

RAPORT PORÓWNAWCZY POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁEK

Osiedle Słoneczne – Niwnica, gmina Nysa

28 dostępnych działek budowlanych – prawidłowa numeracja i aktualny obraz oferty

Bilans inwestycji: 30 działek budowlanych ogółem; nr 12 jest odrębną działką drogową; nr 4 i 22 są sprzedane. Do porównania pozostaje 28 działek budowlanych. Nr 1 i nr 13 są działkami budowlanymi.

Numer handlowy odpowiada końcówce numeru geodezyjnego 616/x. Oceny funkcjonalne mają charakter porównawczy i nie zastępują aktualnej mapy geodezyjnej ani dokumentacji dla konkretnej działki.

Najważniejsze cechy oferty

Pełne uzbrojenie	Prąd	Woda i kanalizacja	Światłowód	Drogi wewnętrzne
teren przygotowany do prowadzenia inwestycji	przyłącze energetyczne; skrzynka energetyczna na granicy działki	woda doprowadzona do każdej działki; studzienka wodomierzowa; umowa na wodę i odbiór ścieków przewidziana do przeniesienia na nabywcę	doprowadzony do każdej działki; internet, telewizja i telefon	utwardzenie wewnętrznych dróg dojazdowych jest w trakcie realizacji

Charakter projektów: projekty prezentowane przy działkach są przykładami sposobu zabudowy. Nabywca może je dostosować albo zastąpić całkowicie innym projektem, np. projektem typu „Kamilek” lub dowolnym innym wybranym zgodnie z jego potrzebami i możliwościami działki.

1. Prawidłowa numeracja i zakres analizy

Element	Prawidłowy stan
Działki budowlane ogółem	30
Numery działek budowlanych	1-11 oraz 13-31
Działka drogowa	nr 12 - poza pulą 30 działek budowlanych
Sprzedane	nr 4 i nr 22
Dostępne do zakupu	nr 1-3, 5-11, 13-21, 23-31 = 28 działek
Numer geodezyjny	numer handlowy odpowiada końcówce 616/x

2. Kryteria porównania

Analizowane są: powierzchnia, cena i cena/m², grupa dokumentacyjna WZ/PnB/projekt, charakter przykładowego projektu, potencjał ogrodu oraz praktyczna gotowość inwestycyjna. Ponieważ ceny są bardzo zbliżone do ok. 250 zł/m², cena jednostkowa ma mniejsze znaczenie różnicujące niż powierzchnia i funkcjonalność.

Istotna zmiana interpretacyjna: profil domu przedstawiony w materiałach inwestycji nie jest ograniczeniem wyboru przez nabywcę. Projekt może zostać dostosowany, a także zastąpiony innym projektem. Współpracujący ze Spółką architekt może przygotować adaptację dokumentacji i - zależnie od zakresu zmian - dokumentację niezbędną do właściwej procedury dotyczącej pozwolenia na budowę.

3. Uzbrojenie wszystkich działek

Oficjalne materiały inwestycji wskazują na kompletne uzbrojenie terenu: instalacje elektryczne, wodno-kanalizacyjne i światłowód. Według dodatkowych informacji uwzględnionych w niniejszym raporcie: na każdej działce doprowadzona jest woda i znajduje się studzienka wodomierzowa; na każdą działkę doprowadzona jest energia, ze skrzynką energetyczną na granicy; do każdej działki doprowadzony jest światłowód. Dla każdej działki zawarta jest umowa na dostawę wody i odbiór ścieków, która przy zakupie ma zostać przeniesiona na nabywcę. Utwardzenie wewnętrznych dróg dojazdowych jest obecnie w trakcie realizacji.

4. Tabela porównawcza wszystkich 28 działek

Nr	616/x	m ²	Cena	zł/m ²	Gr.	Profil przykładowego projektu	Ocena*
1	616/1	784	196 000 zł	250.00	A	garaż w bryle; szerszy wariant	16/20
2	616/2	773	193 300 zł	250.06	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	15/20
3	616/3	775	193 800 zł	250.06	A	garaż w bryle; szerszy wariant	15/20
5	616/5	775	193 800 zł	250.06	A	garaż w bryle; szerszy wariant	15/20
6	616/6	772	193 000 zł	250.00	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	15/20
7	616/7	774	193 500 zł	250.00	A	garaż w bryle; szerszy wariant	15/20
8	616/8	772	193 000 zł	250.00	C	kompaktowy rzut ok. 10 × 8,2 m	16/20
9	616/9	774	193 500 zł	250.00	D	kompaktowy wariant lustrzany	16/20
10	616/10	819	204 800 zł	250.06	C	największa; kompaktowy projekt	18/20
11	616/11	781	195 300 zł	250.06	C	duża; kompaktowy projekt	17/20
13	616/13	734	183 500 zł	250.00	D	najniższa cena; kompaktowy wariant	17/20
14	616/14	738	184 500 zł	250.00	C	kompaktowy projekt	17/20
15	616/15	742	185 500 zł	250.00	A	garaż w bryle	16/20
16	616/16	754	188 500 zł	250.00	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	16/20
17	616/17	750	187 500 zł	250.00	A	garaż w bryle	16/20
18	616/18	753	188 300 zł	250.07	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	16/20
19	616/19	757	189 300 zł	250.07	A	garaż w bryle	16/20
20	616/20	761	190 300 zł	250.07	B	garaż w bryle	16/20
21	616/21	761	190 300 zł	250.07	A	garaż w bryle	16/20
23	616/23	764	191 000 zł	250.00	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	16/20
24	616/24	764	191 000 zł	250.00	A	garaż w bryle	16/20
25	616/25	764	191 000 zł	250.00	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	16/20
26	616/26	764	191 000 zł	250.00	A	garaż w bryle	16/20
27	616/27	766	191 500 zł	250.00	B	garaż w bryle; wariant lustrzany	16/20
28	616/28	764	191 000 zł	250.00	A	garaż w bryle	16/20
29	616/29	764	191 000 zł	250.00	C	kompaktowy projekt	17/20
30	616/30	764	191 000 zł	250.00	D	kompaktowy wariant lustrzany	17/20
31	616/31	814	203 500 zł	250.00	C	duża; kompaktowy projekt	18/20

* Ocena 20-punktowa jest narzędziem porządkującym, a nie wyceną. Zachowano wcześniejszą skalę porównawczą. Profil projektu odnosi się wyłącznie do przykładowego rozwiązania przedstawionego w materiałach; nabywca może wybrać inny projekt. Geometria i orientacja nie są punktowane bez dokładnej mapy geodezyjnej.

5.1 Grupa A - szczegółowe porównanie

WZ 127/22; pakiet dokumentacji: 616/1. Największe przykładowe warianty w tej grupie mają garaż zintegrowany z bryłą. Jest to opis materiału projektowego, a nie ograniczenie dla przyszłego inwestora.

Nr	m ²	Cena	zł/m ²	Komentarz
1	784	196 000 zł	250.00	garaż w bryle; szerszy wariant
3	775	193 800 zł	250.06	garaż w bryle; szerszy wariant
5	775	193 800 zł	250.06	garaż w bryle; szerszy wariant
7	774	193 500 zł	250.00	garaż w bryle; szerszy wariant
15	742	185 500 zł	250.00	garaż w bryle
17	750	187 500 zł	250.00	garaż w bryle
19	757	189 300 zł	250.07	garaż w bryle
21	761	190 300 zł	250.07	garaż w bryle
24	764	191 000 zł	250.00	garaż w bryle
26	764	191 000 zł	250.00	garaż w bryle
28	764	191 000 zł	250.00	garaż w bryle

Wyróżnienie powierzchniowe: nr 1 – 784 m² i 196 000 zł; nr 3 i 5 – po 775 m².

Uwaga: grupa dokumentacyjna wynika z materiałów inwestycji. Przed zakupem należy potwierdzić, jakie dokumenty i decyzje dotyczą konkretnego numeru geodezyjnego 616/x.

5.2 Grupa B - szczegółowe porównanie

WZ 130/22; pakiet dokumentacji: 616/2. Przykładowy wariant jest lustrzanym odpowiednikiem grupy A, również z garażem w bryle. Rzeczywiste ustawienie domu należy sprawdzić dla konkretnej działki.

Nr	m ²	Cena	zł/m ²	Komentarz
2	773	193 300 zł	250.06	garaż w bryle; wariant lustrzany
6	772	193 000 zł	250.00	garaż w bryle; wariant lustrzany
16	754	188 500 zł	250.00	garaż w bryle; wariant lustrzany
18	753	188 300 zł	250.07	garaż w bryle; wariant lustrzany
20	761	190 300 zł	250.07	garaż w bryle
23	764	191 000 zł	250.00	garaż w bryle; wariant lustrzany
25	764	191 000 zł	250.00	garaż w bryle; wariant lustrzany
27	766	191 500 zł	250.00	garaż w bryle; wariant lustrzany

Wyróżnienie powierzchniowe: nr 2 – 773 m²; nr 6 – 772 m².

Uwaga: grupa dokumentacyjna wynika z materiałów inwestycji. Przed zakupem należy potwierdzić, jakie dokumenty i decyzje dotyczą konkretnego numeru geodezyjnego 616/x.

5.3 Grupa C - szczegółowe porównanie

WZ 157/22; pakiet dokumentacji: 616/8. Materiały pokazują bardziej kompaktowy przykładowy rzut, co może pozostawiać większą część działki na ogród. Nabywca może jednak wybrać inny projekt.

Nr	m ²	Cena	zł/m ²	Komentarz
8	772	193 000 zł	250.00	kompaktowy rzut ok. 10 × 8,2 m
10	819	204 800 zł	250.06	największa; kompaktowy projekt
11	781	195 300 zł	250.06	duża; kompaktowy projekt
14	738	184 500 zł	250.00	kompaktowy projekt
29	764	191 000 zł	250.00	kompaktowy projekt
31	814	203 500 zł	250.00	duża; kompaktowy projekt

Wyróżnienie powierzchniowe: nr 10 – 819 m² i nr 31 – 814 m²; nr 11 – 781 m².

Uwaga: grupa dokumentacyjna wynika z materiałów inwestycji. Przed zakupem należy potwierdzić, jakie dokumenty i decyzje dotyczą konkretnego numeru geodezyjnego 616/x.

5.4 Grupa D - szczegółowe porównanie

WZ 159/22; pakiet dokumentacji: 616/9. Materiały pokazują kompaktowy wariant lustrzany. Także w tej grupie projekt może zostać zmieniony lub zastąpiony innym.

Nr	m ²	Cena	zł/m ²	Komentarz
9	774	193 500 zł	250.00	kompaktowy wariant lustrzany
13	734	183 500 zł	250.00	najniższa cena; kompaktowy wariant
30	764	191 000 zł	250.00	kompaktowy wariant lustrzany

Wyróżnienie cenowe: nr 13 – 183 500 zł; nr 9 – 774 m²; nr 30 – 764 m².

Uwaga: grupa dokumentacyjna wynika z materiałów inwestycji. Przed zakupem należy potwierdzić, jakie dokumenty i decyzje dotyczą konkretnego numeru geodezyjnego 616/x.

10. Porównanie według kryteriów

Kryterium	Działki	Znaczenie
Największa powierzchnia	10 – 819; 31 – 814; 1 – 784; 11 – 781 m ²	więcej miejsca na ogród i funkcje dodatkowe
Najniższa cena całkowita	13 – 183 500; 14 – 184 500; 17 – 187 500 zł	najniższy próg wejścia
Przykładowy garaż w bryle	grupy A/B	cecha pokazana w materiałach przykładowych
Przykładowy kompaktowy projekt	grupy C/D	możliwie większy udział ogrodu przy takim rzucie
Duża działka + kompaktowy przykład	10, 31, 11	dobre zestawienie do oględzin pod kątem powierzchni i przykładowego rzutu
Uniwersalny kompromis powierzchnia/cena	1, 2, 3, 6, 8, 9	ok. 772-784 m ² i ceny ok. 193-196 tys. zł

Powyższe zestawienie nie stanowi rankingu wartości działek. Ponieważ nabywca może wybrać lub zmienić projekt domu, cechy projektu należy traktować jako ilustrację możliwego zagospodarowania, a nie jako trwałą cechę działki.

11. Selekcja działek do oględzin

Profil	Proponowane numery	Uzasadnienie
Duża działka + kompaktowy przykład	10, 31, 11	największe powierzchnie w grupie C
Przykładowy garaż w bryle	1, 2, 3, 6	duże/średnie działki w grupach A/B
Niski koszt wejścia	13, 14, 17	najniższe ceny całkowite
Kompromis powierzchnia/cena	1, 2, 3, 8, 9	ok. 772-784 m ² przy podobnym poziomie ceny

To jest selekcja do oględzin, a nie formalny ranking wartości. Przed wyborem należy porównać ustawienie planowanego domu na konkretnej działce: wjazd, garaż, taras, ogród, odległości od granic i strony świata. Jeżeli nabywca planuje inny projekt – np. typu „Kamilek” – należy sprawdzić jego parametry względem konkretnej działki.

Pełne uzbrojenie ogranicza zakres prac przygotowawczych: prąd, woda, kanalizacja i światłowód są doprowadzone do działek; drogi wewnętrzne są w trakcie utwardzania.

12. Due diligence dla wybranej działki

Krok	Sprawdzenie	Cel
1	numer 616/x + EGİB	tożsamość działki
2	WZ dla konkretnego 616/x	parametry zabudowy
3	PnB + załącznik graficzny	czy decyzja obejmuje konkretną działkę
4	projekt + prawa do projektu	możliwość wykorzystania, adaptacji lub zastąpienia projektem wybranym przez nabywcę
5	KW i prawa do drogi	bezpieczny dostęp i brak obciążeń
6	media	potwierdzenie faktycznego stanu uzbrojenia: prąd, skrzynka, woda, studzienka, kanalizacja, światłowód
7	umowa wodno-kanalizacyjna	strony umowy, brak zaległości i sposób przeniesienia na nabywcę
8	mapa geodezyjna	kształt, wymiary, ustawienie wybranego domu
9	utwardzenie dróg	stan realizacji i docelowy standard drogi wewnętrznej
10	umowa sprzedaży	warunki przeniesienia praw do dokumentacji i pozostałe ustalenia

Kluczowe: grupowanie dokumentów A/B/C/D jest punktem wyjścia, ale nie zastępuje sprawdzenia, czy konkretna działka 616/x jest objęta właściwą decyzją i dokumentacją oraz jakie formalności są wymagane przy zmianie projektu.

13. Wnioski końcowe

- Prawidłowa baza obejmuje 28 dostępnych działek budowlanych: nr 1-3, 5-11, 13-21 oraz 23-31.
- Nr 12 jest działką drogową; nr 4 i 22 są sprzedane. Nr 1 i nr 13 są działkami budowlanymi i zostały uwzględnione.
- Wszystkie analizowane działki mają – według informacji przyjętych do raportu – pełne uzbrojenie: energię elektryczną, wodę, kanalizację i światłowód. Skrzynka energetyczna znajduje się na granicy działki, a woda jest doprowadzona do działki ze studzienką wodomierzową.
- Dla każdej działki istnieje umowa na dostawę wody i odbiór ścieków, która przy zakupie ma zostać przeniesiona na nabywcę.
- Światłowód doprowadzony do każdej działki zapewnia możliwość korzystania z usług internetu, telewizji i telefonu.
- Utwardzenie wewnętrznych dróg dojazdowych jest w trakcie realizacji.
- Projekty domów przedstawione w materiałach są przykładowe. Nabywca może je dostosować albo zastąpić całkowicie innym projektem, np. typu „Kamilek”, lub dowolnym innym odpowiadającym jego potrzebom.
- Nabywca może skorzystać z usług architekta współpracującego ze Spółką w celu adaptacji rozwiązań projektowych i dokumentacji; zakres i tryb zmian wymagają każdorazowego ustalenia zgodnie z przepisami i zakresem zmian.
- Przy zbliżonej cenie/m² o wyborze konkretnej działki powinny decydować przede wszystkim geometria, wjazd, możliwości ustawienia wybranego domu, ogród oraz dokumentacja konkretnego numeru 616/x.

Naiważniejszy wniosek

Osiedle Słoneczne należy oceniać nie jako ofertę działek związanych z jednym z góry narzuconym projektem domu, lecz jako przygotowaną inwestycję z działkami budowlanymi i pełnym uzbrojeniem, na których nabywca może dobrać rozwiązanie projektowe do własnych potrzeb. Przykładowe projekty pokazują możliwe warianty zabudowy, ale mogą zostać zmienione lub zastąpione innym projektem. Jednocześnie każda analizowana działka ma – według przyjętych informacji – doprowadzone media, w tym prąd, wodę, kanalizację i światłowód, a drogi wewnętrzne są w trakcie utwardzania.

14. Źródła, założenia i legenda

Podstawowe źródło oferty: materiały inwestycji Osiedle Słoneczne w Niwnicy, w tym wykaz działek, ceny, powierzchnie, grupowanie WZ/PnB/projekt oraz informacje o uzbrojeniu terenu.

Źródło internetowe: oficjalna strona inwestycji potwierdza m.in. udostępnienie III etapu z 30 działkami, kompletne uzbrojenie terenu, instalacje wodno-kanalizacyjne, przyłącza energetyczne, światłowód oraz dostępność projektów i pozwoleń na budowę dla poszczególnych grup działek.

Informacje dodatkowe przyjęte do raportu: skrzynka energetyczna na granicy każdej działki; doprowadzenie wody do każdej działki i studzienka wodomierzowa; zawarta umowa na dostawę wody i odbiór ścieków z planowanym przeniesieniem na nabywcę; trwające utwardzanie dróg wewnętrznych; możliwość dostosowania albo zastąpienia projektu dowolnym projektem, przy wsparciu współpracującego architekta.

Ważne zastrzeżenie: informacje dotyczące stanu technicznego przyłączy, studzienek, umów i bieżącego etapu robót powinny zostać potwierdzone przed zawarciem umowy sprzedaży dla konkretnej działki. Podobnie należy potwierdzić zakres praw do dokumentacji projektowej i wymagany tryb administracyjny przy zmianie projektu.

Legenda skrótów

WZ	decyzja o warunkach zabudowy
PnB	pozwolenie na budowę
MPZP	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego
EGiB	ewidencja gruntów i budynków
KW	księga wieczysta
PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych
m ²	metr kwadratowy
zł/m ²	cena za 1 metr kwadratowy

Data opracowania: 21.09.2026. Raport ma charakter analityczno-porównawczy i służy do wstępnej selekcji działek. Przed zakupem należy przeprowadzić due diligence konkretnej działki 616/x.