



DANE PRZED DECYZJĄ O NIERUCHOMOŚCI

METRYKA DZIAŁKI

Działka 12/3

Ten publiczny plik pokazuje zakres i układ raportu Valido. Nie zawiera danych użytkownika, historii wyszukiwań ani danych konkretnej prywatnej analizy.

NUMER RAPORTU

VAL-PREVIEW-
63245514

DATA RAPORTU

20.07.2026

Gmina pokazowa · Powiat pokazowy · województwo przykładowe

Ortofotomapa działki

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Ortofotomapa z obrysem działki

NUMER DZIAŁKI	12/3	POWIERZCHNIA	1 000 m ²
OBRĘB	obręb demonstracyjny	GMINA	Gmina pokazowa

POWIAT	Powiat pokazowy	WOJEWÓDZTWO	województwo przykładowe
IDENTYFIKATOR EGIB	DEMO-VAL-2026.0001.12/3		

Wstępna ocena działki

WYMAGA SPRAWDZENIA
Działka wymaga dodatkowej weryfikacji przed zakupem. Najważniejsze obszary do sprawdzenia wskazano w sekcji ryzyk i checklisty.

OBSZAR	WYNIK	NAJWAŻNIEJSZY WNIOSEK
Media	Wymaga sprawdzenia	W pobliżu widoczne są sieci.
Otoczenie	Wymaga sprawdzenia	W otoczeniu są potencjalne źródła uciążliwości.
Firmy w otoczeniu	Wymaga sprawdzenia	W otoczeniu wykryto działalności wymagające sprawdzenia.
Ochrona środowiska	Pozytywny	Brak form ochrony w granicach działki.
Planowanie	Pozytywny	Odczytano oznaczenie planu: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Potencjał zabudowy	Pozytywny	MPZP wskazuje funkcję mieszkaniową.

Mocne strony

- MPZP**
Dla wskazanego punktu znaleziono dane opisowe planu miejscowego.
- Potencjał zabudowy**
MPZP wskazuje funkcję mieszkaniową.

Pozostałe mocne strony opisano w dalszych rozdziałach raportu.

Ograniczenia

- Media**
Widoczne uzbrojenie jest ograniczone albo wymaga dalszej weryfikacji.

Ryzyka

- Firmy i działalności w otoczeniu**
Sąsiedztwo wymaga wizji lokalnej. ważne przed zakupem
- Uciążliwości i hałas w otoczeniu**
Najbliższy wykryty obiekt znajduje się około 120 m od granicy. ważne przed zakupem

Braki danych

- Nie odnotowano kluczowych braków danych.

Co znajdziesz w dalszej części

1. Planowanie i zabudowa

Najpierw sprawdzamy przeznaczenie terenu, potencjał zabudowy oraz formalny ruch budowlany w rejestrze GUNB.

2. Media i dostęp

Ten rozdział zbiera sygnały o dojeździe, kontakcie z drogą oraz widocznych sieciach uzbrojenia terenu.

3. Teren i sąsiedztwo

Tu oceniamy ukształtowanie terenu, różnice wysokości oraz charakter najbliższej zabudowy.

4. Historia działki

Archiwalne ortofotomapy pomagają wychwycić zmiany użytkowania, zabudowy, zieleni i utwardzeń.

5. Otoczenie i uciążliwości

W tej części znajdują się usługi, działalności gospodarcze i potencjalne źródła uciążliwości w sąsiedztwie.

6. Ryzyka środowiskowe

Rozdział zbiera ryzyka wodne, geologiczne, środowiskowe oraz konserwatorskie wymagające sprawdzenia w źródłach.

7. Rynek i ceny

Pokazujemy ceny transakcyjne w okolicy bez wyliczania wartości analizowanej działki.

8. Wnioski i checklista

Najważniejsze zalety, ryzyka, braki danych oraz lista kolejnych kroków do wykonania przed decyzją.

Planowanie i możliwość zabudowy

Najpierw sprawdzamy przeznaczenie terenu, potencjał zabudowy oraz formalny ruch budowlany w rejestrze GUNB.

Plan miejscowy MPZP

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Plan miejscowy MPZP. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

MAPA ROZDZIAŁU

Plan miejscowy MPZP

Schematyczny podgląd: Plan miejscowy MPZP. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy



Zielony obrys

granica analizowanej działki.



Symbole planu, np. U-14

oznaczenia terenów i jednostek planistycznych wymagające sprawdzenia w uchwale, wypisie i rysunku planu.



Kolory MPZP

orientacyjne funkcje terenu prezentowane przez warstwę planistyczną.

Odczyt MPZP z mapy nie zastępuje uchwały, wypisu ani rysunku planu miejscowego.

Mapa jest materiałem poglądowym. Obrys działki, skala i warstwy publiczne pomagają czytać kontekst, ale nie zastępują dokumentów źródłowych ani potwierdzenia danych w urzędzie lub u operatorów.

Odczytano oznaczenie planu: MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- Symbol: MN · Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna · Plan: Przykładowy plan miejscowy - dane demonstracyjne

To najważniejszy moduł dla oceny przeznaczenia działki. Automatyczny odczyt pokazuje tylko to, co udało się jednoznacznie pobrać z usług publicznych; szczegółowe parametry zabudowy trzeba sprawdzić w tekście uchwały, rysunku planu oraz wypisie z MPZP.

Zalecenie: Pobierz wypis i wyrys z MPZP albo potwierdź brak planu w urzędzie gminy.

Źródło: Geoportal - Krajowa Integracja MPZP

MPZP wskazuje funkcję mieszkaniową.

- plan wskazuje funkcję mieszkaniową

Odczyt z planu wymaga potwierdzenia w uchwale.

Zalecenie: Potwierdź przeznaczenie działki 12/3 w Urzędzie Gminy/Miasta Gmina pokazowa: wypis i wyrys z MPZP albo możliwość uzyskania decyzji WZ.

Źródło: Reguły Valido na podstawie MPZP i sygnałów pomocniczych

Brak rekordów dokładnie dla działki, ale w promieniu znaleziono wpisy GUNB.

REKORDY DLA DZIAŁKI

0REKORDY W JEDNOSTCE
EWIDENCYJNEJ**1367**

NAJNOWSZY WPIS

04.04.2025

- 04.04.2025: Rozbiórka części budynku
- 27.06.2023: Budowa instalacji fotowoltaicznej

Pokazujemy pozwolenia i zgłoszenia z najbliższego otoczenia.

Zalecenie: Przy istotnym wpisie GUNB sprawdź jego zakres w dokumentach organu administracji architektoniczno-budowlanej.

Źródło: GUNB RWDZ - dane CSV

Media, dostęp do drogi i infrastruktura

Ten rozdział zbiera sygnały o dojeździe, kontakcie z drogą oraz widocznych sieciach uzbrojenia terenu.

Widoczne media i drogi

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Widoczne media i drogi. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

MAPA ROZDZIAŁU

Widoczne media i drogi

Schematyczny podgląd: Widoczne media i drogi. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy

**Zielony obrys**

granica analizowanej działki.

**Szare i czarne linie**

drogi, ciągi komunikacyjne i elementy BDOT10k widoczne w otoczeniu działki.

**Linie KIUT**

widoczne w publicznej usłudze uzbrojenie terenu: sieci wodne, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne lub ciepłownicze.

Mapa jest ilustracyjna i nie potwierdza prawnego dostępu do drogi ani technicznej możliwości przyłączenia do sieci.

Mapa jest materiałem poglądowym. Obrys działki, skala i warstwy publiczne pomagają czytać kontekst, ale nie zastępują dokumentów źródłowych ani potwierdzenia danych w urzędzie lub u operatorów.

Dostęp do drogi

Działka styka się z drogą.

KONTAKT GEOMETRYCZNY

tak

SZACOWANA DŁUGOŚĆ FRONTU

18,4 m

RODZAJ DROGI

droga lokalna

NAWIERZCHNIA

-

- Kontakt geometryczny wymaga potwierdzenia prawnego.
- Najbliższa droga: droga demonstracyjna, 0 m

Kontakt geometryczny z drogą nie potwierdza prawnego dostępu do drogi publicznej.

Zalecenie: Sprawdź księgę wieczystą, status działki drogowej i ewentualne służebności zapewniające prawny dostęp do drogi publicznej.

Źródło: BDOT10k / OpenStreetMap / analiza geometrii

Widoczne sieci uzbrojenia

W pobliżu widoczne są sieci.

SIECI PRZECINAJĄCE DZIAŁKĘ

0

RODZAJE SIECI W PROMIENIU

100 M

2

RODZAJE SIECI WIDOCZNE NA

CAŁEJ MAPIE

2

- Widoczne są sieci wodociągowe i elektroenergetyczne.
- Rodzaje sieci w promieniu 100 m: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna.
- Rodzaje sieci widoczne na całej mapie: sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna.

Widoczna sieć w danych mapowych nie oznacza automatycznie możliwości przyłączenia.

Zalecenie: Zweryfikuj przebieg sieci na mapie zasadniczej i wystąp do operatorów o warunki techniczne oraz strefy wymaganych odległości.

Źródło: Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu GUGiK

Teren i zabudowa sąsiednia

Tu oceniamy ukształtowanie terenu, różnice wysokości oraz charakter najbliższej zabudowy.

Ukształtowanie terenu

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Ukształtowanie terenu. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

MAPA ROZDZIAŁU

Ukształtowanie terenu

Schematyczny podgląd: Ukształtowanie terenu. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy



Zielony obrys

granica analizowanej działki.



Parametry liczbowe

wysokości, spadki i różnice terenu są podane w module analizy terenu.



Cieniowanie NMT

rzeźba terenu z numerycznego modelu terenu; jaśniejsze i ciemniejsze partie pokazują zmiany nachylenia i ekspozycji.

Cieniowanie pomaga czytać ukształtowanie terenu, ale nie zastępuje pomiaru geodezyjnego ani projektu odwodnienia.

Mapa jest materiałem poglądowym. Obrys działki, skala i warstwy publiczne pomagają czytać kontekst, ale nie zastępują dokumentów źródłowych ani potwierdzenia danych w urzędzie lub u operatorów.

Ukształtowanie terenu

Teren łagodny

WYSOKOŚĆ MIN.

84,2 m n.p.m.

WYSOKOŚĆ MAX.

89,5 m n.p.m.

RÓŻNICA WYSOKOŚCI

5,3 m

ŚREDNIE NACHYLENIE

2,4° (4,2%)

MAKSYMALNE NACHYLENIE

5,3° (9,3%)

- Różnica wysokości około 5,3 m.

Analiza wysokościowa jest orientacyjna i opiera się na publicznym modelu terenu.

Zalecenie: Przy większych spadkach skonsultuj posadowienie budynku i odwodnienie z projektantem lub geotechnikiem.

Źródło: NMT GUGiK

Zabudowa sąsiednia

Najbliższy budynek znajduje się około 5,3 m od granicy.

NAJBLIŻSZY BUDYNEK

5 m

ZABUDOWA DO 100 M

12

ŚREDNIA WYSOKOŚĆ

5,3 m

UDZIAŁ ZABUDOWY

31,9%

- Budynki do 50 m: 4.
- Budynki do 100 m: 12.
- Budynki do 250 m: 44.
- Charakter otoczenia: zabudowa mieszkaniowa.

Sąsiednia zabudowa jest sygnałem pomocniczym. Nie potwierdza przeznaczenia działki ani parametrów zabudowy.

Zalecenie: Porównaj charakter zabudowy z ustaleniami MPZP lub decyzjami WZ oraz wykonaj wizję lokalną.

Źródło: OpenStreetMap

Historia działki i ortofotomapy

Archiwalne ortofotomapy pomagają wychwycić zmiany użytkowania, zabudowy, zieleni i utwardzeń.

Ortofotomapa 2010

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2010. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

ORTOFOTOMAPA 2010

Ortofotomapa 2010

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2010. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy

Zielony obrys

granica analizowanej działki bez wypełnienia, aby nie zasłaniać zmian widocznych na zdjęciu.

Ortofotomapa 2010

obraz lotniczy lub satelitarny z publicznej usługi Geoportalu dla wskazanego roku, jeśli jest dostępny dla tej lokalizacji.

Dostępność archiwalnych ortofotomap zależy od lokalizacji i zakresu publicznej usługi mapowej.

Ortofotomapa 2015

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2015. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

ORTOFOTOMAPA 2015

Ortofotomapa 2015

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2015. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy



Zielony obrys

granica analizowanej działki bez wypełnienia, aby nie zasłaniać zmian widocznych na zdjęciu.



Ortofotomapa 2015

obraz lotniczy lub satelitarny z publicznej usługi Geoportalu dla wskazanego roku, jeśli jest dostępny dla tej lokalizacji.

Dostępność archiwalnych ortofotomap zależy od lokalizacji i zakresu publicznej usługi mapowej.

Ortofotomapa 2020

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2020. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

ORTOFOTOMAPA 2020

Ortofotomapa 2020

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2020. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy



Zielony obrys

granica analizowanej działki bez wypełnienia, aby nie zasłaniać zmian widocznych na zdjęciu.



Ortofotomapa 2020

obraz lotniczy lub satelitarny z publicznej usługi Geoportalu dla wskazanego roku, jeśli jest dostępny dla tej lokalizacji.

Dostępność archiwalnych ortofotomap zależy od lokalizacji i zakresu publicznej usługi mapowej.

Ortofotomapa 2025

Dane demonstracyjne - nie jest to mapa urzędowa



Schematyczny podgląd użyty wyłącznie w przykładowym raporcie publicznym.

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2025. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

ORTOFOTOMAPA 2025

Ortofotomapa 2025

Schematyczny podgląd: Ortofotomapa 2025. Dane demonstracyjne, nie dokument urzędowy.

Legenda i sposób czytania mapy



Zielony obrys

granica analizowanej działki bez wypełnienia, aby nie zasłaniać zmian widocznych na zdjęciu.



Ortofotomapa 2025

obraz lotniczy lub satelitarny z publicznej usługi Geoportalu dla wskazanego roku, jeśli jest dostępny dla tej lokalizacji.

Dostępność archiwalnych ortofotomap zależy od lokalizacji i zakresu publicznej usługi mapowej.

09

Historia działki na ortofotomapach

Informacja

Pewność: Średnia

Porównaj archiwalne ortofotomapy.

- Sugerowane roczniki do porównania: 2010, 2015, 2020, 2025.
- Dostępne są roczniki 2010, 2015, 2020 i 2025.

Dostępność roczników zależy od lokalizacji.

Zalecenie: Porównaj aktualną ortofotomapę z archiwalnymi rocznikami, aby wychwycić zmiany zabudowy, utwardzeń, zieleni i użytkowania terenu.

Źródło: Geoportal GUGiK

Otoczenie i uciążliwości

W tej części znajdują się usługi, działalności gospodarcze i potencjalne źródła uciążliwości w sąsiedztwie.

10

Co jest blisko

Informacja

Pewność: Średnia

Znaleziono najbliższe punkty w 1 z 5 kategorii.

- Edukacja: nie znaleziono w promieniu 1000 m.
- Zakupy: Sklep, 200 m.
- Komunikacja: nie znaleziono w promieniu 1000 m.
- Zdrowie: nie znaleziono w promieniu 1000 m.
- Tereny zielone: nie znaleziono w promieniu 1000 m.

Odległości są liczone w linii prostej od klikniętego punktu i zależą od kompletności danych OpenStreetMap.

Zalecenie: Przed decyzją zakupową sprawdź dojścia, dojazdy i faktyczną jakość usług w terenie.

Źródło: OpenStreetMap Overpass

Firmy i działalności w otoczeniu

W otoczeniu wykryto działalności wymagające sprawdzenia.

KATEGORIE DZIAŁALNOŚCI 3	SYGNAŁY OSM DO SPRAWDZENIA 0	USŁUGI LOKALNE 2
PROMIEN ANALIZY 1 000 m	CEIDG - WPISY DO SPRAWDZENIA 3	CEIDG - USŁUGI/PROFESJONALNE 5
CEIDG - POBRANE DO BAZY 12	CEIDG/PRG - ADRESY DOPASOWANE 8 / 12	LOKALNA BAZA FIRM 7
FIRMY Z BAZY DO 2 KM 4	NAJBLIŻSZY ADRES CEIDG/PRG -	

- Sąsiedztwo wymaga wizji lokalnej.
- warsztat: Firma testowa 0, 100 m.
- warsztat: Firma testowa 1, 101 m.
- warsztat: Firma testowa 2, 102 m.
- warsztat: Firma testowa 3, 103 m.
- warsztat: Firma testowa 4, 104 m.
- warsztat: Firma testowa 5, 105 m.
- CEIDG: W bazie CEIDG znaleziono wpisy do ręcznej weryfikacji.

Wynik pokazuje potencjalne sygnały z danych mapowych i nie potwierdza faktycznej uciążliwości działalności.

Zalecenie: Zweryfikuj wskazane działalności w terenie: godziny pracy, ruch dostawczy, zapach, hałas i faktyczne sąsiedztwo. Przy obiektach przemysłowych, paliwowych, odpadowych lub logistycznych sprawdź CEIDG/KRS/REGON oraz decyzje środowiskowe, BDO, PRTR albo rejestry ZDR/ZZR.

Źródło: OpenStreetMap Overpass

Firmy i działalności w otoczeniu - kontynuacja

Dalsze przykłady i sygnały z tego samego modułu.

- Zakres CEIDG: Poznań, wielkopolskie.
- Dopasowano do PRG 8 z 12 pobranych adresów CEIDG; w raporcie pokazujemy tylko wybrane przykłady.
- Lokalna baza Valido: 4 zapisanych firm CEIDG/PRG w promieniu 1 000 m.
- Blisko działki: CEIDG test, 260 m, usługi.
- Produkcja: 3 wpisów; PKD: 25.11.Z.
- Przykład CEIDG: Przykład CEIDG I Poznań I 25.11.Z.

Źródło: OpenStreetMap Overpass

Uciążliwości i hałas w otoczeniu

W otoczeniu są potencjalne źródła uciążliwości.

- Najbliższy wykryty obiekt znajduje się około 120 m od granicy.

Wynik wymaga interpretacji razem z dokumentami źródłowymi.

Zalecenie: Obejrzyj działkę w terenie o różnych porach dnia i sprawdź dokumenty środowiskowe oraz miejscowe źródła hałasu.

Źródło: GIOŚ / OpenStreetMap

Ryzyka środowiskowe i formalne

Rozdział zbiera ryzyka wodne, geologiczne, środowiskowe oraz konserwatorskie wymagające sprawdzenia w źródłach.

13

Ryzyka wodne

Pozytywny

Pewność: Średnia

Brak przecięcia z warstwami powodziowymi.

- Nie wykryto przecięcia z warstwami powodziowymi.

Wynik wymaga interpretacji razem z dokumentami źródłowymi.

Zalecenie: Zachowaj wynik jako informację pomocniczą i potwierdź go w dokumentach źródłowych, jeśli wpływa na decyzję zakupową.

Źródło: Wody Polskie / PIG-PIB / NMT

14

Geologia, osuwiska i grunty

Pozytywny

Pewność: Średnia

Nie znaleziono osuwisk.

- W dostępnej warstwie SOPO nie znaleziono udokumentowanego osuwiska w granicach analizy.
- Otwory CBDG w promieniu 1 km: 9.

Wynik wymaga interpretacji razem z dokumentami źródłowymi.

Zalecenie: Zachowaj wynik jako informację pomocniczą i potwierdź go w dokumentach źródłowych, jeśli wpływa na decyzję zakupową.

Źródło: PIG-PIB / SOPO / MIDAS / CBDG

15

Ochrona środowiska

Pozytywny

Pewność: Średnia

Brak form ochrony w granicach działki.

- Nie wykryto przecięcia z formami ochrony.

Wynik wymaga interpretacji razem z dokumentami źródłowymi.

Zalecenie: Zachowaj wynik jako informację pomocniczą i potwierdź go w dokumentach źródłowych, jeśli wpływa na decyzję zakupową.

Źródło: GDOŚ / BDL

Zabytki i archeologia

Brak zabytków w granicach działki.

- Nie wykryto przecięcia z warstwami NID.

Wynik wymaga interpretacji razem z dokumentami źródłowymi.

Zalecenie: Zachowaj wynik jako informację pomocniczą i potwierdź go w dokumentach źródłowych, jeśli wpływa na decyzję zakupową.

Źródło: Narodowy Instytut Dziedzictwa

Rynek i ceny

Pokazujemy ceny transakcyjne w okolicy bez wyliczania wartości analizowanej działki.

17

Ceny transakcyjne w otoczeniu

Informacja
Pewność: Średnia

Poniższe dane pokazują odnotowane transakcje w okolicy. To materiał porównawczy, a nie wycena analizowanej działki.

TRANSAKCJE ZNALEZIONE 2	TRANSAKCJE PODOBNEGO TYPU 1	TRANSAKCJE Z NUMEREM DZIAŁKI 1
TRANSAKCJE BEZ NUMERU DZIAŁKI 1	PROMIEŃ ANALIZY 1 000 m	ZAKRES DAT TRANSAKCJI 12.11.2024 - 20.05.2025
ŹRÓDŁO Rejestr Cen Nieruchomości	NAJNIŻSZA CENA PODOBNA ZŁ/M² 29,22 zł/m²	MEDIANA PODOBNA ZŁ/M² 29,22 zł/m²
NAJWYŻSZA CENA PODOBNA ZŁ/M² 29,22 zł/m²		

- Typ analizowanej działki: Grunt niezabudowany.
- Przyjęty wariant porównania: działki budowlane.
- Raport nie wylicza wartości analizowanej działki. Ceny transakcyjne należy traktować jako kontekst rynkowy i porównać z dokumentami źródłowymi, ofertami oraz ewentualnym operatem rzeczoznawcy.

Poniższe zestawienie pokazuje ceny transakcyjne odnotowane w okolicy. Dane służą do orientacyjnego porównania rynku, ale nie są wyceną analizowanej działki.

Zalecenie: Porównaj transakcje z dokumentami źródłowymi, aktualnymi ofertami i operatem rzeczoznawcy, jeśli jest wymagany.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości

CENY TRANSAKCYJNE W OTOCZENIU

Transakcje podobnego typu

Tabela może zawierać transakcje podobne oraz transakcje kontekstowe. Dane pokazują ceny odnotowane w źródłach i nie stanowią operatu szacunkowego ani wyceny analizowanej działki.

DATA	DZIAŁKA / OBRĘB	MIEJSCOWOŚĆ	TYP	POWIERZCHNIA	CENA	CENA ZŁ/M²	ODLEGŁOŚĆ	STATUS
20.05.2025	rekord demonstracyjny 1	Miejscowość pokazowa	Grunt niezabudowany	900 m²	26 200 zł	29,22 zł/m²	840 m	podobna transakcja

KONTEKST RYNKOWY

Pozostałe transakcje w okolicy

DATA	DZIAŁKA / OBRĘB	MIEJSCOWOŚĆ	TYP	POWIERZCHNIA	CENA	CENA ZŁ/M²	ODLEGŁOŚĆ	POWÓD KONTEKSTOWY
12.11.2024	rekord demonstracyjny 2	Miejscowość pokazowa	Lokal	100 m²	420 000 zł	4 200 zł/m²	640 m	kontekst: lokal, nie grunt

Co wynika z raportu

Najważniejsze zalety

- **MPZP**
Dla wskazanego punktu znaleziono dane opisowe planu miejscowego.
- **Potencjał zabudowy**
MPZP wskazuje funkcję mieszkaniową.
- **Ruch budowlany**
W rejestrze GUNB znaleziono wpisy przypisane do tej działki.

Najważniejsze ryzyka

- **Firmy i działalności w otoczeniu**
Sąsiedztwo wymaga wizji lokalnej.
- **Uciążliwości i hałas w otoczeniu**
Najbliższy wykryty obiekt znajduje się około 120 m od granicy.

Braki do wyjaśnienia

- Nie wskazano kluczowych braków danych.

Checklista kolejnego kroku

1. Otoczenie

Oceń sąsiedztwo przemysłowe lub komunikacyjne w terenie i sprawdź lokalne dokumenty środowiskowe.
wizja lokalna i dokumenty środowiskowe

2. Firmy w otoczeniu

Sprawdź najbliższe działalności w CEIDG/KRS/REGON, w terenie oraz w dokumentach środowiskowych, jeśli mogą wpływać na komfort albo przyszłą inwestycję.
wizja lokalna, CEIDG/KRS/REGON i dokumenty środowiskowe

3. MPZP lub WZ

Pobierz wypis i wyrys z MPZP albo potwierdź możliwość uzyskania WZ.
urząd miasta lub gminy

4. Droga

Potwierdź prawny dostęp do drogi publicznej.
księga wieczysta, EGiB i zarządca drogi

5. Księga wieczysta

Sprawdź działy III i IV księgi wieczystej.
księga wieczysta i notariusz

6. Wizja lokalna

Obejrzyj działkę i jej najbliższe otoczenie w terenie, najlepiej o różnych porach dnia.
właściwy urząd lub specjalista

7. Media

Uzyskaj warunki techniczne przyłączenia mediów.
gestorzy sieci i mapa zasadnicza

8. Ceny i dokumenty

Porównaj ceny z lokalnymi ofertami, transakcjami i dokumentami źródłowymi przed negocjacjami.
właściwy urząd lub specjalista

Źródła i metodologia

Raport wykorzystuje publiczne usługi danych przestrzennych i rejestry, m.in. ULDK GUGiK, Krajową Integrację MPZP, KIUT, BDOT10k, NMT, Wody Polskie, PIG-PIB, GDOŚ, NID, OpenStreetMap oraz Rejestr Cen Nieruchomości. Wynik ma charakter informacyjny i nie zastępuje wypisu z MPZP, decyzji WZ, mapy do celów projektowych, pomiaru geodezyjnego, opinii geotechnicznej ani operatu szacunkowego.