

RAPORT DEMONSTRACYJNY PREMIUM – SCREENING DZIAŁEK INWESTYCYJNYCH W WOJ. MAZOWIECKIM

Poufne / materiał przykładowy

Przygotowano dla: przykładowego dewelopera mieszkaniowego

Obszar: woj. mazowieckie

Przeznaczenie raportu: wstępny screening działek pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową przed pełnym due diligence

Charakter dokumentu: materiał demonstracyjny do prezentacji oferty SolumIntel

Ważne zastrzeżenie: raport ma charakter poglądowy. Numery działek, wymiary, scoring i rekomendacje zostały przygotowane jako przykład formatu raportu SolumIntel i nie stanowią zweryfikowanej rekomendacji inwestycyjnej. Wymiary działek są orientacyjne i mają służyć pokazaniu logiki screeningu.

1. Podsumowanie dla decydentów

Decyzja na dziś

Na podstawie przyjętego briefu i ujednoczonej logiki screeningu rekomendujemy:

- uruchomić pogłębioną analizę dla **3 działek**, które najlepiej odpowiadają profilowi dewelopera,
- pozostawić **4 działki** na watchliście, bo wymagają lepszego timingu, dodatkowego potwierdzenia lub ustępują liderom pod względem geometrii i infrastruktury,
- odrzucić **2 działki** już na pierwszym etapie, aby nie angażować czasu zespołu i budżetu w słabsze kandydaty.

Cel raportu

Raport ma pomóc zespołowi akwizycji odpowiedzieć na trzy praktyczne pytania:

1. Które działki warto skierować do dalszej analizy już teraz?
2. Które działki warto utrzymać w obserwacji, ale bez nadawania im priorytetu?
3. Które działki najlepiej odrzucić już na etapie pierwszego sita?

Raport wspiera etap screeningu i priorytetyzacji, czyli moment przed pełnym due diligence prawnym, technicznym, projektowym i komercyjnym. Jego rolą nie jest zastąpienie specjalistów, lecz ograniczenie liczby słabych kandydatów trafiających do kosztownej, pogłębionej analizy.

Wynik screeningu – skrót

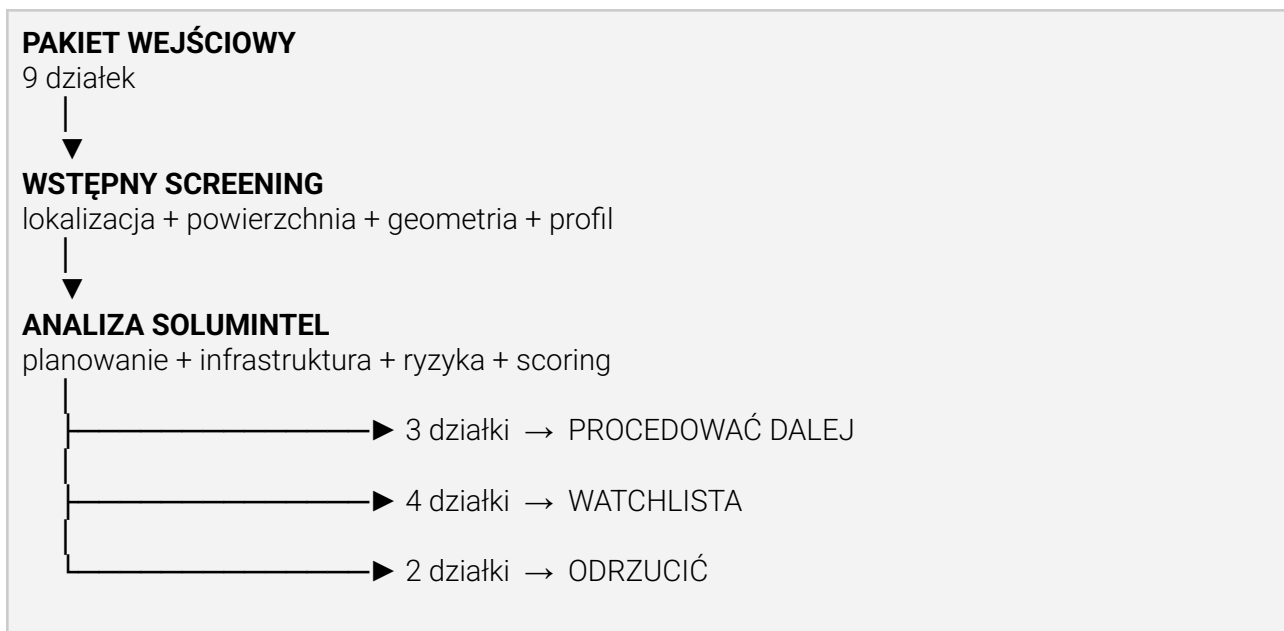
W analizowanym pakiecie 9 działek:

- 3 działki rekomendowane są do dalszej analizy,
- 4 działki pozostają na watchliście,
- 2 działki rekomendowane są do odrzucenia na obecnym etapie.

Rekomendacja zbiorcza

Status	Liczba działek	Znaczenie biznesowe
Procedować dalej	3	działki najlepiej dopasowane do briefu dewelopera
Watchlista	4	działki interesujące, ale z większą niepewnością, słabszym timingiem lub gorszą geometrią
Odrzucić	2	działki wyraźnie słabsze od alternatyw w tym samym pakiecie

Diagram 1 – Lejek decyzyjny pakietu



Co rekomendujemy uruchomić teraz

Priorytet	Nr działki	Lokalizacja	Powierzchnia	Wymiary orientacyjne	Wynik ogólny	Uzasadnienie
1	0142/7	Piaseczno	1 240 m ²	31 m × 40 m	90	najlepsze dopasowanie do briefu i najczystszy profil ryzyka
2	0061/5	Grodzisk Mazowiecki	3 020 m ²	43 m × 70 m	84	bardzo dobra geometria i skala z potencjałem inwestycyjnym
3	0287/3	Pruszków	2 100 m ²	35 m × 60 m	82	mocny kandydat do dalszej analizy, z umiarkowaną ostrożnością

Najważniejszy wniosek

Największą wartością raportu nie jest samo zebranie danych, lecz powtarzalna logika oceny wielu działek jednocześnie. Dzięki temu zespół akwizycji szybciej decyduje, gdzie kierować dalszą pracę, a gdzie już na starcie nie angażować czasu prawników, projektantów i specjalistów technicznych.

2. Brief dewelopera – przykładowe wymagania akwizycyjne

Na potrzeby tego raportu przyjęto prosty, realistyczny brief dewelopera działającego w aglomeracji warszawskiej.

Profil poszukiwanej nieruchomości

Deweloper poszukuje działek:

- pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową,
- w woj. mazowieckim, z preferencją dla lokalizacji w rozsądnej relacji do Warszawy,
- o powierzchni preferowanej 1 200–3 200 m², przy akceptowalnym zakresie 900–3 600 m²,
- o możliwie regularnym kształcie,
- z frontem preferencyjnie min. 24 m,
- z głębokością preferencyjnie 35–90 m,
- z dostępem drogowym i co najmniej częściowym uzbrojeniem,
- w relatywnie czytelnym kontekście planistycznym,
- nadających się do wejścia do pipeline'u akwizycyjnego w perspektywie krótkiej lub średnioterminowej.

Kryteria oceny zastosowane w screeningu

Wymaganie dewelopera	Preferencja	Jak wpływa na ocenę
Lokalizacja	woj. mazowieckie, najlepiej orbitujące wokół Warszawy	wpływa na atrakcyjność lokalizacji i timing
Powierzchnia	optymalnie 1 200–3 200 m ²	działki zbyt małe lub zbyt duże dostają niższą ocenę użyteczności
Front działki	preferowany min. 24 m	węższe działki są gorzej oceniane pod kątem elastyczności projektu

Wymaganie dewelopera	Preferencja	Jak wpływa na ocenę
Głębokość działki	preferowane 35–90 m	zbyt duża głębokość lub niekorzystne proporcje obniżają użyteczność
Profil funkcjonalny	mieszkaniowy lub mieszkaniowo-usługowy	wpływa na dopasowanie planistyczne
Uzbrojenie / infrastruktura	co najmniej częściowa gotowość	wpływa na gotowość infrastrukturalną i timing
Stabilność planistyczna	preferowana	obniża lub podnosi obciążenie ryzykiem
Czerwone flagi	jak najmniej	wpływa na końcową decyzję: procedować / watchlista / odrzucić

Diagram 4 – Logika oceny geometrii

- Powierzchnia → preferowane 1 200–3 200 m²
- Front działki → preferowany min. 24 m
- Głębokość → preferowane 35–90 m
- Proporcje → im bardziej regularne, tym lepsza użyteczność

Wynik:

lepsza geometria = większa elastyczność projektowa = wyższy priorytet akwizycyjny

3. Jak SolumIntel dochodzi do rekomendacji – AI + reguły eksperckie

SolumIntel nie opiera się wyłącznie na pobraniu danych o działce. **Analiza łączy AI, logikę reguł biznesowych i standaryzację danych przestrzennych**, tak aby rekomendacje były spójne, porównywalne i powtarzalne w całym pakiecie.

Najważniejsza różnica względem ręcznego screeningu polega na tym, że każda działka przechodzi przez tę samą logikę oceny. Dzięki temu zespół akwizycji nie porównuje luźnych notatek ani subiektywnych opinii, tylko kandydatów ocenionych według tych samych kryteriów.

Diagram 5 – Schemat analizy SolumIntel



Diagram 6 – Jak AI wspiera decyzję

Dane wejściowe → AI porządkuje i interpretuje informacje
Kryteria inwestora → reguły eksperckie nadają im wagę
Wyniki cząstkowe → model scoringowy układa ranking
Ranking działek → zespół akwizycji podejmuje decyzję

Interpretacja briefu inwestora

System przekształca opis wymagań klienta w ustrukturyzowany zestaw kryteriów, obejmujący:

- typ projektu,
- preferowany zakres powierzchni,
- oczekiwane proporcje działki,
- oczekiwany poziom infrastruktury,
- akceptowalny poziom ryzyka,
- logikę priorytetyzacji.

Agregacja i normalizacja danych działek

Dla każdego kandydata system:

- zbiera identyfikatory i podstawowe metadane działki,
- porządkuje lokalizację i parametry przestrzenne,
- normalizuje dane w jednym modelu porównawczym,
- przygotowuje pakiet do dalszej oceny.

Ocena geometrii i dopasowania do briefu

Na tym etapie SolumIntel analizuje:

- powierzchnię,
- orientacyjne wymiary działki,
- szerokość frontu,
- głębokość,
- ogólną użyteczność geometryczną względem wymagań dewelopera.

Analiza planistyczna i infrastrukturalna

AI wspiera odczyt i ustrukturyzowanie informacji istotnych dla screeningu, takich jak:

- zgodność z profilem mieszkaniowym lub mieszkaniowo-usługowym,
- stabilność kontekstu planistycznego,
- sygnały dotyczące dostępu i uzbrojenia,
- potencjalne czerwone flagi wymagające głębszego sprawdzenia.

Scoring i rekomendacja

Na końcu system łączy wyniki w jeden model decyzyjny i dla każdej działki generuje:

- wynik ogólny,
- status: procedować dalej / watchlista / odrzucić,
- krótkie uzasadnienie biznesowe,
- rekomendowany kolejny krok dla zespołu akwizycji.

Dlaczego ta logika jest bardziej wiarygodna niż ręczny screening

Z perspektywy dewelopera oznacza to, że SolumIntel:

- porównuje działki według jednej logiki,
- ogranicza subiektywność pierwszego sita,
- szybciej wyłapuje kandydatów do dalszego due diligence,
- pokazuje trade-offy, zamiast ukrywać je w rozproszonych notatkach,
- oszczędza czas zespołu na słabych okazjach.

4. Zestawienie portfelowe – cały pakiet

Tabela zbiorcza

Wynik ogólny łączy dopasowanie do briefu, geometrię działki, sygnały planistyczne, gotowość infrastrukturalną oraz obciążenie ryzykiem. Rekomendacja końcowa uwzględnia nie tylko sam wynik, ale również jakość i spójność sygnałów, które za nim stoją.

Nr działki	Gmina / lokalizacja	Powierzchnia	Wymiary orientacyjne	Profil	Dopasowanie planistyczne	Gotowość infrastrukturalna	Obciążenie ryzykiem	Wynik ogólny	Rekomendacja
0142/7	Piaseczno	1 240 m ²	31 m x 40 m	Mieszkaniowy	92	88	Niskie	90	Procedować dalej
0061/5	Grodzisk Mazowiecki	3 020 m ²	43 m x 70 m	Mieszkaniowy	91	82	Średnie	84	Procedować dalej
0287/3	Pruszków	2 100 m ²	35 m x 60 m	Mieszkaniowy	86	77	Średnie	82	Procedować dalej
0944/8	Marki	1 560 m ²	26 m x 60 m	Mieszkaniowy	80	75	Średnie	78	Watchlista
1186/2	Ożarów Mazowiecki	2 480 m ²	31 m x 80 m	Mieszkaniowo-usługowy	79	72	Średnie	76	Watchlista
0721/4	Ząbki	1 320 m ²	24 m x 55 m	Mieszkaniowo-usługowy	76	69	Średnie	74	Watchlista
0519/1	Legionowo	890 m ²	22 m x 41 m	Mieszkaniowo-usługowy	73	64	Średnie	71	Watchlista
1327/6	Mińsk Mazowiecki	3 560 m ²	28 m x 127 m	Mieszkaniowy	62	44	Wysokie	57	Odrzucić
0833/12	Wołomin	1 680 m ²	20 m x 84 m	Mieszkaniowy	67	38	Wysokie	54	Odrzucić

Odczyt tabeli

Ten pakiet pokazuje typowy obraz pipeline'u akwizycyjnego:

- trzy działki mają profil wystarczająco mocny, by przejść do kolejnego etapu,
- cztery działki są interesujące, ale ustępują liderom pod względem geometrii, infrastruktury lub pewności wykonawczej,
- dwie działki wyraźnie przegrywają na tle alternatyw i nie uzasadniają dalszego angażowania zespołu.

5. Ranking i decyzje dla zespołu akwizycji

Priorytet 1 – procedować dalej

1) Działka 0142/7 – Piaseczno

- Wynik ogólny: 90 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 1 240 m² / 31 m × 40 m
- Dlaczego: bardzo dobre dopasowanie do briefu, dobra geometria, niski względny poziom ryzyka i najczystszy profil w pakiecie.

2) Działka 0061/5 – Grodzisk Mazowiecki

- Wynik ogólny: 84 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 3 020 m² / 43 m × 70 m
- Dlaczego: wysoka zgodność z profilem inwestycyjnym, bardzo dobre parametry geometryczne i skala, która może dawać większy upside.

3) Działka 0287/3 – Pruszków

- Wynik ogólny: 82 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 2 100 m² / 35 m × 60 m
- Dlaczego: mocny kandydat do dalszego etapu, choć z nieco większą ostrożnością niż dwa pierwsze przypadki.

Priorytet 2 – watchlista

4) Działka 0944/8 – Marki

- Wynik ogólny: 78 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 1 560 m² / 26 m × 60 m
- Dlaczego: dobra działka rezerwowa, ale ustępuje liderom pod kątem całościowego komfortu wejścia w proces.

5) Działka 1186/2 – Ożarów Mazowiecki

- Wynik ogólny: 76 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 2 480 m² / 31 m × 80 m
- Dlaczego: sensowny kandydat pod strategię mieszkaniowo-usługową, ale z profilem bardziej warunkowym niż pierwsza trójka.

6) Działka 0721/4 – Ząbki

- Wynik ogólny: 74 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 1 320 m² / 24 m × 55 m
- Dlaczego: działka mieści się w briefie, lecz nie daje na dziś wystarczającej przewagi nad silniejszymi alternatywami.

7) Działka 0519/1 – Legionowo

- Wynik ogólny: 71 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 890 m² / 22 m × 41 m
- Dlaczego: najciekawsza tylko w wybranych scenariuszach, głównie jako opcja rezerwowa lub przy bardziej elastycznym briefie.

Priorytet 3 – odrzucić

8) Działka 1327/6 – Mińsk Mazowiecki

- Wynik ogólny: 57 / 100
- Powierzchnia / wymiary: 3 560 m² / 28 m × 127 m
- Dlaczego: zbyt głęboka działka, słabszy profil infrastrukturalny i wyższe obciążenie ryzykiem obniżają jej atrakcyjność na tle reszty pakietu.

9) Działka 0833/12 – Wołomin

- Wynik ogólny: 54 / 100
Powierzchnia / wymiary: 1 680 m² / 20 m × 84 m
- Dlaczego: słaby front, niska gotowość infrastrukturalna i podwyższone ryzyko czynią tę działkę najmniej konkurencyjną w zestawieniu.

6. Karty działek – Priorytet 1

1. Działka 0142/7 – Piaseczno

Powierzchnia: 1 240 m²

Wymiary orientacyjne: 31 m × 40 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 90 / 100

Rekomendacja: Procedować dalej

Dlaczego działka wypada mocno

Działka bardzo dobrze wpisuje się w brief dewelopera. Otrzymuje wysoką ocenę nie tylko za lokalizację i profil mieszkaniowy, ale także za dobrą geometrię: szerokość frontu i głębokość mieszczą się w preferowanym zakresie, co poprawia elastyczność projektową.

Mocne strony

- bardzo dobre dopasowanie planistyczne,
- regularne, czytelne proporcje działki,
- dobry front pod pierwszy etap koncepcji,
- niski względny poziom ryzyka na tle pakietu.

Główne zastrzeżenia

- konieczna standardowa weryfikacja prawna i planistyczna,
- założenia infrastrukturalne wymagają potwierdzenia w dalszym etapie.

Wniosek

Naturalny kandydat do szybkiego uruchomienia pełniejszej analizy.

2. Działka 0061/5 – Grodzisk Mazowiecki

Powierzchnia: 3 020 m²

Wymiary orientacyjne: 43 m × 70 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 84 / 100

Rekomendacja: Procedować dalej

Dlaczego działka wypada mocno

To jedna z najciekawszych działek w zestawie ze względu na połączenie skali i użyteczności. Mieści się w docelowym zakresie powierzchni, ma szeroki front i głębokość korzystną dla dalszego rozpisania scenariuszy projektowych.

Mocne strony

- wysoka zgodność z briefem,
- duża elastyczność geometryczna,
- atrakcyjna skala przy zachowaniu sensownych proporcji,
- dobra pozycja do dalszego modelowania wariantów.

Główne zastrzeżenia

- większy rozmiar może oznaczać większą złożoność procesu,
- wymaga świadomego zaplanowania przepustowości zespołu.

Wniosek

Działka powinna zostać skierowana do dalszej analizy równoległe z liderem rankingu.

3. Działka 0287/3 – Pruszków

Powierzchnia: 2 100 m²

Wymiary orientacyjne: 35 m × 60 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 82 / 100

Rekomendacja: Procedować dalej

Dłaczego działka wypada mocno

Działka spełnia większość założeń dewelopera: odpowiednia powierzchnia, wystarczający front i dobra głębokość. Nie jest tak „czysta” jak dwie najlepsze pozycje, ale nadal uzasadnia skierowanie do kolejnego etapu.

Mocne strony

- dobre parametry względem wymagań,
- silny kandydat pod projekt mieszkaniowy,
- korzystny profil wielkości i geometrii,
- przewaga nad działkami z watchlisty.

Główne zastrzeżenia

- większa potrzeba potwierdzenia kwestii infrastrukturalnych,
- wymaga ostrożniejszego podejścia przy dalszej selekcji.

Wniosek

Warto procedować dalej, ale z odrobinę większą ostrożnością niż w przypadku dwóch najlepszych działek.

7. Karty działek – Watchlista

4. Działka 0944/8 – Marki

Powierzchnia: 1 560 m²

Wymiary orientacyjne: 26 m × 60 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 78 / 100

Rekomendacja: Watchlista

Dlaczego nie weszła do top 3

Działka jest sensowna i dobrze mieści się w briefie, ale ustępuje liderom pod kątem całościowej pewności wykonawczej. To dobra pozycja rezerwowa, jeśli część mocniejszych kandydatów wypadnie.

Warunek awansu do dalszej analizy

Działka mogłaby awansować, jeśli dalsza weryfikacja potwierdziłaby korzystniejszy profil infrastrukturalny lub osłabiła przewagę działek z pierwszej trójki.

Wniosek

Utrzymać wysoko na watchliście i wrócić do niej po pierwszej rundzie pogłębionej analizy.

5. Działka 1186/2 – Ożarów Mazowiecki

Powierzchnia: 2 480 m²

Wymiary orientacyjne: 31 m × 80 m

Profil: mieszkaniowo-usługowy

Wynik ogólny: 76 / 100

Rekomendacja: Watchlista

Dlaczego nie weszła do top 3

Parametry działki są poprawne, ale profil mieszkaniowo-usługowy i mniej jednoznaczny komfort wejścia powodują, że działka jest bardziej warunkowa niż topowe kandydaty mieszkaniowe.

Warunek awansu do dalszej analizy

Działka zyskałaby na atrakcyjności, jeśli priorytet inwestora przesunąłby się mocniej w stronę projektu mieszkaniowo-usługowego lub gdyby inne mocniejsze działki odpadły na etapie weryfikacji.

Wniosek

Dobra opcja do utrzymania w pipeline'ie, szczególnie przy bardziej elastycznej strategii funkcjonalnej.

6. Działka 0721/4 – Ząbki

Powierzchnia: 1 320 m²

Wymiary orientacyjne: 24 m × 55 m

Profil: mieszkaniowo-usługowy

Wynik ogólny: 74 / 100

Rekomendacja: Watchlista

Dlaczego nie weszła do top 3

Działka spełnia minimalne wymagania geometryczne, ale nie buduje wystarczająco mocnej przewagi konkurencyjnej wobec lepiej ocenionych parceli.

Warunek awansu do dalszej analizy

Awans byłby uzasadniony, gdyby w dalszym sprawdzeniu potwierdziła się wyższa użyteczność projektowa lub poprawił się jej względny profil infrastrukturalny względem innych działek z watchlisty.

Wniosek

Warto zachować jako opcję rezerwową, bez nadawania jej dziś priorytetu.

7. Działka 0519/1 – Legionowo

Powierzchnia: 890 m²

Wymiary orientacyjne: 22 m × 41 m

Profil: mieszkaniowo-usługowy

Wynik ogólny: 71 / 100

Rekomendacja: Watchlista

Dlaczego nie weszła do top 3

Działka jest poniżej preferowanego zakresu powierzchni i ma węższy front niż pozycje z góry rankingu. Nadal może mieć sens w wybranych scenariuszach, ale nie jako pierwsza decyzja akwizycyjna.

Warunek awansu do dalszej analizy

Działka mogłaby awansować tylko przy bardziej elastycznym briefie inwestora lub w sytuacji, w której liczyłby się przede wszystkim szybki dostęp do dodatkowych opcji rezerwowych.

Wniosek

Monitorować, lecz nie kierować obecnie do pełniejszego due diligence.

8. Karty działek – Odrzucić

8. Działka 1327/6 – Mińsk Mazowiecki

Powierzchnia: 3 560 m²

Wymiary orientacyjne: 28 m × 127 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 57 / 100

Rekomendacja: Odrzucić

Dlaczego działka wypada słabo

Mimo odpowiedniej powierzchni działka ma zbyt dużą głębokość względem założeń i słabszy profil infrastrukturalny. W praktyce oznacza to gorszą użyteczność i wyższe ryzyko komplikacji przy dalszym procesie.

Wniosek

Nie rekomenduje się kierowania tej działki do dalszej analizy na obecnym etapie.

9. Działka 0833/12 – Wołomin

Powierzchnia: 1 680 m²

Wymiary orientacyjne: 20 m × 84 m

Profil: mieszkaniowy

Wynik ogólny: 54 / 100

Rekomendacja: Odrzucić

Dlaczego działka wypada słabo

Największym problemem jest zbyt wąski front względem wymagań dewelopera oraz niski komfort infrastrukturalny. Na tle innych działek w pakiecie jest to najsłabszy kandydat do dalszego procedowania.

Wniosek

Działkę należy odrzucić i nie angażować w nią dalszych zasobów.

9. Rekomendowane kolejne kroki

Działki do uruchomienia od razu

0142/7 – Piaseczno

0061/5 – Grodzisk Mazowiecki

0287/3 – Pruszków

Rekomendowane działania:

- rozpocząć pogłębioną analizę planistyczną,
- potwierdzić kluczowe kwestie prawne,
- zweryfikować założenia dotyczące uzbrojenia i dostępu,
- skonfrontować działki z wewnętrznymi kryteriami inwestycyjnymi,
- przygotować krótką listę pytań do pełnego due diligence.

Działki do utrzymania w pipeline'ie

0944/8 – Marki

1186/2 – Ożarów Mazowiecki

0721/4 – Ząbki

0519/1 – Legionowo

Rekomendowane działania:

- utrzymać na watchliście,
- wrócić do nich, jeśli część mocniejszych kandydatów odpadnie,
- odświeżyć ocenę po pojawieniu się nowych danych,
- sprawdzić, czy zmiana briefu inwestycyjnego poprawia ich pozycję.

Działki do odrzucenia

1327/6 – Mińsk Mazowiecki

0833/12 – Wołomin

Rekomendowane działania:

- usunąć z aktywnego pipeline'u akwizycyjnego,
 - wrócić do nich wyłącznie w przypadku istotnej zmiany warunków wejściowych.
-

10. Załącznik – jak wykorzystać ten raport w sprzedaży

Ten format raportu może wspierać:

- rozmowy handlowe z deweloperami i inwestorami gruntowymi,
- ofertę pilotażową,
- materiały na landing page, prezentacje i outbound,
- onboarding nowego klienta,
- rozmowę o modelu cenowym: raport jednorazowy vs screening cykliczny vs monitoring.

Przykładowy zakres pilotażu

Pilot dla klienta można zdefiniować jako:

- 10–20 działek w jednej gminie, korytarzu lub mikroregionie,
 - jeden brief inwestycyjny,
 - ujednoliczony scoring,
 - krótki komentarz do czerwonych flag,
 - rekomendację dla każdej działki,
 - turnaround 24–48h przy standardowym zakresie.
-

11. Końcowy wniosek

Najważniejszą przewagą SolumIntel nie jest samo pozyskanie danych o działkach. Przewagą jest to, że zespół akwizycji dostaje powtarzalną warstwę screeningu opartą o AI i logikę ekspercką, dzięki której szybciej podejmuje decyzję, które nieruchomości zasługują na głębszą analizę, a które należy zatrzymać lub odrzucić już na początku procesu.