GRUNT · GMINA DOPIEWO

Raport o cenie działki

PRZYKŁAD ROBOCZY DO WERYFIKACJI

Przykład oparty na danych rzeczywistych. Wymaga przeglądu operatora, weryfikacji MPZP/ryzyk i zatwierdzenia przed użyciem jako raport klienta.

Identyfikacja działki

Działka 436/7, identyfikator EGiB: 302105_2.0001.436/7

Obręb: Dopiewo · Gmina: Dopiewo · powierzchnia z rejestru: nieudostępniona w użytej usłudze

Powierzchnia ewidencyjna nie była dostępna dla tej działki w sprawdzonej usłudze EGiB. Nie zastąpiono jej powierzchnią obliczoną z konturu.

Potwierdzenie identyfikatora i konturu pochodzi z ULDK. Zarys na mapie ma charakter orientacyjny i nie wyznacza prawnej granicy.

Źródło: ULDK / GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Identyfikator działki z usługi ULDK.

LOKALNY PUNKT ODNIESIENIA CEN TRANSAKCYJNYCH

Wskaźnik obliczony przez Verifi z porównywalnych wpisów RCN. Nie jest urzędową wartością działki, wyceną ani operatem szacunkowym.

12 porównywalnych transakcji · promień 500 m · okres 2023-09 do 2026-03.

Mediana ceny za m² gruntu

252 zł / m²

Środkowe 50%: 211 zł do 393 zł / m²

Mediana ceny transakcji

302 000 zł

Środkowe 50%: 85 000 zł do 377 500 zł

Cena za m² odnosi się do powierzchni gruntu w aktach porównawczych. Powierzchnia ewidencyjna badanej działki pozostaje niepotwierdzona.

To roboczy przykład na rzeczywistych danych. Wymaga weryfikacji i zatwierdzenia przez operatora przed użyciem dla klienta. Wskaźnik RCN jest obliczeniem Verifi, nie wyceną ani operatem szacunkowym. Publikacja rejestru może być opóźniona, a zakres danych zależy od powiatu.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Lokalizacja działki i otoczenie



Mapa przeglądowa · promień analizy 500 m · 12 orientacyjnych punktów porównawczych. Położenia mogą wynikać ze środka obwiedni obiektu, nie z jego środka geodezyjnego.

Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK (ortofotomapa, BDOT10k), EGiB (granice działek).



Ortofotomapa z konturem działki · data zdjęcia 2025-09-09

Źródło: Ortofotomapa GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK (ortofotomapa, BDOT10k), EGiB (granice działek).

Mapy służą orientacji. Widoczna droga nie potwierdza prawnego dostępu do działki. Sprawdź stan prawny i dokumenty źródłowe.

Zakres próby i zasady doboru

Próba końcowa: 12; pełna liczba kandydatów i wykluczenia niepotwierdzone.

Porównania dotyczą pełnego prawa do gruntu, sprzedaży na wolnym rynku i zgodnego typu nieruchomości. Akty łączące różne obiekty, udziały, garaże lub parkingi oraz rekordy z niezgodną ceną albo powierzchnią wymagają wykluczenia lub osobnego sprawdzenia.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Porównywalne transakcje

2023-09 do 2026-03 · 12 transakcji w promieniu 500 m

Ceny całych transakcji i powierzchnie gruntu

MIESIĄC	ODLEGŁOŚĆ	GRUNT	CENA BRUTTO	ZŁ/M²
2024-03	119 m	2501 m²	530 000 zł	211,92
2024-04	153 m	1668 m²	400 000 zł	239,81
2025-12	189 m	122 m²	29 331 zł	240,42
2024-07	204 m	127 m²	20 000 zł	157,48
2025-12	232 m	477 m²	100 000 zł	209,64
2023-10	288 m	3179 m²	1 300 000 zł	408,93
2023-09	295 m	927 m²	245 000 zł	264,29
2026-03	405 m	778 m²	307 000 zł	394,6

MIESIĄC	ODLEGŁOŚĆ	GRUNT	CENA BRUTTO	ZŁ/M²
2026-01	434 m	777 m²	300 000 zł	386,1
2025-06	462 m	775 m²	304 000 zł	392,26
2024-10	469 m	1541 m²	40 000 zł	25,96
2024-05	477 m	690 m²	370 000 zł	536,23

Cena za m² odnosi się do powierzchni gruntu w aktach porównawczych. Powierzchnia ewidencyjna badanej działki pozostaje niepotwierdzona.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Tabela nie zawiera danych stron transakcji, notariusza, numerów aktów ani identyfikatorów sąsiednich działek. Miesiąc podano z dokładnością do miesiąca.

Cena podana przez klienta

Klient nie podał ceny ofertowej.

Położenie względem rozkładu porównywalnych cen: nie porównano z powodu braku ceny lub powierzchni.

Nie podano ceny ofertowej; nie da się porównać ceny tej działki z rozkładem transakcji.

Co może wyjaśniać różnice

Powierzchnia, data sprzedaży, sposób użytkowania, plan miejscowy i dostęp mogą wpływać na różnice. Stan konkretnej działki wymaga osobnej weryfikacji.

Raport nie stosuje procentowych korekt ani nie mnoży mediany przez powierzchnię, aby wyznaczyć wartość działki.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Zmiany cen w czasie

Dane obejmują różne daty, ale jednorodność rocznych podzbiorów nie została potwierdzona. Nie przedstawiono trendu.

Nie przedstawiono szeregu rocznego jako trendu porównywalnego.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Okolica w różnych promieniach

PROMIEŃ	LICZBA TRANSAKCJI	MEDIANA ZŁ/M²	UWAGI
500 m	12	252,36	Promień wybrany przez adaptacyjne badanie RCN.
1000 m	brak danych	brak danych	Osobnego badania dla tego promienia nie wykonano w tym przykładzie.
2000 m	brak danych	brak danych	Osobnego badania dla tego promienia nie wykonano w tym przykładzie.

Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), GUGiK · sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.

Planowanie przestrzenne

nieustalone · status: niepotwierdzony · sprawdzono 2026-09-25

Akt: Nie ustalono aktu dla działki 436/7.

W publicznym widoku krajowego WMS nie uzyskano rozstrzygającej informacji o MPZP dla tej działki. Nie oznacza to braku planu. Przed raportem klientowskim trzeba potwierdzić właściwy akt w gminie Dopiewo.

Źródło: Rejestr Urbanistyczny · sprawdzono 2026-09-25. Portal oficjalny; brak potwierdzonego aktu dla tej działki.

> Wskazówka o kodzie z sąsiednich działek w RCN nie ustala przeznaczenia tej działki. Potwierdź MPZP w urzędzie gminy. Studium utraciło moc 31.08.2026; nie traktuj go jako obowiązującego planu.

Ryzyka i ograniczenia sprawdzenia

- **Powódź / ISOK:** Nie zweryfikowano przecięcia działki z oficjalną warstwą ani dokumentu źródłowego. Brak ustalenia nie oznacza braku ryzyka.
- **Hałas / GIOŚ:** Nie zweryfikowano przecięcia działki z oficjalną warstwą ani dokumentu źródłowego. Brak ustalenia nie oznacza braku ryzyka.
- **Zabytki / NID:** Nie zweryfikowano przecięcia działki z oficjalną warstwą ani dokumentu źródłowego. Brak ustalenia nie oznacza braku ryzyka.
- **Dojazd:** Nie zweryfikowano przecięcia działki z oficjalną warstwą ani dokumentu źródłowego. Brak ustalenia nie oznacza braku ryzyka.
- **Kontekst BDOT10k:** Nie zweryfikowano przecięcia działki z oficjalną warstwą ani dokumentu źródłowego. Brak ustalenia nie oznacza braku ryzyka.

Droga widoczna na mapie nie jest dowodem prawnego dostępu. Zakres źródeł środowiskowych zależy od zasięgu i daty danych.

Wniosek praktyczny i kolejne kroki

Dostępne dane RCN pozwalają opisać lokalną próbę cen transakcyjnych. Bez ceny ofertowej i urzędowej powierzchni działki nie można ocenić ceny za m² tej konkretnej oferty. Plan miejscowy, dostęp prawny i ryzyka pozostają do sprawdzenia.

1. Uzyskaj powierzchnię ewidencyjną działki z właściwego źródła EGiB.
2. Sprawdź obowiązujący MPZP lub właściwą decyzję w gminie Dopiewo.
3. Zweryfikuj mapy ryzyka, stan prawny i dostęp do drogi przed decyzją zakupową.

To roboczy przykład na rzeczywistych danych. Wymaga weryfikacji i zatwierdzenia przez operatora przed użyciem dla klienta. Wskaźnik RCN jest obliczeniem Verifi, nie wyceną ani operatem szacunkowym. Publikacja rejestru może być opóźniona, a zakres danych zależy od powiatu.

Pytania do raportu

Odpowiadamy mailowo pod adresem kontakt@verifireports.com. W wiadomości podaj numer sprawy PL-SAMPLE-DOPIEWO-436-7.

Źródła i ograniczenia

RCN, GUGiK	sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.
ULDK, GUGiK	sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.
Ortofotomapa, GUGiK	sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.
EGiB WFS, GUGiK	sprawdzono 2026-09-25. Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Źródło: GUGiK / geoportal.gov.pl.
Rejestr Urbanistyczny	sprawdzono 2026-09-25. Brak potwierdzonego aktu dla działki; konieczna weryfikacja w gminie.

Wykorzystano/opracowano na podstawie materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Dane rejestrowe mogą być opóźnione, a zakres publikacji różni się między powiatami. Brak wpisu nie dowodzi braku transakcji.

Raport opisuje zbiór dostępnych transakcji i nie określa wartości nieruchomości klienta ani ceny, za którą zostanie sprzedana.