RAPORT

ANALIZY NIERUCHOMOŚCI

Wrocław • Gądów Mały

58/100

OCENA KOŃCOWA

ROZWAŻ

629 000 PLN	59,0 m²	3
Cena	Powierzchnia	Pokoje

Raport przygotowany z wykorzystaniem sztucznej inteligencji

PODSUMOWANIE

Mieszkanie 3-pokojowe na Gądowie Małym: duży potencjał, sporo pytań wymagających weryfikacji

Przedmiotem analizy jest 3-pokojowe mieszkanie (59 m², balkon, piwnica/komórka, 6. piętro w budynku 10-piętrowym, Wrocław, ul. Bajana, dzielnica Gądów Mały) w cenie 629 000 PLN. Nieruchomość ma szereg atutów, w tym miejskie ogrzewanie i windę. Z danych wynika jednak istotny brak kluczowych informacji dotyczących technicznego i prawnego stanu budynku oraz mieszkania. Szczegółowa weryfikacja tych aspektów (m.in. stan prawny, struktura opłat, stan i standard wykończenia, kondycja budynku) jest warunkiem dalszego zainteresowania i ewentualnych negocjacji.

NAJWIĘKSZE ZALETY

- ✓ Balkon i piwnica/komórka lokatorska (do potwierdzenia w dokumentach)
- ✓ Winda w budynku
- ✓ Ogrzewanie miejskie
- ✓ Trzy niezależne pokoje – dobre dla rodziny i pod inwestycję
- ✓ Sprzedaż bezpośrednio od właściciela, co może ułatwić komunikację przy ustalaniu szczegółów

NAJWAŻNIEJSZE OBAWY

- ! Bardzo ograniczone dane o stanie technicznym i historii budynku (brak roku budowy, informacji o materiałach i remontach)
- ! Konieczność odświeżenia mieszkania, nieznany zakres potencjalnych napraw
- ! Brak rozpiski kosztów czynszu i opłat dodatkowych, nieznany fundusz remontowy
- ! Brak gwarantowanego miejsca parkingowego – jedynie miejsca ogólnodostępne

PODSUMOWANIE

! Niepełna informacja o stanie prawnym (księga wieczysta, ewentualne zadłużenia, prawa do piwnicy/komórki wymagają weryfikacji)

OCENA NIERUCHOMOŚCI

Ocena poszczególnych obszarów

Stan techniczny	**65/100**
Ryzyko	**73/100**
Cena	**Brak danych**
Lokalizacja	**Brak danych**
Negocjacje	**Brak danych**

DANE NIERUCHOMOŚCI

Miasto	Wrocław
Dzielnica	Gądów Mały
Cena	629 000 PLN
Cena za m²	10 677,97 PLN
Powierzchnia	59,0 m²
Liczba pokoi	3
Piętro	6
Rok budowy	0

ANALIZA TECHNICZNA

Stan techniczny

Ocena techniczna	**65/100**

Stan mieszkania	Średni
Stan budynku	UNKNOWN

Podsumowanie

Stan techniczny mieszkania określany jako 'do odświeżenia' – zalecane przeglądnięcie ścian, podłóg, stolarki, instalacji i wyposażenia. Brakuje informacji o stanie technicznym budynku, historii i zakresie ewentualnych remontów oraz modernizacji. Ogrzewanie miejskie, winda, balkon, piwnica/komórka, ale szczegóły wykończenia i dokumenty własności przynależności wymagają weryfikacji.

NAJWAŻNIEJSZE OBSZARY DO WERYFIKACJI

- Stan techniczny mieszkania i budynku wymaga szczegółowej oceny podczas oględzin
- Brak danych o stanie instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej
- Nieznany zakres i historia prac remontowych w budynku

RYZYKA

Analiza ryzyka

Ocena ryzyka	**73/100**

Poziom ryzyka	Średnie
Główne ryzyko	Brak szczegółowych informacji o stanie technicznym (mieszkanie i budynek)

ZIDENTYFIKOWANE RYZYKA

Nieznany stan techniczny mieszkania i budynku

Brak informacji technicznych ogranicza możliwość oszacowania ryzyka kosztownych napraw po zakupie.

Wpływ:

Zalecane działanie:

Niepełna informacja o opłatach i kosztach utrzymania

Czynsz podany globalnie, brak informacji o szczegółowej strukturze kosztów (media, fundusz remontowy itp.)

Wpływ:

Zalecane działanie:

Stan prawny do weryfikacji

Deklarowana pełna własność, jednak bez wglądu w księgę wieczystą i informacje o zadłużeniu

Wpływ:

Zalecane działanie:

NEGOCJACJE

Strategia negocjacyjna

Negocjacje powinny rozpocząć się od uzyskania szczegółowych informacji od sprzedającego na temat stanu technicznego, kosztów, wyposażenia i sytuacji prawnej. Wskazane jest warunkowe kontynuowanie rozmów – od dostępności tych danych powinna zależeć decyzja cenowa i ewentualne dalsze kroki.

ARGUMENTY NEGOCJACYJNE

- Brak danych o stanie technicznym budynku i jego historii
- Konieczność odświeżenia mieszkania
- Niepełna informacja o kosztach utrzymania
- Brak gwarantowanego miejsca parkingowego
- Brak dokładnych danych o lokalizacji i infrastrukturze

PYTANIA DO SPRZEDAJĄCEGO

1. Jaki jest rok budowy budynku i z jakiego materiału powstał?
2. Jak wygląda stan techniczny i historia remontów budynku?
3. Czy mieszkanie przeszło remont? Jakiego zakresu wymagają aktualnie prace odświeżające?
4. Co obejmuje czynsz 680 PLN?
5. Jaka jest wysokość funduszu remontowego i czy są planowane inwestycje w budynku?
6. Czy piwnica/komórka są przypisane do mieszkania prawnie (akt własności)?
7. Czy nieruchomość ma założoną księgę wieczystą i czy nie ciążą na niej obciążenia?
8. Jak faktycznie wygląda dostępność miejsc parkingowych?

NEGOCJACJE

9. Jaka jest wysokość pomieszczeń i które wyposażenie zostaje po sprzedaży?

10. Jakie są realne miesięczne koszty utrzymania wraz z mediami?

CHECKLISTA I WERDYKT

Co należy zweryfikować?

CRITICAL • Stan techniczny mieszkania i instalacji
Brak szczegółowych danych, możliwe ukryte usterki – wymaga szczegółowej kontroli podczas oględzin.

CRITICAL • Weryfikacja księgi wieczystej oraz sytuacji finansowej mieszkania
Należy wykluczyć istnienie zadłużeń, ograniczeń własnościowych i ukrytych obciążeń.

HIGH • Struktura i składniki opłat miesięcznych
Wpływ na realne koszty utrzymania – brak szczegółowych pozycji w ogłoszeniu.

HIGH • Stan techniczny budynku (dach, klatka, elewacja, części wspólne); rok budowy
Ograniczona informacja o historii i bieżącej kondycji budynku, potencjalne ryzyka remontowe.

HIGH • Status prawny i własność piwnicy/komórki lokatorskiej
Konieczność weryfikacji dokumentacji – prawa własności i dostępu.

HIGH • Dostępność miejsc parkingowych
Brak gwarancji wygodnego parkowania, może wpłynąć na komfort codziennego użytkowania.

MEDIUM • Stwierdzenie faktycznego wyposażenia kuchni, szaf i pozostałego mienia
Ewentualne rozczarowanie przy odbiorze mieszkania – zweryfikować podczas wizyty.

MEDIUM • Wysokość pomieszczeń
Wpływa na komfort i użytkowanie, nie podano w dokumentacji.

MEDIUM • Historia i stopień przeprowadzonych remontów/bieżące plany inwestycyjne w budynku
Mogą mieć istotne znaczenie dla kosztów i standardu zamieszkania.

LOW • Szczegóły lokalizacji i infrastruktury otoczenia
Brak mapy/składników otoczenia, do oceny podczas wizyty i w rozmowie z mieszkańcami.

CHECKLISTA I WERDYKT

WERDYKT KOŃCOWY

Mieszkanie z potencjałem, ale wymagające szczegółowej weryfikacji przed zakupem

Zasadniczą barierą są niekompletne dane techniczne i prawne. Obiektywnie mieszkanie posiada mocne strony (balkon, piwnica, winda, ogrzewanie miejskie, uniwersalny układ), jednak ewentualne ryzyka prawne i finansowe są obecnie niemożliwe do rzetelnej oceny z powodu niedostatecznej ilości informacji. Wymaga to przeprowadzenia pełnej weryfikacji, w tym wizji lokalnej, analizy dokumentów własnościowych, sprawdzenia kosztów i rozmów z administracją.

NAJWAŻNIEJSZE POWODY

• Nieznany faktyczny stan techniczny mieszkania i budynku – możliwe ukryte koszty.

• Brak pełnej przejrzystości w zakresie kosztów utrzymania oraz wysokości czynszu/funduszu remontowego.

• Stan prawny (własność, księga wieczysta, prawa do piwnicy/komórki) nie został jednoznacznie potwierdzony.

• Brak gwarantowanego miejsca parkingowego, co może stanowić niedogodność dla osób zmotoryzowanych.

• Dane o lokalizacji, komunikacji, otoczeniu i infrastrukturze wymagają sprawdzenia w terenie.

WAŻNE

Raport ma charakter informacyjny i analityczny. Nie stanowi wyceny rzeczoznawcy, ekspertyzy technicznej ani porady prawnej. Przed zakupem nieruchomości należy zweryfikować kluczowe informacje samodzielnie lub z odpowiednim specjalistą.