

RAPORT Z ANALIZY OFERT DZIAŁEK BUDOWLANYCH

Gmina Nysa – działki o powierzchni do 1000 m² włącznie

Kompleksowa analiza Osiedla Słonecznego w Niwnicy oraz rynku konkurencyjnego

Stan danych: 21 września 2026 r.

1. Cel i sposób porównania

Raport ma odpowiedzieć na dwa pytania: jak prezentuje się 28 dostępnych działek Osiedla Słonecznego w Niwnicy na tle ofert innych sprzedawców oraz które różnice między ofertami wynikają z ceny, a które z poziomu przygotowania inwestycji. Dlatego ograniczono powtarzanie opisów Niwnicy, a większą część analizy przeznaczono na konkurencyjne działki w Nysie i najbliższej gminie.

Ceny ofertowe i dostępność rynku są zmienne. Dane rynkowe poniżej należy traktować jako stan ofertowy na moment kwerendy, a nie jako ceny transakcyjne.

2. Niwnica – baza porównawcza

III etap obejmuje 30 działek budowlanych. Nr 12 jest odrębną działką drogową, a nr 4 i nr 22 są sprzedane. Do analizy pozostaje 28 działek: 1-3, 5-11, 13-21 oraz 23-31. Nr 1 i nr 13 są działkami budowlanymi.

Działki mają 734–819 m², a ceny wynoszą 183 500–204 800 zł, praktycznie 250 zł/m². Według informacji przyjętych do opracowania uzbrojenie obejmuje energię ze skrzynką na granicy, wodę ze studzienką wodomierzową, odbiór ścieków i światłowód; przewidziano też przeniesienie umowy wodno-kanalizacyjnej na nabywcę. Utwardzenie dróg wewnętrznych jest w trakcie realizacji.

Projekty domów są przykładami. Można je adaptować albo zastąpić innym projektem, np. typu „Kamilek”; zakres adaptacji i właściwą procedurę dotyczącą pozwolenia należy ustalić z architektem.

3. 28 działek – skrócona tabela identyfikacyjna

Nr	Pow. m ²	Cena	zł/m ²	Grupa
1	784	196 000 zł	250.00	A
2	773	193 300 zł	250.06	B
3	775	193 800 zł	250.06	A
5	775	193 800 zł	250.06	A
6	772	193 000 zł	250.00	B
7	774	193 500 zł	250.00	A
8	772	193 000 zł	250.00	C
9	774	193 500 zł	250.00	D
10	819	204 800 zł	250.06	C
11	781	195 300 zł	250.06	C
13	734	183 500 zł	250.00	D
14	738	184 500 zł	250.00	C
15	742	185 500 zł	250.00	A
16	754	188 500 zł	250.00	B
17	750	187 500 zł	250.00	A
18	753	188 300 zł	250.07	B
19	757	189 300 zł	250.07	A
20	761	190 300 zł	250.07	B
21	761	190 300 zł	250.07	A
23	764	191 000 zł	250.00	B
24	764	191 000 zł	250.00	A
25	764	191 000 zł	250.00	B
26	764	191 000 zł	250.00	A
27	766	191 500 zł	250.00	B
28	764	191 000 zł	250.00	A
29	764	191 000 zł	250.00	C
30	764	191 000 zł	250.00	D
31	814	203 500 zł	250.00	C

Grupy A-D odnoszą się do sposobu zorganizowania dokumentacji projektowej. Nie oznaczają obowiązku realizacji przedstawionego projektu. Dokumenty dla konkretnego 616/x należy sprawdzić indywidualnie.

4. Rynek konkurencyjny - aktualny obraz ofert

W aktualnej kwerendzie znalazły się zarówno działki wyraźnie tańsze od Niwnicy, jak i droższe. Różnica cenowa nie zawsze odpowiada różnicy w uzbrojeniu lub gotowości inwestycyjnej, dlatego poniżej opisano osobno najważniejsze oferty.

Lokalizacja / oferta	Pow.	Cena	zł/m ²	Co deklaruje sprzedający / ogłoszenie	Co warto sprawdzić
Nowowiejska, Nysa	756 m ²	159 000 zł	210	MPZP 21 MN; pełne uzbrojenie: woda, energia, kanalizacja, gaz przy granicy; osiedle domów jednorodzinnych	brak porównywalnego publicznego pakietu PnB + projektu jak w Niwnicy; sprawdzić przyłącza i drogę
Szczecińska, Nysa	614 m ²	145 000 zł	236	dz. 98/9; MPZP; teren niezalewowy; prąd, woda i kanalizacja; udział w drodze; oferta przez agenta	mniejsza działka; potwierdzić pełny zakres mediów i warunki zabudowy z MPZP
Wiosenna, Nysa	625 m ²	239 000 zł	382	oferta działki budowlanej w Nysie; cena wyraźnie powyżej Niwnicy za m ²	uzasadnienie premii cenowej, media, MPZP i parametry zabudowy
Lazurowa, Nysa	785 m ²	170 000 zł**	217	nowe osiedle domów; widok na góry; kilkaset metrów od Jeziora Nyskiego; media prowadzone w rejonie działek	ogłoszenie wskazuje również cenę 210 tys. zł dla działki 9/3 z drogą wewnętrzną – konieczne ustalenie ceny konkretnego numeru
Jędrzychów, Radzikowicka	1000 m ²	125 000 zł	125	MPZP; bezpłatna służebność przejazdu	bardzo duża różnica względem Niwnicy; sprawdzić uzbrojenie, drogę, ograniczenia MPZP i stan prawny służebności
Orla, Nysa	790 m ²	295 000 zł	373	teren wysoko położony, według ogłoszenia niezagrożony zalaniem; spokojna lokalizacja	znacznie wyższa cena; sprawdzić MPZP/WZ, media i drogę
Głębinów	644 m ²	281 000 zł	436	ok. 300 m od Jeziora Nyskiego; płaska; sprzedający deklaruje pełne uzbrojenie: prąd, woda, kanalizacja, gaz	wysoka cena jednostkowa; niezależnie potwierdzić uzbrojenie, przeznaczenie i parametry zabudowy

** W ofercie Lazurowej widoczna jest niespójność ceny: strona ogłoszenia podaje 170 000 zł jako aktualną cenę oferty, a opis wymienia 210 000 zł dla działki 9/3 z drogą wewnętrzną. Nie należy porównywać tych wartości bez identyfikacji konkretnej działki.

Źródła bieżącej kwerendy: ogłoszenia OLX oraz Adresowo, sprawdzane 21 września 2026 r. Przykładowo Nowowiejska jest oferowana za 159 000 zł przy 756 m² i MPZP 21 MN; Szczecińska za 145 000 zł przy 614 m²; Lazurowa ma ofertę 785 m² za 170 000 zł, przy jednoczesnej wzmiance o 210 000 zł dla innej działki; Radzikowicka w Jędrzychowie – 1000 m² za 125 000 zł z MPZP i służebnością przejazdu. [\[cite\turn0search0\turn1search0\turn1search2\turn1search6\]](#)

5. Szczegółowe profile konkurencyjnych ofert

5.1. Nowowiejska - najbliższy cenowo odpowiednik Niwnicy

Działka 756 m² za 159 000 zł daje około 210 zł/m², czyli około 40 zł/m² mniej niż standardowa cena Niwnicy. Ogłoszenie deklaruje MPZP 21 MN oraz pełne uzbrojenie: wodę, energię, kanalizację i gaz przy granicy. Lokalizacja jest opisywana jako część powstającego osiedla domów jednorodzinnych. To jeden z bardziej bezpośrednich konkurentów cenowych Niwnicy, ponieważ łączy podobną powierzchnię z miejską lokalizacją. Różnica w cenie wynosi około 34–37 tys. zł wobec działek Niwnicy o podobnej powierzchni, ale poziom przygotowania dokumentacji budowlanej trzeba porównać dokument po dokumencie. [\[cite\turn0search0\]](#)

5.2. Szczecińska - niższy próg wejścia, mniejsza powierzchnia

Oferta 98/9 przy ul. Szczecińskiej ma 614 m² i kosztuje 145 000 zł, około 236 zł/m². Ogłoszenie wskazuje MPZP, teren niezalewowy, bezpośrednie media – prąd, wodę i kanalizację – oraz udział w drodze. Jest więc tańsza całkowicie i nieco tańsza jednostkowo od Niwnicy, ale działka jest o około 120–160 m² mniejsza od większości działek Osiedla Słonecznego. Dla kupującego, który potrzebuje większego ogrodu, różnica powierzchni może być ważniejsza niż różnica ceny. [\[cite\turn1search12\]](#)

5.3. Lazurowa - konkurencja cenowa z istotną niejednoznacznością oferty

Na Lazurowej widoczna jest oferta 785 m² za 170 000 zł, około 217 zł/m². Sprzedający opisuje nowe osiedle domów jednorodzinnych, widok na góry i bliskość Jeziora Nyskiego; media są wskazywane w rejonie działek. Jednocześnie opis wymienia 210 000 zł dla działki 9/3 o powierzchni 785 m² z drogą wewnętrzną. Oznacza to, że przed wykorzystaniem tej oferty jako benchmarku trzeba ustalić, którego numeru geodezyjnego dotyczy cena 170 tys. zł, a którego 210 tys. zł. [\[cite\turn1search0\]](#)

5.4. Jędrzychów - Radzikowicka - bardzo niski poziom ceny, ale inny profil ryzyka

Oferta 1000 m² za 125 000 zł, czyli 125 zł/m², jest znacząco tańsza od Niwnicy. Działka ma być objęta MPZP i posiadać bezpłatną służebność przejazdu. Sama różnica ceny nie pozwala jednak uznać jej za bezpośredni substytut Niwnicy: przy tak dużej różnicy należy szczególnie sprawdzić uzbrojenie, dostęp drogowy, ograniczenia planu, koszty doprowadzenia mediów oraz stan prawny służebności. [\[cite\turn1search2\]](#)

5.5. Orla - wysoka cena za podobną powierzchnię

Działka przy ul. Orlej ma 790 m² i cenę 295 000 zł, około 373 zł/m². Sprzedający podkreśla wysokie położenie i brak zagrożenia zalaniem. To przykład oferty, w której lokalizacja może być wyceniana znacznie powyżej poziomu Niwnicy. Dla porównania sama cena jednostkowa jest o około 49% wyższa od 250 zł/m² Niwnicy. Przed przyjęciem takiej premii trzeba jednak porównać MPZP/WZ, media, drogę i realne walory działki. [\[cite\turn1search6\]](#)

5.6. Głębinów - atrakcyjna lokalizacja, ale wysoka cena jednostkowa

W aktualnej kwerendzie widoczna jest działka 644 m² za 281 000 zł, około 436 zł/m². Ogłoszenie podaje położenie około 300 m od Jeziora Nyskiego, płaski teren i pełne uzbrojenie obejmujące prąd, wodę i kanalizację. To oferta wyraźnie droższa od Niwnicy za m²; jej atrakcyjność opiera się przede wszystkim na lokalizacji i deklarowanym uzbrojeniu. Niezależnie trzeba zweryfikować dokumentację planistyczną i techniczną.

□cite□turn1search1□turn1search4□

6. Co wynika z porównania konkurencji

6.1. Różnice cenowe

Rynek nie tworzy jednego poziomu cen. Wśród ofert około 600–800 m² występują obecnie wartości od około 210–236 zł/m² (Nowowiejska, Szczecińska), przez około 250 zł/m² w Niwnicy, do około 327–436 zł/m² (Lazurowa w części ofert, Wiosenna, Orla, Głębinów). Jednocześnie pojawiają się oferty znacznie tańsze, jak Radzikowicka 125 zł/m². Pokazuje to, że cena jest silnie zależna od lokalizacji, dokumentacji, uzbrojenia i dostępu do drogi, a nie tylko od powierzchni.

6.2. Znaczenie kompletności infrastruktury

Najważniejsze dla Niwnicy jest zestawienie ceny z poziomem przygotowania. Konkurencyjne ogłoszenia często wskazują „media w drodze”, „media przy granicy” albo „media w rejonie działki”. W Niwnicy przyjęto bardziej szczegółową informację: energia ze skrzynką na granicy, woda ze studzienką wodomierzową, kanalizacja, światłowód oraz umowa wodno-kanalizacyjna przewidziana do przeniesienia. To powinno być jednym z głównych elementów negocjacji i prezentacji oferty, ale każdą z tych informacji należy przed transakcją potwierdzić dokumentami.

6.3. Dokumentacja budowlana jako wyróżnik

Na podstawie dostępnego materiału Niwnica ma dodatkową warstwę dokumentacyjną: WZ, PnB i materiały projektowe pogrupowane dla inwestycji. W przypadku konkurencji publiczne ogłoszenia częściej eksponują MPZP lub same media, a nie kompletny pakiet PnB + projekt. Nie oznacza to jednak, że konkurencyjne działki takiej dokumentacji nie mają – oznacza jedynie, że nie wynika ona z analizowanych ogłoszeń. Dlatego ten element powinien być sprawdzany indywidualnie.

6.4. Wpływ powierzchni

Szczecińska 614 m² i Głębinów 644 m² pokazują, że można wejść na rynek z mniejszą działką, ale niekoniecznie z niższą ceną jednostkową. Z kolei 785 m² na Lazurowej i 790 m² na Orlej są powierzchniowo bliskie Niwnicy, więc stanowią bardziej bezpośredni benchmark dla działek 734–819 m².

7. Tabela syntetyczna – konkurenci i Niwnica

Oferta	Pow.	Cena	zł/m ²	Plan / dokumentacja	Media / droga	Główna cecha porównawcza
Niwnica	734–819	183,5–204,8 tys.	~250	WZ + PnB + projekt*	pełne uzbrojenie*; drogi utwardzane	przygotowanie inwestycji
Nowowiejska	756	159 tys.	210	MPZP 21 MN	pełne media przy granicy	bardzo bliska cenowo
Szczecińska	614	145 tys.	236	MPZP	prąd, woda, kanalizacja; udział w drodze	mniejsza powierzchnia
Lazurowa	785	170–210 tys.	217–268	do weryfikacji	media w rejonie / wzdłuż ulicy	niejednoznaczna cena zależna od działki
Radzikowicka	1000	125 tys.	125	MPZP	do weryfikacji; służebność przejazdu	najniższa cena jednostkowa
Orla	790	295 tys.	373	do weryfikacji	do weryfikacji	wysoka cena za podobny metraż
Głębinów	644	281 tys.	436	do weryfikacji	prąd, woda, kanalizacja deklarowane	lokalizacja przy jeziorze
Wiosenna	625	239 tys.	382	do weryfikacji	do weryfikacji	wysoka cena jednostkowa

* Dla Niwnicy są to informacje przyjęte z materiałów inwestycji; należy je potwierdzić dla konkretnej działki. Dla konkurencji wartości pochodzą z ogłoszeń i nie są niezależnym audytem.

8. Due diligence - co sprawdzić przed zakupem

W przypadku Niwnicy kluczowe jest powiązanie konkretnego numeru handlowego z numerem geodezyjnym 616/x oraz sprawdzenie, czy WZ, PnB i projekt obejmują właśnie tę działkę. PnB wydane na dotychczasowego inwestora nie przechodzi automatycznie na kupującego; należy przewidzieć właściwą procedurę przeniesienia decyzji.

W przypadku konkurencji warto stosować tę samą listę kontrolną, dzięki czemu porównanie nie będzie oparte wyłącznie na cenie:

Lp.	Element	Kontrola
1	Numer działki / EGiB	czy ogłoszenie dotyczy dokładnie tej nieruchomości
2	MPZP / WZ	parametry zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna, wysokość, linie zabudowy
3	PnB	czy istnieje, czego dotyczy i czy można je wykorzystać/przenieść
4	Projekt	prawa do projektu, możliwość adaptacji, zgodność z działką
5	Prąd	czy przyłącze jest wykonane czy tylko dostępne w drodze
6	Woda i kanalizacja	miejsce przyłączenia, studzienka, koszty, umowa
7	Światłowód	czy kabel faktycznie dochodzi do działki
8	Droga	własność, udział, służebność, standard i koszty utrzymania
9	KW	hipoteki, służebności, roszczenia
10	Ryzyka terenowe	zalewanie, odwodnienie, ukształtowanie

9. Wnioski

Rynek gminy Nysa jest zróżnicowany. Niwnica nie konkuruje wyłącznie ceną za m². Jej pozycję ofertową tworzy zestaw: działka około 7,3–8,2 ara, uzbrojenie, dokumentacja WZ/PnB/projektowa oraz rozwijana infrastruktura osiedlowa. Z drugiej strony na rynku są oferty tańsze, w tym Nowowiejska, Szczecińska i szczególnie Radzikowicka, a także oferty o podobnym metrażu z innym profilem lokalizacyjnym.

Najbardziej bezpośrednimi benchmarkami cenowo-powierzchniowymi są obecnie Nowowiejska (756 m²), Lazurowa (785 m²), Orla (790 m²) oraz – przy mniejszej powierzchni – Szczecińska (614 m²). Głębinów i Wiosenna pokazują natomiast górny poziom cen ofertowych w lokalizacjach, gdzie sprzedający akcentują walory lokalizacyjne.

Dla oceny Niwnicy najważniejsze nie jest więc pytanie „czy 250 zł/m² jest najniższą ceną?”, lecz „ile kosztowałoby doprowadzenie konkurencyjnej działki do porównywalnego poziomu przygotowania?”. Tego kosztu nie można jednak wyliczyć bez dokumentacji każdej konkurencyjnej nieruchomości.

10. Najważniejszy wniosek

Niwnica ma pozycję ofertową opartą na połączeniu umiarkowanej i jednolitej ceny około 250 zł/m² z wysokim deklarowanym poziomem przygotowania infrastruktury i dokumentacji. Jednocześnie nie należy ignorować tańszych ofert konkurencji – szczególnie Nowowiejskiej, Szczecińskiej, Lazurowej i Radzikowickiej – ponieważ mogą być realną alternatywą dla części nabywców. Ostateczne porównanie powinno być wykonywane na poziomie konkretnej działki, dokumentów i kosztu doprowadzenia jej do stanu umożliwiającego rozpoczęcie budowy.

11. Źródła i ograniczenia

Materiały Osiedla Słonecznego w Niwnicy oraz dokumenty WZ/PnB/projektowe udostępnione dla inwestycji. Bieżąca kwerenda rynku: ogłoszenia OLX i Adresowo, sprawdzane 21 września 2026 r. W szczególności wykorzystano oferty Nowowiejska, Szczecińska, Wiosenna, Lazurowa, Radzikowicka/Jędrzychów, Orla i Głębinów. Dane ogłoszeniowe są ofertowe, mogą zawierać niespójności i nie stanowią dowodu ceny transakcyjnej.

[\[cite turn0search0 turn0search1 turn1search0 turn1search2 turn1search6 turn1search12\]](#)

Raport nie jest operatem szacunkowym ani opinią prawną, geodezyjną lub techniczną. Przed zakupem należy zweryfikować aktualność ceny, dostępność, KW, MPZP/WZ, PnB, media, drogę i stan faktyczny.

12. Legenda - skróty i oznaczenia

Legenda przywraca pełne znaczenie skrótów używanych w całym raporcie. Oznaczenia A-D dotyczą grup dokumentacyjnych Niwnicy i nie stanowią klasyfikacji wartości działek.

Skrót / oznaczenie	Pełna nazwa	Znaczenie w raporcie
m ²	metr kwadratowy	jednostka powierzchni działki
zł/m ²	złotych za metr kwadratowy	cena ofertowa przypadająca na 1 m ² działki
MPZP	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego	akt prawa miejscowego określający przeznaczenie terenu i parametry zabudowy
WZ	decyzja o warunkach zabudowy	decyzja określająca warunki zabudowy, gdy brak odpowiedniego planu miejscowego
PnB	pozwolenie na budowę	decyzja dotycząca określonego zamierzenia budowlanego; przy zakupie należy ustalić możliwość i tryb jej przeniesienia
EGiB	ewidencja gruntów i budynków	urzędowa ewidencja służąca m.in. identyfikacji działki
KW	księga wieczysta	rejestr stanu prawnego nieruchomości
PCC	podatek od czynności cywilnoprawnych	podatek związany z określonymi czynnościami cywilnoprawnymi; zastosowanie zależy od charakteru transakcji
A / B / C / D	grupy dokumentacyjne Niwnicy	grupy WZ/PnB/projektów używane w materiałach inwestycji; nie są rankingiem ani klasą jakości
616/x	numer geodezyjny działki	numer działki geodezyjnej; końcówka numeru odpowiada numerowi handlowemu w analizowanej ofercie
KW / EGiB / MPZP / WZ / PnB	skrótowe oznaczenia dokumentacyjne	przy zakupie należy weryfikować aktualność i zakres dokumentów dla konkretnej działki

Zasada interpretacji

Skróty odnoszące się do dokumentów nie oznaczają, że dokument automatycznie obejmuje każdą działkę w danej grupie. W przypadku zakupu należy sprawdzić konkretny numer geodezyjny 616/x, treść decyzji, załączniki oraz aktualny stan prawny i geodezyjny.

Informacje z ogłoszeń konkurencyjnych są informacjami ofertowymi. Brak wzmianki o PnB, projekcie lub określonym medium w ogłoszeniu nie jest dowodem, że taki dokument lub infrastruktura nie istnieje – oznacza tylko, że nie wynika to z analizowanego materiału.