

## Check-lista: Diagnoza nieruchomości

**Analiza dowolnej działki Online w 5 minut w portalu OnGeo.pl.**

**Raport o terenie - dokument z ponad 50 stronami map i zestawień.**

**Zobacz przykładowy Raport dla działki OnGeo**

**Zamów Raport o działce OnGeo**

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](https://www.ongeo.pl). Warto pamiętać, że lista nie jest sztywna i można ją dostosować do indywidualnych potrzeb wynikających m.in. z rodzaju nieruchomości: **działka**, **dom** lub **mieszkanie**:

### 1. Położenie i Ewidencja Nieruchomości

- ✓ Jaka jest lokalizacja diagnozowanej nieruchomości?
- ✓ Jak jest obecne zagospodarowanie analizowanej nieruchomości?
- ✓ Jaka jest powierzchnia i wymiary nieruchomości?
- ✓ Jakie są oznaczenia działki w ewidencji gruntów i budynków?
- ✓ Jaki jest numer działki i numer obrębu ewidencyjnego?
- ✓ Jaki jest użytek gruntowy i klasa gruntu?
- ✓ Czy przebieg granic działki i powierzchnia są zgodne z aktualnym stanem zagospodarowania?

### 2. Ograniczenia Formalnoprawne

- ✓ Czy dla analizowanej nieruchomości i jej sąsiedztwa jest uchwalony MPZP?
- ✓ Jak jest przeznaczenie terenu w MPZP dla działki i w sąsiedztwie?
- ✓ Czy działka jest budowlana?

- ✓ Czy w przypadku braku MPZP wydana jest decyzja o warunkach zabudowy dla działki?
- ✓ Czy są wydane niepokojące pozwolenia na budowę w sąsiedztwie?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny przeznaczone pod budowę niekorzystną dla Ciebie?
- ✓ Czy wydano niepokojące pozwolenia na budowę przedsięwzięć oddziałujących na środowisko w gminie?
- ✓ Czy nieruchomość jest objęta ochroną przyrody lub znajduje się w obszarze Natura 2000?
- ✓ Czy na działce lub w sąsiedztwie występują pomniki przyrody?
- ✓ Czy sąsiednie działki są zabudowane?
- ✓ Jakie są parametry zabudowy w sąsiedztwie, warunkują to parametry dla planowanych inwestycji?
- ✓ Czy nieruchomość jest wpisana do ewidencji zabytków lub znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej?
- ✓ Czy na nieruchomości lub w sąsiedztwie znajdują się obszary ochrony archeologicznej?
- ✓ Czy działka położona jest w strefach oddziaływania np.: cmentarzy, terenów zamkniętych, uzdrowisk?
- ✓ Czy teren znajduje się w strefie wyłączonej ze względu na wiatraki?
- ✓ Czy działka sąsiaduje z lasem?
- ✓ Czy nieruchomość ma założoną księgę wieczystą i czy jest wolna od obciążeń i roszczeń?
- ✓ Kto jest właścicielem nieruchomości?

### 3. Infrastruktura

- ✓ Czy działka posiada dostęp do podstawowych mediów: woda, prąd, gaz, kanalizacja?
- ✓ Czy działka posiada własne ujęcie wody lub studnię?
- ✓ Czy jest dostęp do internetu światłowodowego? Jacy operatorzy go dostarczają?
- ✓ Czy przez działkę przebiegają linie lub słupy energetyczne?

- ✓ Czy nieruchomość posiada dostęp do drogi?
- ✓ Czy teren jest zmeliorowany?

#### 4. Fizjografia Terenu

- ✓ Jak zagospodarowana jest działka i jej sąsiedztwo?
- ✓ Jakie jest ukształtowanie terenu działki?
- ✓ Jaki jest bilans kubatury ziemi? Czy działka wymaga niwelacji terenu?
- ✓ Czy nieruchomość położona jest na zboczu?
- ✓ Jaka jest ekspozycja nieruchomości względem stron świata?
- ✓ Jakie jest nasłonecznienie nieruchomości?
- ✓ Jakie są gleby na analizowanej nieruchomości?
- ✓ Jaka jest historia nieruchomości? Jak dawniej była zagospodarowana?

#### 5. Zagrożenia i Uciążliwości

- ✓ Czy teren nieruchomości znajduje się na terenach zalewowych?
- ✓ Czy istnieje ryzyko tworzenia się zastoisk wody na gruncie?
- ✓ Czy nieruchomość znajduje się na obszarze osuwiskowym?
- ✓ Czy nieruchomość jest zagrożona osiadaniem terenu?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny zanieczyszczone lub skażone?
- ✓ Jakie jest natężenie hałasu w sąsiedztwie?
- ✓ Czy w sąsiedztwie znajdują się miejsca, obiekty, urządzenia potencjalnie uciążliwe?
- ✓ Czy w okolicy znajdują się maszty telekomunikacyjne i jakich operatorów sieci?
- ✓ Czy na nieruchomości lub w jej sąsiedztwie występują wyroby zawierające azbest?
- ✓ Czy nieruchomość położona jest w strefie oddziaływania lotniska?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny z wysokim poziomem smogu?

## 6. Geologia Terenu

- ✓ Jakie są warunki geologiczne gruntu?
- ✓ Jakie są właściwości budowlane gruntu?
- ✓ Na jakiej głębokości występują wody gruntowe?
- ✓ Jaka jest potencjalna wydajność studni wierconej?
- ✓ Czy obszar nieruchomości jest położony na terenach górniczych?
- ✓ Czy nieruchomość jest zagrożona szkodami górniczymi?
- ✓ Czy dla obszaru nieruchomości wydano koncesje na poszukiwanie złóż surowców mineralnych?

## 7. Otoczenie i Obiekty Użyteczności Publicznej

- ✓ Czy nieruchomość ma dobry dostęp do komunikacji publicznej?
- ✓ Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty rekreacyjne, takie jak: parki, place zabaw, siłownie, baseny, korty tenisowe, boiska, itp.?
- ✓ Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty kulturalne, takie jak: kina, teatry, muzea, galerie, biblioteki, itp.?
- ✓ Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty gastronomiczne, takie jak: restauracje, bary, kawiarnie, pizzerie, itp.?
- ✓ Czy w sąsiedztwie znajdują się obiekty religijne, takie jak: kościoły, synagogi, meczety, itp.?
- ✓ Czy w zasięgu dojazdu lub dojazdu samochodem znajdują się interesujące Cię miejsca?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny o niskiej jakości życia lub wysokim poziomie przestępczości?
- ✓ Jakie są wskaźniki jakości życia w danej miejscowości?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny o niskiej wysokiej jakości krajobrazowej lub turystycznej?
- ✓ Czy w sąsiedztwie są tereny o wysokim potencjale rozwojowym lub inwestycyjnym?

## 8. Dane Lokalne

- ✓ Jaka jest demografia i struktura społeczna okolicy?
- ✓ Jaki jest poziom dochodów i wykształcenia mieszkańców okolicy?
- ✓ Jaki jest poziom rozwoju gospodarczego i inwestycyjnego okolicy?
- ✓ Jaki jest poziom bezrobocia i migracji ludności w okolicy?
- ✓ Jaki jest poziom bezpieczeństwa okolicy?
- ✓ Jakie są stawki podatków od nieruchomości?
- ✓ Jakie są ceny mieszkań, domów i działek?