

CHECKLIST KUPNA NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

Kompletny przewodnik przed zakupem

Przygotował: Sylwester Naczas – Nieruchomości Na Uboczu
www.nieruchomoscinauboczu.pl

DLACZEGO WARTO KORZYSTAĆ Z TEJ CHECKLISTY?

Zakup nieruchomości to jedna z najważniejszych decyzji finansowych w życiu. Ta checklist pomoże Ci uniknąć kosztownych błędów i pominięcia kluczowych aspektów. **Każdy punkt ma wpływ na wartość, bezpieczeństwo i przyszłe koszty** Twojej inwestycji.

1. LOKALIZACJA I EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI

Podstawowe dane lokalizacyjne:

- Województwo: _____ Powiat: _____ Gmina: _____
- Numer działki: _____ Numer/nazwa obrębu: _____

Dane techniczne:

- Powierzchnia działki: _____ m², Obwód działki: _____ m, Długość najdłuższego boku: _____ m
- Współczynnik kształtu (1-10): _____ Identyfikator działki (ID): _____

Użytek gruntowy:

- Klasa gruntu: _____ Rodzaj użytku: _____

2. OGRANICZENIA FORMALNOPRAWNE

Planowanie przestrzenne:

- Czy jest uchwalony MPZP? ☐ TAK ☐ NIE Data uchwalenia MPZP: _____
- Przeznaczenie w MPZP: _____ Decyzja o warunkach zabudowy: ☐ TAK ☐ NIE

Status budowlany:

- Czy działka jest budowlana? ☐ TAK ☐ NIE Pozwolenia na budowę w sąsiedztwie: ☐ TAK ☐ NIE

Ochrona środowiska i zabytków:

- Ochrona przyrody/Natura 2000: ☐ TAK ☐ NIE Pomniki przyrody: ☐ TAK ☐ NIE
- Ewidencja zabytków: ☐ TAK ☐ NIE Ochrona archeologiczna: ☐ TAK ☐ NIE

Inne ograniczenia:

- Strefa oddziaływania lotniska: ☐ TAK ☐ NIE Strefy cmentarzy (min. 150m): ☐ TAK ☐ NIE
- Tereny zamknięte: ☐ TAK ☐ NIE

3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Dostęp do mediów:

- Energia elektryczna - odległość przyłącza: _____ m Wodociąg - odległość przyłącza: _____ m
- Kanalizacja - odległość przyłącza: _____ m Gaz - odległość przyłącza: _____ m
- Telekomunikacja - odległość przyłącza: _____ m Internet światłowodowy: ☐ TAK ☐ NIE

Własne źródła:

- Studnia/ujęcie wody: ☐ TAK ☐ NIE
- Jakość wód gruntowych: ☐ BARDZO DOBRA ☐ DOBRA ☐ ŚREDNIA ☐ ZŁA

Dostęp drogowy:

- Dostęp do drogi publicznej: ☐ TAK ☐ NIE Kategoria drogi: _____
- Klasa drogi: _____ Nawierzchnia: _____
- Szerokość drogi: _____ m Mostek z drogi: ☐ TAK ☐ NIE (szerokość: _____ m)

4. FIZJOGRAFIA TERENU

Ukształtowanie:

- Teren płaski/pagórkowaty/zbocze: _____ Czy na zboczu? ☐ TAK ☐ NIE

- Ekspozycja względem stron świata: _____ Wymaga niwelacji: ☐ TAK ☐ NIE

Wysokości terenu:

- Najwyższa: _____ m n.p.m. Średnia: _____ m n.p.m. Najniższa: _____ m n.p.m.

Nasłonecznienie:

- Lato: ☐ WYSOKIE ☐ ŚREDNIE ☐ NISKIE
- Wiosna/Jesień: ☐ WYSOKIE ☐ ŚREDNIE ☐ NISKIE
- Zima: ☐ WYSOKIE ☐ ŚREDNIE ☐ NISKIE

5. ZAGROŻENIA I UCIAŻLIWOŚCI

Zagrożenia naturalne:

- Tereny zalewowe: ☐ TAK ☐ NIE
- Zalewiska/zastoi wody: ☐ TAK ☐ NIE
- Osiadanie terenu: ☐ TAK ☐ NIE
- Zagrożenie powodziowe: ☐ TAK ☐ NIE
- Obszar osuwiskowy: ☐ TAK ☐ NIE

Zanieczyszczenia:

- Tereny zanieczyszczone: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Wyroby zawierające azbest: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Wysokie stężenie smogu: ☐ TAK ☐ NIE _____

Uciążliwości:

- Obiekty uciążliwe w sąsiedztwie: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Natężenie hałasu: ☐ WYSOKIE ☐ ŚREDNIE ☐ NISKIE _____
- Maszty telekomunikacyjne: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Linie energetyczne przez działkę: ☐ TAK ☐ NIE _____

6. GEOLOGIA I WODY GRUNTOWE

Warunki geologiczne:

- Głębokość wód gruntowych: _____ m
- Warunki budowlane gruntu: ☐ DOBRE ☐ ŚREDNIE ☐ SŁABE
- Jakość wód podziemnych: ☐ BARDZO DOBRA ☐ DOBRA ☐ ŚREDNIA ☐ ZŁA
- Wydajność potencjalnej studni: _____ l/h

Działalność górnicza:

- Złoża na działce: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Koncesje górnicze: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Zagrożenie szkodami górniczymi: ☐ TAK ☐ NIE _____

7. OTOCZENIE I KOMUNIKACJA

Dostępność usług:

- Komunikacja publiczna: ☐ DOBRA ☐ ŚREDNIA ☐ SŁABA
- Czas dojazdu do centrum miasta _____ : _____ min
- Najbliższa opieka medyczna - _____ : _____ km
- Najbliższe sklepy - _____ : _____ km

Obiekty w sąsiedztwie:

- Rekreacyjne: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Kulturalne: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Gastronomiczne: ☐ TAK ☐ NIE _____
- Religijne: ☐ TAK ☐ NIE _____

Zabudowa sąsiednia:

- Sąsiednie działki zabudowane: ☐ TAK ☐ NIE
- Planowane budowy w sąsiedztwie: ☐ TAK ☐ NIE
- Planowane inwestycje infrastrukturalne: ☐ TAK ☐ NIE

8. DANE LOKALNE I KOSZTY

Demografia:

• Liczba mieszkańców w okolicy: _____

Gęstość zaludnienia: _____ osób/km²

Koszty:

• Stawka podatku od nieruchomości: _____ zł/m²

Inne opłaty lokalne: _____

9. HISTORIA DZIAŁKI

Wcześniejsze zagospodarowanie:

• Poprzednie wykorzystanie: _____

Rodzaje upraw/działalności: _____

• Dawne budynki: ☐ TAK ☐ NIE

Działalność przemysłowa: ☐ TAK ☐ NIE

10. KSIĘGI WIECZyste

Numer KW: _____

Dział I - Opis nieruchomości zabudowanej:

• Powierzchnia użytkowa: _____ m²

Liczba kondygnacji: _____

Liczba pomieszczeń: _____

Dział II - Własność:

• Właściciel: _____

Forma własności: _____

Dział III - Ograniczenia:

• Służebności: ☐ TAK ☐ NIE

Użytkowanie wieczyste: ☐ TAK ☐ NIE

Dział IV - Obciążenia:

• Hipoteka: ☐ TAK ☐ NIE

Kwota zadłużenia: _____ zł Inne obciążenia: _____

NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI

Atrakcyjność widokowa:

☐ B. WYSOKA

☐ WYSOKA

☐ PRZECIĘTNA

☐ NIEATRAKCYJNA

Rekomendacja zakupu:

☐ ZDECYDOWANIE POLECAM

☐ POLECAM Z UWAGAMI

☐ WYMAGANA DAJSZA ANALIZA

☐ ODRADZAM

Dodatkowe uwagi:

KONTAKT

Sylwester Naczas – Nieruchomości Na Uboczu

kontakt@nieruchomoscinauboczu.pl

www.nieruchomoscinauboczu.pl

Obserwuj nas w social mediach :)

Checklista opracowana na podstawie kilku-letniego doświadczenia w branży nieruchomości.

Pamiętaj: każdy punkt ma znaczenie dla Twojej inwestycji!