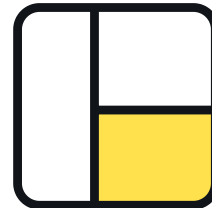


RAPORT PRZED OFERTĄ

ul. Jarzębinowa 7, Sosnowa Dolina

Dom wolnostojący ok. 120 m², działka 400 m², osiedle zamknięte przy drodze na Olchowy Gaj. Gmina Sosnowa Dolina, powiat sitnowski, woj. pomorskie, ok. 25 km od Gdańska.



Sugerowana pierwsza oferta: 1 327 000 zł ·
cel 1,377–1,397 mln zł · granica 1 437 000 zł

CHARAKTER

Przykład raportu na danych fikcyjnych: miejscowość, adres, ceny, działki i mapy są zmienione. Układ, zakres i sposób liczenia jak w raporcie, który dostajesz. Nie jest wyceną.

OGŁOSZENIE KLIENTA

<https://wydma-nieruchomosci.example.pl/dom-sosnowa-dolina-z-widokiem-na-jezioro/>

DZIAŁKA (NAJBARDZIEJ PRAWDOPODOBNA)

212/17, obręb 0014 Sosnowa Dolina, identyfikator 221702_2.0014.212/17; dojazd: współwłasna działka 212/16 i droga wewnętrzna 212/2

STAN DANYCH

21.10.2026

KOMENTARZ KLIENTA

Brak. Analiza obejmuje wszystkie moduły z równą wagą, z perspektywy typowego kupującego dom jednorodzinny (cisa, zieleń, bezpieczeństwo, dojazd).

Zastrzeżenie identyfikacji

Ogłoszenie nie podaje numeru działki, a pinezka na Otodom wskazuje centrum wsi. Działkę 212/17 ustaliliśmy z punktu adresowego ul. Jarzębinowa 7 w państwowym rejestrze adresów, z wymiarów 20 × 20 m i powierzchni 400 m² z wcześniejszego ogłoszenia tego samego domu oraz z porównania zdjęć elewacji. Pewność jest średnio-wysoka. Jedyną realną alternatywą jest bliźniaczy dom na działce 212/14 (411 m²). Numer działki trzeba potwierdzić u sprzedającego, bo błędna działka zmieniałaby część wniosków.

Charakter raportu

Raport ma charakter informacyjny. Nie jest wyceną nieruchomości ani operatem szacunkowym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest poradą prawną ani podatkową i nie zastępuje inspekcji technicznej budynku. Progi negocjacyjne to sugestie wynikające z danych, a decyzja należy do Ciebie.

CO JEST W ŚRODKU

1	W skrócie	9	Droga i dojazd	18	Braki danych i co dalej
2	Ogłoszenie kontra dane	10	Sąsiedztwo	19	Pisma do urzędów i instytucji
3	Fakty o ofercie	11	Plany: miejscowy, ogólny, warunki zabudowy	20	Konsultacje planu
4	Historia ogłoszenia i ceny	12	Inwestycje publiczne i infrastruktura	21	Czego raport nie zastępuje
5	Ceny transakcyjne i konkurencja	13	Ryzyka terenu i uciążliwości	22	Źródła, metoda i słowniczek
6	Sprzedający, deweloper osiedla i sąsiednie grunty	14	Stan prawny	23	Załącznik 1. Wszystkie transakcje porównywalne (RCN)
7	Ekonomia oferty: koszt odtworzenia	15	Budynek	24	Załącznik 2. Grunty kupione przez spółkę 28.04.2025 (rep. 2841/2025)
8	Działka	16	Strategia negocjacyjna	25	Załącznik 3. Mapy
		17	Sygnaty do sprawdzenia		

PrzedOfertą · po stronie kupującego

przedoferta.pl · kontakt@przedoferta.pl

Źródło przy każdej liczbie, szacunki są oznaczone.

1. W skrócie

CENA OFERTOWA

1 527 000 zł

12 725 zł/m² przy 120 m²; rok temu ten dom był wystawiony za 1 457 000 zł

TRANSAKCJE PORÓWNYWALNE

8 w 2025–2026

do 3 km; po sprowadzeniu do tego domu 1,34–1,59 mln zł, mediana 1,43 mln zł

KOSZT ODTWORZENIA Z DZIAŁKĄ

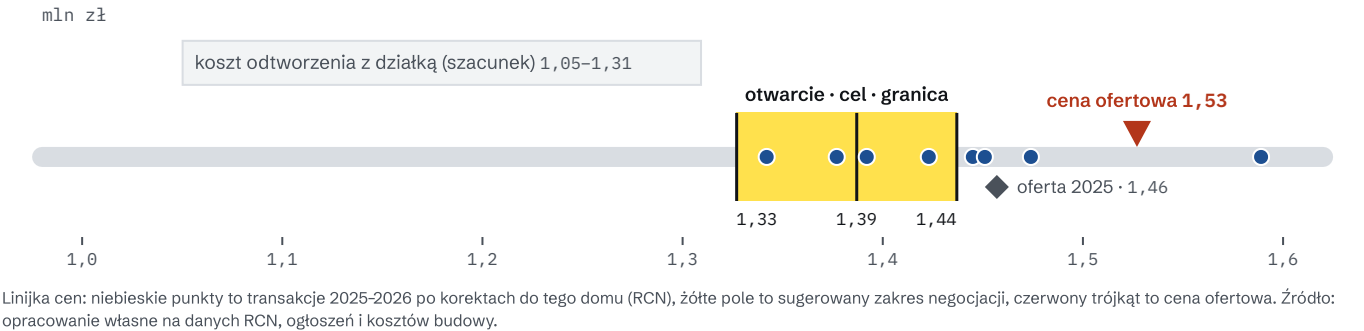
1,05–1,31 mln zł

szacunek: grunt w osiedlu + budowa pod klucz dziś – zużycie ok. 19%

SUGEROWANA PIERWSZA OFERTA

1 327 000 zł

cel 1,377–1,397 mln zł, granica 1 437 000 zł; pewność: średnia



Werdykt

Cena 1 527 000 zł jest wyższa, niż uzasadnia rynek. Osiem najbardziej podobnych sprzedaży domów z lat 2025–2026 w Sosnowej Dolinie, Olchowym Gaju i Łozowej Woli, po sprowadzeniu do domu 120 m² na działce 400 m², wskazuje środek ok. 1,43 mln zł, a po uwzględnieniu cech tej konkretnej lokalizacji ok. 1,39 mln zł. Dom jest na rynku co najmniej 13,5 miesiąca (realnie ok. 1,5 roku), a w 2025 r. był oferowany za 1 457 000 zł w bankowym programie dobrowolnej sprzedaży. Realna przestrzeń do negocjacji to ok. 6–10% od ceny ofertowej. Przed złożeniem oferty trzeba wyjaśnić prawo przejazdu drogą osiedla, która należy do spółki, oraz stan księgi wieczystej.

Trzy najważniejsze ryzyka

- Prywatna droga osiedla.** Droga wewnętrzna 212/2 należy do spółki i w kwietniu 2025 r. została sprzedana innej spółce razem z ok. 7,4 ha gruntów wokół osiedla. Bez wpisanej służebności przejazdu lub udziału dojazd do domu nie jest prawnie zabezpieczony (sekcje 9 i 14).
- Osuwisko nr 2317 w tym samym osiedlu.** Rejestr PIG-PIB wskazuje osuwisko aktywne okresowo 46 m na północny wschód od działki; obejmuje ono część osiedla i fragment drogi 212/5. Sama działka leży poza osuwiskiem i poza strefą buforową 10–20 m z planu miejscowego (sekcja 13).
- Hipoteka i bank.** Ogłoszenie z 2025 r. mówiło o sprzedaży w bankowym programie dobrowolnej sprzedaży. Prawdopodobna jest hipoteka, a transakcja wymaga zgody banku na wykreślenie (sekcje 4 i 14).

Trzy najmocniejsze argumenty

- Dom był wystawiony w 2025 r. za 1 457 000 zł, a potem cena wzrosła do 1 527 000 zł bez sprzedaży przez ponad rok (sekcja 4).
- Sąsiedni, większy dom (obrys 115 m² wobec 96 m², działka 525 m²) sprzedał się 29.08.2025 za 1 536 667 zł. Po korekcie wielkości to ok. 1 377 000 zł dla tego domu (sekcja 5).
- Ogłoszenie pomija szambo, wiek wykończenia z ok. 2007 r. i brak zapasu na rozbudowę: obecna zabudowa najpewniej przekracza 30% zainwestowania dopuszczzone w planie (sekcje 8 i 15).

Co zrobić teraz

- Poproś sprzedającego o numer księgi wieczystej działek 212/17 i 212/16 oraz numer KW drogi 212/2 i 212/5; sprawdź w KW służebność przejazdu i hipotekę (pismo w sekcji 18).
- Wyślij do Starostwa Powiatowego w Sitnowie zapytanie o osuwisko nr 2317 i pozwolenia na gruntach spółki (sekcja 19).
- Złóż pisemną ofertę 1 327 000 zł z terminem ważności 7 dni i z warunkiem dostarczenia dokumentów (sekcja 16).

2. Ogłoszenie kontra dane

OGŁOSZENIE MÓWI	DANE POKAZUJĄ	ZNACZENIE
Działka 400 m² OGŁOSZENIE	212/17: 399,6 m² z geometrii ULDK i 400 m² w RCN; kwadrat ok. 20,2 × 20,2 m REJESTR (7, 9). Plan miejscowy wymaga min. 1000 m² tylko dla nowo wydzielanych działek DOKUMENT (11).	Powierzchnia zgodna. Działka powstała przed planem, więc minimum jej nie dotyczy. Zapasu na rozbudowę praktycznie nie ma.
„Cisza, spokój”, kameralnie OGŁOSZENIE	28.04.2025 spółka kupiła ok. 7,4 ha wokół osiedla (30 działek, 20,7 mln zł), w tym drogi osiedla; ok. 2 ha jest w strefie zabudowy jednorodzinnej projektu planu ogólnego. Pozwolenia na domy: 212/3 naprzeciw (2025), 188/4 i 188/5 (97–118 m) REJESTR (9, 10, 13).	Przez kilka lat realny ruch budowy obok i możliwy dojazd do nowych domów drogą osiedla.
Teren zamknięty, dojazd asfaltowy OGŁOSZENIE	Droga wewnętrzna 212/2 i 212/5: grupa rejestrowa 15 (spółka handlowa); do domu prowadzi współwłasna działka 212/16 REJESTR (8, 9).	Trzeba sprawdzić w KW służebność przejazdu i zasady utrzymania drogi i bramy.

OGŁOSZENIE MÓWI	DANE POKAZUJĄ	ZNACZENIE
Widok na dolinę i Jezioro Sitnowskie OGŁOSZENIE	Działka na 168 m n.p.m.; teren opada na wschód: 154 m po 130 m, 126 m po 330 m REJESTR (20). Na wschód od osiedla grunty spółki w strefie SJ (zabudowa do 11 m) REJESTR (13).	Widok dalekiego planu jest realny. Bliższy plan może się zmienić po zabudowie gruntów spółki.
Rok budowy 2007, ściany z pustaka (Otodom) OGŁOSZENIE	Wcześniejsze ogłoszenie: oddany do użytkowania w 2008 r., ściany silikatowe, dachówka betonowa OGŁOSZENIE (6).	Rozbieżność do wyjaśnienia dokumentami (pozwolenie na użytkowanie, świadectwo energetyczne).
Powierzchnia ok. 120 m² OGŁOSZENIE	127,5 m² w ogłoszeniu z 2025 r., 140 m² w innym ogłoszeniu tego biura; obrys budynku w RCN 96 m², garaż 15 m² na rzucie REJESTR (9) OGŁOSZENIE (5, 6).	Do ceny za m² przyjmujemy 120 m² bez garażu. Sprawdź powierzchnię w projekcie i ewidencji budynków.
Cena 1 527 000 zł OGŁOSZENIE	2025: 1 457 000 zł (biuro Bursztyn); 10.2025: 1 507 000 zł; od 04.2026: 1 527 000 zł; strona biura Wydma nadal podaje 1 507 000 zł OGŁOSZENIE (1-6).	Cena rosta mimo braku sprzedaży; mocny argument w rozmowie.
Media: woda, prąd, gaz, internet OGŁOSZENIE	Kanalizacja: szambo (ogłoszenie 2025). W 2023 r. kilka domów osiedla dostało pozwolenia na własne szczelne zbiorniki OGŁOSZENIE (6) REJESTR (10).	Koszt wywozu nieczystości i stan zbiornika do sprawdzenia; brak sieci gminnej.
Brak informacji o zagrożeniach OGŁOSZENIE	Osuwisko nr 2317 aktywne okresowo 46 m od działki, obejmujące część osiedla REJESTR (17).	Nie przekreśla zakupu, ale wymaga sprawdzenia i obniża atrakcyjność dla części kupujących.
Szkoły i sklepy kilka minut, 10 min od Sitnowa OGŁOSZENIE	Szkoła podstawowa w Sosnowej Dolinie 2,2 km (3 min autem, ok. 30 min pieszo); centrum Sitnowa 6,2 km, ok. 11 min bez korków OBLICZENIE (21).	Zgodne dla samochodu. Pieszo do szkoły i sklepu daleko.

Co to znaczy dla Ciebie

Ogłoszenie jest w większości zgodne z rejestrami co do działki, ale pomija trzy ważne sprawy: własność drogi osiedla, bliskie osuwisko i plany zabudowy gruntów obok. To nie są powody do rezygnacji, tylko do dokumentów i do niższej ceny.

Wpływ na cenę

Rozbieżności nie zmieniają wartości same w sobie, ale dają argumenty do obniżki i do warunków w umowie (sekcja 16).

3. Fakty o ofercie

POZYCJA	WARTOŚĆ	ŹRÓDŁO
Dom: powierzchnia użytkowa	120 m² (ogłoszenie); 127,5 m² (ogłoszenie 2025); 140 m² (inne ogłoszenie tego biura, zapewne z garażem)	OGŁOSZENIE (1, 5, 6)
Garaż, tarasy	garaż w bryle 15 m²; taras przy salonie 8 m²; taras na piętrze nad garażem 10 m²; balkon	OGŁOSZENIE (rzuty, 1)
Obrys budynku	96 m² (z garażem)	REJESTR (9)
Działka	ewidencja (geometria ULDK) 399,6 m²; RCN 400 m²; ogłoszenie 400 m²; KW: nie ustalono	REJESTR (7, 9) NIE USTALONO
Cena i składniki	1 527 000 zł za całość; umeblowanie „do ustalenia”	OGŁOSZENIE (2, 4)
Cena za m²	12 725 zł/m² (120 m²)	OBLICZENIE
Sprzedający	osoba fizyczna (grupa rejestrowa 7); biuro Wydma na wyłączność	REJESTR (8) OGŁOSZENIE (4)
Forma sprzedaży	rynek wtórny, osoba prywatna: podatek PCC 2% płaci kupujący, bez VAT	OBLICZENIE
Prowizja kupującego	nie podano w ogłoszeniu; w ogłoszeniu z 2025 r. 0% od kupującego	NIE USTALONO OGŁOSZENIE (6)
Stan, termin wydania	„gotowy do zamieszkania po uprzedniej adaptacji”; wydanie do uzgodnienia (wcześniej: do 3 mies. od umowy przedwstępnej)	OGŁOSZENIE (1, 6)

Całkowity koszt zakupu przy cenie docelowej 1 387 000 zł

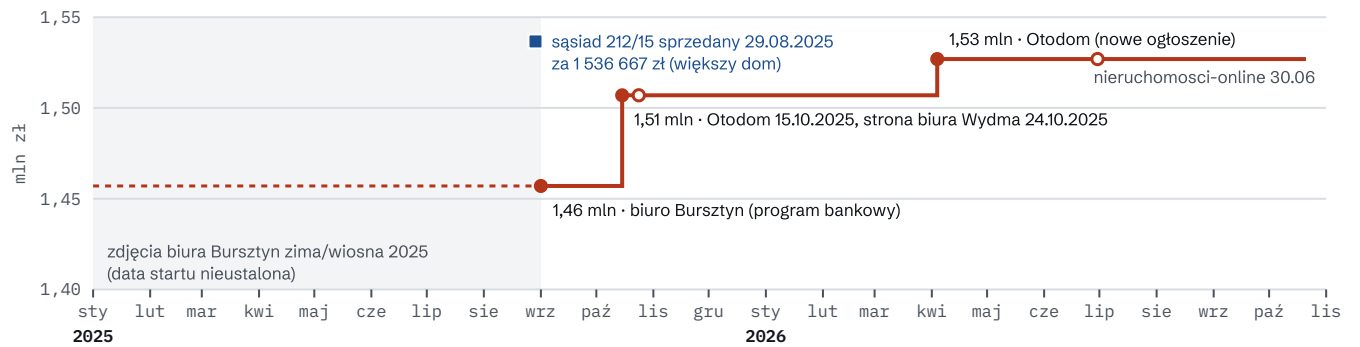
SKŁADNIK	KWOTA	UWAGI
Cena	1 387 000 zł	środek sugerowanego celu
Podatek PCC 2%	27 740 zł	możliwe zwolnienie przy zakupie pierwszego mieszkania lub domu (art. 9 pkt 17 ustawy o PCC), do sprawdzenia z doradcą
Taksa notarialna (maks.) z VAT	6 819 zł	4 770 zł + 0,2% nadwyżki ponad 1 mln zł, plus 23% VAT
Wypisy aktu	ok. 500 zł	szacunek
Opłaty sądowe	ok. 400 zł	wpis własności 200 zł, wpis hipoteki 200 zł przy kredycie

SKŁADNIK	KWOTA	UWAGI
Prowizja biura po Twojej stronie	nie ustalono	zapytaj przed oglądaniem; typowo 0-3% + VAT
Odświeżenie i adaptacja	30 000-80 000 zł	kuchnia i łazienka na piętrze z ok. 2007 r., malowanie; szacunek
Inspekcja techniczna	1 500-2 500 zł	przed umową przedwstępną
Razem poza ceną (bez prowizji)	ok. 92 000 zł	przy średnich wartościach przedziałów

Co to znaczy dla Ciebie

Poza ceną liczą się koszty rzędu 90-95 tys. zł, a jeśli płacisz prowizję biura, nawet o 50 tys. zł więcej. Zapytaj o prowizję, zanim zaczniesz rozmowę o cenie.

4. Historia ogłoszenia i ceny



Historia ceny ofertowej tego domu. Źródła: ogłoszenia [2-6], RCN [9].

DATA	PORTAL LUB ŹRÓDŁO	CENA	ZMIANA	KTO WYSTAWIAŁ	UWAGI
wiosna 2025 (zdjęcia bez liści) - 01.09.2025	nieruchomosci-online, nr BRS-DS-4172	1 457 000 zł	-	biuro Bursztyn (spoza województwa)	„sprzedawana w ramach bankowego programu dobrowolnej sprzedaży”; 0% od kupującego; szambo; silikat; 127,5 m²
15.10.2025	Otodom ID 67502918	1 507 000 zł	+3,4%	biuro Wydma	archiwalne, ostatnia zmiana 18.04.2026; „teren zamknięty”
24.10.2025	strona biura Wydma	1 507 000 zł	0	biuro Wydma	strona zmieniana 26.05.2026, cena bez zmian
04.04.2026	Otodom ID 68120437	1 527 000 zł	+1,3%	biuro Wydma	aktywne, ostatnia zmiana 07.10.2026
30.06.2026	nieruchomosci-online 26904312	1 527 000 zł	0	biuro Wydma	wyłączność; „własność, KW”; teren płaski

Historia działki: działka 212/17 powstała z podziału działki 212 (sprzedaż gruntu pod osiedle 16.06.2005). 18.12.2006 spółka sprzedała ją z udziałem w 212/16 osobie fizycznej za 607 000 zł (dom w budowie), a 07.08.2008 nastąpiła sprzedaż między osobami fizycznymi za 1 219 000 zł. Późniejszych sprzedaży w RCN nie ma [REJESTR](#) (9).

Czas na rynku: co najmniej 13,5 miesiąca od aktualizacji ogłoszenia biura Bursztyn (01.09.2025); zdjęcia z tamtego ogłoszenia zrobiono zimą lub wczesną wiosną 2025 r., więc realnie ok. 1,5 roku [OBLICZENIE](#) . Ogłoszenie było zdejmowane i wystawiane ponownie (nowy numer w kwietniu 2026).

Motywacja sprzedającego: długi czas na rynku, zmiana biura i informacja o programie bankowym wskazują na potrzebę sprzedaży. Wzrost ceny po zmianie biura może wynikać z doliczenia prowizji albo z zakończenia programu bankowego; tego nie ustaliliśmy. Dolną granicę sprzedającego może wyznaczać kwota do spłaty kredytu, której nie znamy.

Co to znaczy dla Ciebie

Sprzedający od ponad roku nie znalazł kupca przy cenach 1,46-1,53 mln zł. To silny sygnał, że cena jest za wysoka i że sprzedający może przyjąć niższą ofertę, jeśli będzie poparta faktami.

Wpływ na cenę

Historia ogłoszenia wspiera cel poniżej 1,46 mln zł, czyli poniżej najniższej ceny, za jaką dom był dotąd oferowany.

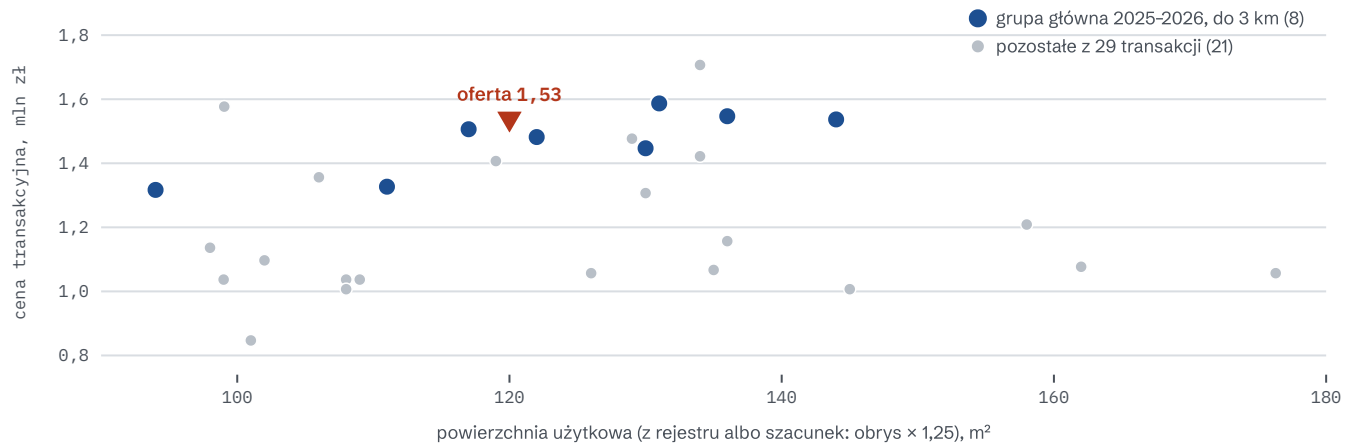
5. Ceny transakcyjne i konkurencja

Metoda: Rejestr Cen Nieruchomości dla obszaru 10 × 10 km wokół domu (14 512 rekordów budynków i 30 562 działek). Filtry: dom jednorodzinny zabudowany jednym budynkiem mieszkalnym, cały udział, rynek wtórny, obrys 75-150 m², działka 250-1300 m², cena powyżej 750 tys. zł, okres od 21.10.2023, do 4 km. Wynik: 29 transakcji, mediana ceny 1 307 000 zł. RCN rzadko podaje powierzchnię użytkową, więc szacujemy ją jako obrys × 1,25 (dla tego domu: 96 m² × 1,25 = 120 m², zgodnie z ogłoszeniem) **SZACUNEK**.

Korekty do tego domu: różnica działki po 120 zł za m² ogrodu **SZACUNEK**, wielkość domu współczynnikiem (120 / powierzchnia)^{0,85}, bo cena za m² spada wraz z powierzchnią **SZACUNEK**, czas +3% rocznie do 10.2026 **SZACUNEK**. Główną grupę stanowi 8 transakcji z lat 2025-2026 do 3 km; nie liczymy do niej nowych małych domów 83/12-15 w Sosnowej Dolinie (2025, 1,01-1,13 mln zł), bo ich standard wykończenia nie jest znany.

DATA	OBRĘB, DZIAŁKI	CENA	OBRYS / POW. UŻYTK.	DZIAŁKA	ODL.	PO KOREKCIE
29.08.2025	Sosnowa Dolina, 212/16, 212/15	1 536 667 zł	115 / 144*	525 m ²	20 m	1 377 000 zł
07.05.2026	Sosnowa Dolina, 140/5, 140/10	1 506 000 zł	113 / 117	1 182 m ²	857 m	1 451 000 zł
04.07.2025	Sosnowa Dolina, 158/12	1 587 000 zł	105 / 131*	946 m ²	915 m	1 474 000 zł
11.08.2025	Sosnowa Dolina, 213/1	1 447 000 zł	104 / 130*	958 m ²	1 038 m	1 342 000 zł
26.02.2026	Łozowa Wola, 61/6, 60/19, 60/29, 60/18, 60	1 317 000 zł	75 / 94*	384 m ²	2 714 m	1 589 000 zł
25.02.2026	Łozowa Wola, 122/2, 118/3, 245/4, 118/1	1 482 000 zł	98 / 122*	940 m ²	2 768 m	1 423 000 zł
22.04.2025	Łozowa Wola, 271	1 327 000 zł	89 / 111*	441 m ²	2 894 m	1 445 000 zł
17.02.2026	Olchowy Gaj, 27/10, 27/13, 25/5	1 547 000 zł	109 / 136*	825 m ²	2 895 m	1 392 000 zł
Mediana po korekcje						1 434 000 zł

(*) szacunek powierzchni użytkowej (obrys × 1,25). Pełna tabela 29 transakcji: załącznik 1 i plik dane/transakcje_porownawcze.csv. Źródło: RCN **REJESTR** (9), obliczenia **OBLICZENIE**.



Ceny transakcyjne domów (RCN) w zależności od powierzchni; niebieskie punkty to grupa główna 2025-2026, czerwony trójkąt to ta oferta.

Najbliższa i najbardziej podobna transakcja

Działka 212/15 (ul. Jarzębinowa 5) graniczy z działką domu od południa. 29.08.2025 sprzedano ją z udziałem 5/12 w dojeździe 212/16 za 1 536 667 zł. Budynek ma obrys 115 m² (ten dom 96 m²), działka 525 m² (ten dom 400 m²) **REJESTR** (9). Po korekcje wielkości i działki daje to ok. 1 377 000 zł dla analizowanego domu **OBLICZENIE**.

Aktywne oferty w promieniu 5 km (Otodom, 21.10.2026)

OFERTA	POW.	CENA	ZŁ/M ²	OD KIEDY
Nowoczesny dom wolnostojący, Olchowy Gaj	138 m ²	1 447 000 zł	10 486	18.10.2026
Nowy wolnostojący, gotowy do zamieszkania	94,3 m ²	1 447 000 zł	15 345	20.10.2026
Komfortowy dom wolnostojący na działce 9 ar	103,6 m ²	1 302 000 zł	12 568	24.06.2026
Dom w zielonej okolicy obok Sitnowa	137 m ²	1 456 000 zł	10 628	27.05.2026
Wolnostojący, Kruczy Bór	140 m ²	1 357 000 zł	9 693	27.03.2026
DOM 143 m ² , Sitnowo-Podgórze, 8 ar	105 m ²	1 382 000 zł	13 162	27.08.2026
Ta oferta, ul. Jarzębinowa 7	120 m ²	1 527 000 zł	12 725	04.04.2026 (rynek od 2025)

W promieniu 5 km Otodom pokazuje 73 aktywne oferty domów **OGŁOSZENIE** (25). Podobne domy wolnostojące 95-140 m² są wystawione za ok. 1,30-1,46 mln zł. Ceny ofertowe zwykle są wyższe od transakcyjnych: według NBP w I kwartale 2026 r. różnica dla mieszkań w dużych miastach wynosiła od niespełna 9% do ok. 17% **REJESTR** (24); dla domów pod Gdańskiem nie ma porównywalnej statystyki.

Wniosek

Przedział cen porównywalnych transakcji dla tego domu: ok. 1,34-1,47 mln zł, mediana 1 434 000 zł. Pewność: średnia (8 transakcji, ale szacowane powierzchnie użytkowe i niezany stan techniczny porównywanych domów).

Co to znaczy dla Ciebie

Rynek zapłacił w ostatnim roku za podobne domy w tej okolicy ok. 1,35-1,46 mln zł. Cena 1,53 mln zł wymagałaby wyjątkowego standardu, którego ogłoszenie nie pokazuje.

Wpływ na cenę

Punkt wyjścia do progów: ok. 1,43 mln zł przed korektami za tę konkretną lokalizację.

6. Sprzedający, deweloper osiedla i sąsiednie grunty

To rynek wtórny. Właścicielem działki jest osoba fizyczna (grupa rejestrowa 7) **REJESTR** (8); nie sprawdzamy jej w rejestrach i nie podajemy danych osobowych. Ostatnia rynkowa sprzedaż tej działki w RCN: 07.08.2008, 1 219 000 zł **REJESTR** (9).

Osiedle (ok. 20 domów na działkach 200-720 m²) zbudowała w latach 2006-2008 spółka, która sprzedawała domy za 592-870 tys. zł (stanu wykończenia RCN nie podaje) **REJESTR** (9). Do dziś drogi osiedla 212/2 i 212/5 oraz działka 212/12 przy wjeździe należą do spółki handlowej (grupa 15) **REJESTR** (8).

Transakcja z 28.04.2025: 7,4 ha wokół osiedla

Jeden akt notarialny (rep. 2841/2025) objął 30 działek o łącznej powierzchni 74 087 m² za 20 749 670 zł, czyli średnio ok. 280 zł/m²; sprzedawcą i kupującym były spółki **REJESTR** (9). W pakiecie były drogi osiedla (212/2, 212/5), działka 212/12 oraz grunty na wschód i południowy wschód od osiedla (212/46-48, 301-320, 145-157). W projekcie planu ogólnego ok. 2 ha z tych gruntów leży w strefie zabudowy jednorodzinnej SJ, a reszta w strefie otwartej SO bez nowej zabudowy **REJESTR** (13). Podział gruntów na wschodzie ma kształt przygotowany pod osiedle (działki drogowe po łuku, pas 212/48 opisany jako teren komunikacyjny). Do zabudowanej części prowadzi m.in. droga osiedla 212/2, która styka się z działką 303 na odcinku 8,6 m **OBLICZENIE** .

Pozwoleń na budowę na tych działkach do 20.10.2026 nie znaleźliśmy w rejestrze GUNB **REJESTR** (10). Na działce 321 (sprzedaż spółka - spółka 07.11.2025, 528 zł/m²) i 322 (pozwolenie 17.06.2026 na 5 domów, 831 m od domu) widać ruch inwestycyjny w tej części wsi.

Co to znaczy dla Ciebie

Kupując dom, wchodzisz do osiedla, którego droga należy do spółki z dużym bankiem ziemi obok. W najgorszym realnym scenariuszu przez kilka lat drogą osiedla będzie jeździł sprzęt budowlany, a potem mieszkańcy nowych domów. Najbardziej prawdopodobny scenariusz: zabudowa kilkunastu domów na ok. 2 ha w ciągu 3-6 lat, z dojazdem, który dziś trudno przesądzić.

Wpływ na cenę

Niepewność co do drogi i sąsiedniej budowy to argument za ceną w dolnej części przedziału.

7. Ekonomia oferty: koszt odtworzenia

Grunt: działki budowlane w Sosnowej Dolinie sprzedawano w latach 2023-2026 po medianie 297 zł/m² (21 transakcji, głównie 1000-2400 m²); najmniejsze, ok. 400 m², po ok. 297 000 zł **REJESTR** (9). Wewnątrz osiedla, z mediami i dojazdem, ceny były wyższe: 212/3 (2 095 m²) 933 500 zł (446 zł/m²) w 02.2024 i 321 (1 066 m²) 562 860 zł (528 zł/m²) w 11.2025 **REJESTR** (9). Mała działka kosztuje więcej za metr niż duża: dla 400 m² w osiedlu z udziałem w dojeździe 212/16 przyjmujemy 382-402 tys. zł, o ok. 30-35% więcej niż za podobnie małą działkę poza osiedlem **SZACUNEK** .

Budowa: według zestawienia kosztów z lipca 2026 r. dom „pod klucz” kosztuje 6-9 tys. zł/m², a w stanie deweloperskim 5-6,5 tys. zł/m² **REJESTR** (23). Liczymy 120 m² plus garaż 15 m² w połowie wartości, czyli 127,5 m² równoważnych, oraz zagospodarowanie działki (ogrodzenie, podjazd, tarasy, przyłącza, szambo) 60-100 tys. zł. Zużycie: 19 lat po ok. 1% rocznie, razem ok. 19% **SZACUNEK** .

SCENARIUSZ	BUDOWA ZŁ/M ²	BUDYNEK I ZAGOSPODAROWANIE NOWE	PO ZUŻYCIU 19%	GRUNT	KOSZT ODTWORZENIA Z DZIAŁKĄ	NOWY DOM Z DZIAŁKĄ
niski	6 000	825 000 zł	668 250 zł	382 000 zł	1 050 250 zł	1 207 000 zł
średni	7 000	972 500 zł	787 725 zł	392 000 zł	1 179 725 zł	1 364 500 zł
wysoki	8 000	1 120 000 zł	907 200 zł	402 000 zł	1 309 200 zł	1 522 000 zł

Koszt doprowadzenia domu do dobrego stanu: 30-80 tys. zł (nowa kuchnia, łazienka na piętrze, malowanie, przegląd kotła i kolektorów) **SZACUNEK** .

Wrażliwość: zmiana kosztu budowy o 1 000 zł/m² zmienia wynik o ok. 103 275 zł; przyjęcie zużycia 25% zamiast 19% obniża środek o ok. 58 350 zł **OBLICZENIE** .

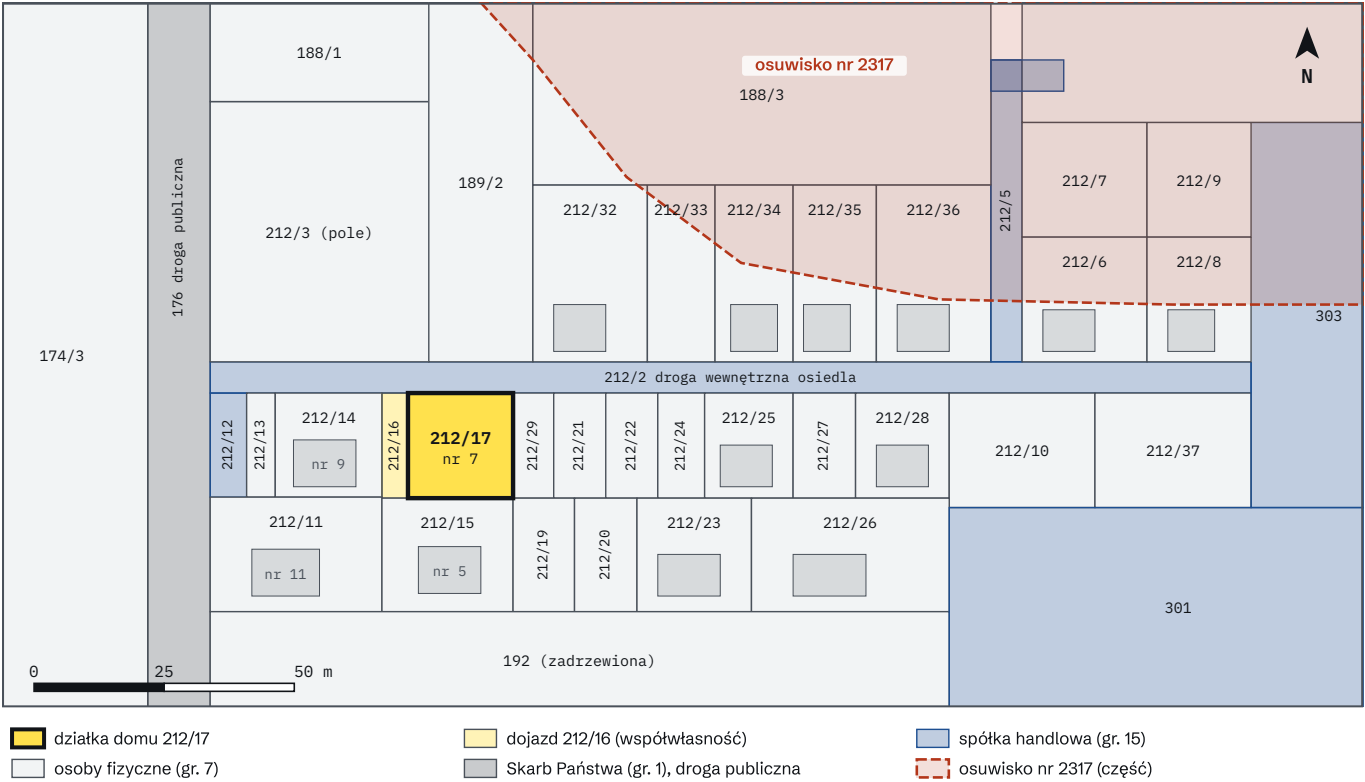
Co to znaczy dla Ciebie

Odtworzenie takiego domu z działką w tym osiedlu kosztowałoby dziś ok. 1,05-1,31 mln zł, a budowa nowego domu z działką ok. 1,21-1,52 mln zł (bez kosztu czasu i ryzyka budowy). Cena ofertowa jest wyższa od kosztu nowego domu w scenariuszu średnim.

Wpływ na cenę

Koszt odtworzenia wspiera dolną część przedziału z transakcji. Granica 1 437 000 zł to już ok. 122% kosztu odtworzenia w scenariuszu średnim.

8. Działka



Mapa poglądowa: działka 212/17, dojazd i sąsiedzi. Kolory: typ właściciela z ewidencji gruntów; „nr” to numery domów przy ul. Jarzębinowej.

POZYCJA	WARTOŚĆ
Identyfikacja	221702_2.0014.212/17, obręb Sosnowa Dolina, gmina Sosnowa Dolina, powiat sitnowski REJESTR (7); punkt adresowy ul. Jarzębinowa 7 leży w tej działce REJESTR (PRG/UUG)
Powierzchnia	399,6 m ² (geometria ULDK) / 400 m ² (RCN) / 400 m ² (ogłoszenie) REJESTR (7, 9)
Kształt, front	kwadrat ok. 20,2 × 20,2 m; od północy przylega do drogi osiedla 212/2 (20,6 m), od zachodu do dojazdu 212/16 OBLICZENIE
Orientacja ogrodu	ogród od wschodu i południa (okna kuchni na południe i wschód) OGŁOSZENIE (1, 6)
Teren	168 m n.p.m., płasko na działce, spadek na wschód za osiedlem REJESTR (20)
Użytki, klasy	w ustudze KIEG brak oznaczenia użytku NIE USTALONO ; w RCN „grunty zabudowane i zurbanizowane” REJESTR (9)
Uzbrojenie	wodociąg, gaz, energia i sieć kanalizacyjna wewnątrz osiedla na mapie uzbrojenia REJESTR (19); ścieki do szamba OGŁOSZENIE (6); światłowód OGŁOSZENIE (1)
Plan miejscowy	MPZP gminy Sosnowa Dolina dla obrębu Sosnowa Dolina, część wschodnia, z 2016 r.; RCN podaje przeznaczenie MN (zabudowa jednorodzinna) dla działek osiedla; symbolu terenu dla 212/17 nie ustaliliśmy DOKUMENT (11) NIE USTALONO
Parametry MN	zainwestowanie maks. 30%, teren biologicznie czynny min. 70%, wysokość 11 m (garaż 5 m), dachy 35–45° z ciemną dachówką, nowe działki min. 1000 m ² i front 18 m DOKUMENT (11)
Zapas na rozbudowę	obrys budynku 96 m ² = 24% działki; z tarasami, podjazdem i chodnikami zainwestowanie najpewniej przekracza 30%, a teren biologicznie czynny jest poniżej 70% SZACUNEK ; praktycznie brak zapasu

Minimum 1000 m² z planu dotyczy tylko nowo wydzielanych działek; działka 212/17 powstała w 2005 r., przed planem, więc nie ma tu problemu formalnego [DOKUMENT](#) (11). Historia terenu: przed 2005 r. grunt rolny (sprzedaż z 2005 r. jako „inne”, działka macierzysta 212) [REJESTR](#) (9); dawnych map nie analizowaliśmy.

Co to znaczy dla Ciebie

Działka jest mała, ale zgodna z rejestrami. Nie licz na rozbudowę ani dużą wiatę; ogród zimowy czy garaż wymagałby sprawdzenia bilansu terenu, który najpewniej już jest wyczerpany.

Wpływ na cenę

Brak zapasu na rozbudowę i mały ogród to niewielki argument w dół; większe działki w porównaniach uwzględniliśmy korektą.

9. Droga i dojazd

ODCINEK	DZIAŁKA	WŁAŚCICIEL	STATUS	UWAGI
Droga publiczna przy osiedlu	176 (6 798 m ²)	Skarb Państwa (gr. 1)	w projekcie planu ogólnego strefa komunikacyjna 7SK	kategoria i zarządca do potwierdzenia; w okolicy droga powiatowa nr 2417G
Brama i droga osiedla	212/2 (1 146 m ²), 212/5 (589 m ²)	spółka handlowa (gr. 15)	droga wewnętrzna; sprzedana w pakiecie 28.04.2025	prawo przejazdu dla właścicieli domów nie ustalone
Przy wjeździe	212/12 (140 m ²)	spółka (gr. 15)	działka zabudowana	przeznaczenie nie ustalone (np. stróżówka, stacja, śmietnik)
Dojazd do domu	212/16 (100 m ²)	osoby fizyczne, współwłasność	wspólny dojazd domów nr 5 i 7	w RCN udziały 5/12 i 1/2; udział domu nr 7 nie ustalony

Odległość działki od drogi publicznej: 37 m [OBLICZENIE](#) . Nawierzchnia asfaltowa według ogłoszenia [OGŁOSZENIE](#) ; oświetlenie, odwodnienie, odśnieżanie i opłaty za utrzymanie drogi i bramy: nie ustalono. Z drogi osiedla korzystają wszystkie domy osiedla; w przyszłości może z niej korzystać budowa i mieszkańcy domów na gruntach spółki na wschodzie (sekcja 6).

Co to znaczy dla Ciebie

Najważniejsze jest, czy w księdze wieczystej drogi 212/2 (dział III) albo w KW Twojej działki (dział I-Sp) jest wpisana służebność przejazdu lub udział. Bez tego nowy właściciel drogi mógłby utrudniać przejazd albo żądać opłat, a bank może mieć zastrzeżenia do kredytu.

Wpływ na cenę

Brak służebności to powód, by nie podpisywać umowy przedwstępnej bez warunku jej ustanowienia. Przy zabezpieczonym dojeździe korekta jest niewielka.

10. Sąsiedztwo

Obwód działki 212/17 i działki drogowej 212/2 sprawdziliśmy punkt po punkcie w ustudze ULDK; pokrycie obwodu: 100% [REJESTR](#) (7). Plan ogólny to projekt z 06.2026 [REJESTR](#) (13); plan miejscowy: MN dla terenów osiedla według RCN.

DZIAŁKA	POW.	WŁAŚCICIEL	DZIŚ	PLAN (POG PROJEKT)	CO WOLNO / CO REALNIE	RUCHY	WPŁYW
212/15 (S)	525 m ²	os. fiz.	dom nr 5	SJ, OUZ	11 m; realnie bez zmian	sprzedaż 08.2025 za 1 536 667 zł	niski
212/16 (W)	100 m ²	os. fiz., współwł.	wspólny dojazd	SJ	dojazd	udziały sprzedawane 2025	niski
212/29 (E)	255 m ²	os. fiz.	dziedziniec domów 212/19-20	SJ	brak miejsca na dom	sprzedaże udziałów 2006–2007	niski
212/2 (N)	1 146 m ²	spółka	droga osiedla	SJ (droga)	droga; realnie dojazd do nowych domów	pakiet 04.2025	średni
212/3 (naprzeciw)	2 092 m ²	os. fiz.	pole	SJ, częściowo OUZ	11 m; pozwolenie na dom 27.05.2025	kupiona 02.2024 za 933 500 zł	średni (budowa obok)
212/14 (W za dojazdem)	411 m ²	os. fiz.	dom nr 9	SJ	bez zmian	sprzedaże 2012	niski
212/11, 212/13	721, 110 m ²	os. fiz.	dom nr 11, dojazd	SJ	bez zmian	sprzedaż 2007	niski
212/19-22, 212/31	30–220 m ²	os. fiz.	bliźniaki i szeregowce	SJ	bez zmian	sprzedaże 2006–2007	niski

DZIAŁKA	POW.	WŁAŚCICIEL	DZIŚ	PLAN (POG PROJEKT)	CO WOLNO / CO REALNIE	RUCHY	WPŁYW
212/6, 212/32, 212/25, 212/27, 212/28, 212/24	80–629 m ²	os. fiz.	domy przy drodze	SJ	bez zmian; 212/6 i 212/32 częściowo w osuwisku	212/6: 1 077 000 zł w 01.2024	niski
212/5, 212/12	589, 140 m ²	spółka	droga, obiekt przy bramie	SJ	droga	pakiet 04.2025	niski
301, 303	2 178, 2 805 m ²	spółka	zieleni, nieużytek	SJ (301), SJ/SO (303)	domy do 11 m; realnie kilka domów	pakiet 04.2025	średni
176	6 798 m ²	Skarb Państwa	droga publiczna	SK	droga	brak	niski
174/3 (naprzeciw wjazdu)	21 779 m ²	os. fiz.	pole	SJ 0,88 ha, SO 1,30 ha	w części SJ kilka domów	brak	niski

Pierścień 100–500 m

- Pozwolenia na domy: 188/4 (97 m, dom 1 335 m³, 2025 + zmiana 10.2025), 188/5 (118 m, 2024), 194/90 i 194/96 (ok. 370 m, 2022), 199/4 (ok. 550 m, 2023) [REJESTR](#) (10).
- W 2023 r. pozwolenia na szczelne zbiorniki na ścieki dla domów 212/8, 212/34, 212/35, 212/36 w tym osiedlu [REJESTR](#) (10).
- Na południe od osiedla działka 192 (0,97 ha, osoba fizyczna, zadrzewiona), w projekcie planu ogólnego w strefie SJ [REJESTR](#) (13); status lasu w ewidencji nie ustalony.
- Cmentarz ok. 400 m na południe (strefa SC w projekcie planu ogólnego), poza strefą 150 m [REJESTR](#) (13).

Okolice dziś: czasy dojazdu trasą (bez korków)

CEL	SAMOCHÓD	PIESZO
Centrum Sitnowa (Rynek)	6,2 km, 11 min	5,4 km, 73 min
Gdańsk, Długi Targ	25,4 km, 33 min	24,9 km, 332 min
Stacja kolejowa Sitnowo	6,8 km, 12 min	6,0 km, 81 min
Wjazd na drogę ekspresową (węzeł Sitnowo Północ)	ok. 11 km, 15–20 min (szacunek)	10,6 km
Szkoła Podstawowa w Sosnowej Dolinie (ul. Szkolna 3)	2,2 km, 3 min	2,2 km, 30 min
Przystanek Sosnowa Dolina Szkoła (DW 249)	2,2 km, 3 min	2,3 km, 30 min
Kościół w Sosnowej Dolinie	0,9 km, 2 min	0,8 km, 11 min
Apteka (Zalesie Sitnowskie)	5,7 km, 11 min	4,9 km, 65 min
Jezioro Sitnowskie (kąpielisko)	10,5 km, 15 min	8,8 km, 118 min

Trasy OSRM na danych OpenStreetMap [OBLICZENIE](#) (21); trasa samochodowa do drogi ekspresowej policzyła się okólnie, więc podajemy szacunek. Przedszkole, przychodnia i najbliższy sklep spożywczy: nie ustalono w danych OSM; najbliższa apteka w danych OSM ok. 5,7 km. Najbliższy przystanek przy osiedlu: nie ustalono (przystanek „Sosnowa Dolina Szkoła” przy DW 249 jest 2,2 km).

Co to znaczy dla Ciebie

Najbliższe sąsiedztwo jest stabilne: to gotowe osiedle z małymi działkami. Zmiany przyjdą z dwóch stron: dom na polu naprzeciw (pozwolenie z 2025 r.) i możliwa zabudowa gruntów spółki na wschodzie. Bez samochodu życie tu jest trudne.

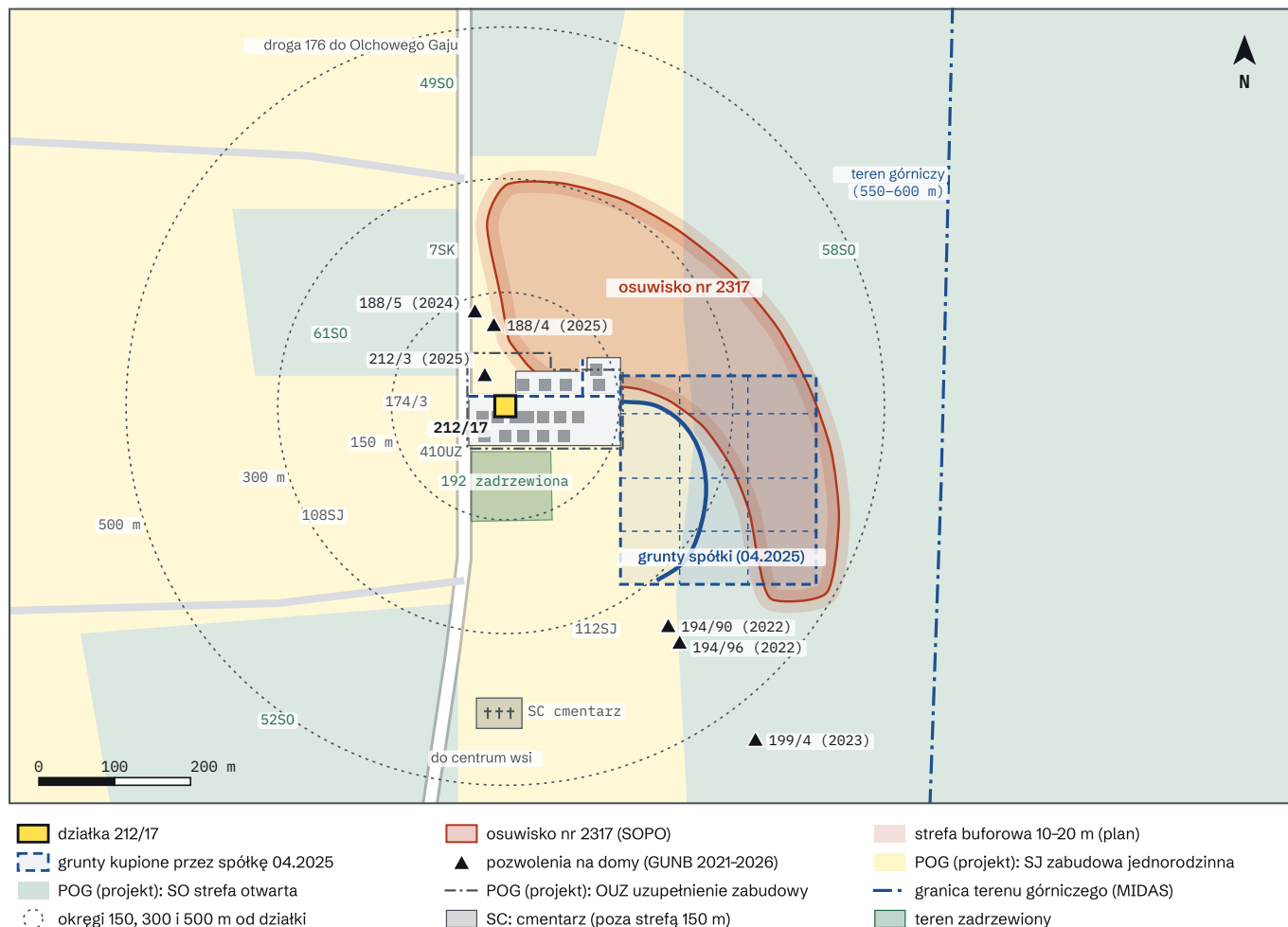
11. Plany: miejscowy, ogólny, warunki zabudowy

Plan miejscowy: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnowa Dolina dla obrębu Sosnowa Dolina – część wschodnia”, uchwała nr XXIII/187/2016 Rady Gminy Sosnowa Dolina z 24.11.2016 (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2016 r., w życie 30.12.2016), zmiana części tekstowej uchwałą nr XXXIX/322/2017 z 23.11.2017. Wyrok WSA w Gdańsku z 2017 r. uchylił zakaz przydomowych oczyszczalni ścieków [DOKUMENT](#) (11, 12). Plan obejmuje cały obręb Sosnowa Dolina.

- Tereny MN (§ 21): zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, możliwe usługi w budynku; zainwestowanie maks. 30%, teren biologicznie czynny min. 70%, nowe działki min. 1000 m², front min. 18 m, wysokość 11 m (garaże 5 m), dachy 35–45° [DOKUMENT](#) (11).
- Tereny MNO (§ 22): zabudowa z ograniczonym rozwojem na osuwiskach i terenach zagrożonych; nowe budynki tylko po dokumentacji geologiczno-inżynierskiej [DOKUMENT](#) (11).
- Osuwiska (§ 12): okresowo aktywne „nie nadające się pod budownictwo” z możliwością zabudowy po dokumentacji; strefy buforowe 10–20 m wokół skarp; plan wskazuje obszar i teren górniczy Sosnowa Dolina-1 (gaz) i brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią [DOKUMENT](#) (11).
- Symbolu terenu dla działki 212/17 nie ustaliliśmy, bo rysunek planu nie jest dostępny w usługach krajowych; RCN podaje przeznaczenie MN dla działek osiedla [NIE USTALONO](#) [REJESTR](#) (9).

Plan ogólny: gmina sporządza plan ogólny (uchwała o przystąpieniu nr VI/52/2024 z 27.06.2024). Od 30.06.2026 projekt jest na etapie opiniowania i uzgodnień; konsultacje społeczne będą kolejnym etapem **DOKUMENT** (14). W projekcie: działka w strefie 112SJ (wysokość 11 m, zabudowa do 30%, intensywność 0,9, teren biologicznie czynny min. 70%) i w obszarze uzupełnienia zabudowy 41OUZ; grunty spółki na wschodzie w 112SJ (ok. 2 ha) i 58SO (strefa otwarta); pole naprzeciw wjazdu 174/3 częściowo 108SJ, częściowo 61SO **REJESTR** (13).

Warunki zabudowy: od 01.09.2026 gmina bez uchwalonego planu ogólnego nie wydaje nowych decyzji WZ; wnioski złożone wcześniej rozpatruje się po staremu. Dla tego terenu obowiązuje plan miejscowy, więc WZ nie mają znaczenia dla bezpośredniego sąsiedztwa.



Mapa poglądowa otoczenia do 500 m: strefy projektu planu ogólnego, osuwisko SOPO ze strefą buforową, grunty kupione przez spółkę w 04.2025, pozwolenia na domy (GUNB), granica terenu górniczego.

Co tu może powstać w praktyce

- **Scenariusz najbardziej prawdopodobny (5-10 lat):** dom na 212/3 naprzeciw (pozwolenie z 2025 r.), domy na 188/4-188/5 obok, kilkanaście domów jednorodzinnych na ok. 2 ha gruntów spółki w strefie SJ na wschód od osiedla; reszta gruntów spółki w strefie otwartej i w osuwisku pozostaje zielona.
- **Scenariusz najgorszy realny:** dojazd do nowych domów prowadzony drogą osiedla 212/2 (styk z działką 303), kilka lat ruchu ciężkiego sprzętu obok domu, a potem stały ruch kilkunastu lub więcej rodzin; utrata części bliskiego widoku na wschód.

Co to znaczy dla Ciebie

Plan miejscowy pozwala wokół tylko na domy jednorodzinne do 11 m. Projekt planu ogólnego zostawia większość terenów na wschód od osiedla jako strefę otwartą, co chroni zieleń. Ryzykiem jest nie rodzaj zabudowy, tylko jej dojazd i czas budowy.

Wpływ na cenę

Ryzyko ruchu budowy i dojazdu nowych domów przez osiedle uwzględniamy korektą ok. -1%.

12. Inwestycje publiczne i infrastruktura

INWESTYCJA	PRZEBIEG I ODLEGŁOŚĆ	ETAP	WPLYW
Droga wojewódzka DW 249 (1KDG w planie)	istniejąca, ok. 1,6-2 km na południe	istniejąca; planów przebudowy przy domu nie znaleziono	plus: dojazd do Sitnowa i nad Jezioro Sitnowskie
Droga publiczna przy osiedlu (dz. 176)	istniejąca, 37 m od działki	kategoria i plany remontów nie ustalone	neutralnie; hałas osłonięty pierwszą linią domów
Gazociąg w.c. DN80 Sitnowo - Olchowy Gaj - Sosnowa Dolina i stacja redukcyjna Sosnowa Dolina	na terenie planu; położenie względem domu nie ustalone	istniejące	strefy kontrolowane; do sprawdzenia na mapie
Złoże gazu Sosnowa Dolina, obszar i teren górniczy Sosnowa Dolina-1 (ważne do 31.12.2042)	granica 550-600 m na wschód	aktualne (MIDAS); plan: utrzymanie eksploatacji	pomijalne dla budynku; strefy 50 m od czynnych odwiertów
Kolej, tramwaj, drogi krajowe, linie WN	nie znaleziono w promieniu 1 km	-	brak

Źródła: plan miejscowy [DOKUMENT](#) (11), MIDAS [REJESTR](#) (16), GESUT [REJESTR](#) (19). Nie analizowaliśmy budżetu gminy ani Wieloletniej Prognozy Finansowej pod kątem kanalizacji w Sosnowej Dolinie; pytanie w piśmie do gminy (sekcja 19).

Co to znaczy dla Ciebie

W okolicy nie ma planowanych dużych inwestycji publicznych, które zmieniłyby komfort życia. Jedyna duża zmiana, jaką widzimy, to prywatna zabudowa gruntów obok osiedla.

13. Ryzyka terenu i uciążliwości

RYZIKO	WYNIK	ŹRÓDŁO	PEWNOŚĆ	ZNACZENIE
Powódź i podtopienia	plan: brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią; 168 m n.p.m.; podtopienia od wód gruntowych: brak w 500 m	MPZP § 12, PIG [11, 18, 20]	wysoka	pomijalne
Osuwiska	osuwisko nr 2317 (11,5 ha): aktywne okresowo 90%, aktywne ciągle 4%; karta 2019, aktualizacja 14.05.2024; 46 m na północny wschód od działki, 11 m od drogi 212/2; obejmuje części działek 212/5-212/9, 212/32-212/36, 303, 304, 188/3, 189/2. Strefy aktywne ciągle 151 m od działki	SOPO PIG-PIB [17]	wysoka	umiarkowane
Górnictwo	działka poza złożami, obszarami i terenami górniczymi; złożo gazu Sosnowa Dolina i teren górniczy Sosnowa Dolina-1 550-600 m na wschód; brak danych archiwalnych w punkcie	MIDAS [16]	wysoka	pomijalne
Ruchy terenu (dane satelitarne)	warstwa EGMS w ustudze PIG zwraca 0 w punkcie; nie ustalono, czy to brak ruchu, czy brak danych	PIG [17]	niska	nie ustalono
Hałas	droga publiczna 37 m (między nią a domem pierwszy rząd domów); natężenia ruchu nie ustalono; gmina poniżej 100 tys. mieszkańców nie ma map akustycznych	obliczenie	średnia	pomijalne do umiarkowanego
Powietrze	stacji GIOŚ w Sosnowej Dolinie nie ustalono; obszar wiejski, możliwe dymy z ogrzewania na paliwo stałe zimą	-	niska	do sprawdzenia na miejscu zimą
Linie wysokiego napięcia, gazociągi w.c., maszty	linii WN nie stwierdzono na mapie GESUT w 100 m; gazociąg w.c. w gminie, położenie nie ustalono; maszty nie sprawdzone	GESUT [19], MPZP [11]	średnia	do sprawdzenia
Zakłady, składowiska, oczyszczalnie, fermy	nie stwierdzono w 300 m na mapie OSM i w GUNB; wykazu zakładów o zwiększonym ryzyku nie sprawdzano	OSM, GUNB [10, 22]	średnia	pomijalne
Cmentarz	ok. 400 m na południe (strefa SC w projekcie POG), poza strefą 150 m	POG [13]	wysoka	pomijalne
Zanieczyszczenia historyczne, azbest	nie sprawdzono w rejestrach GDOŚ i bazie azbestowej	-	-	do sprawdzenia
Przyroda, zabytki, las	Natura 2000 nie sprawdzona; w Sosnowej Dolinie 26 stanowisk archeologicznych (plan), położenie względem działki nie ustalono; las w ewidencji nie sprawdzony	MPZP [11]	niska	do sprawdzenia

Co z osuwiskiem zrobić: poprosić Starostwo o kartę osuwiska nr 2317 i informację o monitoringu (pismo w sekcji 19), zapytać sąsiadów i sprzedającego o pęknięcia i ruchy gruntu na drodze 212/5, a w inspekcji technicznej sprawdzić rysy budynku i ogrodzenia. Prawdopodobieństwo, że osuwisko obejmie działkę 212/17 w najbliższych latach, oceniamy jako małe, bo działka leży na płaskiej wierzcholinie 46 m od granicy i poza strefą buforową; skutkiem mógłby być spadek atrakcyjności osiedla dla kupujących i kosztowne zabezpieczenia drogi.

Co to znaczy dla Ciebie

Największe ryzyko terenu to osuwisko w tym samym osiedlu. Dla samego domu ryzyko jest małe, ale dla wartości i odsprzedaży ma znaczenie, bo kupujący z czasem znajdą tę informację.

Wpływ na cenę

Osuwisko razem z niepewnym prawem do drogi uzasadniają korektę ok. -2% od mediany transakcji.

14. Stan prawny

Numeru księgi wieczystej nie ustaliliśmy: nie ma go w ogłoszeniach ani w ustudze KIEG; ogłoszenie podaje tylko „własność, księga wieczysta” **NIE USTALONO** **OGŁOSZENIE** (4). Nie zgadujemy numerów. Najprostsza droga: numer od sprzedającego, potem przegląd w EKW (ekw.ms.gov.pl), także treści zupełnej.

- **Dział I-O:** sprawdź, czy działka 212/17 ma 0,0400 ha i czy w tej samej KW nie ma innych działek.
- **Dział I-Sp:** udział w działce 212/16 (jaki ułamek) oraz ewentualna służebność przejazdu przez 212/2 i 212/5.
- **Dział II:** czy właściciel zgadza się ze sprzedającym; współwłasność małżeńska, ewentualne dziedziczenie.
- **Dział III:** służebności przesyłu (gaz, prąd, kanalizacja osiedlowa), roszczenia, ostrzeżenia, wzmianki.
- **Dział IV:** hipoteki; przy hipotece potrzebna promesa banku na wykreślenie po spłacie z ceny.
- **Wzmianki:** wnioski w toku, np. o wpis hipoteki przymusowej albo zmianę właściciela.

Podatek: sprzedaż przez osobę prywatną nie podlega VAT; kupujący płaci PCC 2% (27 740 zł przy cenie 1 387 000 zł), chyba że spełnia warunki zwolnienia dla pierwszego mieszkania lub domu **OBLICZENIE** . To nie jest porada podatkowa.

Ryzyka formalne: brak potwierdzonego dostępu do drogi publicznej przez cudzą drogę (najważniejsze), możliwa hipoteka i udział banku, rozbieżności roku budowy i powierzchni. Samowoli budowlanej nie stwierdziliśmy; ogłoszenie z 2025 r. podaje, że jest pozwolenie na użytkowanie.

ELEMENT	JEST	BRAK	NIE USTALONO
Zgoda zarządcy na zjazd z drogi publicznej na 212/2			x
Udział w drodze albo służebność wpisana w KW			x
Wykończenie drogi wewnętrznej w cenie	x (istniejąca, asfalt wg ogłoszenia)		
Warunki i umowy przyłączy			x
Kanalizacja z sieci czy zbiornik	zbiornik (szambo) wg ogłoszenia 2025		
Odprowadzenie deszczówki			x
Nadany numer porządkowy	x (ul. Jarzębinowa 7)		
Budynek w ewidencji	x (obrys w RCN)		
Osobna KW dla działki domu i dla drogi			x
Pozwolenie na użytkowanie	tak wg ogłoszenia 2025		dokument do wglądu
Świadectwo charakterystyki energetycznej			x (obowiązkowe przy sprzedaży)
Opinia geotechniczna			x (ważna przy osuwisku obok)
Zgoda banku na przeniesienie własności bez obciążenia			x
Ryzyko opłaty adiacenckiej		raczej nie (osiedle z 2005–2008)	
Teren górniczy i zabezpieczenia budynku	poza terenem górniczym		

Co to znaczy dla Ciebie

Przed podpisaniem czegokolwiek, także umowy rezerwacyjnej, potrzebujesz numeru KW i odpisu z drogi osiedla. Jeśli służebności nie ma, warunkiem zakupu powinno być jej ustanowienie przez właściciela drogi.

Wpływ na cenę

Brak dokumentów nie obniża wartości sam w sobie, ale nieusunięty brak służebności obniżyłby wartość istotnie i utrudnił kredyt.

15. Budynek

POZYCJA	DANE	ŹRÓDŁO
Powierzchnie	użytkowa 120 m² (127,5 m² w ogłoszeniu 2025); garaż 15 m²; obrys 96 m²; tarasy 8 + 10 m², balkon	OGŁOSZENIE (1, 6) REJESTR (9)

POZYCJA	DANE	ŹRÓDŁO
Rok budowy	2007 (ogłoszenie) albo oddanie 2008 (ogłoszenie 2025)	OGŁOSZENIE (1, 6)
Technologia	tradycyjna, murowana; silikat (2 ogłoszenia) albo pustak (Otodom); dach dwuspadowy z lukarnami, dachówka betonowa; okna PCV	OGŁOSZENIE (2, 4, 6)
Ogrzewanie i c.w.u.	kocioł gazowy kondensacyjny, kominek; c.w.u. z kotła dwufunkcyjnego; na dachu kolektory słoneczne (zdjęcie z 2025 r.)	OGŁOSZENIE (1, 6)
Wentylacja, OZE	wentylacja nie podana; fotowoltaiki brak w ogłoszeniu	NIE USTALONO
Świadectwo energetyczne	nie podano	NIE USTALONO
Stan wykończenia	parkiet, kuchnia i większość wykończenia z ok. 2007 r.; łazienka na parterze odnowiona; łazienka na piętrze z wanną z hydromasażem z okresu budowy	OGŁOSZENIE (zdjęcia 1)
Ściany i dach (uchwata antysmogowa)	ogrzewanie gazowe, kominek: sprawdzić zgodność kominka z uchwata antysmogową województwa, jeśli obejmuje gminę (wymogi dla kominków)	SZACUNEK
Ścieki	szambo; pojemność, szczelność i koszt wywozu nie ustalone	OGŁOSZENIE (6)

Rozbudowy: porównanie ortofotomap z kilku lat nie było możliwe zdalnie (usługa GUGiK zwracała puste kafelki); obrys w RCN odpowiada bryle z ogłoszenia. Dach z dachówką betonową nie wskazuje na azbest.

Czego nie da się ocenić zdalnie: wilgoć i stan fundamentów, rysy (ważne przy osuwisku w osiedlu), instalacje elektryczna i gazowa, sprawność kotła i kolektorów, szczelność szamba i jego pojemność, stan dachu i obróbek, izolacja poddasza. Zalecamy inspekcję techniczną przed umową przedwstępną: 1 500-2 500 zł.

Co to znaczy dla Ciebie

Dom ma 18-19 lat i jest w dobrym stanie użytkowym, ale wymaga odświeżenia. Budżet 30-80 tys. zł na kuchnię, łazienkę i malowanie to realny koszt, który warto podnieść w rozmowie.

Wpływ na cenę

Koszt adaptacji uwzględniamy korektą ok. -20 tys. zł (połowa dolnej granicy kosztu, bo porównywane domy też nie były nowe).

16. Strategia negocjacyjna

W skrócie

Cena dziś: 1 527 000 zł (12 725 zł/m²). Propozycja: otwarcie 1 327 000 zł, cel 1 377 000-1 397 000 zł, granica 1 437 000 zł. Najmocniejsze argumenty: rok temu ten sam dom był oferowany za 1 457 000 zł; sąsiedni, większy dom sprzedano za 1 536 667 zł; transakcje porównywalne wskazują ok. 1,39-1,43 mln zł; droga osiedla należy do spółki, a obok jest osuwisko.

Ile ma sprzedający i jaka jest jego sytuacja

- Ostatnia sprzedaż w RCN: 07.08.2008 za 1 219 000 zł. Cena celu 1 387 000 zł to wciąż +13,8% nominalnie wobec 2008 r. OBLICZENIE .
- Koszt odtworzenia z działką ok. 1,05-1,31 mln zł; granica 1 437 000 zł jest powyżej górnej granicy kosztu SZACUNEK .
- Czas na rynku: co najmniej 13,5 miesiąca, realnie ok. 1,5 roku; zmiana biura; w 2025 r. bankowy program dobrowolnej sprzedaży.

Od ceny ofertowej do progów

KROK	KWOTA	SEKCJA
Cena ofertowa	1 527 000 zł	3
Mediana 8 transakcji 2025-2026 po korektach wielkości, działki i czasu	1 434 000 zł	5
Osuwisko aktywne okresowo 46 m od działki i prywatna droga spółki bez potwierdzonej służebności	-28 000 zł	6, 9, 11, 13
Planowana zabudowa gruntów spółki na wschód od osiedla (ruch budowy, utrata części widoku)	-14 000 zł	6, 9, 11, 13
Atuty: widok na wschód, ogród od wschodu i południa, osiedle zamknięte	+15 000 zł	8, 10
Koszt odświeżenia i adaptacji (połowa dolnej granicy)	-20 000 zł	15
Środek uzasadnionego przedziału	1 387 000 zł	obliczenie
Kontrola: koszt odtworzenia z działką	1 050 000-1 309 000 zł	7
Kontrola: najniższa dotychczasowa cena ofertowa	1 457 000 zł	4
Uzasadniony przedział ceny	1 337 000-1 437 000 zł	wynik

Progi negocjacyjne

PRÓG	KWOTA	RABAT OD CENY OFERTOWEJ	CENA ZA M ²	RELACJA DO KOSZTU ODTWORZENIA (ŚRODEK)
Otwarcie	1 327 000 zł	-13,1%	11 058 zł	12% powyżej
Cel	1 377 000-1 397 000 zł	-8,5% do -9,8%	11 475-11 642 zł	18% powyżej
Granica	1 437 000 zł	-5,9%	11 975 zł	22% powyżej

Granicy nie zdradzamy nikomu, także pośrednikom. Budżetu nie znamy: porównaj granicę z własnymi możliwościami. Typowa różnica między ceną ofertową a transakcyjną mieszkań w dużych miastach wynosiła w I kw. 2026 r. od ok. 9% do 17% (NBP), a w niektórych dużych miastach negocjacje bywają niewielkie (ok. 2%) [24]. Tutaj obniżka może być większa: dom jest długo na rynku, cena rosta bez sprzedaży, a wcześniej był oferowany za 1,46 mln zł.

Argumenty od najmocniejszego

- Wcześniejsza cena.** W 2025 r. ten sam dom był oferowany za 1 457 000 zł (ogłoszenie biura Bursztyn). Powiedz: „Widzieliśmy ten dom w ofercie za 1,46 mln zł; obecna cena jest wyższa bez zmian w domu”.
- Transakcja za płotem.** Dom nr 5 na działce 212/15, z większym budynkiem i działką 525 m², sprzedano 29.08.2025 za 1 536 667 zł (RCN, sekcja 5).
- Transakcje w okolicy.** Osiem sprzedaży 2025-2026 po sprowadzeniu do 120 m² i 400 m² daje medianę ok. 1,43 mln zł (RCN, sekcja 5).
- Droga osiedla należy do spółki.** Spółka sprzedała ją w 2025 r. razem z 7,4 ha gruntów; prawo przejazdu trzeba potwierdzić, a obok może ruszyć budowa (sekcje 6 i 9).
- Osuwisko w osiedlu.** Osuwisko nr 2317, aktywne okresowo, 46 m od działki, obejmuje część osiedla (PIG-PIB, sekcja 13).
- Czas na rynku.** Co najmniej 13,5 miesiąca bez sprzedaży przy 1,46-1,53 mln zł (sekcja 4).
- Koszty adaptacji i szambo.** Kuchnia i łazienka z ok. 2007 r., brak kanalizacji gminnej: 30-80 tys. zł na start (sekcje 3 i 15).

Jak prowadzić rozmowę

- Pierwsza oferta pisemnie (mail poniżej), 1 327 000 zł, z 3 argumentami i ważnością 7 dni, pod warunkiem przedstawienia KW i potwierdzenia służebności drogi.
- Kolejność argumentów: wcześniejsza cena 1,46 mln zł, transakcja za płotem, transakcje w okolicy; droga i osuwisko jako powody ostrożności, nie jako straszak.
- Ustępstwa małymi krokami, każdy za coś: 1 357 000 zł za szybki termin aktu lub zostawienie mebli i sprzętów; 1 377 000-1 397 000 zł za ustanowienie służebności i komplet dokumentów; powyżej 1 407 000 zł tylko przy wyposażeniu i potwierdzonym stanie technicznym.
- Alternatywy: w promieniu 5 km jest kilka podobnych domów za 1,30-1,46 mln zł (sekcja 5); możesz o tym spokojnie wspomnieć.
- Czas: koniec roku i zima zwykle zmniejszają liczbę kupujących; sprzedający od 1,5 roku szuka nabywcy.
- Czego nie mówić: granicy, że to „wymarzony dom”, do kiedy masz decyzję kredytową, że inne oferty Ci nie odpowiadają.
- „Cena jest ostateczna”: odpowiedz, że rozumiesz, i zostaw ofertę z terminem; przypomnij cenę 1,46 mln zł z 2025 r.
- „Mamy innych chętnych”: zaproponuj, by sprzedający rozważył ich ofertę; Twoja jest ważna 7 dni.
- „Koszty budowy rosną”: koszt odtworzenia z działką to 1,05-1,31 mln zł, a nowy dom z działką ok. 1,36 mln zł.
- „Sąsiad sprzedał drożej”: sąsiad miał większy dom i większą działkę; po korekcie to ok. 1,38 mln zł.

Co chcemy mieć w umowie oprócz ceny

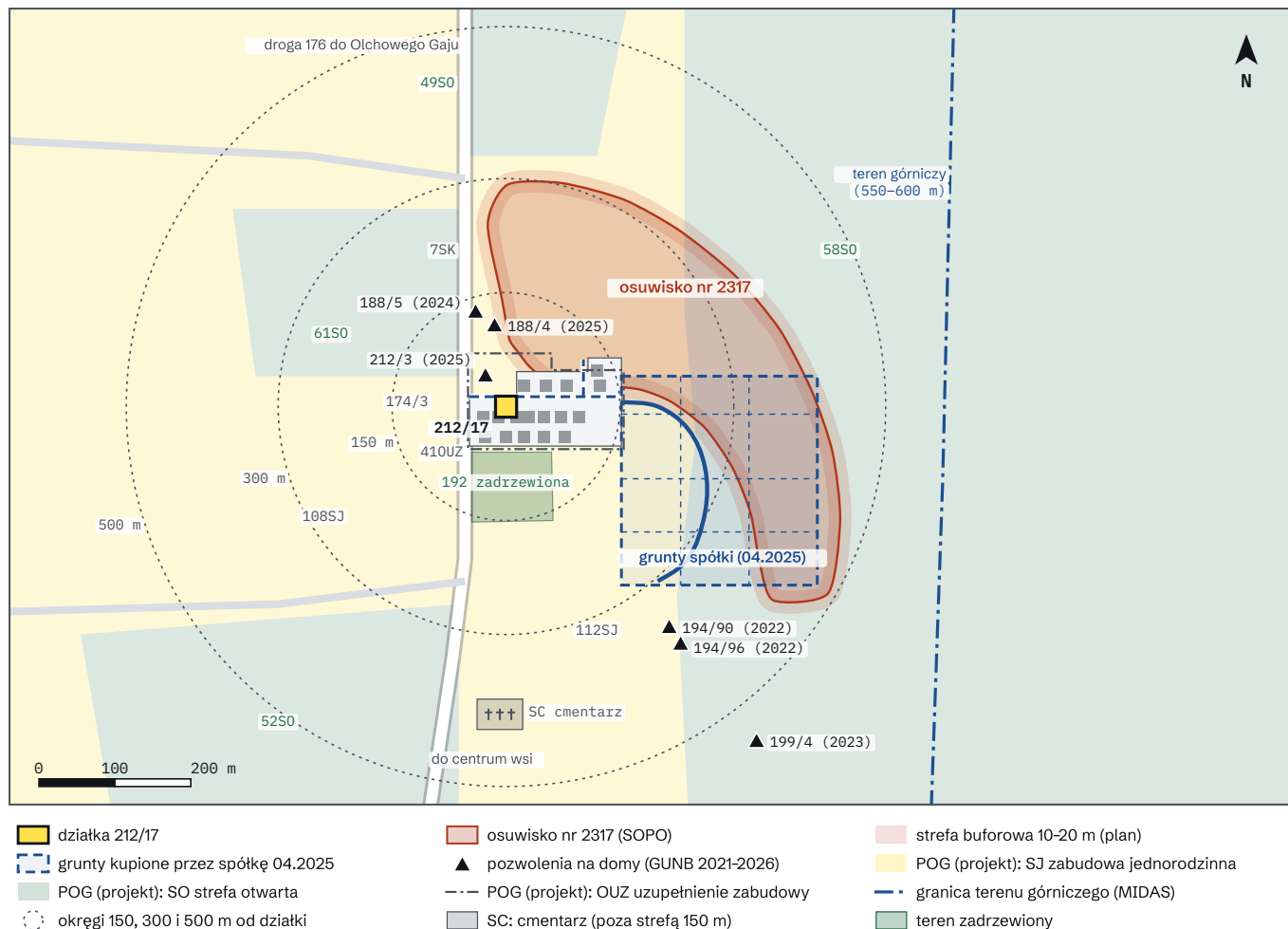
- Ustanowienie lub potwierdzenie służebności przejazdu przez 212/2 i 212/5 (z wpisem do KW) jako warunek umowy przyrzeczonej.
- Wykreślenie hipoteki: promesa banku i spłata z części ceny przelanej bezpośrednio do banku.
- Określenie udziału w 212/16 i ewentualnych opłat wspólnych osiedla (brama, droga, odśnieżanie).
- Oświadczenie o braku szkód, rys i postępowań; protokół zdawczo-odbiorczy z inspektorem.
- Wydanie domu w ustalonym terminie, z karą za opóźnienie; lista wyposażenia w cenie.
- Zamiast rabatu można wziąć: meble i sprzęt AGD, opróżnienie szamba przed wydaniem, przegląd kotła i kominka, szybszy termin.

Dokumenty przed podpisaniem czegokolwiek

- Numer i odpis KW działki 212/17, KW działki 212/16, KW drogi 212/2 i 212/5; wypis z ewidencji gruntów i budynków.
- Pozwolenie na budowę, pozwolenie na użytkowanie, projekt z bilansem terenu, świadectwo charakterystyki energetycznej.
- Promesa banku albo zaświadczenie o saldzie kredytu (jeśli jest hipoteka).
- Dokumenty szamba (pojemność, umowa wywozu), przeglądy kominiarskie i gazowe, protokoły przeglądu kotła.

Wariant: dom za płotem albo inny dom

Dom nr 5 (212/15) został sprzedany w 2025 r. i nie jest dostępny. Wśród aktywnych ofert w 5 km są domy wolnostojące 95-140 m² za 1,30-1,46 mln zł (sekcja 5): przy podobnej cenie dają często większą działkę albo nowszy standard, ale zwykle bez widoku na dolinę i bez zamkniętego osiedla.



Mapa poglądowa do rozmowy: działka, droga osiedla, osuwisko, grunty spółki i pozwolenia w okolicy.

Wzór pierwszej oferty

Pełna treść w pliku Pisma_Sosnowa_Dolina_7.md (blok „Pierwsza oferta”).

Wzór pisma 6: Pierwsza oferta cenowa

Do: [adres e-mail biura z ogłoszenia]

Temat: Oferta zakupu domu w Sosnowej Dolinie (ogłoszenie Otodom 68120437)

Dzień dobry,

po analizie oferty i okolicy chcemy złożyć ofertę zakupu domu w Sosnowej Dolinie z ogłoszenia Otodom nr 68120437 za 1 327 000 zł za całość, czyli dom z działką i udziałem w działce dojazdowej, bez wyposażenia ruchomego [albo: z wyposażeniem kuchni i meblami według listy].

Przy tej kwocie wzięliśmy pod uwagę:

1. W 2025 r. ten sam dom był oferowany za 1 457 000 zł, a od ponad roku nie znalazł nabywcy przy cenach 1,46-1,53 mln zł.
 2. Sąsiedni dom nr 5, z większym budynkiem i działką 525 m², sprzedano w sierpniu 2025 r. za 1 536 667 zł (Rejestr Cen Nieruchomości); w przeliczeniu na wielkość tego domu odpowiada to ok. 1,38 mln zł.
 3. Droga osiedla należy do spółki, w pobliżu jest zarejestrowane osuwisko, a dom wymaga odświeżenia kuchni i łazienki oraz korzysta z szamba.
- Oferta jest ważna do [data, 7 dni od wystania]. Warunkiem zawarcia umowy przedwstępnej jest przedstawienie numeru i odpisu księgi wieczystej, potwierdzenie prawa przejazdu drogą osiedla oraz promesa banku, jeśli działka jest obciążona hipoteką. Finansowanie: [gotówka / kredyt z decyzją kredytową]. Chętnie spotkamy się, żeby omówić szczegóły.

Pozdrawiamy

[imię i nazwisko, telefon]

Plan B

Jeśli sprzedający nie zejdzie poniżej 1 437 000 zł: zostaw ofertę ważną 30 dni, obserwuj ogłoszenie (kolejne odświeżenia, zmiana ceny) i rozmawiaj o innych domach w okolicy. Jeśli w KW nie ma służebności drogi, a sprzedający nie może jej zapewnić, rezygnuj niezależnie od ceny.

17. Sygnały do sprawdzenia

ETYKIETA	SYGNAŁ	CO ZROBIĆ
UWAGA	Droga osiedla 212/2 i 212/5 należy do spółki; prawo przejazdu nie potwierdzone	Odpis KW drogi; warunek służebności w umowie
UWAGA	Osuwisko nr 2317 aktywne okresowo 46 m od działki, w części osiedla	Karta osuwiska ze Starostwa; inspekcja rys
UWAGA	Prawdopodobna hipoteka (program bankowy 2025)	Dział IV KW i promesa banku
UWAGA	Numer KW nieznany	Poproś sprzedającego o numer
ARGUMENT	Wcześniejsza cena 1 457 000 zł (2025)	Użyj w pierwszej ofercie
ARGUMENT	Sąsiedni większy dom sprzedany za 1 536 667 zł (08.2025)	Pokaż korektę wielkości
ARGUMENT	Mediana transakcji po korektach ok. 1,43 mln zł	Podaj jako punkt odniesienia
ARGUMENT	Co najmniej 13,5 miesiąca na rynku, cena podniesiona	Spokojnie podkreśl
ARGUMENT	Szambo, wykończenie z ok. 2007 r., brak zapasu na rozbudowę	Koszt 30–80 tys. zł
ARGUMENT	Możliwa budowa osiedla na 2 ha gruntów spółki obok	Zapytaj sprzedającego, co wie
DO SPRAWDZENIA	Numer działki (212/17 czy 212/14)	Potwierdź u sprzedającego
DO SPRAWDZENIA	Rok budowy 2007/2008, silikat czy pustak, 120/127,5/140 m²	Pozwolenie na użytkowanie, projekt
DO SPRAWDZENIA	Udział w 212/16 i opłaty wspólne osiedla (brama, droga)	Pytanie do sprzedającego
DO SPRAWDZENIA	Szambo: pojemność, szczelność, koszt wywozu	Dokumenty i wizja
DO SPRAWDZENIA	Prowizja biura po stronie kupującego	Zapytaj przed oglądaniem
DO SPRAWDZENIA	Kominiek a uchwała antysmogowa; kolektory słoneczne	Przegląd, dokumenty
DO SPRAWDZENIA	Gazociąg w.c. i strefy kontrolowane, maszty, Natura 2000, zabytki	Mapa zasadnicza, pismo do gminy
OK	Brak zagrożenia powodzią, 168 m n.p.m.	-
OK	Poza złożami, obszarami i terenami górniczymi	-
OK	Powierzchnia działki zgodna w trzech źródłach; adres zgodny z rejestrem	-
OK	Działka poza osuwiskiem i strefą buforową z planu	-

18. Braki danych i co dalej

CZEGO NIE USTALILIŚMY	DLACZEGO	JAK I OD KOGO	JAK MOŻE ZMIENIĆ WNIOSKI	PRIORYTET
Numer KW działki, dojazdu i drogi	brak w ogłoszeniach i KIEG	sprzedający; potem EKW	hipoteka, służebność drogi, właściciel	wysoki
Służebność przejazdu przez 212/2, 212/5	wymaga KW	KW drogi; sprzedający	bez niej rezygnacja albo warunek	wysoki
Potwierdzenie numeru działki	pinezka przybliżona	sprzedający, wypis z ewidencji	przy 212/14 część danych o sąsiadach inna	wysoki
Karta osuwiska 2317 i monitoring	dane w Starostwie	pismo do Starostwa	ocena ryzyka osiedla	średni
Symbol terenu w MPZP	rysunek niedostępny zdalnie	pismo do gminy; wypis i wyrys	parametry rozbudowy	niski
Plany zabudowy gruntów spółki i dojazd	brak pozwoleń w GUNB	gmina, Starostwo; pytanie do sprzedającego	ruch na drodze osiedla	średni
Stan techniczny, szambo, kolektory	zdalnie niemożliwe	inspekcja techniczna	koszt adaptacji	średni
Prowizja kupującego	brak w ogłoszeniu	biuro	koszt zakupu	średni
Świadectwo energetyczne, pozwolenie na użytkowanie	brak w ogłoszeniu	sprzedający	zgodność danych	średni
Azbest, Natura 2000, zabytki, maszty	nie sprawdzono w rejestrach	bazaazbestowa.gov.pl, GDOŚ, gmina	raczej bez zmian	niski

Pytania do sprzedającego (tylko te, które zmieniają ocenę lub cenę)

- Jaki jest numer działki i numer księgi wieczystej domu, działki 212/16 i drogi osiedla?
- Czy właściciele domów mają wpisaną służebność przejazdu przez drogę osiedla, a jeśli nie, czy sprzedający może ją uzyskać przed aktem?
- Czy na działce jest hipoteka i czy bank wyda promesę wykreślenia? Jakie jest saldo do spłaty?
- Jaki udział w działce 212/16 należy do domu i jakie są opłaty wspólne (brama, droga, odśnieżanie)?

- Jaka jest pojemność szamba, koszt wywozu i kiedy było ostatnio opróżniane i sprawdzane?
- Czy w osiedlu lub w domu były pęknięcia, osiadania, problemy z drogą 212/5 albo zalania?
- Czy sprzedający wie o planach budowy na gruntach na wschód od osiedla i o planowanym dojeździe do nich?
- Jaki jest rok oddania do użytkowania i materiałów ścian? Czy jest świadectwo charakterystyki energetycznej?
- Czy kupujący płaci prowizję biura, a jeśli tak, ile?

Gotowy mail z prośbą o dokumenty: plik Pisma_Sosnowa_Dolina_7.md (blok „Do sprzedającego”).

Wzór pisma 5: Do sprzedającego (przez biuro Wydma): dokumenty i pytania

Do: [adres e-mail biura z ogłoszenia]

Temat: Dom w Sosnowej Dolinie (ogłoszenie Otodom 68120437): prośba o dokumenty przed złożeniem oferty

Dzień dobry,

jesteśmy zainteresowani domem w Sosnowej Dolinie z ogłoszenia Otodom nr 68120437 („Sosnowa Dolina. Kameralny dom z widokiem na jezioro”). Zanim złożymy ofertę, prosimy o przesłanie:

1. numeru działki i numeru księgi wieczystej domu, numeru KW działki dojazdowej 212/16 oraz numeru KW drogi osiedla (działki 212/2 i 212/5);
2. decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (albo zawiadomienia o zakończeniu budowy) i świadectwa charakterystyki energetycznej;
3. informacji o hipotece: czy jest, w jakim banku i czy bank wyda promesę jej wykreślenia po zapłacie ceny.

Prosimy też o odpowiedź na pytania:

1. Czy właściciele domów w osiedlu mają wpisaną w księdze wieczystej służebność przejazdu przez drogę osiedla, a jeśli nie, czy sprzedający może ją zapewnić przed aktem notarialnym?
2. Jaki udział w działce 212/16 należy do domu i jakie są opłaty wspólne osiedla (brama, droga, odśnieżanie)?
3. Jaka jest pojemność szamba, koszt i częstotliwość wywozu oraz kiedy było sprawdzane?
4. Czy w domu, ogrodzeniu lub na drodze osiedla pojawiały się pęknięcia, osiadania albo zalania?
5. Czy sprzedający wie o planach budowy domów na gruntach na wschód od osiedla i o planowanym dojeździe do nich?
6. Jaki jest rok oddania domu do użytkowania i z czego są ściany (silikat czy pustak)?
7. Czy kupujący płaci prowizję biura, a jeśli tak, w jakiej wysokości?

Pozdrawiamy

[imię i nazwisko, telefon]

19. Pisma do urzędów i instytucji

Wszystkie pisma są w pliku Pisma_Sosnowa_Dolina_7.md jako czyste bloki do skopiowania. Wnioski o informację publiczną nie wymagają podpisu elektronicznego ani wykazania interesu; urząd ma 14 dni na odpowiedź i może przedłużyć termin do 2 miesięcy, jeśli poda powód. Dołącz mapkę działki z sekcji 8.

PISMO	ADRESAT I ADRES	PODSTAWA I TERMIN	CO ZROBIĆ Z ODPOWIEDZIĄ
1. Plany, kanalizacja, grunty obok	Urząd Gminy Sosnowa Dolina, Referat Planowania Przestrzennego; ul. Kaszubska 1, Sosnowa Dolina; sekretariat@sosnowadolina.example.pl; ePUAP: [adres skrytki z BIP gminy]	art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy o dostępie do informacji publicznej; 14 dni	symbol terenu, plany kanalizacji i decyzje dla gruntów spółki porównaj z sekcjami 11 i 6
2. Pozwolenia i postępowania w okolicy	Starostwo Powiatowe w Sitnowie, Wydział Architektury i Budownictwa; ul. Gdańska 5, Sitnowo; sekretariat@powiat-sitnowski.example.pl; ePUAP: [adres skrytki z BIP powiatu]	jak wyżej; 14 dni	jeśli są wnioski na gruntach spółki, sprawdź dojazd w projekcie zagospodarowania
3. Osuwisko nr 2317	Starostwo Powiatowe w Sitnowie, wydział prowadzący rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi; adres jak wyżej	jak wyżej; 14 dni	karta osuwiska i monitoring do oceny ryzyka (sekcja 13)
4. Droga publiczna i zjazd	Zarząd Dróg Powiatowych w Sitnowie; adres do potwierdzenia w BIP	jak wyżej; 14 dni	kategoria drogi i zgoda na zjazd do sekcji 9 i 14

Pisma do Wód Polskich i Okręgowego Urzędu Górniczego nie są potrzebne: brak zagrożenia powodzią i działka poza terenem górniczym. Jeśli urząd nie odpowie w terminie, środkiem prawnym jest skarga na bezczynność do sądu administracyjnego; decyzja należy do Ciebie.

Dane w nawiasach kwadratowych uzupełnij przed wystaniem. Do pism 1–4 dołącz mapkę działki z sekcji 8.

Wzór pisma 1: Urząd Gminy Sosnowa Dolina: plany, kanalizacja, grunty w sąsiedztwie

Do: Urząd Gminy Sosnowa Dolina, Referat Planowania Przestrzennego, sekretariat@sosnowadolina.example.pl

Temat: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej: plany i zamierzenia w rejonie działki nr 212/17, obręb Sosnowa Dolina

Szanowni Państwo,

na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej wnoszę o udostępnienie informacji dotyczących terenu w rejonie działki nr 212/17, obręb 0014 Sosnowa Dolina, gmina Sosnowa Dolina (mapa w załączniku):

1. Jakim symbolem terenu i jakimi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sosnowa Dolina dla obrębu Sosnowa Dolina – część wschodnia (uchwała nr XXIII/187/2016 z dnia 24 listopada 2016 r.) objęte są działki nr 212/17, 212/16, 212/2, 212/5, 301, 303, 212/46, 212/47 i 212/48 w obrębie Sosnowa Dolina, w tym czy któraś z nich leży w terenie MNO lub w strefie buforowej osuwiska.
2. Czy toczą się procedury zmiany tego planu dla terenu w promieniu ok. 500 m od działki nr 212/17.
3. Jakie ustalenia projektu planu ogólnego gminy Sosnowa Dolina dotyczą działek wymienionych w pkt 1 (strefy planistyczne, obszary uzupełnienia zabudowy) oraz jaki jest harmonogram konsultacji społecznych i uchwalenia planu.
4. Czy Gmina planuje budowę sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie osiedla przy działkach nr 212/1-212/36 w Sosnowej Dolinie; jeśli tak, na jakim etapie jest zadanie i czy środki są zabezpieczone w budżecie lub Wieloletniej Prognozie Finansowej.
5. Czy od 2020 r. wydano decyzje albo toczą się postępowania w sprawie warunków zabudowy, lokalizacji inwestycji celu publicznego lub podziału nieruchomości dla działek nr 301-322, 212/46-212/48, 145, 146, 147 i 157 w obrębie Sosnowa Dolina; jeśli tak, proszę o wskazanie działek i przedmiotu decyzji.
6. Czy działki drogowe nr 212/2 i 212/5 w obrębie Sosnowa Dolina są drogami publicznymi lub czy Gmina prowadzi postępowanie w sprawie ich przejęcia lub zaliczenia do kategorii dróg gminnych.

Odpowiedź proszę przestać na adres e-mail [e-mail], a dokumenty w formie skanów z zanonimizowanymi danymi osobowymi.

Z poważaniem

[imię i nazwisko]

[adres do korespondencji]

Wzór pisma 2: Starostwo Powiatowe w Sitnowie: pozwolenia i postępowania

Do: Starostwo Powiatowe w Sitnowie, Wydział Architektury i Budownictwa, sekretariat@powiat-sitnowski.example.pl

Temat: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej: pozwolenia, zgłoszenia i postępowania dla działek w obrębie Sosnowa Dolina

Szanowni Państwo,

na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej wnoszę o informację, jakie pozwolenia na budowę, pozwolenia na rozbiórkę i zgłoszenia przyjęto lub wydano od 2020 r. dla działek nr 212/2, 212/3, 212/5, 212/12, 212/46, 212/47, 212/48, 301-322, 188/4 i 188/5, obręb 0014 Sosnowa Dolina, gmina Sosnowa Dolina, oraz jakie postępowania w tych sprawach są w toku (rodzaj obiektu, data, numer sprawy, sposób obsługi komunikacyjnej wskazany w projekcie zagospodarowania terenu).

Proszę także o informację o numerach i datach decyzji o pozwoleniu na budowę i o pozwoleniu na użytkowanie (albo o przyjęciu zawiadomienia o zakończeniu budowy) budynku mieszkalnego na działce nr 212/17, obręb Sosnowa Dolina (adres ul. Jarzębinowa 7), oraz o kopie tych decyzji wraz z projektem zagospodarowania terenu, z zanonimizowanymi danymi osobowymi.

Odpowiedź proszę przestać na adres e-mail [e-mail].

Z poważaniem

[imię i nazwisko]

[adres do korespondencji]

Wzór pisma 3: Starostwo Powiatowe w Sitnowie: osuwisko nr 2317

Do: Starostwo Powiatowe w Sitnowie, wydział prowadzący rejestr terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, sekretariat@powiat-sitnowski.example.pl

Temat: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej: osuwisko nr 2317 w Sosnowej Dolinie

Szanowni Państwo,

na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej wnoszę o udostępnienie:

1. karty rejestracyjnej lub dokumentacyjnej osuwiska nr 2317 w miejscowości Sosnowa Dolina, gmina Sosnowa Dolina (wg Systemu Ostrony Przeciwośuwiskowej) wraz z mapą jego granic i stref aktywności;
2. informacji, czy osuwisko jest objęte monitoringiem lub obserwacjami, jakie są ich wyniki z ostatnich 5 lat oraz czy odnotowano zniszczenia dróg lub budynków;
3. informacji, czy działki nr 212/17, 212/16 i 212/2, obręb Sosnowa Dolina, leżą w granicach osuwiska, terenu zagrożonego ruchami masowymi lub strefy buforowej;
4. informacji, czy planowane są prace zabezpieczające na terenie tego osuwiska.

Odpowiedź proszę przestać na adres e-mail [e-mail].

Z poważaniem

[imię i nazwisko]

[adres do korespondencji]

Wzór pisma 4: Zarząd Dróg Powiatowych w Sitnowie: droga i zjazd

Do: Zarząd Dróg Powiatowych w Sitnowie, [adres e-mail do potwierdzenia w BIP]

Temat: Wniosek o udostępnienie informacji publicznej: droga przy osiedlu w Sosnowej Dolinie (działka nr 176) i jazd na działkę nr 212/2

Szanowni Państwo,

na podstawie art. 2 ust. 1 i art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej wnoszę o informację:

1. czy działka nr 176, obręb 0014 Sosnowa Dolina, gmina Sosnowa Dolina, jest drogą publiczną, jakiej kategorii, pod jakim numerem i kto jest jej zarządcą;
2. czy dla zjazdu z tej drogi na działkę nr 212/2 (droga wewnętrzna osiedla) wydano zezwolenie na lokalizację zjazdu lub zjazd ma status zjazdu istniejącego; proszę o datę i numer decyzji;
3. czy planowane są remonty, przebudowa lub poszerzenie tej drogi w rejonie działek 212/2 i 212/3, a jeśli tak, w jakim terminie;
4. kto odpowiada za zimowe utrzymanie tej drogi.

Odpowiedź proszę przestać na adres e-mail [e-mail].

Z poważaniem

[imie i nazwisko]

[adres do korespondencji]

20. Konsultacje planu

Projekt planu ogólnego gminy Sosnowa Dolina jest od 30.06.2026 na etapie opiniowania i uzgodnień z instytucjami; to nie jest etap składania uwag. Konsultacje społeczne będą następnym etapem, a gmina ogłosi je w BIP. Uwagi składa się na formularzu z rozporządzenia (Dz.U. 2023 poz. 2509), w formie wskazanej w obwieszczeniu; treść uwagi do 1 000 znaków, uzasadnienie i mapa jako załączniki.

Twoich preferencji nie znamy, dlatego pokazujemy warianty:

- **Wariant A: więcej zieleni.** Wniosek o pozostawienie gruntów na wschód od osiedla (301, 303, 212/46) w strefie otwartej SO zamiast SJ. Dla osób, którym zależy na ciszy i widoku.
- **Wariant B: zabudowa tak, ale z osobnym dojazdem.** Akceptacja strefy SJ z uwagą o obsłudze komunikacyjnej nowych terenów od wschodu, bez obciążania drogi osiedla. Dla osób, którym nie przeszkadzają nowi sąsiedzi, ale przeszkadzałby ruch.
- **Wariant C: bez uwag.** Dla osób, które akceptują rozwój okolicy i chcą uniknąć zaangażowania.

21. Czego raport nie zastępuje

- **Inspekcja techniczna** przed umową przedwstępną (1 500-2 500 zł): stan konstrukcji, rysy, wilgoć, instalacje, szambo, dach.
- **Operat szacunkowy** dla banku przy kredycie (zwykle 600-1 200 zł, zamawia bank).
- **Porada prawna** przy umowie przedwstępnej, zwłaszcza jeśli trzeba ustanowić służebność drogi albo spłacić hipotekę z ceny (1 000-3 000 zł).

22. Źródła, metoda i słowniczek

NR	ŹRÓDŁO	DATA DOSTĘPU
1	Ogłoszenie biura Wydma (strona biura) · https://wydma-nieruchomosci.example.pl/dom-sosnowa-dolina-z-widokiem-na-jezioro/	21.10.2026
2	Otodom: ogłoszenie aktywne ID 68120437 · https://www.otodom.pl/	21.10.2026
3	Otodom: ogłoszenie archiwalne ID 67502918 · https://www.otodom.pl/	21.10.2026
4	Nieruchomosci-online: ogłoszenie aktywne 26904312 (biuro Wydma) · https://www.nieruchomosci-online.pl/	21.10.2026
5	Nieruchomosci-online: ogłoszenie archiwalne 26418877 (biuro Wydma) · https://www.nieruchomosci-online.pl/	21.10.2026
6	Nieruchomosci-online: ogłoszenie archiwalne 25733150 (biuro Bursztyn, nr BRS-DS-4172) · https://www.nieruchomosci-online.pl/	21.10.2026
7	GUGiK ULDK: usługa lokalizacji działek · https://uldk.gugik.gov.pl/	21.10.2026
8	Krajowa Integracja Ewidencji Gruntów (KIEG): GetFeatureInfo · https://integracja.gugik.gov.pl/cgi-bin/KrajowaIntegracjaEwidencjiGruntow	21.10.2026
9	Rejestr Cen Nieruchomości (Geoportal WFS: budynki i działki) · https://mapy.geoportal.gov.pl/wss/service/rcn	21.10.2026
10	GUNB Rejestr Wniosków, Decyzji i Zgłoszeń (zrzut dla województwa pomorskiego, stan 20.10.2026) · https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/pliki_pobranie/wynik_pomorskie.zip	21.10.2026
11	MPZP gminy Sosnowa Dolina, obręb Sosnowa Dolina – część wschodnia: uchwała XXIII/187/2016 · https://bip.sosnowadolina.example.pl/pla ny-miejscowe/sosnowa-dolina-czesc-wschodnia	21.10.2026
12	BIP gminy Sosnowa Dolina: plan miejscowy, wykaz uchwał i wyroków · https://bip.sosnowadolina.example.pl/plany-miejscowe	21.10.2026
13	Projekt planu ogólnego gminy Sosnowa Dolina: GML (etap opiniowania i uzgodnień) · https://bip.sosnowadolina.example.pl/plan-ogolny/proj ekt-gml	21.10.2026

NR	ŹRÓDŁO	DATA DOSTĘPU
14	BIP gminy Sosnowa Dolina: informacja o etapie opiniowania projektu planu ogólnego (30.06.2026) · https://bip.sosnowadolina.example.pl/pl/an-ogolny/opiniowanie	21.10.2026
15	e-mapa.net: plan ogólny gminy (status) · https://e-mapa.net/	21.10.2026
16	PIG-PIB MIDAS (złoża, obszary i tereny górnicze): usługa ArcGIS REST · https://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/rest/services/midas/MapServer	21.10.2026
17	PIG-PIB SOPO: osuwiska (usługa geozagrożenia/sopo_obszary) · https://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/rest/services/geozagrozenia/sopo_obszary/MapServer	21.10.2026
18	PIG-PIB: obszary zagrożone podtopieniami · https://cbdgmapi.pgi.gov.pl/arcgis/rest/services/hydrogeologia/podtopienia/MapServer	21.10.2026
19	Krajowa Integracja Uzbrojenia Terenu (GESUT) · https://integracja.gugik.gov.pl/cgi-bin/KrajowaIntegracjaUzbrojeniaTerenu	21.10.2026
20	GUGiK NMT: wysokości terenu · https://services.gugik.gov.pl/nmt/	21.10.2026
21	Trasy OSRM (OpenStreetMap) · https://routing.openstreetmap.de/	21.10.2026
22	Nominatim / OpenStreetMap (lokalizacje szkoły, stacji, kościoła) · https://nominatim.openstreetmap.org/	21.10.2026
23	Murator: koszty budowy domu w 2026 (27.07.2026) · https://muratorodom.pl/przed-budowa/organizacja-budowy/ile-kosztuje-budowa-domu-w-2026-roku-koszt-budowy-domu-za-m2-aktualne-ceny-dane-gus-aa-XFYc-id2u-7v46.html	21.10.2026
24	Comparic: luka negocjacyjna wg NBP, I kw. 2026 (07.06.2026) · https://comparic.pl/luka-negocjacyjna-rosnie-tak-rozchodza-sie-ceny-mieszkan-w-polsce/	21.10.2026
25	Otodom: aktywne oferty domów w promieniu 5 km od Sosnowej Doliny · https://www.otodom.pl/	21.10.2026
26	Nieruchomosci-online: lista ofert w Sosnowej Dolinie (aktywne i archiwalne) · https://www.nieruchomosci-online.pl/	21.10.2026
27	Rozporządzenie MS w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. 2004 nr 148 poz. 1564 z późn. zm.) · https://isap.sejm.gov.pl/	21.10.2026
28	Mapy poglądowe: opracowanie własne na danych z poz. 7-22	21.10.2026

Metoda

Identyfikacja: geokoder GUGiK, ULDK, KIEG, porównanie zdjęć ogłoszeń. Ceny: RCN (WFS), filtry i korekty opisane w sekcji 5. Koszt odtworzenia: grunt z RCN, koszty budowy z publikacji branżowej, zużycie liniowe. Otoczenie: ULDK (sąsiedzi), GUNB (pozwolenia), projekt POG (GML), plan miejscowy (tekst uchwały), PIG-PIB (MIDAS, SOPO, podtopienia), GESUT, NMT. Odległości liczone trasą (OSRM). Wszystkie obliczenia w kodzie, dane w folderze dane/. Zdjęcia satelitarne komercyjne służyły tylko do własnego sprawdzenia i nie są w raporcie.

Słowniczek

- EGiB:** ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez starostę.
- KW:** księga wieczysta.
- MPZP:** miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- POG:** plan ogólny gminy, nowy dokument zastępujący studium.
- OUZ:** obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (tylko tam można dostać WZ).
- WZ:** decyzja o warunkach zabudowy.
- RCN:** Rejestr Cen Nieruchomości.
- SOPO:** System Osłony Przeciwoświsiskowej (rejestr osuwisk PIG-PIB).
- PCC:** podatek od czynności cywilnoprawnych.
- Grupa rejestrowa:** typ właściciela w ewidencji (7 osoba fizyczna, 15 spółka, 1 Skarb Państwa).

Dane w tym przykładzie i zakres raportu

Ten przykład powstał na danych fikcyjnych: miejscowość, adres, ceny, działki i mapy są zmienione, a układ, zakres i sposób liczenia są takie jak w raporcie, który dostajesz.

Zakres każdego raportu opisuje regulamin (§ 3 ust. 2). Koszt odtworzenia, historię ogłoszenia i część map dodajemy, gdy pozwalają na to dane.

Załącznik 1. Wszystkie transakcje porównywalne (RCN)

DATA	OBRĘB	CENA	OBRYŚ	POW.	UŻYTK.	DZIAŁKA	ODL.	PO KOREKCIE	GRUPA
2025-08-29	Sosnowa Dolina	1 536 667 zł	115 m²		144*	525 m²	20 m	1 377 000 zł	główna
2024-01-19	Sosnowa Dolina	1 077 000 zł	130 m²		162*	629 m²	81 m	922 000 zł	pomocnicza
2024-10-09	Olchowy Gaj	1 307 000 zł	104 m²		130*	898 m²	396 m	1 237 000 zł	pomocnicza
2026-05-07	Sosnowa Dolina	1 506 000 zł	113 m²		117,0	1 182 m²	857 m	1 451 000 zł	główna
2025-07-04	Sosnowa Dolina	1 587 000 zł	105 m²		131*	946 m²	915 m	1 474 000 zł	główna
2023-12-19	Sosnowa Dolina	1 037 000 zł	79 m²		99*	652 m²	917 m	1 216 000 zł	pomocnicza

DATA	OBRĘB	CENA	OBRYŚ	POW. UŻYTK.	DZIAŁKA	ODL.	PO KOREKCIE	GRUPA
2025-08-11	Sosnowa Dolina	1 447 000 zł	104 m²	130*	958 m²	1 038 m	1 342 000 zł	główna
2025-07-09	Sosnowa Dolina	1 037 000 zł	86 m²	108*	578 m²	1 841 m	1 117 000 zł	pomocnicza
2025-07-07	Sosnowa Dolina	1 007 000 zł	86 m²	108*	522 m²	1 861 m	1 091 000 zł	pomocnicza
2023-11-09	Kruczy Bór	847 000 zł	81 m²	101*	800 m²	1 899 m	940 000 zł	pomocnicza
2023-11-16	Olchowy Gaj	1 037 000 zł	75 m²	109,0	360 m²	2 427 m	1 184 000 zł	pomocnicza
2026-02-26	Łozowa Wola	1 317 000 zł	75 m²	94*	384 m²	2 714 m	1 589 000 zł	główna
2026-02-25	Łozowa Wola	1 482 000 zł	98 m²	122*	940 m²	2 768 m	1 423 000 zł	główna
2025-04-22	Łozowa Wola	1 327 000 zł	89 m²	111*	441 m²	2 894 m	1 445 000 zł	główna
2026-02-17	Olchowy Gaj	1 547 000 zł	109 m²	136*	825 m²	2 895 m	1 392 000 zł	główna
2023-12-11	Żurawiec Wielki	1 007 000 zł	83 m²	145,0	533 m²	3 172 m	936 000 zł	pomocnicza
2024-12-10	Jeżynowo	1 097 000 zł	82 m²	102*	700 m²	3 191 m	1 231 000 zł	pomocnicza
2024-01-29	Wrzosno Górne	1 057 000 zł	101 m²	126*	660 m²	3 205 m	1 056 000 zł	pomocnicza
2024-12-18	Głogowa Wola	1 407 000 zł	95 m²	119*	644 m²	3 258 m	1 447 000 zł	pomocnicza
2025-02-07	Wrzosno Górne	1 422 000 zł	107 m²	134*	700 m²	3 269 m	1 336 000 zł	pomocnicza
2023-11-14	Głogowa Wola	1 477 000 zł	103 m²	129*	700 m²	3 661 m	1 469 000 zł	pomocnicza
2025-05-30	Głogowa Wola	1 209 000 zł	126 m²	158*	700 m²	3 669 m	1 012 000 zł	pomocnicza
2024-06-28	Głogowa Wola	1 356 000 zł	85 m²	106*	311 m²	3 770 m	1 577 000 zł	pomocnicza
2024-12-18	Modrzewno	1 057 000 zł	142 m²	176,3	1 300 m²	3 806 m	783 000 zł	pomocnicza
2025-08-28	Sitnowo 1	1 707 000 zł	107 m²	134*	391 m²	3 866 m	1 623 000 zł	pomocnicza
2024-10-09	Sitnowo 1	1 067 000 zł	112 m²	135,0	1 062 m²	3 875 m	958 000 zł	pomocnicza
2026-04-09	Sitnowo 1	1 577 000 zł	77 m²	99,0	539 m²	3 931 m	1 812 000 zł	pomocnicza
2024-03-06	Zalesie Sitnowskie	1 157 000 zł	109 m²	136*	577 m²	3 951 m	1 109 000 zł	pomocnicza
2024-03-25	Wrzosno Górne	1 136 000 zł	78 m²	98*	1 300 m²	3 988 m	1 245 000 zł	pomocnicza

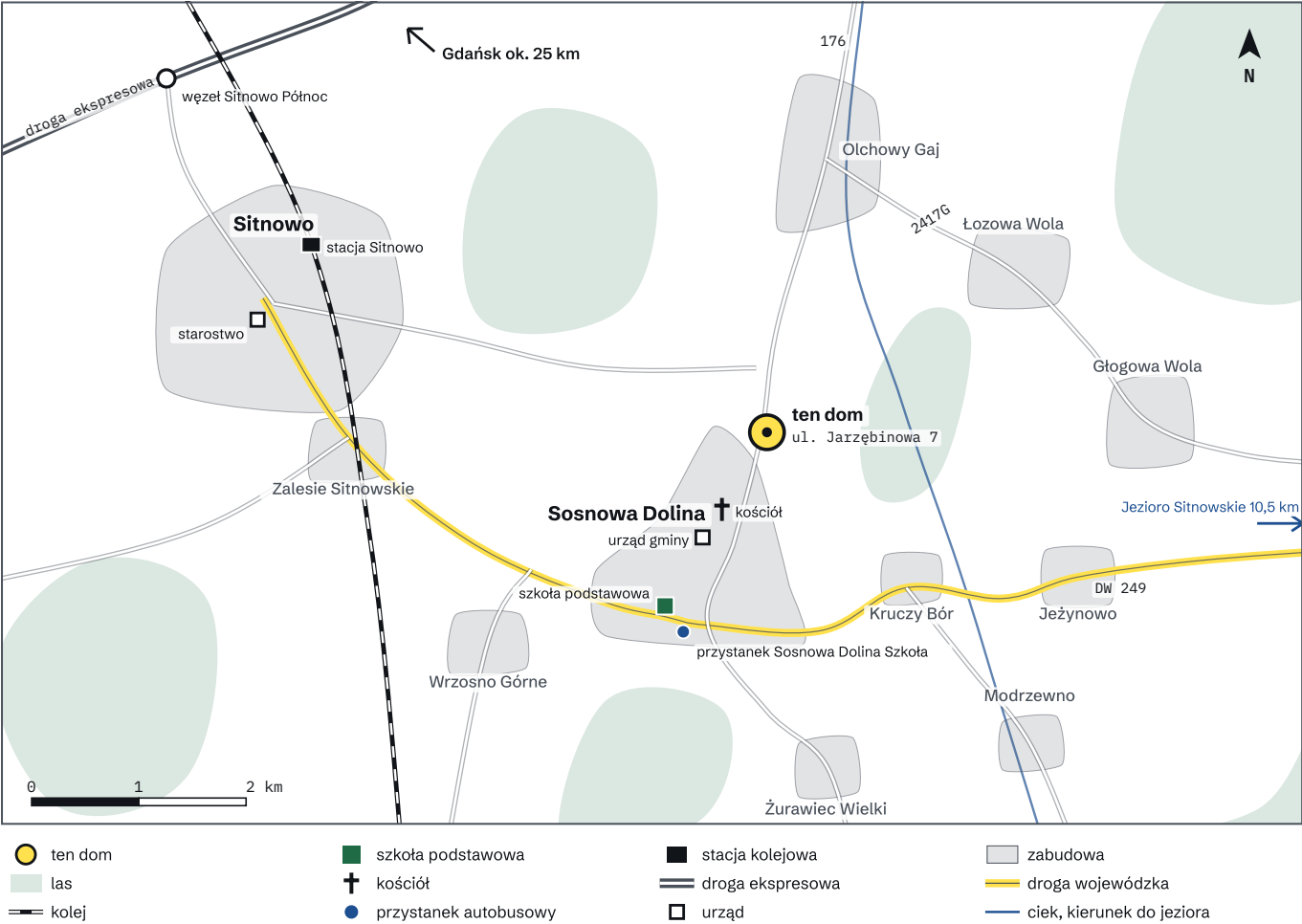
(*) szacunek obrys × 1,25. Źródło: RCN [9]; obliczenia własne.

Załącznik 2. Grunty kupione przez spółkę 28.04.2025 (rep. 2841/2025)

DZIAŁKA	POW. M²	SPOSÓB UŻYTKOWANIA (RCN)	PRZEZNACZENIE WG RCN
146	2 600	gruntyRolne	innyNiewymieniony
147	2 300	gruntyRolne	las, innyNiewymieniony
157	3 700	gruntyRolne	las, innyNiewymieniony
145	4 200	gruntyRolne	terenRolniczy, innyNiewymieniony
310	1 960	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne, innyNiewymieniony
314	5 535	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne, terenRolniczy
318	2 594	gruntyRolne	innyNiewymieniony
312	2 778	gruntyRolne	innyNiewymieniony
311	1 569	gruntyRolne	innyNiewymieniony
320	1 573	gruntyRolne	innyNiewymieniony
313	1 416	gruntyRolne	
319	2 027	gruntyRolne	innyNiewymieniony
317	4 882	gruntyRolne	innyNiewymieniony
309	3 001	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
308	2 596	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
316	3 888	gruntyRolne	innyNiewymieniony

DZIAŁKA	POW. M ²	SPOSÓB UŻYTKOWANIA (RCN)	PRZEZNACZENIE WG RCN
315	271	gruntyRolne	innyNiewymieniony
307	2 915	gruntyRolne	innyNiewymieniony
306	658	gruntyRolne	innyNiewymieniony
212/48	135	terenyKomunikacyjne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
303	2 809	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
304	7 076	gruntyRolne	innyNiewymieniony
301	2 181	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
212/47	84	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
212/46	1 354	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne
302	841	gruntyRolne	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne, innyNiewymieniony
305	7 269	gruntyRolne	innyNiewymieniony
212/12	140	gruntyZabudowaneIZurbanizowane	budownictwoMieszkanioweJednorodzinne, innyNiewymieniony
212/5	589	terenyKomunikacyjne	innyNiewymieniony
212/2	1 146	terenyKomunikacyjne	innyNiewymieniony

Załącznik 3. Mapy





Mapa poglądowa: położenie transakcji porównywalnych (RCN) w promieniu 4 km.