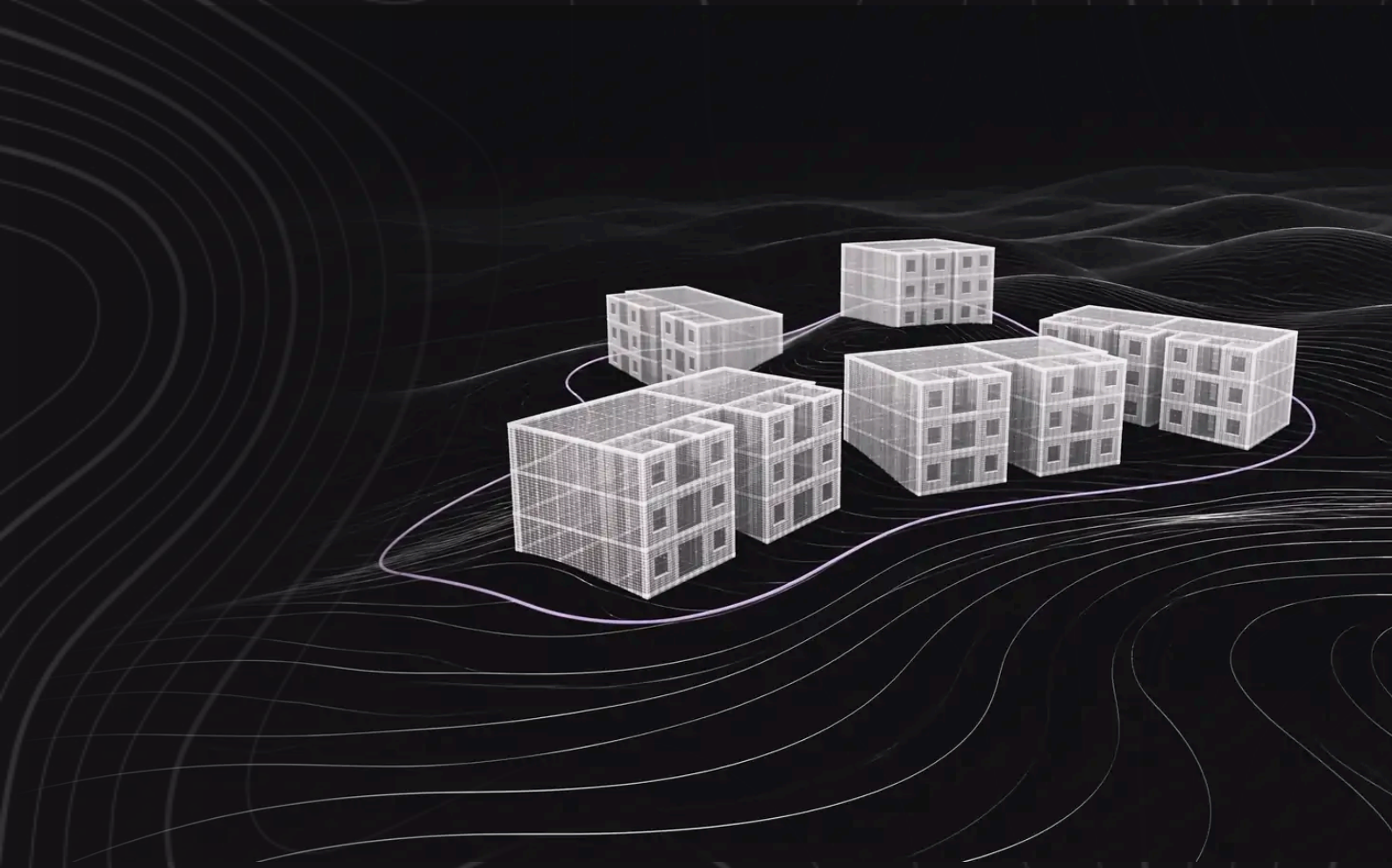
PRZYKŁAD POGLĄDOWY



Wille miejskie
Wrocław · Psie Pole

Działka pod 46 lokali (4 850 m² PUM). Przy cenach ofertowych z dnia zakończenia budowy grunt jest wart do **1 863 zł/m² PUM** — o 19% mniej, niż żąda sprzedający. Werdykt: **warunkowo**.

LOKALIZACJA
Wrocław, Psie Pole
rejon orientacyjny

PROGRAM
46 lokali, wille 3-kond.
4 850 m² PUM

HORYZONT
zakończenie budowy
po 30 miesiącach

DANE
RCN, cenniki deweloperów,
NBP, GUS — XI 2026

Działka, program i parametry planistyczne są fikcyjne. Ceny transakcyjne (RCN), ceny ofertowe konkurencji, mapy i wskaźniki kosztów są prawdziwe, ze źródłami w aneksie. To nie jest wycena ani opinia prawna.

Co znajdziesz w memorandum

01	Streszczenie	03
02	Lokalizacja	04
03	Otoczenie	05
04	Planowanie i ograniczenia	06
05	Chłonność	07
06	Rynek: transakcje	08
07	Rynek: gdzie i za ile	09
08	Konkurencja	10
09	Rynek: Wrocław	11
10	Prognoza cen	12
11	Wartość rezydualna	13
12	Scenariusze	14
13	Wrażliwość	15
14	Próby obciążeniowe	16
15	Przepływy i kapitał	17
16	Ryzyka	18
17	Aneks: założenia	19
18	Aneks: źródła i metoda	20

Jak czytać w 60 sekund

1. **Strona 3** — werdykt i trzy liczby: ile możesz zapłacić, ile żąda sprzedający, jaka marża zostaje.
2. **Strony 8–12** — skąd prognoza cen: rejestr transakcji, cenniki konkurencji, trzy scenariusze.
3. **Strony 13–17** — rachunek, wrażliwość i próby obciążeniowe: co musi pójść źle, żeby projekt przestał się opłacać.

Grunt wart do 1 863 zł/m² PUM — 19% poniżej ceny żądanej

Przy dzisiejszych cenach ofertowych najbliższej konkurencji (12 780 zł/m²) i tempie wzrostu z rejestru cen transakcyjnych (7,0% rocznie) lokale w dniu zakończenia budowy będą oferowane po ok. 15 142 zł/m². Przy marży 18% to pozwala zapłacić za grunt 9,0 mln zł, a sprzedający żąda 11,2 mln zł.

1 863 zł/m² PUM
maksymalna cena gruntu — scenariusz bazowy (9,0 mln zł)

2 300 zł/m² PUM
cena żądana przez sprzedającego (11,2 mln zł)

15 142 zł/m²
prognozowana cena ofertowa w dniu zakończenia budowy

14,8%
marża przy cenie żądanej (próg banku: 18%)

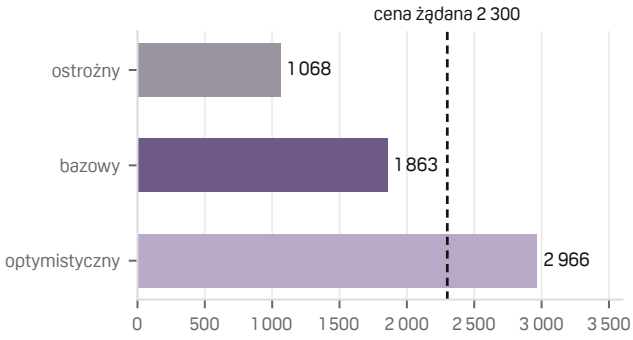
WERDYKT

WARUNKOWO

Kupować przy cenie do **1 863 zł/m² PUM** (9,0 mln zł) albo w strukturze, w której część ceny zależy od cen sprzedaży i jest płatna po prawomocnym pozwoleniu na budowę.

Maksymalna cena gruntu w trzech scenariuszach

zł/m² PUM; linia przerywana — cena żądana



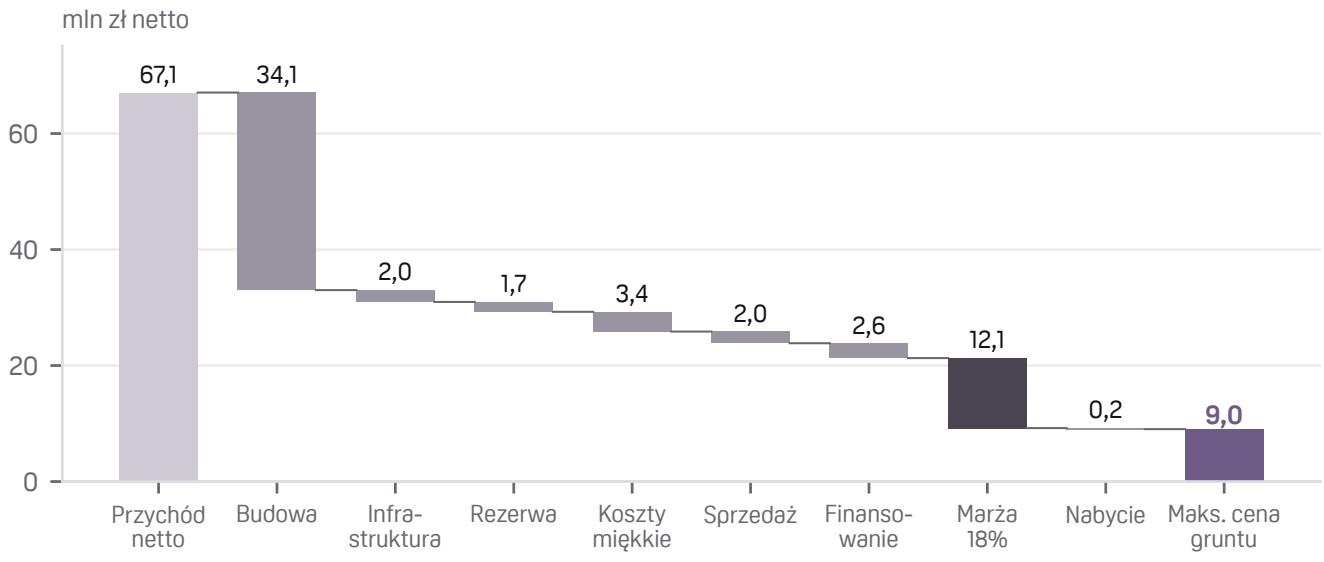
01
Rynek rośnie, ale nie wszędzie
Mediana transakcji w 7 obrębach Psiego Pola wzrosła z 9 885 do 11 988 zł/m² (2023 → 2026). Projekt broni się tylko przy dalszym wzroście cen.

02
Koszt budowy waży najwięcej
+10% kosztu budowy obniża wartość gruntu o 885 zł/m² PUM — bardziej niż droższy kredyt czy wolniejsza sprzedaż.

03
Warunki do umowy
Cena powiązana z ceną sprzedaży lokali, płatność po pozwoleniu, potwierdzone warunki przyłączenia i dostępu do drogi przed umową przyrzeczoną.

Skąd bierze się maksymalna cena gruntu

mln zł netto, scenariusz bazowy — szczegóły na stronie 13

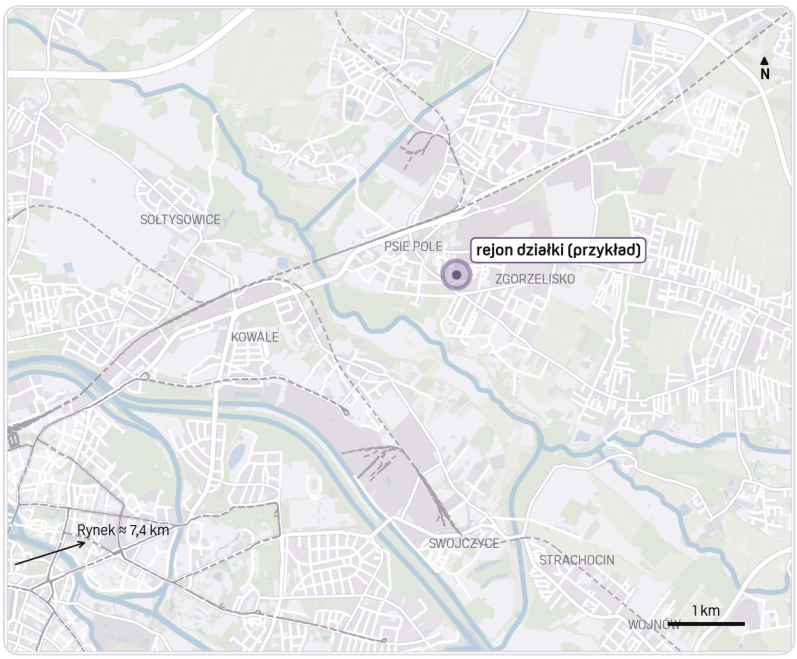


Psie Pole: osiedla rosną, centrum 7 km

Rejon działki leży w północno-wschodniej części Wrocławia, w zasięgu obwodnicy śródmiejskiej i kolei. Ostatnie lata to fala nowych osiedli w Swojczycach, Zgorzelisku i Sołtysowicach — co widać w liczbie transakcji w rejestrze cen.

Położenie rejonu działki

Wrocław-Psie Pole; obręby ewidencyjne objęte analizą rynku



Źródło: OpenStreetMap (ODbL), opracowanie Acella

OBRĘB	TRANSAKCJE 2023–2026	MEDIANA 2023	MEDIANA 2026 (I–VIII)	ZMIANA
Kowale	319	9 628	11 830	23%
Strachocin	52	7 720	11 176	45%
Swojczyce	891	11 163	15 550	39%
Wojnów	154	8 542	10 774	26%
Psie Pole	1 188	9 216	11 427	24%
Zgorzelisko	615	8 727	11 640	33%
Sołtysowice	398	9 978	13 221	33%

Mediany w zł/m² brutto, wszystkie transakcje lokalami mieszkalnymi na wolnym rynku (RCN, GUGiK).

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Rejon ma głęboki rynek: w samym obrębie Psie Pole od 2023 r. zawarto ponad tysiąc transakcji. Sprzedaż 46 lokali w 6 miesięcy po zakończeniu budowy to mniej niż 5% rocznego obrotu w 7 obrębach.

≈5%

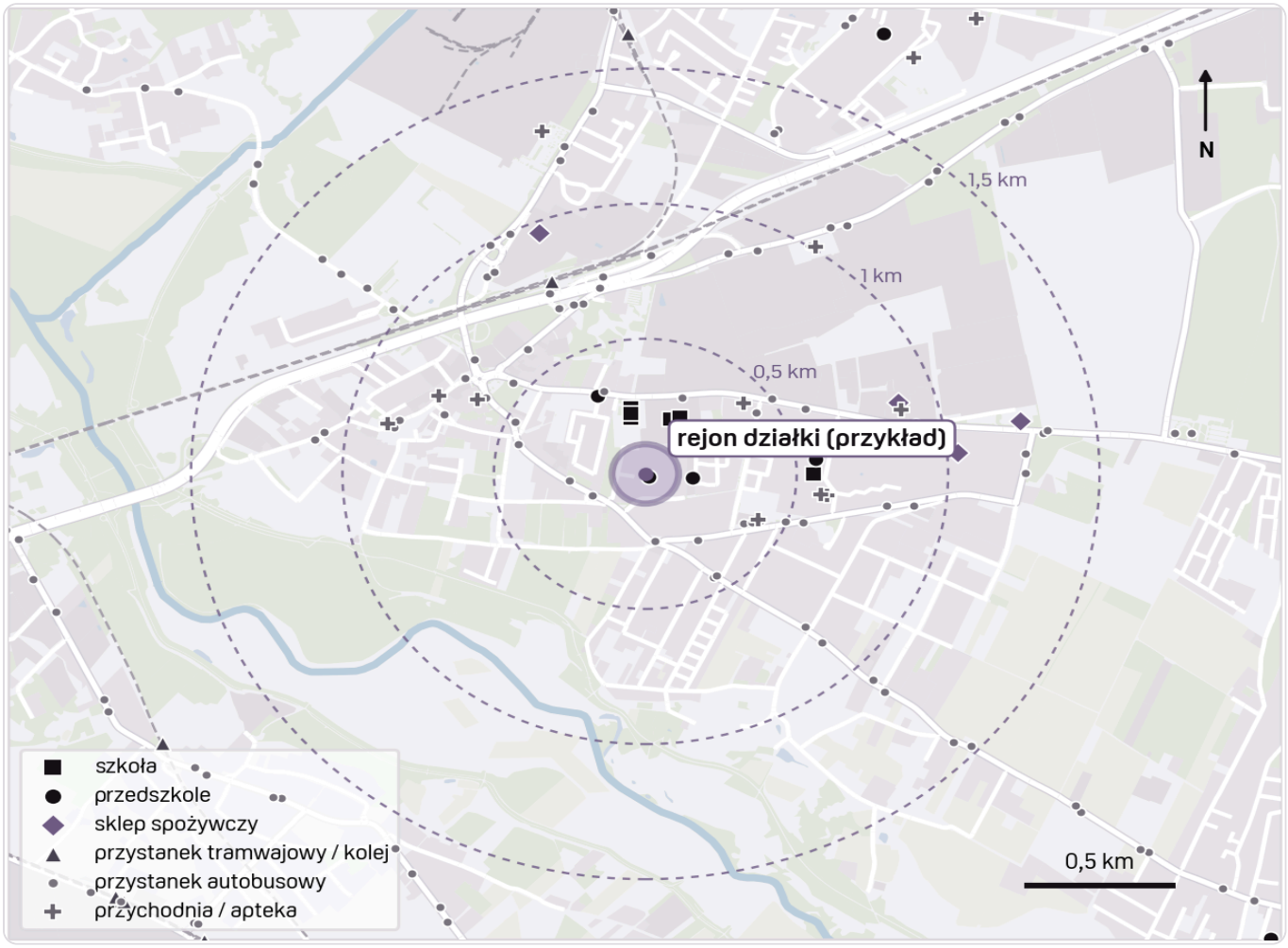
udział w rocznym obrocie

Szkoły i przedszkola w zasięgu spaceru

Liczyliśmy punkty usług w promieniach 0,5, 1 i 1,5 km od środka rejonu działki. Dla kupującego willę miejską liczą się przede wszystkim szkoła, przedszkole, sklep i dojazd — tu wszystkie są w zasięgu kilkunastu minut pieszo.

Usługi i komunikacja w promieniu 1,5 km

kręgi co 0,5 km od środka rejonu działki



Źródło: OpenStreetMap (ODbL), stan XI 2026

USŁUGA	DO 500 M	DO 1 KM	DO 1,5 KM	NAJBLIŻEJ
szkoła	5	6	6	211 m
przedszkole	3	4	4	16 m
sklep spożywczy	0	2	4	877 m
przystanek tramwajowy / kolej	0	1	1	778 m
przystanek autobusowy	15	44	69	194 m
przychodnia / apteka	3	9	11	341 m

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Pięć szkół i trzy przedszkola w promieniu 500 m to argument sprzedażowy dla rodzin — grupy docelowej willi miejskich z lokalami 3–5-pokojowymi. Słabszy punkt: najbliższy duży sklep spożywczy jest ok. 0,9 km dalej.

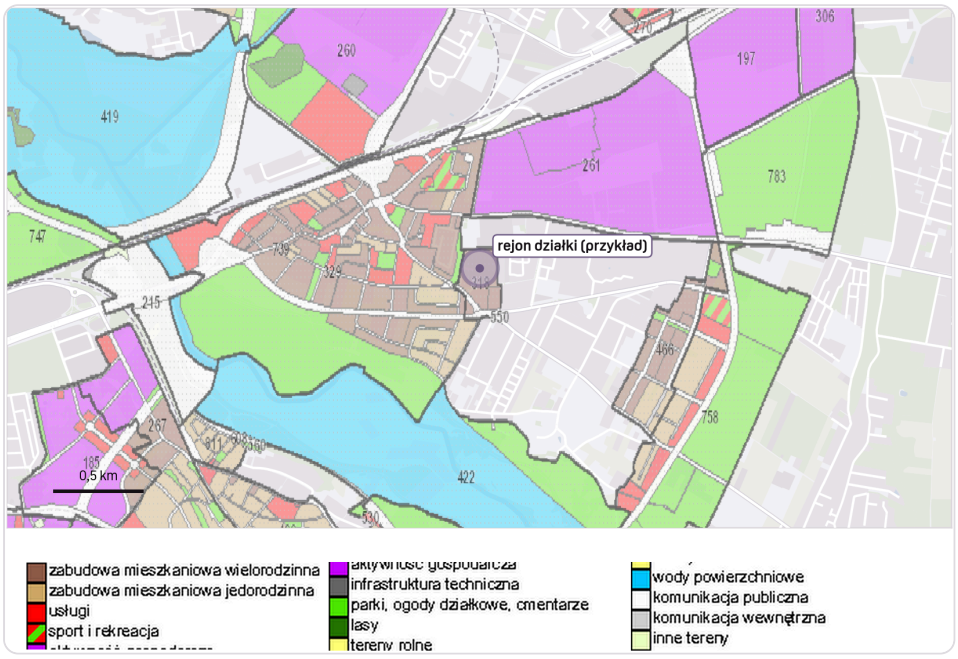
5
szkół w promieniu 500 m

Teren pod zabudowę wielorodzinną, poza zasięgiem powodzi

Rejon leży w obszarze obowiązującego planu miejscowego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (uproszczona klasyfikacja Geoportalu Wrocławia). Mapy zagrożenia powodziowego nie obejmują rejonu działki w żadnym scenariuszu — także przy przerwaniu wału.

Przeznaczenie terenu w planach miejscowych

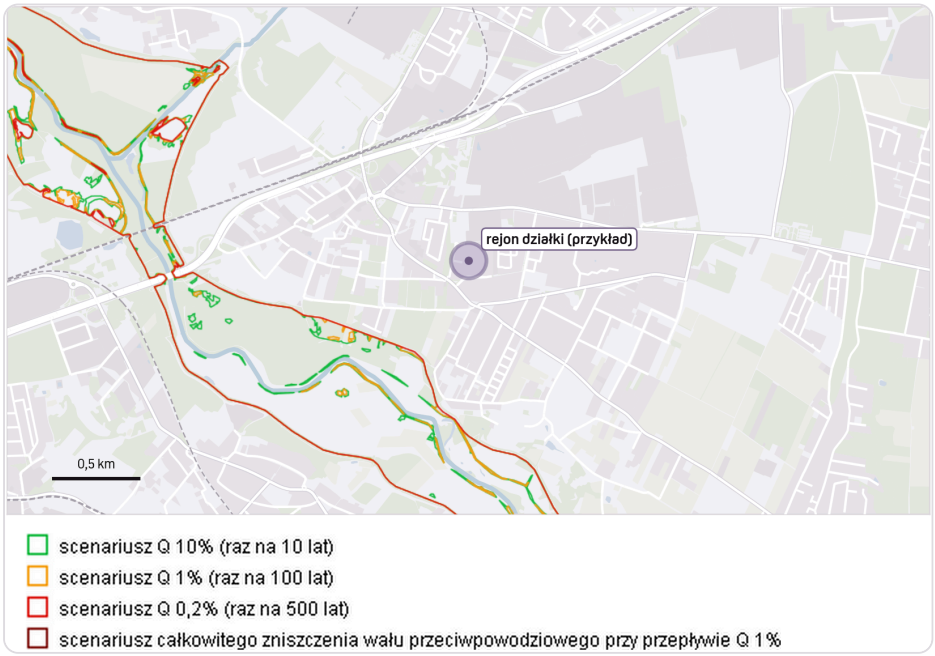
klasyfikacja uproszczona



Źródło: Geoportal Wrocławia, WMS MPZP

Zagrożenie powodziowe

scenariusze Q10%, Q1%, Q0,2% i przerwanie wału



Źródło: ISOK, Wody Polskie — mapy zagrożenia powodziowego

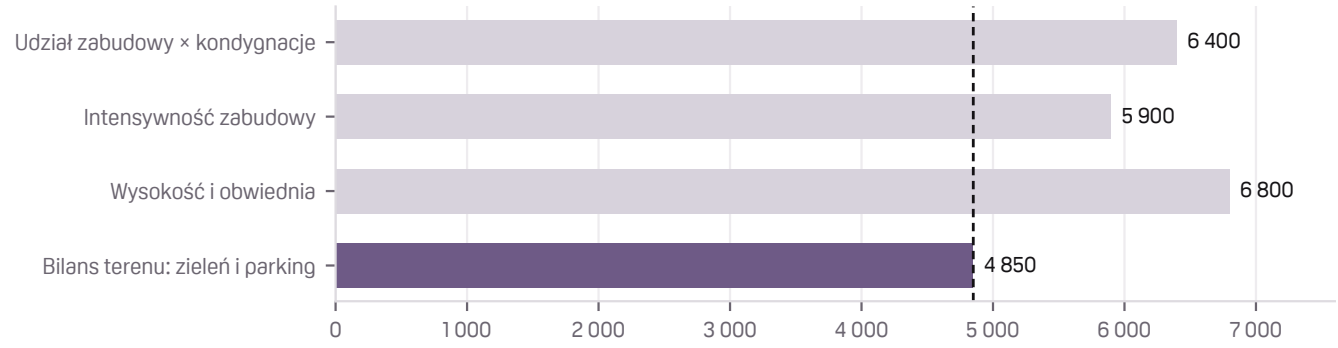
4 850 m² PUM — wiąże bilans terenu, nie plan

Chłonność liczymy osobno z każdego ograniczenia. Wynikiem jest najmniejsza wartość: tutaj zieleń i miejsca postojowe na terenie działki ograniczają zabudowę bardziej niż wskaźniki planu.

OGRANICZENIE	M² PUM	
Udział zabudowy × kondygnacje	6 400	
Intensywność zabudowy	5 900	
Wysokość i obwiednia	6 800	
Bilans terenu: zieleń i miejsca postojowe	4 850	wiąże

Chłonność z każdego ograniczenia

m² PUM; wynik = najmniejsza wartość



PROGRAM (PRZYKŁAD)	WARTOŚĆ
Budynki	6 willi miejskich, 3 kondygnacje nadziemne
Lokale	46 — od 3 do 5 pokoi, z ogródkami na parterze
Powierzchnia użytkowa mieszkań	4 850 m² PUM
Miejsca postojowe	46 naziemnych, sprzedawanych osobno
Powierzchnia biologicznie czynna	wg planu — razem z parkingiem ogranicza zabudowę

46 lokali
wille miejskie, 3 kondygnacje

105 m² PUM
średnia powierzchnia lokalu

46 miejsc
postojowych naziemnych na sprzedaż

3 warianty
ostrożny, bazowy, maksymalny

> Parametry planu przyjęte do rachunku (udział zabudowy, intensywność, wysokość, powierzchnia biologicznie czynna) są w przykładzie fikcyjne. W prawdziwej analizie każdy parametr ma numer uchwały i paragrafu.

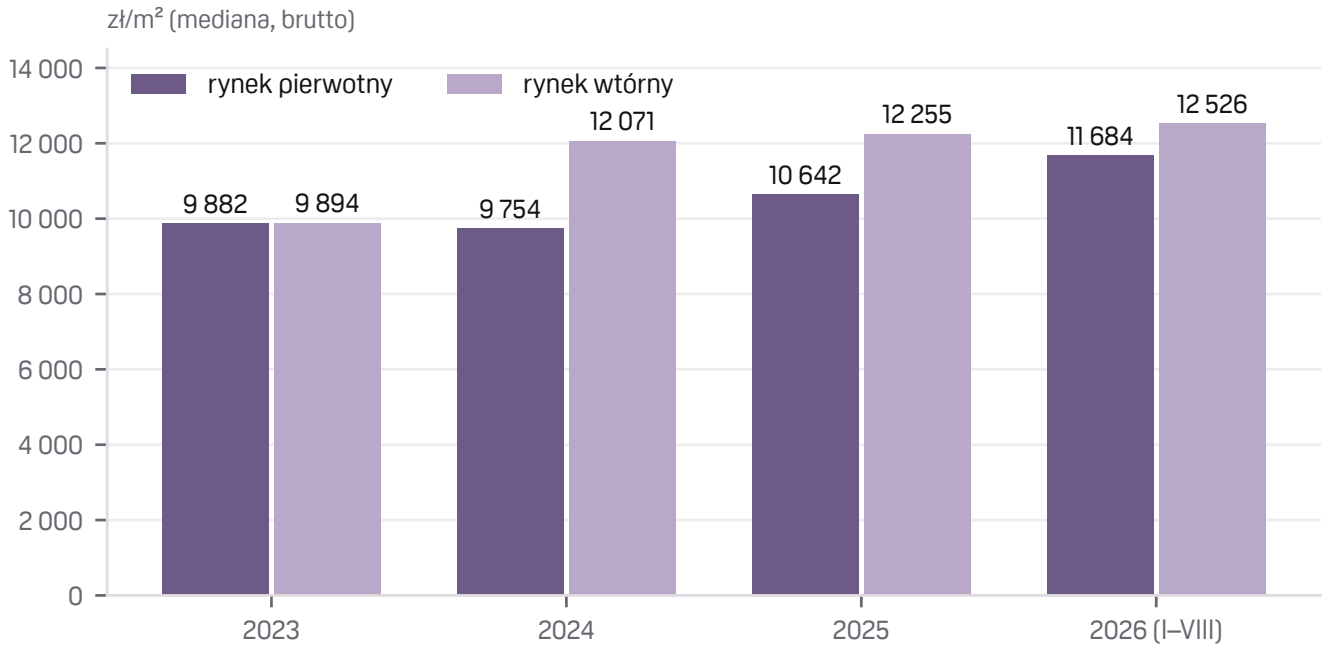
> Wariant maksymalny (bez ograniczenia parkingiem) wymagałby garażu podziemnego — zanim go przyjmiemy, sprawdzamy poziom wód gruntowych i koszt miejsca w garażu (60–120 tys. zł za miejsce, RynekPierwotny.pl, V 2026).

Mediana transakcji +21% od 2023 r.

Z publicznego Rejestru Cen Nieruchomości pobraliśmy 3 729 transakcji lokalami mieszkalnymi z 7 obrębów Psiego Pola. To ceny z aktów notarialnych, nie z ogłoszeń.

Mediana ceny za m² — rynek pierwotny i wtórny

zł/m² brutto, wolny rynek, lokale 20–150 m²



Źródło: RCN (GUGiK), usługa WFS, pobranie 25.11.2026

ROK	TRANSAKCJI	MEDIANA	KWARTYLE P25–P75	ŚREDNIA
2023	1 055	9 885	8 851 – 11 078	9 983
2024	1 266	10 355	9 294 – 12 126	10 894
2025	770	11 322	10 129 – 12 818	11 642
2026 (I–VIII)	526	11 988	10 948 – 13 458	12 366

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Rynek pierwotny w rejonie dogania wtórny: w 2026 r. mediana nowych lokali wzrosła o blisko 10% wobec 2025 r. To wspiera założenie, że ceny w dniu zakończenia budowy będą wyższe niż dziś — ale tempo ostrożne (3,8% rocznie) też liczymy.

+9,8%

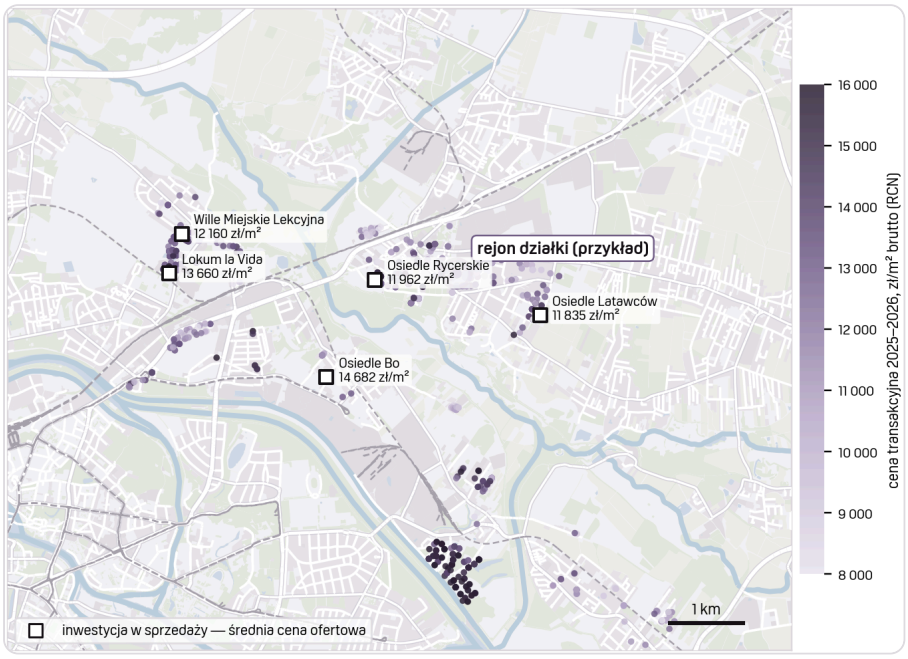
rynek pierwotny 2026 vs 2025

Najdrożej przy nowych osiedlach, taniej w starej zabudowie

Na mapie: każda transakcja z lat 2025–2026 w kolorze ceny za m² oraz inwestycje deweloperskie w sprzedaży z dzisiejszą średnią ceną ofertową.

Transakcje 2025–2026 i konkurencja w sprzedaży

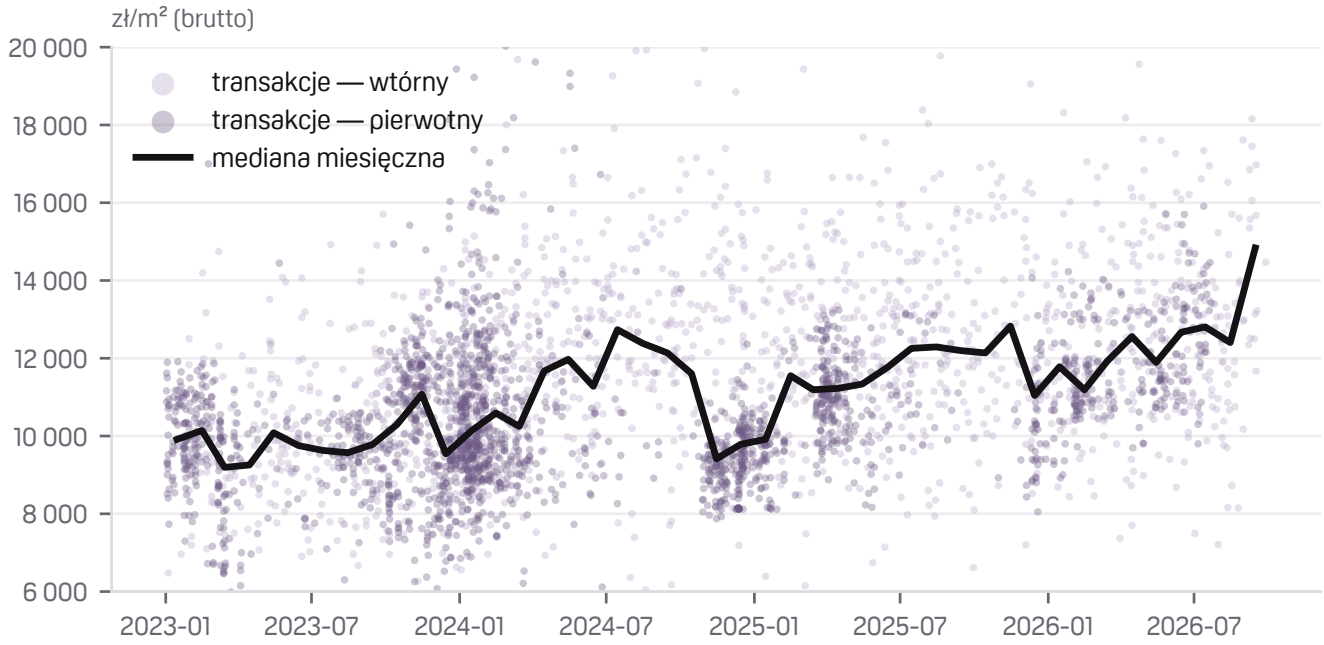
kolor punktu = cena transakcyjna zł/m² brutto



Źródło: RCN (GUGiK); cenniki deweloperów (dane.gov.pl), XI 2026; OpenStreetMap

Każda transakcja na osi czasu

punkt = jedna transakcja; linia = mediana miesięczna (min. 15 transakcji)



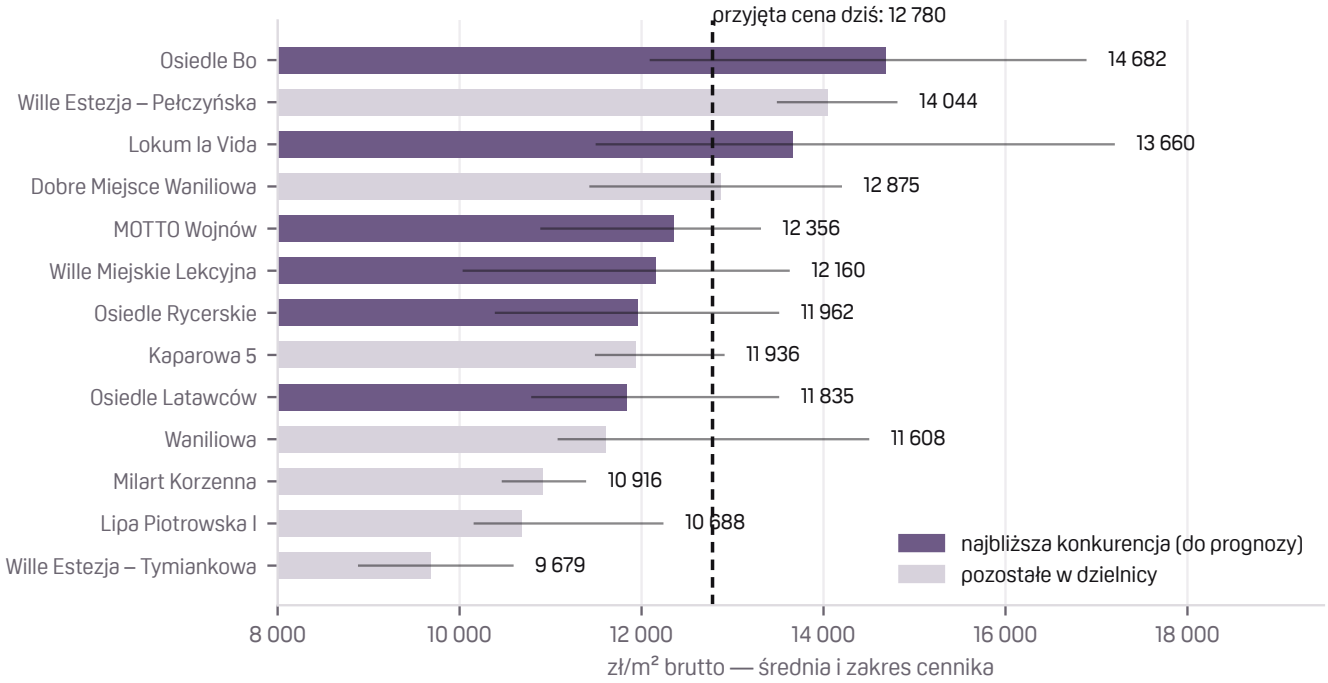
Źródło: RCN (GUGiK)

Najbliższa konkurencja oferuje średnio 12 780 zł/m²

Ceny ofertowe z oficjalnych cenników deweloperów (obowiązek jawności cen). Do prognozy przyjęliśmy średnią 6 inwestycji najbliższych rejonowi działki — wyróżnione na wykresie.

Średnia cena ofertowa i zakres cennika

zł/m² brutto; kolor = najbliższa konkurencja



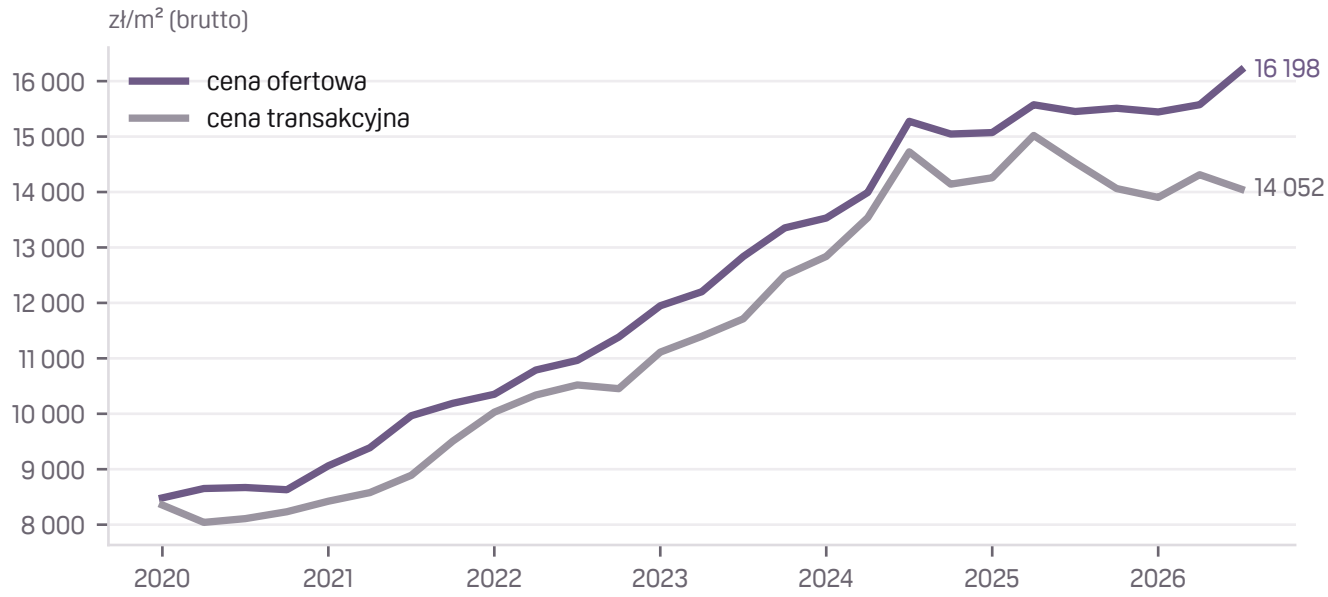
Źródło: cenniki deweloperów na dane.gov.pl i stronach inwestycji, 20–25.11.2026

INWESTYCJA	REJON	ŚREDNIO	ZAKRES	ODDANIE
Osiedle Bo	Kowale	14 682	12 102–16 878	gotowe
Wille Estezja - Pełczyńska	Lipa Piotrowska	14 044	13 500–14 800	IV kw. 2027
Lokum la Vida	Sołtysowice	13 660	11 508–17 189	gotowe
Dobre Miejsce Waniliowa	Lipa Piotrowska	12 875	11 439–14 190	I kw. 2027
MOTTO Wojnów	Wojnów	12 356	10 900–13 300	gotowe - oddane III kw
Wille Miejskie Lekcyjna	Sołtysowice	12 160	10 046–13 616	gotowe
Osiedle Rycerskie	Psie Pole	11 962	10 400–13 500	gotowe - etap V oddany
Kaparowa 5	Lipa Piotrowska	11 936	11 500–12 900	II kw. 2027
Osiedle Latawców	Zgorzelisko	11 835	10 800–13 500	II kw. 2027
Waniliowa	Lipa Piotrowska	11 608	11 090–14 490	grudzień 2026
Milart - ul. Korzenna	Lipa Piotrowska	10 916	10 476–11 378	
Lipa Piotrowska I	Lipa Piotrowska	10 688	10 167–12 228	gotowe
Wille Estezja - Tymiankowa	Lipa Piotrowska	9 679	8 896–10 581	gotowe

Cena ofertowa we Wrocławiu 91% wyżej niż w 2020 r.

Szerokie tło: średnie ceny ofertowe i transakcyjne rynku pierwotnego we Wrocławiu (NBP). W III kw. 2026 r. różnica między ceną w ofercie a ceną transakcji wynosiła 15% — dlatego od prognozowanej ceny ofertowej odejmujemy rabat negocjacyjny.

Wrocław, rynek pierwotny: cena ofertowa i transakcyjna
zł/m² brutto, kwartalnie



Źródło: NBP, Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (BaRN)

16 198 zł/m²
Wrocław, cena ofertowa III kw. 2026 (NBP)

14 052 zł/m²
Wrocław, cena transakcyjna III kw. 2026 (NBP)

12,1 %
rynek pierwotny Wrocław, 5 lat, średnio rocznie (NBP)

7,0 %
Psie Pole, mediana RCN 2023→2025, rocznie

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Tempo w rejonie (7,0% rocznie wg RCN) jest wyraźnie niższe niż średnio we Wrocławiu (12,1% wg NBP). Do scenariusza bazowego bierzemy lokalne tempo, a miejskie — tylko do optymistycznego.

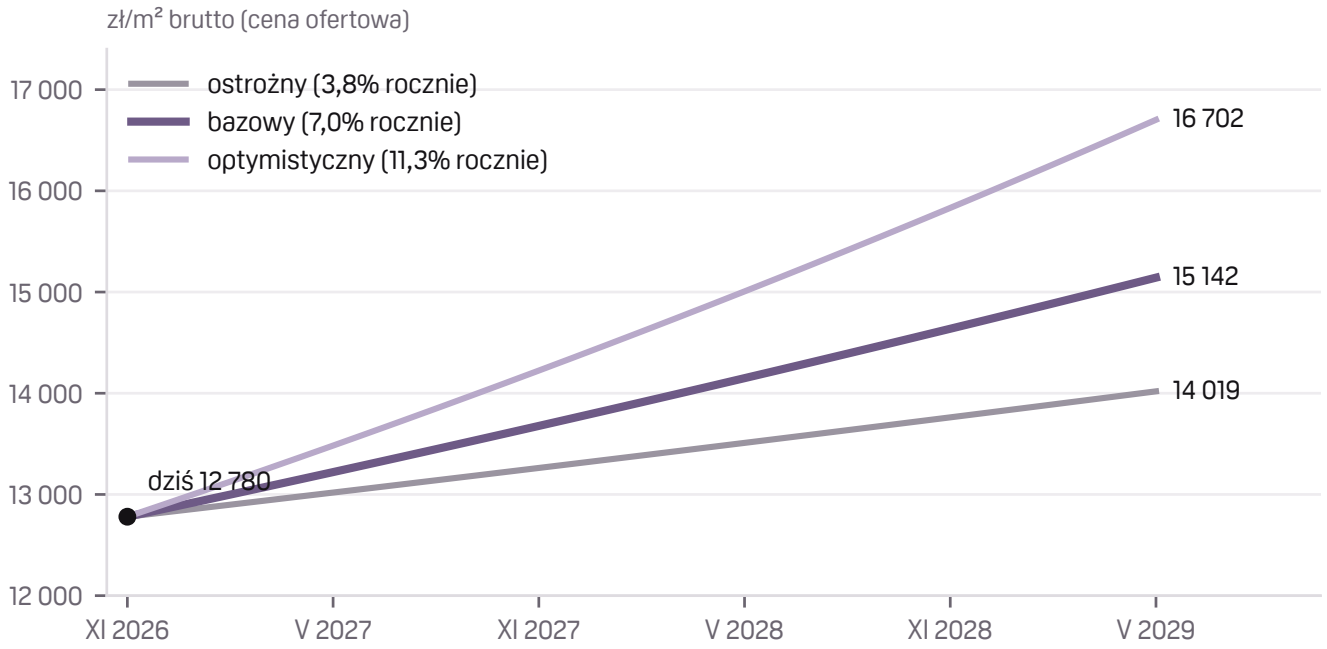
7,0%
tempo bazowe, rocznie

W dniu zakończenia budowy: 15 142 zł/m² w scenariuszu bazowym

Dzisiejszą cenę ofertową najbliższej konkurencji (12 780 zł/m²) powiększamy o średnie roczne tempo wzrostu cen z okolicy przez 30 miesięcy do zakończenia budowy. Trzy scenariusze opierają się na trzech źródłach — żaden nie jest zgadywany.

Cena ofertowa od dziś do zakończenia budowy

zł/m² brutto; trzy tempa wzrostu



Źródło: RCN (GUGiK), NBP; opracowanie Acella

SCENARIUSZ	TEMPO ROCZNE	PODSTAWA TEMPA	CENA W DNIU ZAKOŃCZENIA	PO RABACIE 3%
Ostrożny	3,8%	RCN, rynek pierwotny, 2023→2025	14 019	13 598
Bazowy	7,0%	RCN, wszystkie transakcje, 2023→2025	15 142	14 688
Optymistyczny	11,3%	NBP, Wrocław rynek pierwotny, 2023→2025	16 702	16 201

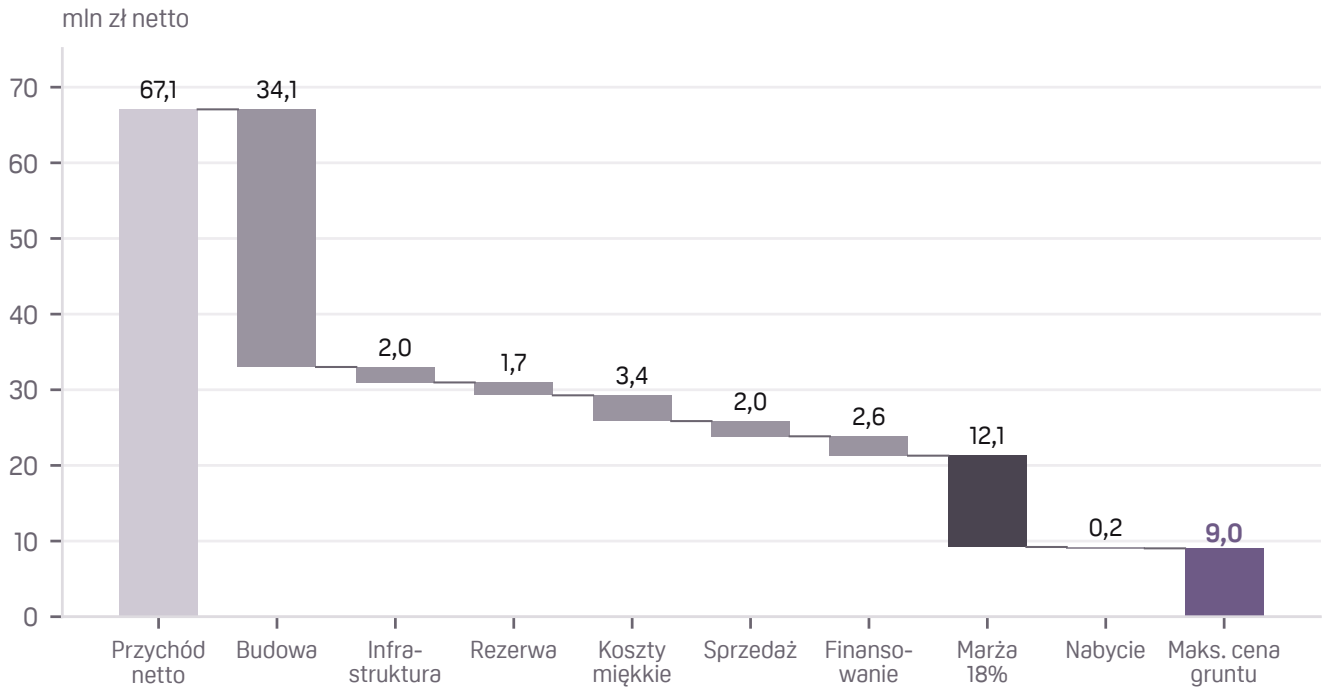
Wzór: cena ofertowa w dniu zakończenia = cena ofertowa dziś × (1 + tempo roczne)^{2,5}. Publiczny RCN dla Wrocławia zawiera dane od końca 2022 r., dlatego najdłuższy pełny okres to 2023–2025; tło długoterminowe daje NBP.

Rachunek od końca: 67,1 mln zł przychodu, 9,0 mln zł na grunt

Metoda rezydualna: od przychodu w cenach z dnia zakończenia budowy odejmujemy wszystkie koszty i marżę, jakiej oczekuje inwestor i bank. Reszta to najwyższa cena, przy której projekt nadal spełnia próg.

Od przychodu do ceny gruntu

mln zł netto, scenariusz bazowy



POZYCJA	PODSTAWA	MLN ZŁ NETTO
Przychód — lokale	4 850 m² × 14 688 zł / 1,08	65,96
Przychód — miejsca postojowe	46 × 25 000 zł (z indeksacją) / 1,23	1,11
Przychód netto razem		**67,07**
Budowa	6 500 zł/m² PUM, ceny 2026 + 5% rocznie do połowy budowy	(34,06)
Infrastruktura i zagospodarowanie	6% kosztu budowy	(2,04)
Rezerwa	5% kosztu budowy	(1,70)
Koszty miękkie	10% kosztu budowy: projekt, nadzór, pozwolenia, ubezpieczenia	(3,41)
Sprzedaż i marketing	3% przychodu	(2,01)
Finansowanie	kredyt 25,3 mln zł, 7,5% + prowizja 2%	(2,56)
Marża dewelopera	18% przychodu netto	(12,07)
Koszty nabycia gruntu	2% ceny gruntu	(0,18)
Maksymalna cena gruntu	**= 1 863 zł/m² PUM**	**9,04**

Cena żądana broni się dopiero w scenariuszu optymistycznym

Ten sam rachunek w trzech scenariuszach cen. Przy cenie żądanej (2 300 zł/m² PUM) marża spada do 8,2% w scenariuszu ostrożnym i 14,8% w bazowym — poniżej progu banku.

	OSTROŻNY	BAZOWY	OPTYMISTYCZNY
Cena ofertowa w dniu zakończenia, zł/m²	14 019	15 142	16 702
Przychód netto, mln zł	62,1	67,1	74,0
Koszty bez gruntu, mln zł	45,6	45,8	46,0
Marża 18%, mln zł	11,2	12,1	13,3
Maks. cena gruntu, mln zł	5,2	9,0	14,4
Maks. cena gruntu, zł/m² PUM	1 068	1 863	2 966
Marża przy cenie żądanej	8,2%	14,8%	22,5%

Na co idzie przychód — scenariusz bazowy

udział w przychodzie netto



CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Żeby zapłacić cenę żądaną przy marży 18%, ceny ofertowe musiałyby rosnąć szybciej niż w ostatnich latach w rejonie — blisko tempa całego Wrocławia. To zakład, nie plan.

2 300

zł/m² PUM — cena żądana

Najwięcej znaczą cena sprzedaży i koszt budowy

Siatka pokazuje maksymalną cenę gruntu (zł/m² PUM) dla kombinacji tempa wzrostu cen i kosztu budowy. Ramka — scenariusz bazowy. Wartości ujemne oznaczają, że projekt nie przynosi wymaganej marży nawet przy darmowym gruncie.

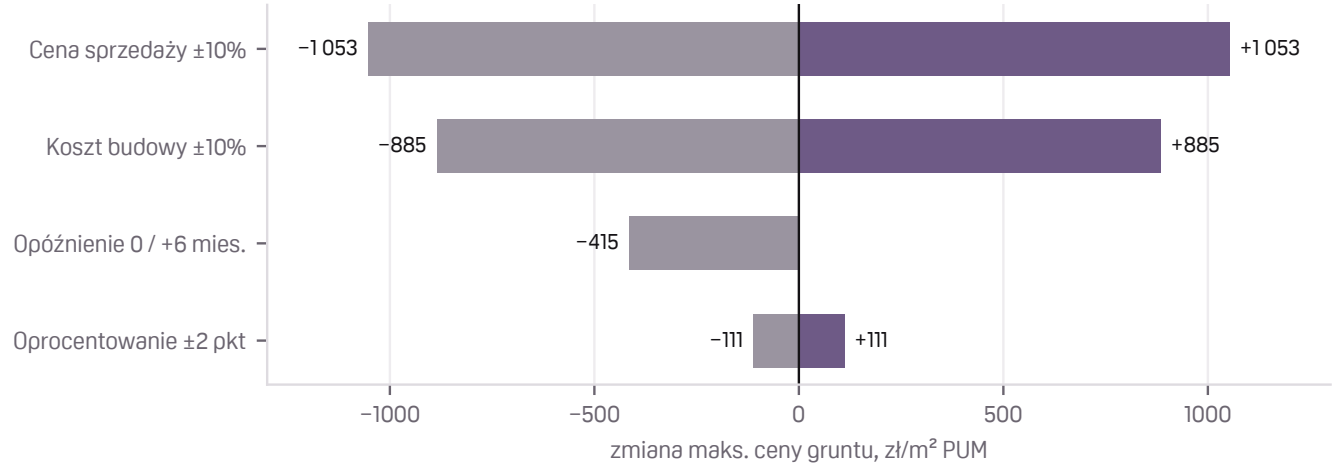
Maksymalna cena gruntu, zł/m² PUM

tempo wzrostu cen do zakończenia budowy × koszt budowy netto

TEMPO WZROSTU CEN \ KOSZT BUDOWY (ZŁ/M² PUM)	5 600	6 000	6 500	7 000	7 500
0,0% rocznie	1 417	873	192	**−488**	**−1 169**
3,8% rocznie	2 293	1 749	1 068	388	**−293**
5,0% rocznie	2 590	2 045	1 365	684	4
7,0% rocznie	3 088	2 544	**1 863**	1 182	502
9,0% rocznie	3 590	3 046	2 365	1 685	1 004
11,3% rocznie	4 191	3 647	2 966	2 286	1 605

Co najbardziej zmienia wartość gruntu

zmiana maks. ceny gruntu przy zmianie jednej zmiennej



Wzrost kosztów budowy o 10% zabiera połowę wartości gruntu

Sprawdzamy, co projekt wytrzyma, gdy coś pójdzie gorzej niż w scenariuszu bazowym. Każda próba zmienia jedną rzecz (ostatnia — dwie naraz).

PRÓBA	MAKS. CENA GRUNTU, ZŁ/M² PUM	ZMIANA WOBEC BAZOWEGO	MARŻA PRZY CENIE ŻĄDANEJ
Scenariusz bazowy	1 863	—	14,8%
Kredyt droższy o 2 pkt proc.	1 752	−111	14,0%
Opóźnienie o 6 miesięcy	1 448	−415	11,7%
Sprzedaż o połowę wolniej	1 767	−96	14,1%
Koszt budowy +10%	**978**	**−885**	**8,3%**
Ceny bez wzrostu (0%)	**192**	**−1 671**	**−0,4%**
Kredyt +2 pkt i koszt +10%	**857**	**−1 006**	**7,4%**

Wniosek: projekt nie traci kapitału w żadnej pojedynczej próbie poza scenariuszem „ceny bez wzrostu", ale przy cenie żądanej marża spada poniżej progu banku już przy wzroście kosztów budowy o 10%.

Dlatego: cena gruntu powinna być powiązana z ceną sprzedaży lokali (mechanizm dopłaty po sprzedaży), a umowa z generalnym wykonawcą — z ceną ryczałtową przed zakupem gruntu.

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Najgroźniejsze dla projektu są koszt budowy i brak wzrostu cen — nie kredyt ani tempo sprzedaży. Dlatego przed umową przyrzeczoną potrzebna jest oferta ryczałtowa wykonawcy.

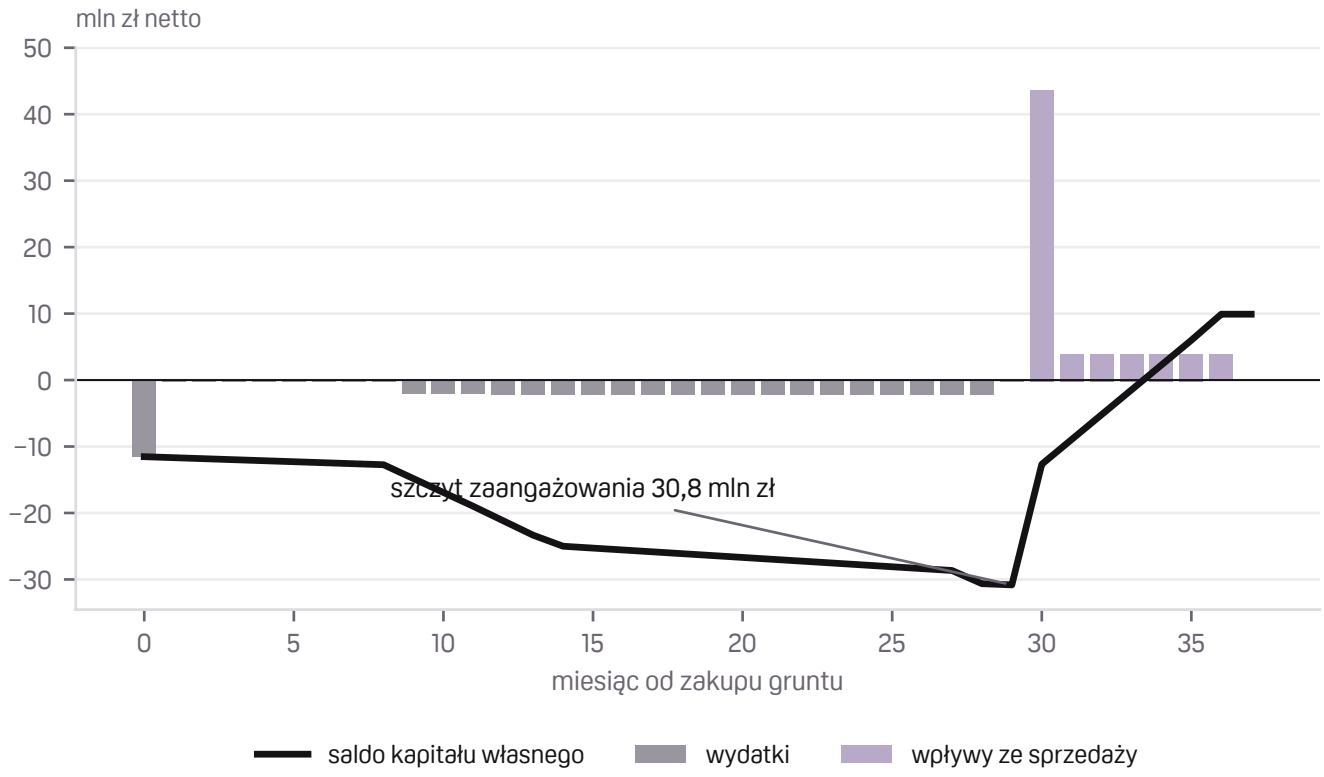
885

zł/m² PUM mniej przy +10% kosztów

Szczyt zaangażowania kapitału: 30,8 mln zł

Miesięczne przepływy w scenariuszu bazowym przy zakupie gruntu po cenie żądanej. Przyjęliśmy ostrożnie, że przychody wpływają po zakończeniu budowy (środki z rachunku powierniczego), a kredyt budowlany pokrywa 70% kosztów budowy.

Wydatki, wpływy i saldo kapitału własnego
mln zł netto, miesięcznie



30,8 mln zł
szczytowy kapitał własny

25,3 mln zł
kredyt budowlany

30 mies.
do zakończenia budowy

36 mies.
do sprzedaży ostatniego lokalu

> Przedsprzedaż w trakcie budowy obniża potrzebny kapitał — w prawdziwej analizie modelujemy ją z harmonogramem wpłat i zasadami rachunku powierniczego.

Sześć bram ryzyka: dwie warunkowo

Status projektu równa się statusowi najgorszej bramy. Stan bram w przykładzie jest poglądowy — w prawdziwej analizie każda ma podstawę w dokumencie lub rejestrze.

BRAMA	STAN	CO SPRAWDZONO	WARUNEK DO UMOWY
Tytuł i obciążenia	przeszła	księga wieczysta, hipoteki, służebności	—
Przeznaczenie	przeszła	plan miejscowy: zabudowa wielorodzinna	—
Ograniczenia obrotu	przeszła	prawo pierwokupu, grunty rolne	—
Warunki fizyczne	warunkowo	mapy zagrożeń (poza powodzią), geotechnika	badania gruntu przed umową przyrzeczoną
Infrastruktura i dostęp	warunkowo	media, dojazd do drogi publicznej	warunki przyłączenia wody i prądu
Środowisko i ochrona	przeszła	ochrona przyrody i zabytków, hałas	—

01

Cena powiązana ze sprzedażą

Część ceny gruntu ponad 1 863 zł/m² PUM płatna dopiero, gdy średnia cena sprzedaży przekroczy 14 688 zł/m².

02

Płatność po pozwoleniu

Zasadnicza część ceny płatna po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę.

03

Ryczałt wykonawcy

Oferta generalnego wykonawcy z ceną ryczałtową przed umową przyrzeczoną.

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Dwie bramy warunkowo — geotechnika oraz woda i prąd — nie blokują zakupu, ale muszą trafić do umowy przedwstępnej jako warunki zawieszające. Status projektu: warunkowo.

2 / 6
bramy warunkowo

Każda liczba ma źródło

Założenia modelu z rodzajem: rejestr (dane publiczne), oferta (cenniki), dokument (przepisy, raporty), własne (decyzja analityka — nazwana wprost).

ZAŁOŻENIE	WARTOŚĆ	RODZAJ	ŹRÓDŁO
PUM — chłonność	4 850 m² PUM	własne	chłonność wariant bazowy (przykład)
Liczba lokali	46 lokali	własne	program: wille miejskie, średnio 105 m² PUM
Miejsca postojowe	46 miejsc	własne	miejsca naziemne sprzedawane osobno
Cena ofertowa dziś	12 780 zł/m² brutto	oferta	średnia cen ofertowych 6 najbliższych inwestycji, cenniki deweloperów (dane.gov.pl), XI 2026
Rabat od ceny ofertowej	3%	własne	różnica cena ofertowa → transakcyjna przy sprzedaży
VAT lokale	8%	dokument	ustawa o VAT — lokale do 150 m²
VAT miejsca	23%	dokument	ustawa o VAT — miejsca postojowe sprzedawane osobno
Cena miejsca postojowego	25 000 zł brutto/miejsce	oferta	miejsca naziemne 20–30 tys. zł (RynekPierwotny.pl, V 2026)
Czas do zakończenia budowy	30 mies.	własne	PnB ok. 9 mies. + budowa ok. 20 mies. + odbiory
Wzrost cen — ostrożny	3,77%	rejestr	RCN, rynek pierwotny, mediana 2023→2025, 7 obrębów Psiego Pola
Wzrost cen — bazowy	7,02%	rejestr	RCN, wszystkie transakcje, mediana 2023→2025
Wzrost cen — optymistyczny	11,3%	rejestr	NBP BaRN, Wrocław rynek pierwotny, ceny transakcyjne 2023→2025
Koszt budowy	6 500 zł/m² PUM netto	dokument	budynek 3-kond. bez garażu podziemnego: między Sekocenbud (≈5 600) a NBP (≈7 000), ceny 2026
Wzrost kosztów budowy	5%	rejestr	GUS, ceny produkcji budowlano-montażowej, 2026
Infrastruktura	6%	dokument	badanie PAB/WIB 2024: infrastruktura i pozostałe twarde 6%
Rezerwa	5%	własne	rezerwa na nieprzewidziane
Koszty miękkie	10%	dokument	projekt, nadzór, pozwolenia, ubezpieczenia — PAB/WIB, praktyka rynkowa
Sprzedaż i marketing	3%	dokument	sprzedaż i marketing 2–4% przychodu
Udział kredytu	70%	własne	kredyt budowlany
Oprocentowanie kredytu	7,5%	rejestr	WIBOR 3M 3,89% (13.11.2026) + marża ok. 3,6 pkt
Prowizja	2%	własne	prowizja bankowa 1–3%
Marża wymagana	18%	dokument	próg banków 15–18% (Upper Finance Group, 2026)
Koszty nabycia gruntu	2%	własne	notariusz, opłaty, podatek przy nabyciu
Cena żądana za grunt	2 300 zł/m² PUM	własne	cena żądana przez sprzedającego — FIKCYJNA

Skąd dane i czego nie sprawdzaliśmy

Źródła danych

- Rejestr Cen Nieruchomości (GUGiK) — usługa WFS, warstwa lokale; 3 729 transakcji w obrębach Kowale, Swojczyce, Strachocin, Wojnów, Psie Pole, Zgorzelisko, Sołtysowice; pobranie 25.11.2026.
- Cenniki deweloperów — dane.gov.pl i strony inwestycji (obowiązek jawności cen), 20–25.11.2026.
- NBP — Baza cen nieruchomości mieszkaniowych (BaRN), ceny ofertowe i transakcyjne, Wrocław, I kw. 2020 – III kw. 2026; Informacja o cenach mieszkań, II kw. 2026.
- GUS — ceny produkcji budowlano-montażowej 2021–2026; Sekocenbud (przez NBP) — koszt budowy budynku referencyjnego.
- Badanie PAB/WIB 2024 — struktura kosztów deweloperów; RynekPierwotny.pl — ceny miejsc postojowych; WIBOR 3M 13.11.2026.
- Geoportal Wrocławia — WMS planów miejscowych; ISOK (Wody Polskie) — mapy zagrożenia powodziowego; OpenStreetMap (ODbL) — podkład i punkty usług.

Metoda w skrócie

- Cena ofertowa w dniu zakończenia = cena ofertowa dziś × (1 + tempo)^{t}, t = 2,5 roku; od niej rabat 3% i VAT.
- Wartość rezydualna = przychód netto − koszty (budowa, infrastruktura, rezerwa, miękkie, sprzedaż, finansowanie) − marża 18%, podzielone przez 1,02 (koszty nabycia).
- Koszt budowy indeksowany do połowy budowy (+5% rocznie, GUS); finansowanie: kredyt 70% kosztów budowy, średnie wykorzystanie 50%.
- Siatka wrażliwości i próby obciążeniowe liczone tym samym rachunkiem; kontrola: niezależne przeliczenie rezyduy (rozbieżność < 0,5%).

Czego nie sprawdzaliśmy

- Działka jest fikcyjna — brak księgi wieczystej, badań gruntu i warunków przyłączenia.
- Mediany RCN nie są korygowane o standard i wiek budynków.
- Podatek dochodowy i struktura spółki projektowej — poza zakresem przykładu.

> Dokument jest przykładem poglądowym. Nie stanowi wyceny nieruchomości w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami ani opinii prawnej.

CO TO ZNACZY DLA DZIAŁKI

Ten sam proces, ta sama struktura i te same źródła stosujemy przy prawdziwej działce — z księgą wieczystą, uchwałą planu, warunkami przyłączenia i ofertami wykonawców zamiast założeń.

3–5
dni roboczych na szybki przegląd

Chcesz takie memorandum dla swojej działki?

Szybki przegląd działki trwa 3–5 dni roboczych, pełna analiza zwykle 2–3 tygodnie.
Wycenę przygotowujemy bezpłatnie w ciągu jednego dnia roboczego.

TELEFON
+48 573 826 897

E-MAIL
biuro@acella.pl

STRONA
acella.pl/kontakt

SIEDZIBA
ul. Księcia Witolda 49/15
50-202 Wrocław

ACELLA sp. z o.o. · KRS 0001042191 · NIP 8943215132