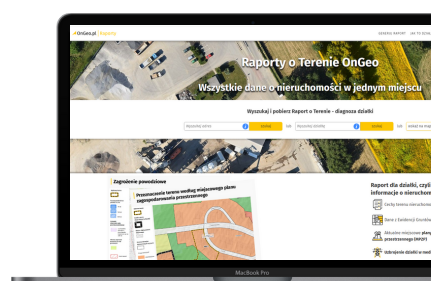


Check lista: Diagnostyka nieruchomości

Pytania na które musisz odpowiedzieć przed zakupem działki



OnGeo.pl to jedyne miejsce w Internecie gdzie w ciągu 5 minut, możesz uzyskać **Raport o swojej działce**, czyli najpełniejszą informację o uwarunkowaniach fizycznych i formalnoprawnych działki oraz jakości życia świadczony przez sąsiedztwo. Koszt nabycia informacji równoważy 10 godzin pracy specjalisty. Każdy kto ceni swój czas powinien skorzystać z Raportu o terenie – zanim przystąpi do szczegółowej analizy inwestycji. Raport chroni kupującego przed stratami i nieplanowanymi kosztami, odsłoni informacje przemilczane w ofercie sprzedażowej. Negocjuj więc w oparciu o wiedzę, a nie emocje.

Aby dokładnie ocenić nieruchomość, należy wziąć pod uwagę wiele czynników, które mogą mieć wpływ na jej wartość, atrakcyjność i możliwości zagospodarowania. Poniżej znajduje się **gotowa check-lista** stworzona przez zespół OnGeo.pl. Warto pamiętać, że lista nie jest sztywna i można ją dostosować do indywidualnych potrzeb wynikających m.in. wynikających z rodzaju nieruchomości: działka, dom lub mieszkanie.

Wygeneruj Raport o terenie 10% taniej z kodem rabatowym: ANALIZA

➤ 1. Położenie i Ewidencja Nieruchomości

Jaka jest powierzchnia i wymiary nieruchomości?

- powierzchnia
- obwód
- długość
- współczynnik kształtu (od 1 do 10)

Jaka jest lokalizacja diagnozowanej nieruchomości?

- województwo
- powiat
- gmina

Jaki jest numer działki i numer obrębu ewidencyjnego?

- numer działki
- numer/nazwa obrębu
- procentowy udział działki w zaznaczonym obszarze nieruchomości gruntowej

Jakie są oznaczenia działki w ewidencji gruntów i budynków?

- identyfikator działki (ID)
- powierzchnia działki zgodna z EGIB (urzędowa)
- właściciel i władający nieruchomością

Jaki jest użytek gruntowy i klasa gruntu?

- użytek gruntowy i klasa gleby

Jaka jest atrakcyjność widokowa nieruchomości?

- | | | | |
|--------------|--------------------------|-----------------|--------------------------|
| • b.wysoka | <input type="checkbox"/> | • nieatrakcyjna | <input type="checkbox"/> |
| • wysoka | <input type="checkbox"/> | • ograniczona | <input type="checkbox"/> |
| • przeciętna | <input type="checkbox"/> | | |

➤ 2. Ograniczenia Formalnoprawne

Czy dla analizowanej nieruchomości i jej sąsiedztwa jest uchwalony MPZP?

- tak • nie

Kiedy został uchwalony MPZP, w obrębie którego znajduje się nieruchomość?

W przypadku braku MPZP, czy wydana jest decyzja o warunkach zabudowy dla działki?

- tak • nie

Jakie jest przeznaczenie terenu w MPZP dla działki i w sąsiedztwie?

Oznaczenia

nazwa oznaczenia

Czy są inne ograniczenia dla danej nieruchomości zawarte w MPZP?

Czy działka jest budowlana?

- tak • nie

Czy są wydane niepokojące pozwolenia na budowę w sąsiedztwie?

- tak • nie

Czy nieruchomość jest objęta ochroną przyrody lub znajduje się w obszarze Natura 2000?

- forma ochrony

Czy na działce lub w sąsiedztwie występują pomniki przyrody?

- tak
- nie

Czy sąsiednie działki są zabudowane?

- tak
- nie

Czy planowane są budowy domów w sąsiedztwie?

- tak
- nie

Czy planowane są inwestycje w infrastrukturę techniczną w sąsiedztwie?

- tak
- nie

Czy planowane są budowy dróg w sąsiedztwie?

- tak
- nie

Czy nieruchomość położona jest w strefie oddziaływania lotniska?

- tak
- nie

Czy nieruchomość jest wpisana do ewidencji zabytków lub znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej?

- tak
- nie

Czy na nieruchomości lub w sąsiedztwie znajdują się obszary ochrony archeologicznej?

- tak
- nie

Czy działka położona jest w strefach oddziaływania np.: cmentarzy, terenów zamkniętych, uzdrowisk, elektrowni wiatrowych?

- tak • nie

➤ 3. Infrastruktura

Czy nieruchomość posiada dostęp do drogi?

- tak • nie

- numer drogi
- kategoria zarządzania
- klasa drogi
- nawierzchnia
- szerokość drogi

Czy na działce jest mostek z drogi?

- tak • nie

- szerokość mostka

Czy w pobliżu działki planowane są drogi: autostrady, ekspresówki, krajowe, obwodnice?

- tak • nie

Czy przez działkę przebiegają linie lub słupy energetyczne?

- tak • nie

Czy działka posiada dostęp do podstawowych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja?

- linie elektroenergetyczne

Odległość przyłącza

- przewody wodociągowe

Odległość przyłącza

- przewody gazociągowe

Odległość przyłącza

- przewody kanalizacyjne

Odległość przyłącza

- przewody telekomunikacyjne

Odległość przyłącza

- przewody ciepłownicze

Odległość przyłącza

- latarnie, słupy, studnie, hydranty

Odległość przyłącza

Czy działka posiada własne ujęcie wody lub studnię?

- tak • nie

Jaka jest jakość wód gruntowych?

- bardzo dobra
• dobra
• średnia
• zła

Czy jest dostęp do internetu światłowodowego?

- tak • nie

➤ 4. Fizjografia terenu

Jak zagospodarowana jest działka i jej sąsiedztwo?

Jakie jest ukształtowanie terenu działki?

Czy nieruchomość położona jest na zboczu?

- tak • nie

Jaka jest ekspozycja nieruchomości względem stron świata?

Kierunek ekspozycji - największy udział w procentowy w powierzchni działki:

Jak jest nasłonecznienie nieruchomości?

	Wysokie	Średnie	Niskie
Przesilenie letnie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Równonoc wiosna/jesień	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Przesilenie zimowe	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Czy teren wymaga niwelacji terenu?

- tak
- nie

Jakie są wysokości na nieruchomości?

- najwyższa
- średnia
- najniższa

Jaki jest bilans powierzchni ziemi do wyrównania?

➤ 5. Zagrożenia i Uciążliwości

Czy teren nieruchomości znajduje się na terenach zalewowych?

- tak • nie

Czy teren jest zagrożony powodzią od wód gruntowych?

- tak • nie

Czy istnieje ryzyko tworzenia się zastoisk wody na gruncie?

- tak • nie

Czy nieruchomość znajduje się na obszarze osuwiskowym?

- tak • nie

Czy nieruchomość jest zagrożona osiadaniem terenu?

- tak • nie

Czy w sąsiedztwie są tereny zanieczyszczone lub skażone?

- tak • nie

Czy w sąsiedztwie znajdują się miejsca, obiekty, urządzenia potencjalnie

uciążliwe?

- tak • nie

Czy na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie występują wyroby zawierające azbest?

- tak • nie

Czy nieruchomość znajduje się na terenach, na których występuje wysokie stężenie smogu?

• tak • nie

Jakie jest natężenie hałasu w sąsiedztwie?

Czy w okolicy znajdują się maszty telekomunikacyjne i jakich operatorów sieci?

➤ 6. Geologia Terenu

Jakie są geologiczne warunki budowlane gruntu?

Czy na działce znajdują się złoża i tereny górnicze?

Czy na działce wydane są koncesje?

Czy nieruchomość jest zagrożona szkodami górniczymi?

• tak • nie

Na jakiej głębokości występują wody gruntowe?

• tak • nie

Jaka jest potencjalna wydajność studni wierconej?

Jaka jest jakość wód podziemnych?

- bardzo dobra
- dobra
- średnia
- zła

7. Otoczenie i Obiekty Użyteczności Publiczne

Czy nieruchomość ma dobry dostęp do komunikacji publicznej?

- tak
- nie

Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty rekreacyjne?

- tak
- nie

Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty kulturalne?

- tak
- nie

Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty gastronomiczne?

- tak
- nie

Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty religijne?

- tak
- nie

Czy miejsce jest dobrze skomunikowane?

- tak
- nie

Jaki jest czas dojazdu do centrum miasta?

Jaka jest odległość do najbliższego punktu opieki medycznej?

Jaka jest odległość do najbliższego punktu usługowego (sklepy)?

8. Dane Lokalne

Jaka jest demografia i struktura społeczna okolicy?

• liczba osób w analizowanym obszarze

• średnia liczbę osób przypadającą na km²

Jakie są stawki podatków od nieruchomości?

Stawki najistotniejsze dla nas:

9. Historia działki

Jak działka była dawniej zagospodarowana?

Jakie rodzaje działalności lub upraw były prowadzone na tej działce w przeszłości?

Czy w przeszłości na działce znajdowały się jakiegokolwiek budynki lub konstrukcje?
Jeśli tak, jakiego rodzaju i do jakich celów były używane?

Czy działka była kiedykolwiek wykorzystywana do celów przemysłowych lub komercyjnych?

➤ 10. Księgi Wieczyste

Numer KW nieruchomości:

Dział I

- powierzchnia użytkowa
- liczba kondygnacji
- ile ma pomieszczeń użytkowych
- obręb
- numer działki

Dział II

- właściciel nieruchomości

Dział III

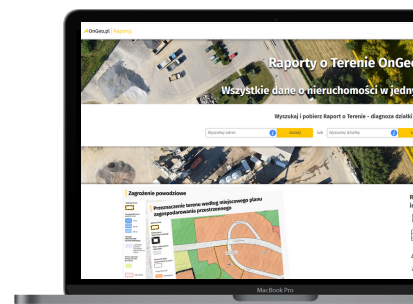
- prawo użytkowania
- służebność

Dział IV

- rodzaju zadłużenia
- kwota zadłużenia
- waluta

Check lista: Diagnoza nieruchomości

Pytania na które musisz odpowiedzieć przed zakupem działki



Wyjaśnienia

Położenie i Ewidencja Nieruchomości

- Współczynnik kształtu pomoże Ci w dokonaniu wyceny działki – wyższy oznacza jej bardziej proporcjonalny kształt i jednocześnie większą wartość.
- Współrzędne punktów granicznych umożliwią Ci weryfikację przebiegu granicy działki w terenie.

Ograniczenia Formalnoprawne

- Wszelkie prace ziemne i/lub budowlane wykonywane w obrębie nieruchomości objętej archeologiczną strefą prawnej ochrony konserwatorskiej należy uzgodnić wcześniej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- Lokalizacja cmentarza wpływa na ograniczenia w zabudowie sąsiednich terenów. Zabudowa jest możliwa w odległości minimum 150 metrów od cmentarza, może być zmniejszona, jeżeli planowane budynki będą miały zasilenie w wodę z wodociągu.

Infrastruktura

- Ocenisz możliwość zabudowy na danym terenie, ponieważ brak dostępu do podstawowych mediów wyklucza możliwość zabudowy.
- Dowiesz się, czy w danym miejscu możesz postawić budynek, ze względu na ograniczenia wynikające z występowania stref energetycznych.
- Dostęp do drogi publicznej ma istotne znaczenie przy planowaniu inwestycji na działce. W celu uzyskania pozwolenia na budowę, działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej. Nie jest możliwa również sprzedaż działki, która nie posiada dostępu do drogi.

Fizjografia Terenu

- Ocenisz przydatność terenu pod inwestycje np. w farmy PV.
- Dowiesz się czy gleba na wybranym terenie jest odpowiednio żyzna pod uprawę.

Zagrożenia i Uciążliwości

- Zyskasz mocny argument przy negocjacji ceny nieruchomości.
- Zobaczysz, czy nie przysługuje Ci niższa stawka na ubezpieczenie nieruchomości.
- Zweryfikujesz czy na działce będzie możliwość budowy domu, bez konieczności robienia nasypów lub odwadniania terenu.

Geologia Terenu

- Uzyskasz informacje o geologii terenu, czyli o budowie podłoża na analizowanym terenie.
- Informacje o warunkach geologicznych terenu są niezbędne przed realizacją inwestycji budowlanej. Warto je również zweryfikować przed zakupem działki.
- Informacje o głębokości wód gruntowych mogą być przydatne podczas: planowania budowy, planowania upraw rolniczych.

Księgi Wieczyste

- Księgi wieczyste są ważnym źródłem informacji dla osób zainteresowanych zakupem, sprzedażą, obciążeniem lub dziedziczeniem nieruchomości.
- Umożliwiają one sprawdzenie stanu prawnego danej nieruchomości oraz identyfikację prawnych obciążeń, które mogą wpłynąć na decyzję inwestycyjną lub transakcyjną.
- Dzięki niej unikniesz zakupu nieruchomości obciążonej hipoteką.
- Bez księgi wieczystej nie ma możliwości założenia hipoteki, czy sprzedaży nieruchomości.