GEOSKAUT

Grunt pod inwestycję w kilka minut

Wyszukiwarka i analiza działek dla dewelopera: ogłoszenia, plany, chłonność i okazje na jednej mapie.





CZĘŚĆ 1 • PROBLEMY

Siedem rzeczy, które zjadają czas przy szukaniu gruntu

1. Oferty rozproszone po portalach i zdublowane
2. Ogłoszenie nie mówi, gdzie jest działka
3. Nie wiadomo od razu, co wolno zbudować
4. Parametry, ceny i odległości w ośmiu miejscach
5. Każda działka to dokumenty i analiza architekta
6. Najlepsze okazje są poza portalami
7. Duże tereny i kilka działek razem są niewidoczne

PROBLEM 1 Z 7 • OFERTY

Oferty są rozproszone po portalach i zdublowane

Ta sama działka wisi na kilku portalach w różnych cenach, a żaden portal nie pamięta, co było tydzień temu.

Otodom · OLX · Nieruchomosci-online · Morizon · Gratka · Adresowo · Lento · Domiporta · Sprzedajemy · Szybko · Tabelaofert · Oferty.net

12

portali do przeglądania codziennie

każdy z własną wyszukiwarką, filtrami i formatem; jeden pominięty dzień to przegapiona okazja

50-80%

ofert to duplikaty

ta sama działka na kilku portalach, w różnych cenach i opisach; trzeba samemu zgadywać, co jest czym (szacunek)

Żaden

portal nie pamięta historii

nie widać obniżek, wcześniejszych cen ani tego, że oferta zniknęła i wróciła, a to najlepsze sygnały do negocjacji


GEOSKAUT
ADMIN
KSIĘGA WIECZYSTA
WYLOGUJ
Proszowice
2 km
PROBLEM 2 Z 7 · LOKALIZACJA
Ogłoszenie nie mówi, gdzie dokładnie jest działka
Bez numeru działki nie sprawdzisz planu, ewidencji ani księgi. Trzeba ją najpierw znaleźć na mapie.
0 z 12
portali ma numer działki jako pole oferty; bywa tylko w opisie albo na zrzucie mapy
~100 m
o tyle Otodom celowo rozmywa współrzędne oferty (OLX ok. 7 m, Adresowo pokazuje okrąg)
420–750 m
mediana odległości pinezki z portalu od właściwej działki w trudniejszych ofertach
Mapa: OpenStreetMap contributors | MapLibre

PROBLEM 3 Z 7 • PLANOWANIE

Nie wiadomo od razu, czy i co wolno zbudować

Plan miejscowy każdej gminy leży gdzie indziej i najczęściej jako obrazek. A od września zmieniło się prawo.

~75%

gmin ma plany miejscowe w krajowym serwisie tylko jako raster, bez danych do wyszukiwania

41

gmin wokół Krakowa w obszarze GeoSkauta, każda z własnym geoportalem i formatem

1.09.2026

od tego dnia gmina bez planu ogólnego nie wydaje nowych WZ; Kraków planu nie ma (zapowiedź: I półrocze 2027)

PROBLEM 4 Z 7 • PARAMETRY

Parametry działki leżą w ośmiu różnych miejscach

Co trzeba wiedzieć	Gdzie to jest	W jakiej postaci
PUM, wysokość, % zabudowy	tekst uchwały planu na BIP gminy	PDF, często skan
Linie zabudowy	rysunek planu miejscowego	obraz, bez współrzędnych
Klasoużytki, odrolnienie	ewidencja gruntów w starostwie	wypis albo obraz mapy
Media w działce i w drodze	mapa uzbrojenia terenu	tylko obraz
Ceny transakcyjne w okolicy	rejestr cen nieruchomości powiatu	bez połączenia z mapą działek
Tereny zalewowe	mapy zagrożenia powodziowego	osobny serwis
Zabytki i stanowiska archeologiczne	rejestr i ewidencja zabytków	osobny serwis
Odległość od kluczowych punktów	stacja transformatorowa dla fotowoltaiki, węzeł lub skrzyżowanie dla magazynu	brak cyfrowej mapy, liczone ręcznie

PROBLEM 5 Z 7 • ANALIZA PRZED ZAKUPEM

Każda działka to dokumenty, zlecenie i architekt

1 Zdobyć dokumenty

wypis i wyrys z planu, mapa do celów projektowych, księga wieczysta

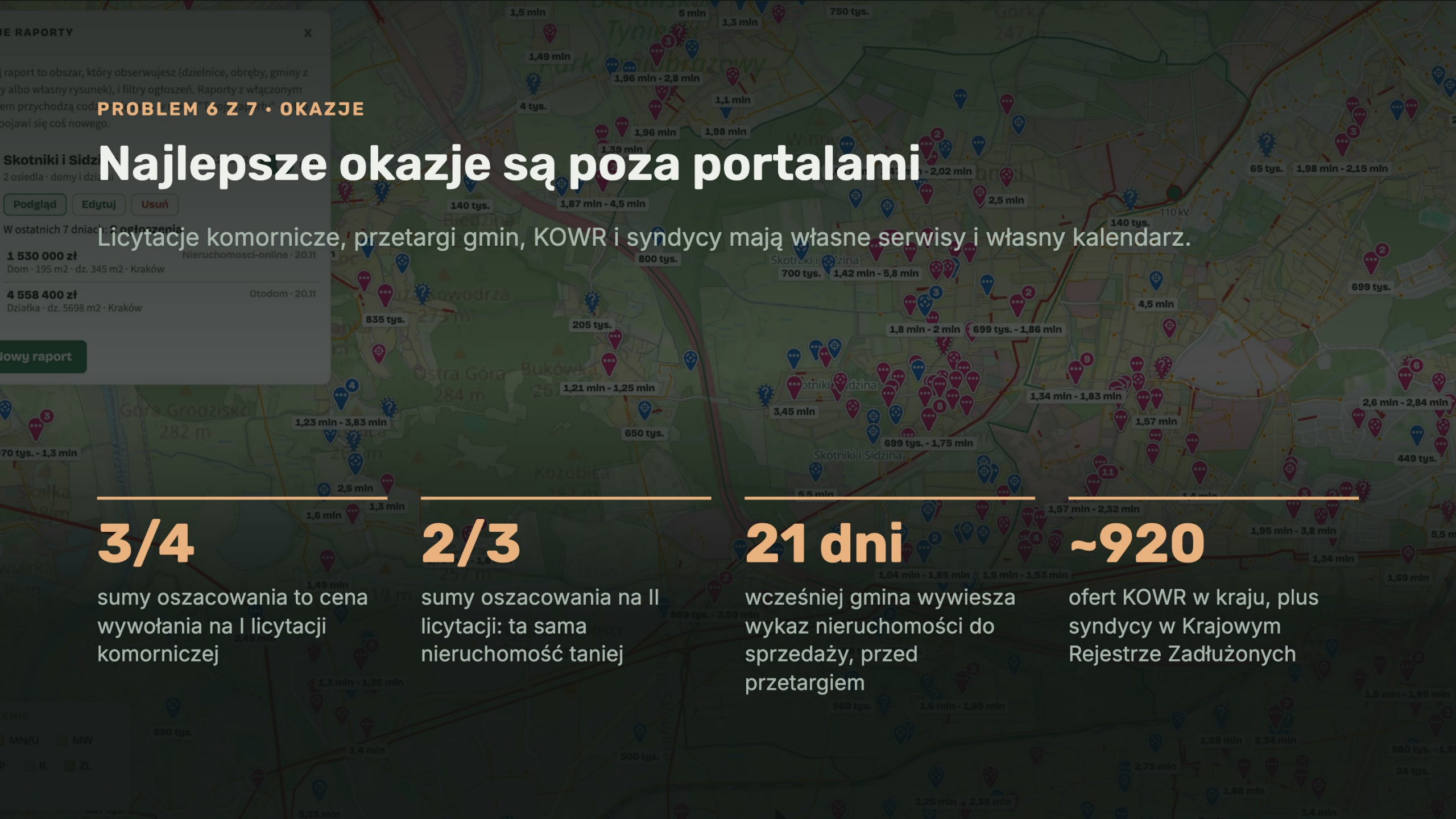
2 Zlecić analizę chłonności

architekt liczy, ile domów, mieszkań na osiedlu albo metrów hali zmieści się na działce

3 Powtarzać dla każdego typu

dom wolnostojący, bliźniak, szeregówka, osiedle, hala magazynowa: każdy wariant to kolejne liczenie i kolejne dni





PROBLEM 6 Z 7 • OKAZJE

Najlepsze okazje są poza portalami

Licytacje komornicze, przetargi gmin, KOWR i syndycy mają własne serwisy i własny kalendarz.

3/4

sumy oszacowania to cena wywołania na I licytacji komorniczej

2/3

sumy oszacowania na II licytacji: ta sama nieruchomość taniej

21 dni

wcześniej gmina wywiesza wykaz nieruchomości do sprzedaży, przed przetargiem

~920

ofert KOWR w kraju, plus syndycy w Krajowym Rejestrze Zadłużonych

PROBLEM 7 Z 7 • DUŻE TERENY

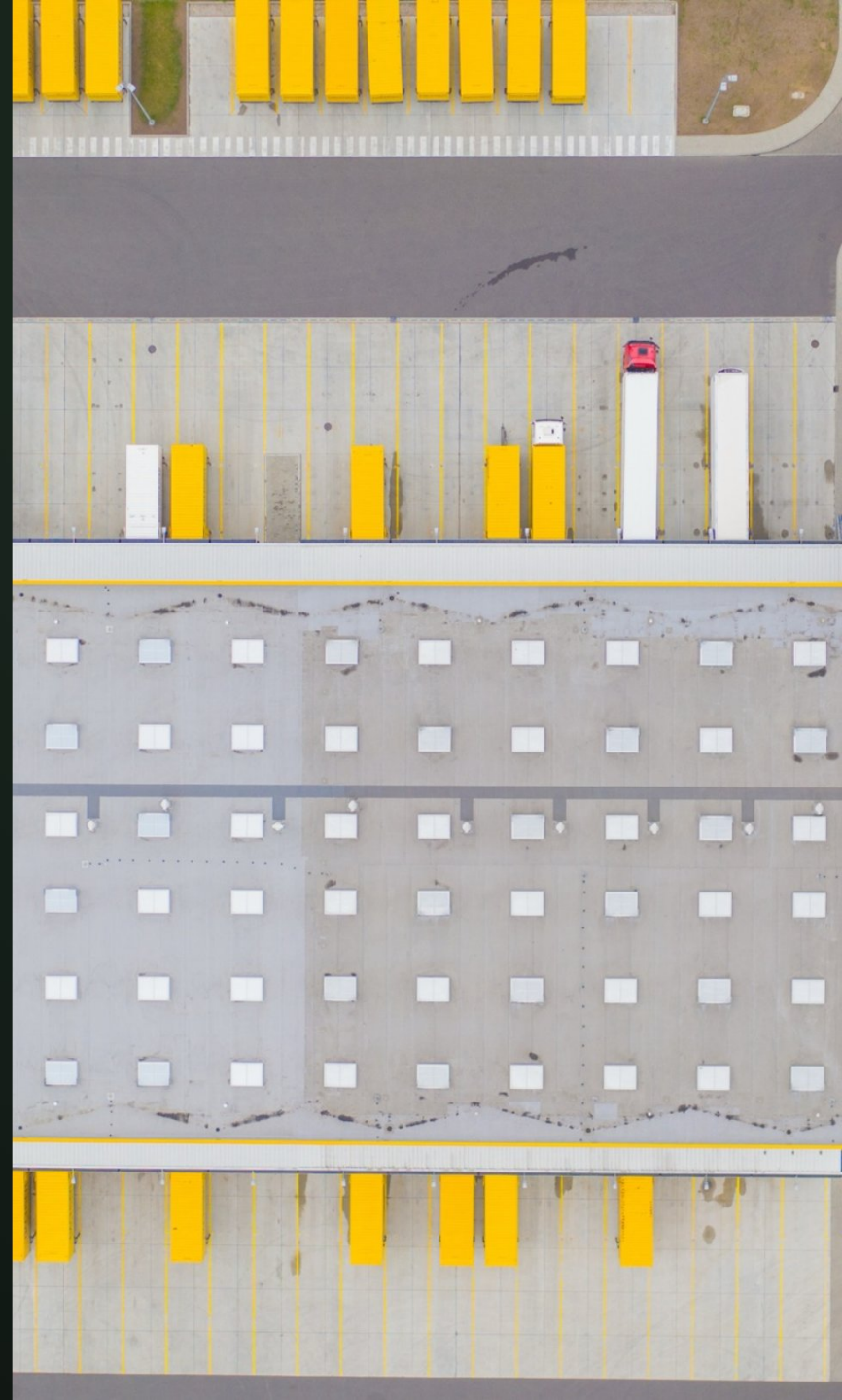
Duże tereny i kilka działek razem są niewidoczne

Czego szuka deweloper

- kilku hektarów od jednej rodziny, z wielu działek
- terenu pod halę przy węźle A4 albo S7

Co daje dziś rynek w Polsce

- Grunt Guru: 38,7 mln działek, analiza jako usługa w 48 h
- LandIQ: raport jednej działki w 2 minuty, 299 zł miesięcznie
- nikt nie łączy ogłoszeń, działek, planów i ksiąg wieczystych



CZĘŚĆ 2 • ROZWIĄZANIE

GeoSkaut

Jeden grunt, wszystkie odpowiedzi na jednej mapie

Problem po problemie, na działającej aplikacji.



FUNDAMENT

Jedna mapa, wszystkie warstwy w wersji cyfrowej



- działki ewidencyjne
- plany miejscowe i ich parametry
- gaz, woda, prąd, kanalizacja
- stacje i linie energetyczne
- tereny zalewowe, ochrona przyrody, osuwiska
- ceny transakcyjne
- ogłoszenia, licytacje, przetargi

CYFROWE PRZETWARZANIE ŹRÓDEŁ

To, co było obrazem, staje się daną

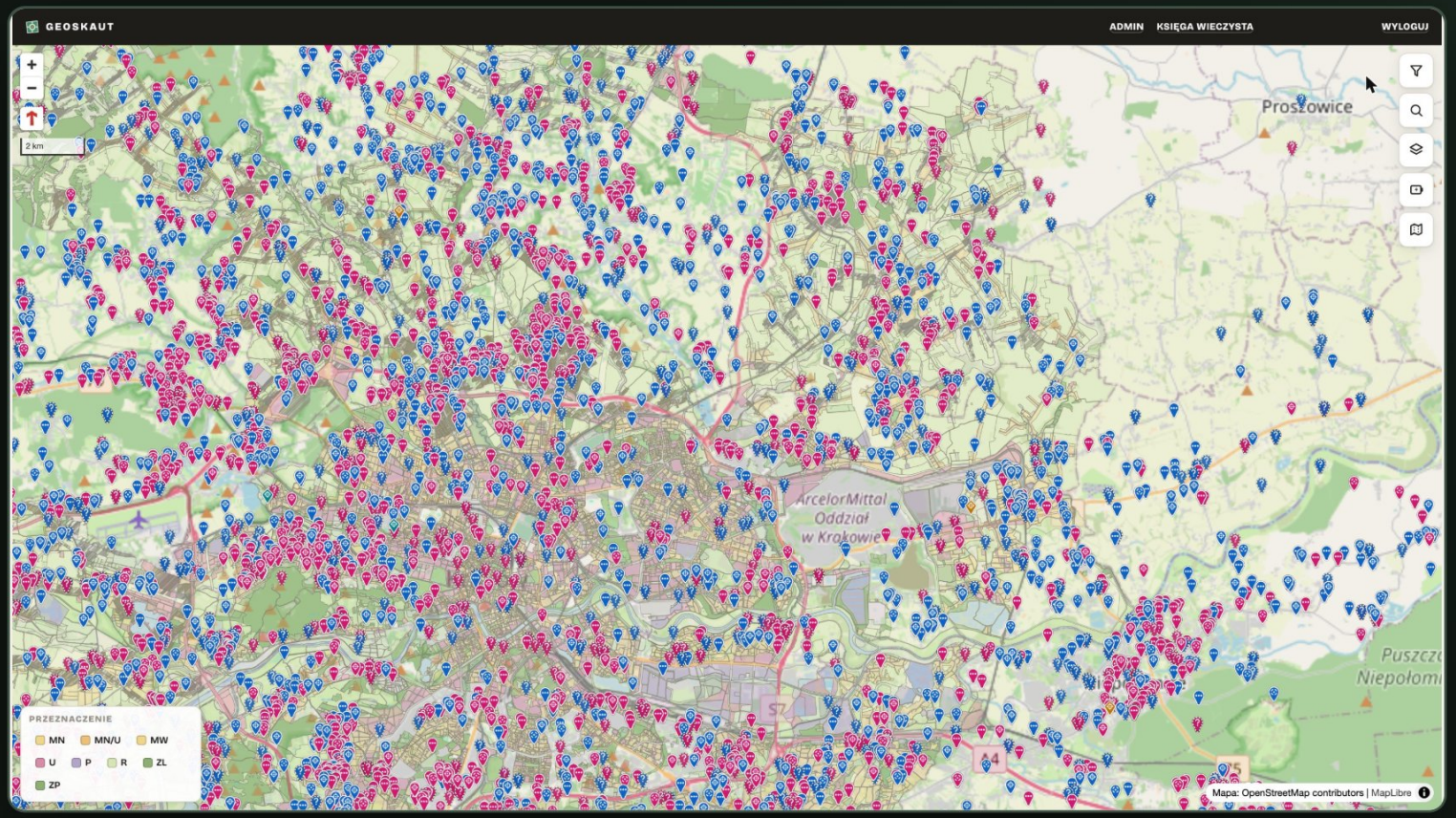
Rysunki planów miejscowych w geoportalach gmin	→	**przeznaczenie terenu i granice stref przy każdej działce**
Teksty uchwał w PDF i skanach	→	**wysokość, % zabudowy, teren biologicznie czynny, minimalna działka, linie zabudowy, dachy**
Mapy uzbrojenia terenu	→	**sieci gazu, wody, prądu i kanalizacji jako linie, ze strefami bez zabudowy**
Mapy klasoużytków powiatów	→	**klasy gruntu i odrolnienie dla każdej działki**
Opisy i zdjęcia ogłoszeń	→	**numer działki, media, dojazd i kształt odczytane przez AI**
Rejestr cen nieruchomości	→	**ceny transakcyjne przypięte do działek na mapie**

Dziś Kraków i 41 gmin wokół: ok. 1,1 mln działek, ok. 930 planów z parametrami.

Wkrótce kolejne miasta, gminy i powiaty

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 1

Każda oferta raz, z historią ceny



- 12 portali codziennie, jedna oferta zamiast kilku kopii
- każda zmiana ceny i opisu zapisana z datą
- obniżki i oferty zdjęte z portali jako sygnał
- co rano raport: nowe, obniżki, zniknięte

Otodom **OLX** **Nieruchomosci-online**
Morizon **Gratka** **Adresowo** **Lento**
Domiporta **Sprzedajemy** **Szybko**
Tabelaofert **Oferty.net**

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 2

Ogłoszenie przypięte do właściwej działki

PRZYPISANIE PEWNE

Numer działki z opisu albo z mapy na zdjęciu, potwierdzony powierzchnią i tą samą ofertą na innych portalach.

0 pomyłek na 96 w ślepej próbie

KANDYDACI

Bez numeru w ogłoszeniu system zawęża ewidencję do kilku działek, a model AI ocenia każdą z nich.



JAK SZUKAMY DZIAŁKI

Każdej nocy tysiące ogłoszeń kontra ponad milion działek

Kilkanaście sygnałów naraz. Najmocniejsze cztery wyróżnione.

Numer z opisu
AI czyta tytuł i opis, wyciąga numer działki i obręb

Numer z mapy na zdjęciu
odczyt zrzutów geoportalu dołączonych do ogłoszenia

Ta sama oferta gdzie indziej
numer z jednego portalu przechodzi na pozostałe publikacje

Powierzchnia
zgodność z ewidencją co do kilku procent

Pinezka i ulica
cała ulica, gdy portal zna tylko jej nazwę

Miejscowość z opisu
obręb z tekstu zamiast rozmytej pinezki portalu

Kształt i wymiary
proporcje ze zdjęć z drona i mapek, szerokość z opisu

Obrys domu
budynek z ewidencji porównany z metrażem z oferty

Zdjęcia a widok z góry
model porównuje dom ze zdjęć z ortofotomapą

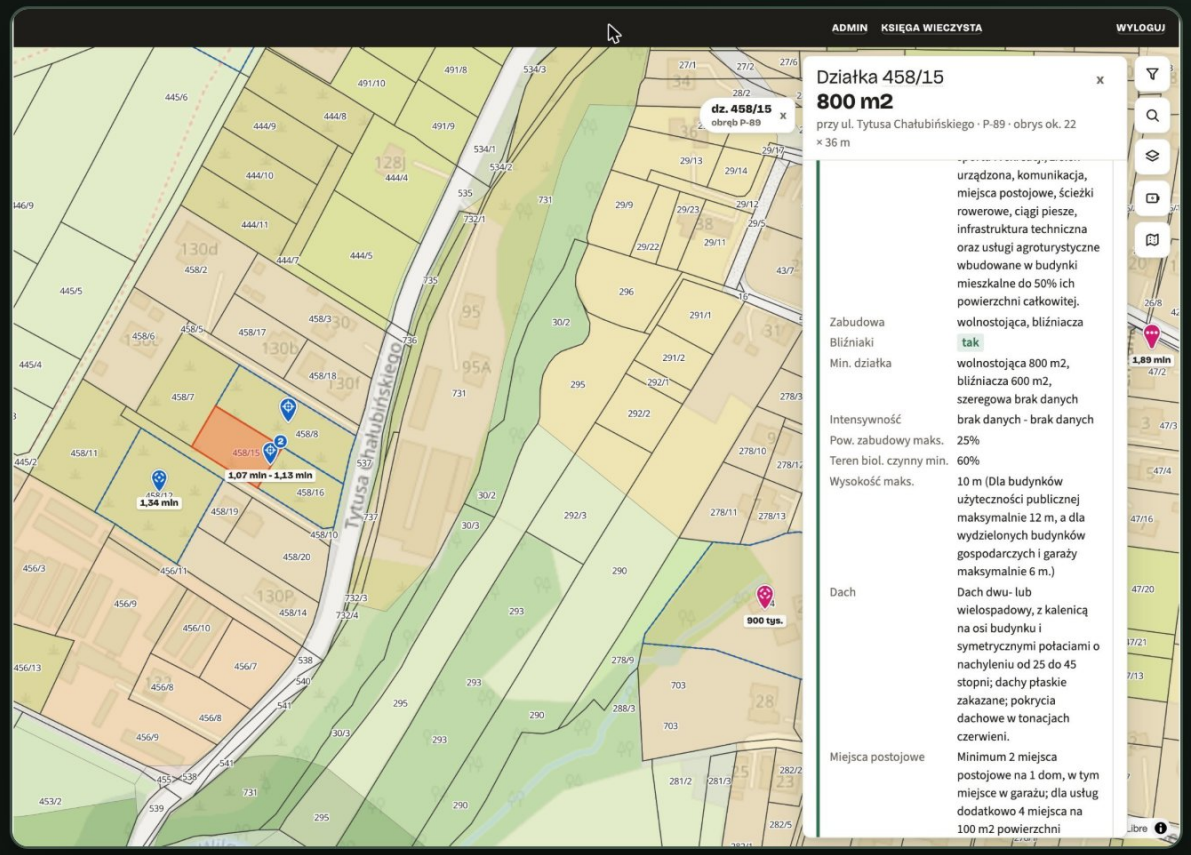
Plan i otoczenie
przeznaczenie, las, woda, tory, szkoła, strona autostrady

Działki razem
zestaw sąsiednich działek oceniany jak jedna

Twarde weta
sprzeczne wymiary albo cechy fizyczne wykluczają kandydata

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 3

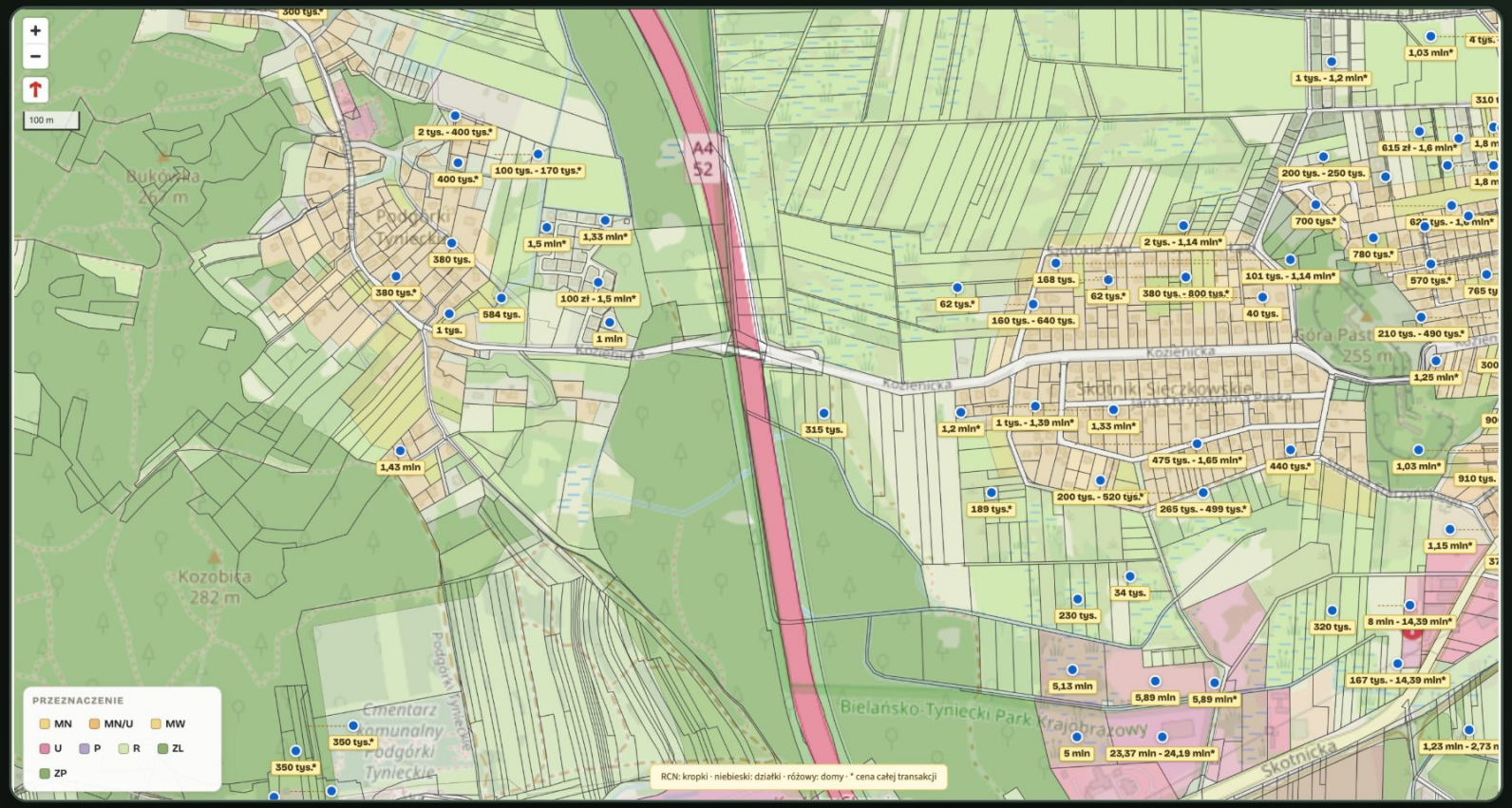
Plan miejscowy przetłumaczony na liczby



- przeznaczenie i jaka część działki leży w strefie
- z tekstu uchwały: minimalna działka, zabudowa, teren biologicznie czynny, wysokość, dach, miejsca postojowe
- szacowany PUM działki
- 41 gmin wokół Krakowa i Kraków w jednym standardzie

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 4

Ceny transakcyjne w okolicy, na tej samej mapie



412 tys.

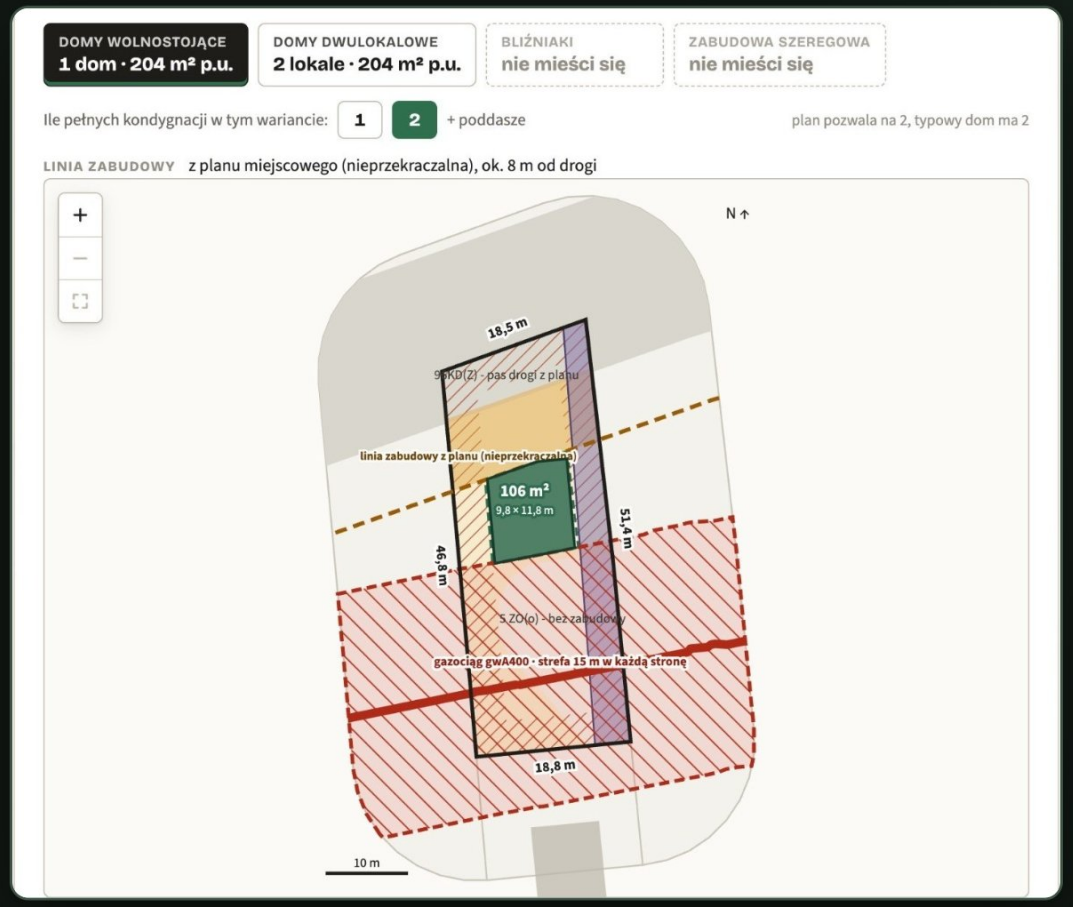
cen transakcyjnych działek z Krakowa i gmin wokół, przypiętych do mapy

91 tys.

cen transakcyjnych domów i budynków

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 5

Chłonność od razu, dla różnych typów zabudowy

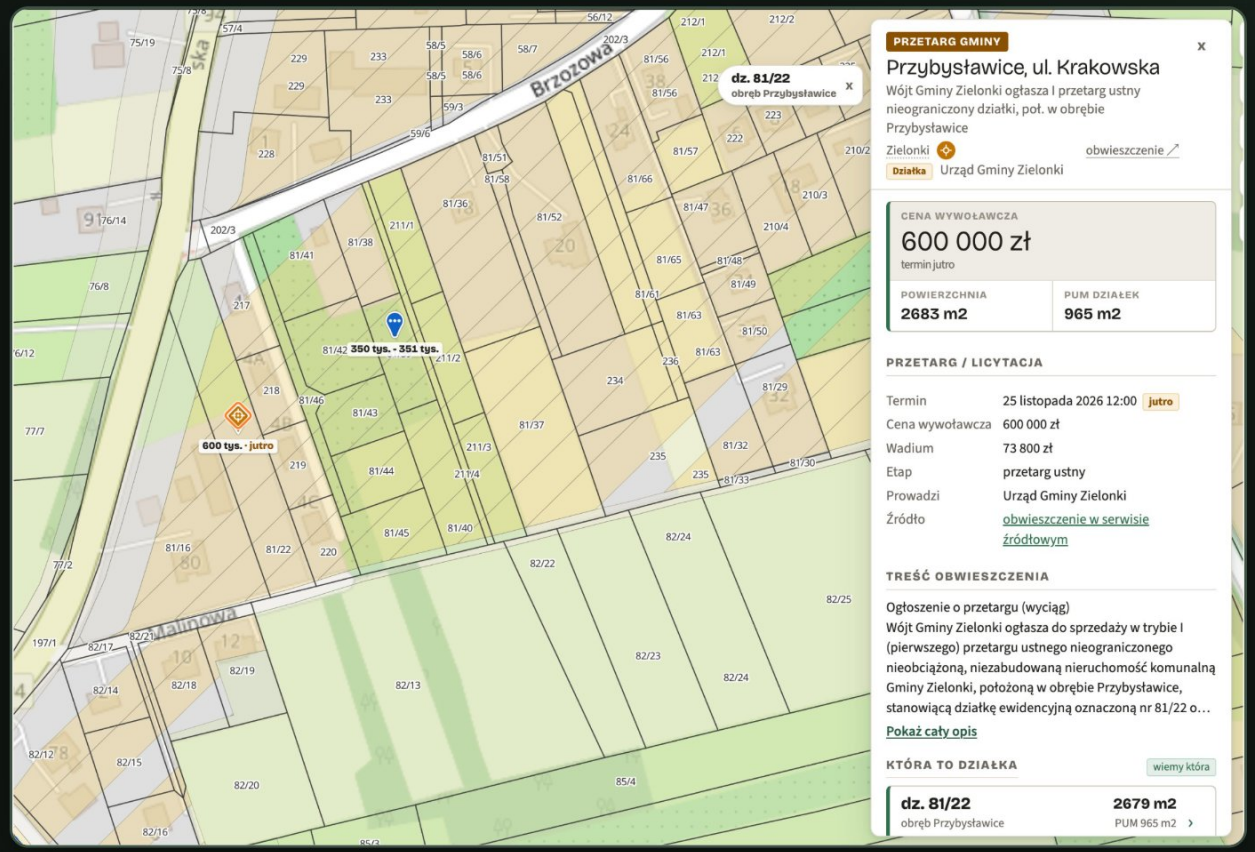


- bez zlecania, dla każdej działki z planem
- typy obok siebie: wolnostojące, dwulokalowe, bliźniaki, szeregowe
- szkic budynku: linia zabudowy z planu, pas od granic, dojazd
- sieci w działce ze strefami bez zabudowy

ul. Petrażyckiego 83, 906 m². Gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą 15 m zabiera połowę działki: mieści się 1 dom ok. 204 m² p.u., bliźniak i szeregówka nie.

ODPOWIEDŹ NA PROBLEM 6

Licytacje i przetargi obok ogłoszeń



- komornicy, gminy, KOWR, syndycy
- termin, cena wywoławcza, wadium, etap licytacji
- działka z obwieszczenia, z planem i PUM
- numer księgi wieczystej z obwieszczenia, a z nim treść księgi na żądanie

PRZYPADKI • MIESZKANIÓWKA

Wyszukiwarka pod inwestycje mieszkaniowe



Domy jednorodzinne

- plan pod zabudowę jednorodzinną
- działka od minimalnej z planu
- media w drodze, dojazd drogą publiczną
- cena za metr PUM w okolicy



Bliźniaki i szeregówki

- plan dopuszcza zabudowę bliźniaczą lub szeregową
- minimalna działka na segment
- szerokość frontu od drogi
- chłonność w wariantach: ile segmentów

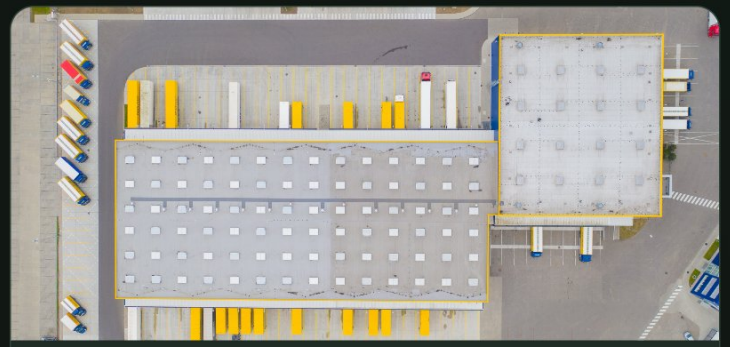


Osiedla i inwestycje deweloperskie

- teren od kilku hektarów, także z kilku działek
- plan pod zabudowę jedno- lub wielorodzinną
- PUM całego terenu
- szkoła, komunikacja i ceny transakcyjne w okolicy

PRZYPADKI • LOGISTYKA I ENERGIA

Wyszukiwarka pod magazyny i energetykę



Magazyny i hale

- plan pod produkcję i usługi
- od 1 ha w jednym kawałku
- blisko węzła autostrady i drogi ekspresowej
- dojazd drogą dla ciężarówek
- z dala od domów



Farmy fotowoltaiczne

- duża, zwarta powierzchnia
- słabsze klasy gruntu
- blisko stacji transformatorowej i linii SN
- poza lasem, ochroną przyrody i terenem zalewowym

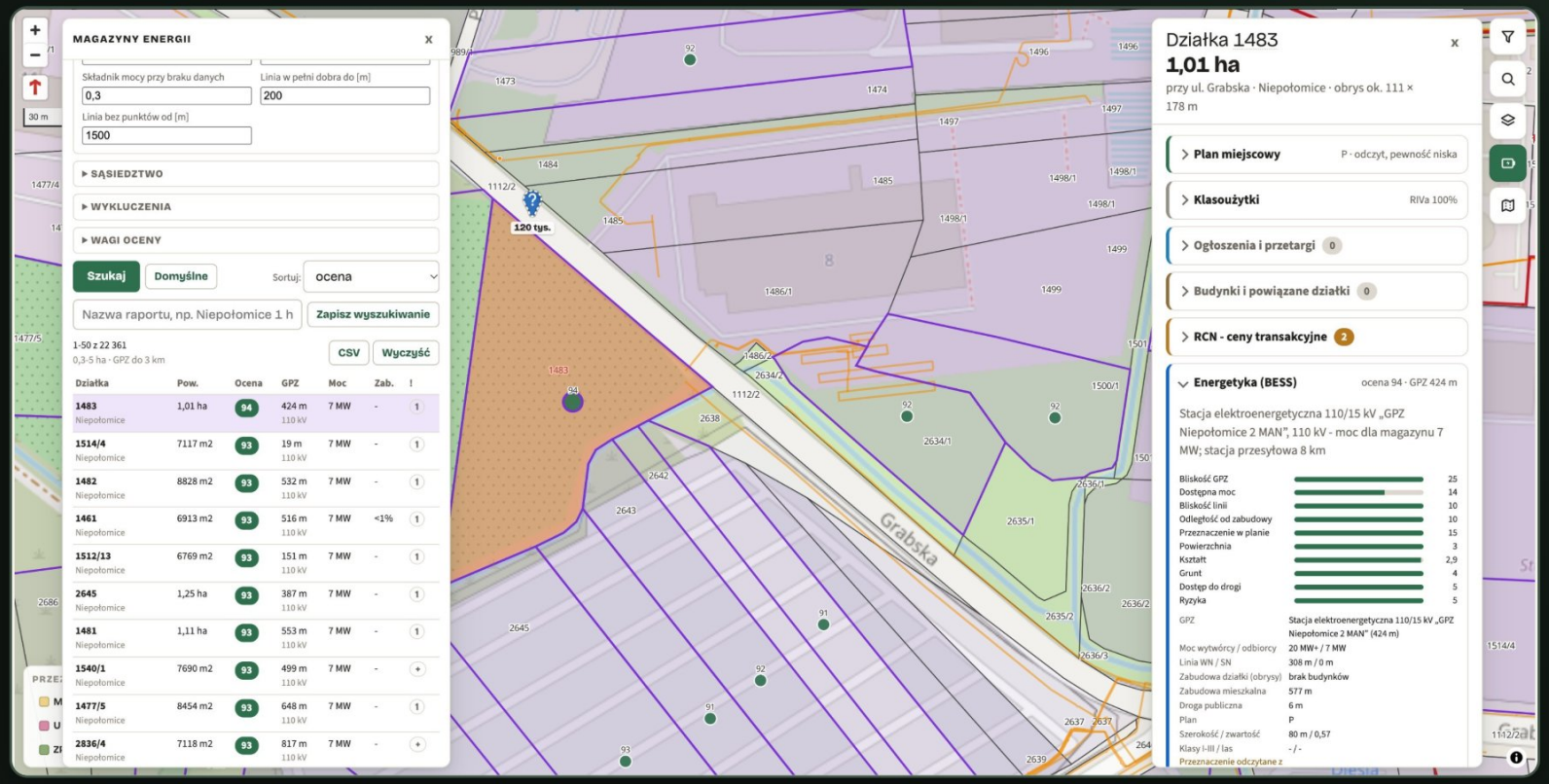


Magazyny energii

- 0,3-5 ha, do 3 km od stacji GPZ
- dostępna moc w stacji
- odległość od zabudowy mieszkalnej
- ocena 0-100 dla każdej działki

PRZYPADEK NA ŻYWYCH DANYCH • MAGAZYNY ENERGII

Tereny pod magazyny energii, policzone automatycznie



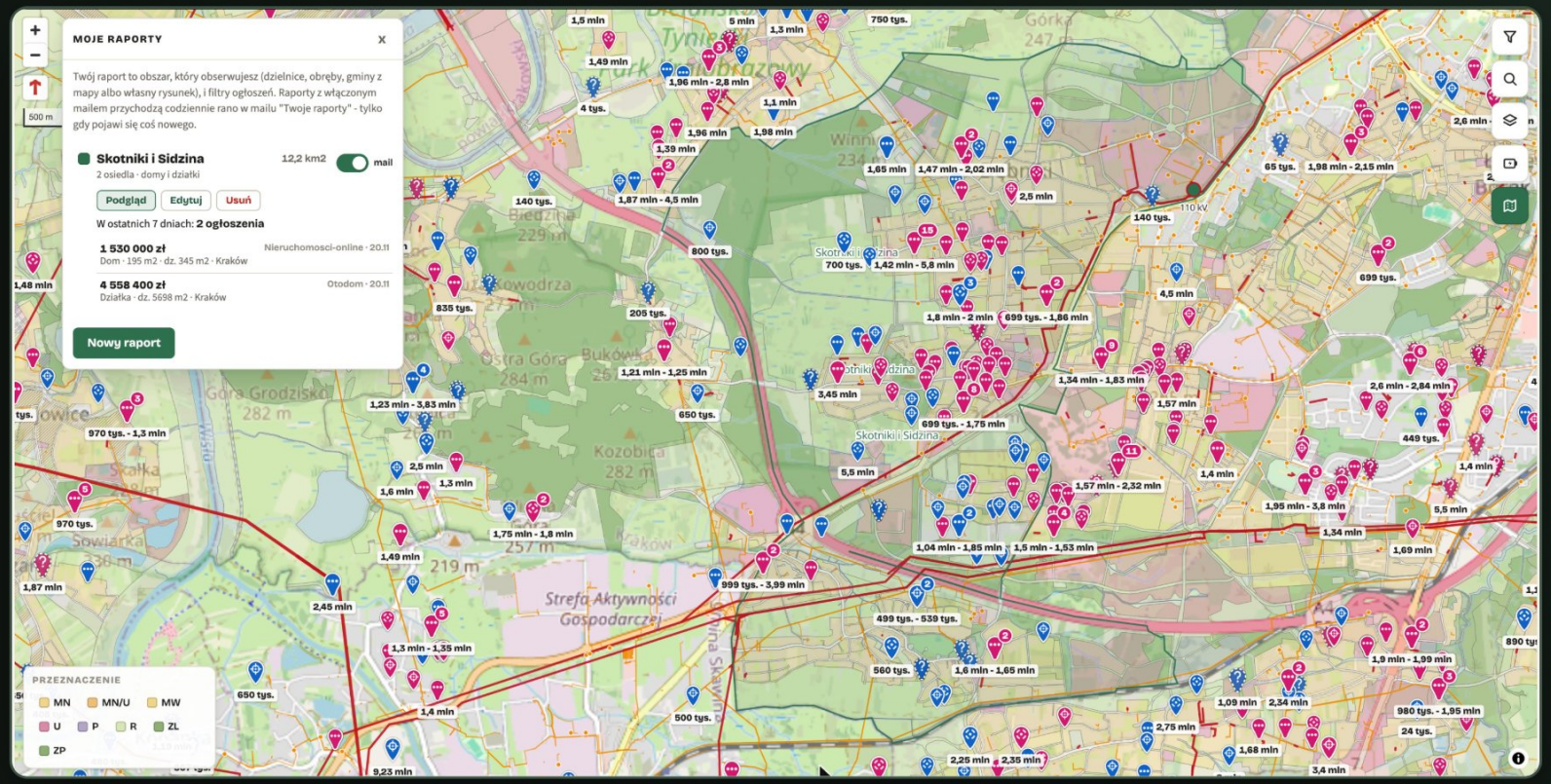
22 361

działek 0,3-5 ha do 3 km od stacji GPZ w Krakowie i gminach wokół, każda z oceną 0-100

Odległość od stacji, linii, drogi i zabudowy liczona dla każdej działki, razem z ochroną przyrody, powodzią i osuwiskami.

RAPORTY

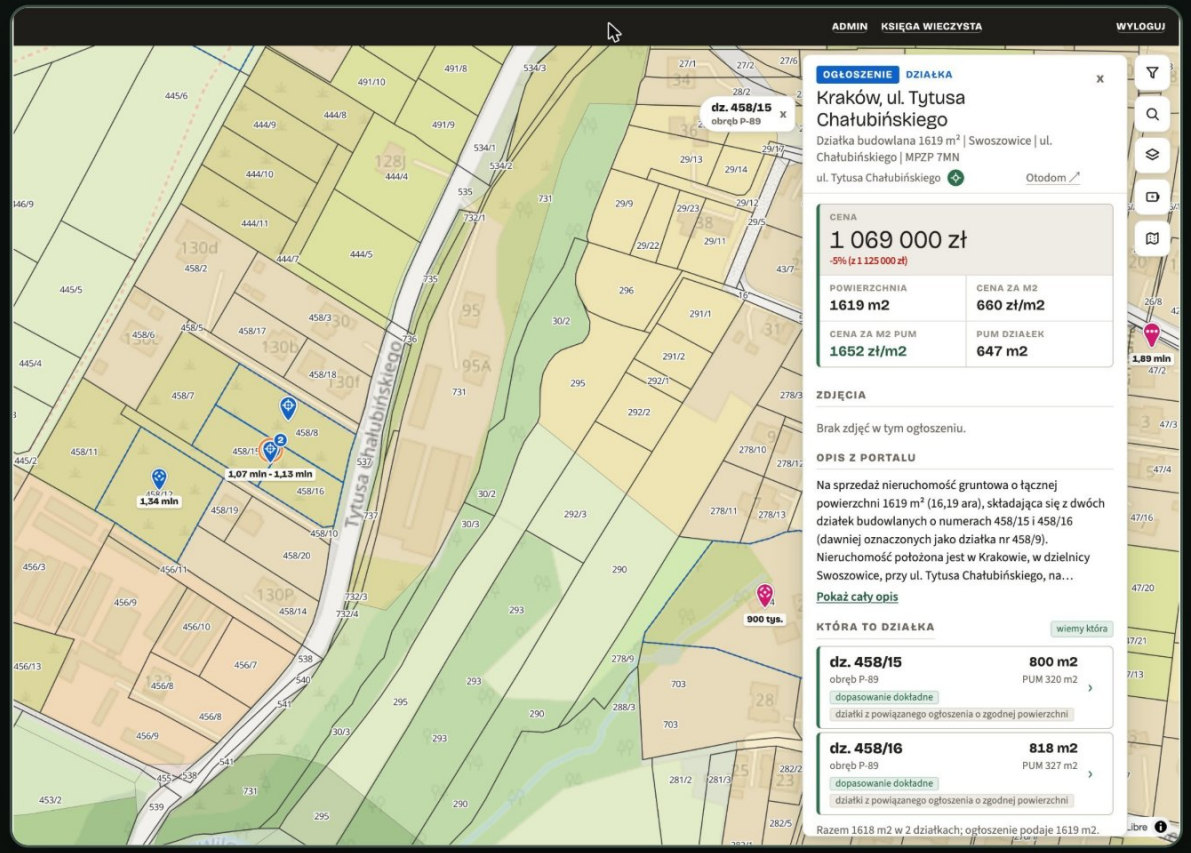
Dedykowane raporty na wybrane regiony



- obszar: dzielnice, obręby, gminy albo własny rysunek
- filtry: typ, cena, powierzchnia
- codziennie rano mail tylko z tym, co nowe
- każdy użytkownik ma swoje raporty

CZĘŚĆ 3 • PRZYKŁAD NA ŻYWO

Swoszowice: od ogłoszenia do decyzji



1 069 000 zł

cena w Otodom, 24.11.2026

1 619 m²

dwie działki przy ul. Tytusa Chałubińskiego

„MPZP 7MN”

tyle o planie mówi samo ogłoszenie

PRZYKŁAD • CENA

Trzy obniżki w siedem tygodni, a obok ta sama oferta drożej

30.09.2026
1 125 000
start

19.10.2026
1 099 000
-26 000 zł

13.11.2026
1 089 000
-10 000 zł

21.11.2026
1 069 000
-20 000 zł, razem -5%

1 125 000 zł

ta sama działka na Adresowo, bez obniżki, od 3.10.2026

220 000 zł

transakcja z RCN z 12.06.2025 obejmująca obie działki

PRZYKŁAD • GRUNT

Co GeoSkaut wie o tym gruncie po trzech minutach

Temat	Co pokazuje GeoSkaut
Działki	458/15 (800 m²) i 458/16 (818 m²), obręb P-89, dopasowanie dokładne
Plan	Swoszowice-Południe, 7 MN: działka min. 800 m², zabudowa do 25%, teren biologicznie czynny min. 60%, do 10 m, dach spadzisty
Chłonność	1 dom wolnostojący ok. 173 m² p.u. na 458/15; razem ok. 2 domy
Cena za PUM	1 652 zł/m² PUM (PUM działek 647 m²)
Grunt i media	RIVb 83%, RV 17%; woda, gaz i prąd w granicy według ogłoszenia, sieci widoczne na mapie
Ryzyka	poza terenem zalewowym: najbliższa strefa wzdłuż Wilgi, ok. 150 m na południe
Dojazd	droga gminna; węzeł Kraków-Łagiewniki ok. 1,6 km



PRZYKŁAD • DECYZJA

Nie po cenie z ogłoszenia. Negocjujemy.

- Grunt pod 2 domy po ok. 173 m² p.u., plan bez niespodzianek
- Sprzedający obniża co kilka tygodni
- Poza terenem zalewowym, media w granicy działek
- Transakcja z 2025 za 220 tys. zł to argument w rozmowie
- Obszar w Moich raportach: kolejna obniżka przyjdzie mailem



CZĘŚĆ 4 • TWOJE ZDANIE

Trzy pytania do Ciebie

1

Co jest najcenniejsze?

Która część oszczędziłaby Ci najwięcej czasu albo pieniędzy przy ostatnim zakupie gruntu?

2

Co byście jeszcze potrzebowali?

Bez czego nie podjąłbyś decyzji? Co sprawdzasz, czego tu nie ma?

3

Czy byście z tego korzystali?

Ty albo Twoi ludzie: jak często i przy jakiej pracy?