Wybór w przypadku zaznaczenia odpowiedzi nr 3 (inne wpisy w dziale III):	3 a. dożywocie 3 b. służebność osobista mieszkania 3 c. ostrzeżenie o niezgodności wpisów w KW ze stanem faktycznym 3 d. ostrzeżenie o egzekucji 3 e. umowy najmu/dzierżawy 3 f. roszczenia 3 g. inne	
Prawny i fizyczny dostęp do drogi publicznej	1. uregulowany bezpośredni dostęp 2. uregulowany pośredni dostęp 3. nieuregulowany	

Czy wszystkie budynki oddane do użytkowania?	1. tak 2. nie 3. niewymagane 4. nie dotyczy	
2. ANALIZA MAPY EWIDENCYJNEJ	INFORMACJA PODSTAWOWA	INFORMACJA DODATKOWA
Czy zabudowa naniesiona na mapę ewidencyjną	1. tak 2. nie 3. nie dotyczy	
Czy obrys budynku zawiera się w granicach działki	1. tak 2. nie 3. nie dotyczy	
3. PRZEZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI	INFORMACJA PODSTAWOWA	INFORMACJA DODATKOWA
Czy jest aktualny MPZP/decyzja WZ	1. tak 2. nie	
Czy są ograniczenia wynikające z zapisów MPZP/decyzji WZ/SUiKZP	1. nie 2. tak	
Czy sposób użytkowania nieruchomości jest zgodny z MPZP/decyzją WZ/SUiKZP	1. tak 2. nie	
3. INDYWIDUALNE CECHY NIERUCHOMOŚCI	INFORMACJA PODSTAWOWA	INFORMACJA DODATKOWA
Ocena lokalizacji ogólnej w kontekście funkcji nieruchomości	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą	
Ocena sąsiedztwa /bezpośredniego otoczenia w kontekście funkcji nieruchomości	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą	
Możliwości parkingowe	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą nie dotyczy	
Stan techniczny budynku/ów	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą nie dotyczy	
Standard wykończenia budynku/ów	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą nie dotyczy	
Uciążliwości w zagospodarowaniu gruntu niezabudowanego	1. tak 2. nie występują 3. nie dotyczy	
Czy nieruchomość aktualnie jest użytkowana?	1. tak, 2. nie, 3. nie dotyczy	

Czy w otoczeniu wstępują lub mogą w przyszłości występować szczególne uciążliwości lub zanieczyszczenia?	1. tak (podać jakie) 2. nie	
Czy cel, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste jest zgodny aktualną funkcją nieruchomości:	1. tak 2. nie 3. nie dotyczy	
Czy nieruchomość ma charakter specjalistyczny tj. dostosowany do indywidualnych potrzeb/wymogów/profilu prowadzonej działalności	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą lub N/D	
II. RYZYKA ZWIĄZANE Z PRZEWIDYWANYMI ZMIANAMI NA DANYM RYNKU NIERUCHOMOŚCI		
Ocena rynku nieruchomości	INFORMACJA PODSTAWOWA	INFORMACJA DODATKOWA
Ocena rozwoju lokalnego / regionalnego rynku nieruchomości w danym segmencie	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą	
Okres ekspozycji na rynku	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą	
Płynność nieruchomości	ocena 5-skalowa, gdzie: 5 oznacza ocenę najlepszą 1 oznacza ocenę najgorszą	
Dodatkowy komentarz rzeczoznawcy majątkowego dotyczący oceny przewidywanych zmian na rynku		
III. OGÓLNA OPINIA NA TEMAT KIERUNKÓW WPŁYWU POWYŻSZYCH RYZYK NA POZIOM WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W PRZYSZŁOŚCI		
Opinia na temat wartości nieruchomości w przyszłości w kontekście powyższych ryzyk	1. tendencja spadkowa 2. ustabilizowana 3. tendencja wzrostowa	
Ocena przydatności nieruchomości jako zabezpieczenie wiarytelności	1. bardzo dobre 2. dobre 3. średnie 4. słabe	
Dodatkowe uwagi		

Data, podpis i pieczęć Rzeczoznawcy
Majątkowego