

Raport konkurencji dla inwestycji

Przykład · stan na 29.10.2026

To przykład układu raportu. Adres, nazwy inwestycji i liczby są wymyślone i nie dotyczą prawdziwych miejsc ani firm

Zgłoszenie

Adres inwestycji	ul. Przykładowa 12, 00-000 Przykładowo
Promień wyszukiwania	3 km
Co dostajesz	Cenniki konkurencji, akty notarialne i kontekst lokalizacji

Podsumowanie

Cenniki konkurencji	5 inwestycji, mediany od 10 900 do 13 200 zł/m ²
Akty RCN, rynek pierwotny	11 400 zł/m ² , 80 aktów w promieniu 3 km
Akty RCN, rynek wtórny	9 200 zł/m ² , 120 aktów w promieniu 3 km
Cennik A a akty rynku pierwotnego	11 800 a 11 400 zł/m ² , różnica 400 zł/m ²
Pozwolenia w okolicy	7 decyzji w promieniu 2 km, gdy dostępne dla lokalizacji

Przykładowy cennik A jest powyżej mediany aktów rynku pierwotnego w okolicy. To porównanie rynków i różnych nieruchomości, a nie rabat na tej samej nieruchomości

Akty: 01.10.2025 do 30.09.2026. Cenniki: daty sprawdzenia przy inwestycjach. Zakres sekcji raportu zależy od danych dostępnych dla podanego adresu

Inwestycje konkurencyjne w promieniu 3 km

Inwestycja	Odległość (km)	Mediana ceny z cennika (zł/m ²)	Pozycje z ceną	Cennik sprawdzony
Inwestycja A	0,6	11 800	38	14.10.2026
Inwestycja B	1,1	12 400	54	13.10.2026
Inwestycja C	1,8	10 900	27	14.10.2026
Inwestycja D	2,4	13 200	61	09.10.2026
Inwestycja E	2,9	11 300	19	14.10.2026

Przy każdej inwestycji pokazujemy medianę ceny za m² i liczbę pozycji z ceną. Ceny cennikowe mogą różnić się od cen w aktach notarialnych

Ostatnie sprawdzone zmiany w cennikach

Inwestycja	Zmiany cen pozycji	Pozycje dodane	Pozycje zdjęte z cennika
Inwestycja A	6 (wzrost 5, spadek 1)	4	2
Inwestycja B	bez zmian	0	0
Inwestycja C	3 (wzrost 0, spadek 3)	1	5
Inwestycja D	bez nowego sprawdzenia	-	-
Inwestycja E	2 (wzrost 2, spadek 0)	6	0

Zestawienie pokazuje wzrosty i spadki cen oraz pozycje dodane i zdjęte między ostatnimi sprawdzeniami. Dla inwestycji D brak nowego sprawdzenia, więc zmiany pozostają nieznane. Zdjęcie pozycji nie wyjaśnia przyczyny jej zniknięcia

Ceny z aktów notarialnych RCN w promieniu 3 km

Lokale mieszkalne, 01.10.2025 do 30.09.2026, najnowszy akt 30.09.2026

Rynek	Mediana (zł/m ²)	Liczba aktów
Pierwotny	11 400	80
Wtórny	9 200	120

Ceny z aktów dotyczą lokali w okolicy, o różnym metrażu, standardzie i dacie umowy

Cennik a akt: porównanie rynków

Zakres	Mediana (zł/m ²)	Liczba pozycji / aktów
Inwestycja A, cennik z 14.10.2026	11 800	38
Akty rynku pierwotnego, 3 km	11 400	80

Różnica wynosi 400 zł/m², czyli około 3,5% względem mediany aktów. To porównanie rynków z różnych okresów i różnych nieruchomości. Nie przedstawia rabatu ani wyniku negocjacji ceny tego samego lokalu

Ceny z aktów notarialnych w czasie

Kwartał	Pierwotny (zł/m ²)	Akty	Wtórny (zł/m ²)	Akty
IV kw. 2025	10 800	20	8 600	30
I kw. 2026	11 200	20	9 000	30
II kw. 2026	11 600	20	9 400	30
III kw. 2026	12 000	20	9 800	30

Mediany kwartalne dla promienia 3 km. Zmiany dotyczą także składu lokali w rejestrze, nie pokazują zmiany wartości konkretnego mieszkania

Pozwolenia na budowę w okolicy (gdy dostępne dla lokalizacji)

Budynki wielorodzinne, promień do 2 km niezależnie od wybranego promienia raportu

Okres decyzji	Liczba	Kubatura (m³)
2025	4	168 000
01.01.2026 do 29.10.2026	3	132 000

Łącznie 7 decyzji, 300 000 m³. Najbliższa: ul. Fikcyjna 8, 0,8 km, 42 000 m³, 12.06.2026. Pozwolenie nie potwierdza rozpoczęcia budowy. Zestawienie nie obejmuje spraw w toku ani rozstrzygnięć odmownych

Transport i otoczenie (gdy dostępne dla lokalizacji)

Obiekt	Odległość od adresu
Przystanek autobusowy	180 m
Przystanek tramwajowy	650 m
Stacja kolejowa	1 400 m
Teren przemysłowy	900 m

Odległości w linii prostej, nie długości tras dojścia

Ryzyka działki (gdy dostępne dla lokalizacji)

Przykładowa działka przy ul. Przykładowej 12: poza mapowanymi strefami zagrożenia powodziowego; brak wpisu o osuwisku w dostępnym rejestrze

Brak wpisu nie oznacza braku ryzyka. Dane wymagają weryfikacji dla konkretnej działki

Skąd dane i ograniczenia

W raporcie dla wskazanego adresu: cenniki publikowane przez deweloperów z obowiązku ustawowego, Rejestr Cen Nieruchomości (RCN), publiczny rejestr pozwoleń na budowę, dane mapowe transportu i otoczenia, mapy zagrożenia powodziowego i rejestr osuwisk. W tym przykładzie wszystkie dane są wymyślone

- RCN jest uzupełniany z opóźnieniem i może nie obejmować najnowszych umów
- Daty cenników, aktów i pozwoleń opisują różne okresy
- Pokazane sekcje dodatkowe zależą od dostępności danych dla lokalizacji
- Raport nie stanowi operatu szacunkowego ani oceny technicznej działki