

**A** Lokalizacja

**Zabłocie 1**  
 KRAKÓW PODGÓRZE

**B** Parametry mieszkania

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	54m <sup>2</sup>
PIĘTRO	parter z 5
LICZBA POKOI	2
OSOBNA JASNA KUCHNIA	b.d.
BALKON / TARAS	tak
STANDARD LOKALU	dobry
WINDA	tak
PIWNICA / KOMÓRKA LOKATORSKA	b.d.
MIEJSCE POSTOJOWE	b.d.
TYP BUDYNKU	apartamentowiec
ROK BUDOWY	po 2010
RYNEK	wtórny

**C1** Wycena mieszkania

**471 690 zł**

Wartość mieszkania

**8 735 zł/m<sup>2</sup>**

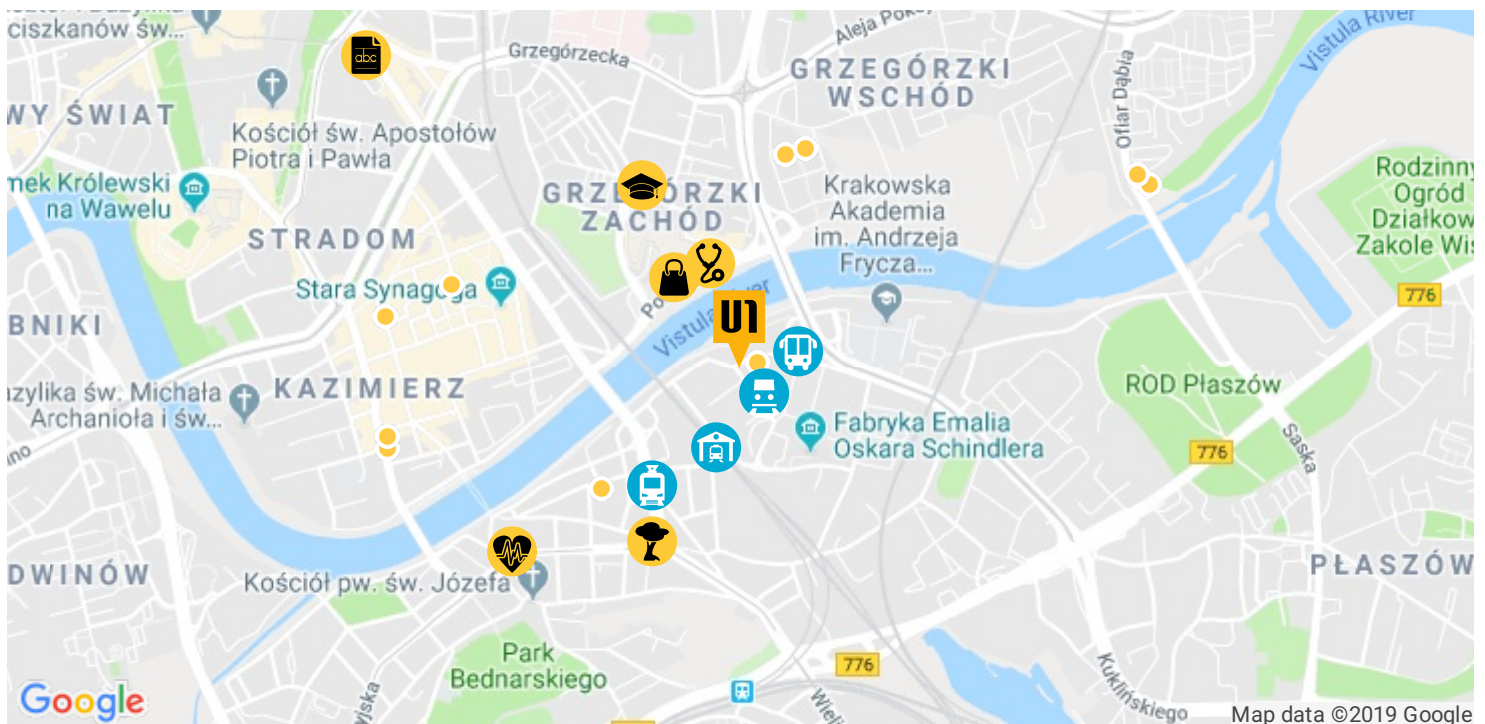
 Wartość m<sup>2</sup> mieszkania

**od 7 418 do 8 827 zł/m<sup>2</sup>**

 Wartość m<sup>2</sup> mieszkania  
 w tym budynku

**C2** Podsumowanie raportu

To mieszkanie znajduje się w bardzo atrakcyjnej i dość bezpiecznej okolicy. Lokale o tej powierzchni są bardzo popularne w Krakowie. Cena metra kwadratowego wskazanego przez Ciebie mieszkania jest powyżej średniej ceny dla miasta.


**D** Wycena została zrealizowana na podstawie bardzo dużej liczby transakcji. Przykładowe transakcje z okolicy (oznaczone na mapie ●):

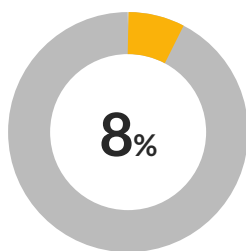
adres nieruchomości	m <sup>2</sup>	data	cena	cena za m <sup>2</sup>
1 Kraków, Krakowska 44	46	I kw. 2019	361 000	7 899
2 Kraków, Plac Wolnica 14	62	I kw. 2019	490 000	7 953
3 Kraków, Piwna 19	61	I kw. 2019	485 000	8 017
4 Kraków, Zabłocie 21	37	IV kw. 2018	310 944	8 381
5 Kraków, Grzegórzeczka 67C	40	IV kw. 2018	333 991	8 455
6 Kraków, Jakuba 7	62	IV kw. 2018	533 000	8 667
<b>Kraków, Zabłocie 1</b>	<b>54</b>		<b>471 690</b>	<b>8 735</b>
7 Kraków, Bajeczna 18	68	II kw. 2019	609 000	8 907
8 Kraków, Bajeczna 20	45	II kw. 2019	427 000	9 395
9 Kraków, Bożego Ciała 12	43	IV kw. 2018	407 000	9 406
10 Kraków, Grzegórzeczka 67H	55	I kw. 2019	555 000	10 036

**E1 Najem długoterminowy**
**3 030 zł/mies.**

Szacowany zysk za miesiąc

**36 360 zł/rok**

Szacowany zysk za rok

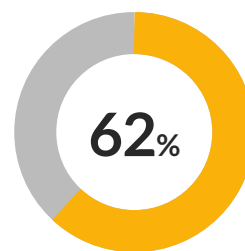

 Szacowany zysk roczny  
w stosunku do wartości  
mieszkania

**E2 Najem krótkoterminowy**
**197 zł/dz.**

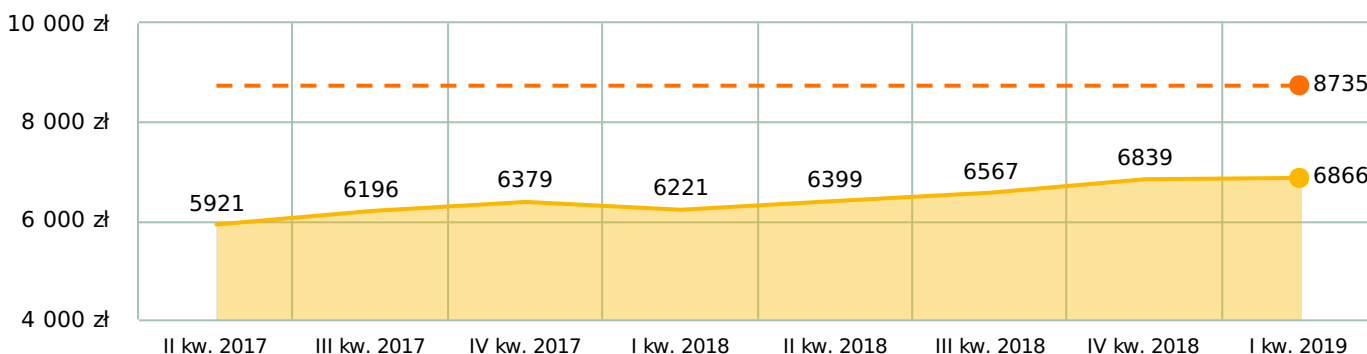
Szacowana cena za dzień

**3 669 zł/mies.**

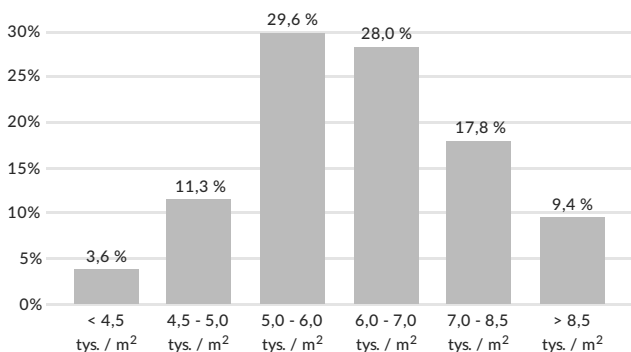
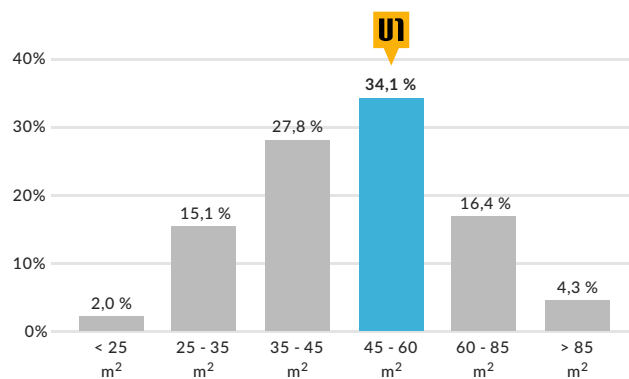
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

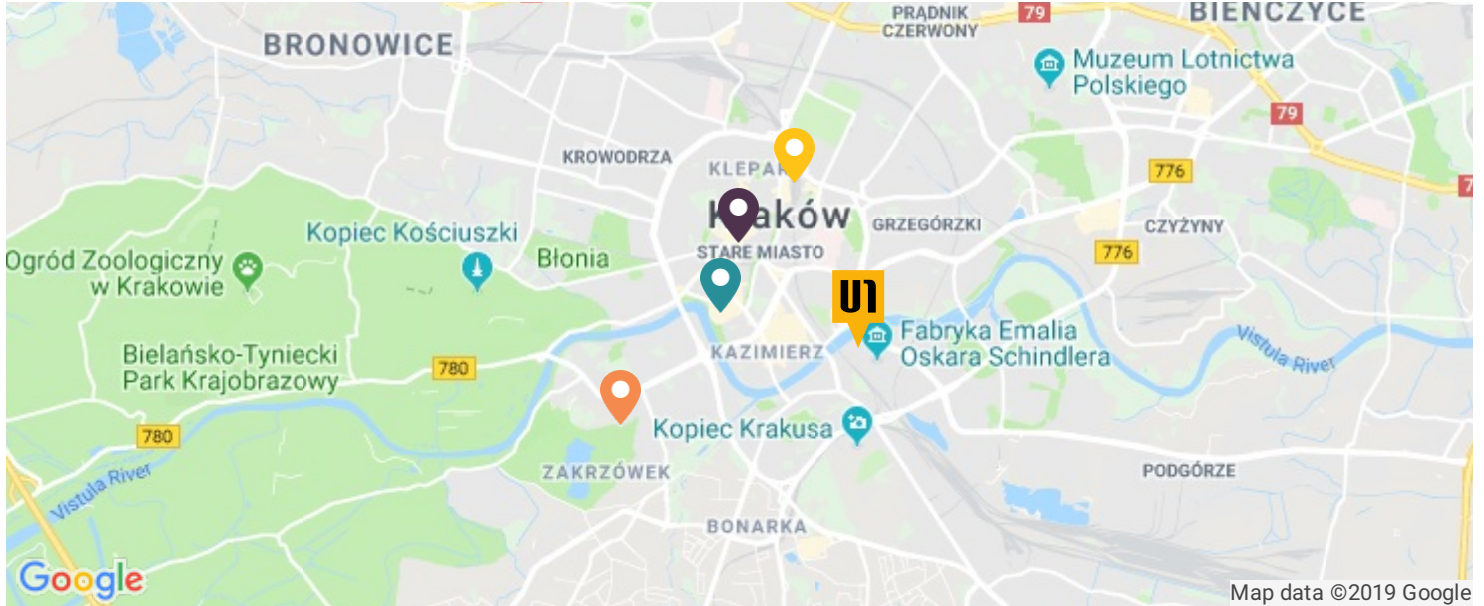
**F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla KRAKÓW - 6 866 ZŁ TO MIESZKANIE - 8 735 ZŁ**


Powyższy wykres przedstawia zmiany średnich cen sprzedaży mieszkań w czasie ostatnich lat. Analiza tworzona jest dla całego miasta, a w przypadku Warszawy dodatkowo prezentuje średnie ceny dla dzielnicy, w której znajduje się przedmiotowa nieruchomość. Na wykresie zaznaczyliśmy wartość wycenionego mieszkania.

**G1 Rozkład cen sprzedaży mieszkań w mieście Kraków**

**G2 Powierzchnia sprzedawanych mieszkań w mieście Kraków**


**H** Czasy dojazdu

Poniżej zaprezentowane są szacunkowe czasy dojazdu dla wskazanych przez Ciebie punktów docelowych.


**Centrum miasta | Rynek Główny, Kraków**

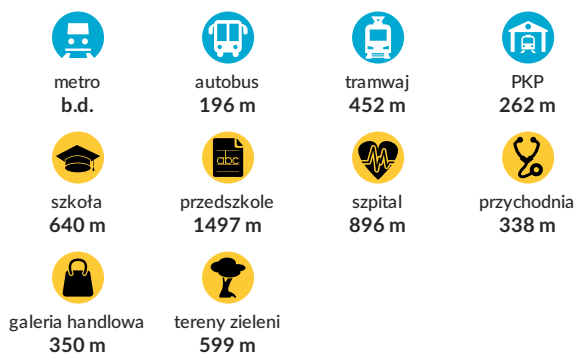
**Inne | Wawel, Kraków**

**Inne | Dworzec Główny, Kraków**

**Inne | Zakrzówek, Kraków**

**I** Atrakcyjność okolicy

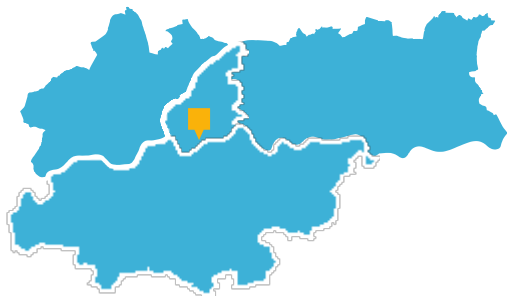
Pierwsza grafika pokazuje użyteczne miejsca w okolicy wybranej lokalizacji. Znajduje się tu pełna lista użytecznych miejsc wraz z odległością do najbliższego z nich. Obok punktów POI zamieściliśmy wskaźnik atrakcyjności dla wybranej okolicy.

**11** Punkty POI

**12** Poziom atrakcyjności najbliższej okolicy

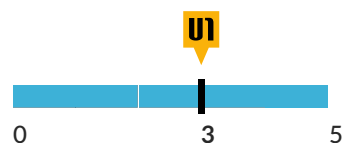

Wskaźnik atrakcyjności jest autorską analizą występowania miejsc użyteczności publicznej wybranej okolicy. Każdy z punktów jest analizowany pod kątem ważności i przydatności w życiu codziennym. Wysokość wskaźnika jest podawana na podstawie analizy wagi każdego z punktów znajdujących się w promieniu 1,5 km od wybranej lokalizacji.

**J** Bezpieczeństwo najbliższej okolicy

Jest to analiza bezpieczeństwa w okolicy. Analiza jest oparta na liczbie i rodzaju występujących w okolicy zdarzeń, tj. przestępstw lub wykroczeń. Wyższa wartość wskaźnika oznacza bardziej bezpieczną okolicę, czyli mniej zdarzeń lub zdarzenia sklasyfikowane jako mniej istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa. Dla każdej lokalizacji analizowane są występujące w okolicy zdarzenia z różnych kategorii (jak np. wandalizm, pobicia, czy kradzieże pojazdów). Wskaźnik ma charakter lokalny, tzn. jego skala przyjmowana jest w oparciu o przedział wartości dla danego miasta.



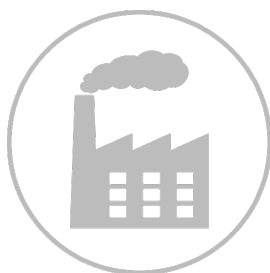
Podgórze - średni poziom bezpieczeństwa: 4


 wskaźnik poziomu bezpieczeństwa okolicy


Przedstawiona mapa miasta ilustruje średni poziom bezpieczeństwa w danej dzielnicy. Natomiast wskaźnik poziomu bezpieczeństwa dla wybranej lokalizacji wyliczany jest na bazie zdarzeń w promieniu 1,5 km. Dlatego wartość wskaźnika dla lokalizacji może różnić się od średniego poziomu bezpieczeństwa dla dzielnicy.

**K** Zanieczyszczenie powietrza

Czyste powietrze ma duże znaczenie dla naszego stanu zdrowia. Gdy w powietrzu znajduje się dużo zanieczyszczeń, a warunki atmosferyczne – np. brak wiatru czy mgła – sprzyjają ich koncentracji. Kupując mieszkanie na pewno chcesz wiedzieć czy w tej okolicy występuje problem smogu. Aby Ci pomóc, umieszczamy informację na temat jakości powietrza w danej lokalizacji. Są to informacje ze źródeł publicznych, regularnie aktualizowane i weryfikowane. Informacje te są dostępne przede wszystkim dla miast, w których występuje nasilony problem zanieczyszczenia powietrza. Są to min.: Warszawa, Kraków, Katowice.



**JUŻ WKRÓTCE!**  
Moduł w przygotowaniu

## Wyjaśnienia sekcji tego raportu

### **C1** Wycena mieszkania

Wycena to informacja o przybliżonej wartości typowego mieszkania dla podanych danych. Wycena jest wykonywana przez model statystyczny, który bazuje na informacjach o sprzedaży mieszkań w danym mieście. Model bierze pod uwagę informacje o mieszkaniu podane przez użytkownika, takie jak np. powierzchnia, piętro, liczba pokoi czy rodzaj budynku. Jedną z najważniejszych i mających największy wpływ na wartość informacji jest adres.

### **B** Parametry mieszkania

Wszystkie dane zawarte w tej sekcji pochodzą od użytkownika i stanowią informację, jakie parametry mieszkania były podstawą do stworzenia wyceny. Są to dokładnie te same wartości, które użytkownik wprowadził poprzez stronę internetową przy zamawianiu Wyceny U1. Cenatorium nie ponosi odpowiedzialności za ich poprawność.

### **D** Transakcje referencyjne

W raporcie pokazanych jest 10 przykładowych transakcji sprzedaży mieszkań w okolicy. Pokazanie wyceny mieszkań w tabeli transakcji sprzedaży z okolicy ma charakter poglądowy. Do stworzenia Wyceny U1 brany jest model statystyczny bazujący na wielokrotnie większej liczbie transakcji sprzedaży. W związku z tym wycena mieszkania może różnić się od średniej zaprezentowanych cen transakcyjnych w tej sekcji. Wszystkie informacje o transakcjach sprzedaży pochodzą z publicznych źródeł zawierających dane z aktów notarialnych i wycen rzeczoznawców.

### Wskaźniki najbliższej okolicy

Szacując wartość mieszkania bierzemy pod uwagę atrakcyjność okolicy w jakiej się znajduje. Zbieramy informacje o tym, jak nieruchomość pod wskazanym adresem jest skomunikowana z innymi dzielnicami, czy są tam sklepy, szkoły. W naszej kalkulacji uwzględniamy również dane, które nie są przypisane do konkretnej lokalizacji ale do sąsiednich ulic. Na podstawie automatycznego modelu szacujemy również wartość najmu krótko- i długoterminowego.

### **G** Rozkład cen oraz powierzchnie sprzedawanych mieszkań

Wykresy ilustrują powierzchnie i ceny mieszkań sprzedawanych w danym mieście. Można się z nich dowiedzieć, jakich mieszkań sprzedaje się najczęściej (np. kawalerek, dużych czy też średnich mieszkań), oraz w jakich cenach. Dodatkowo wyróżniono grupę, do której należy wyceniane mieszkanie. Wykresy bazują na statystykach sprzedaży mieszkań dla całego miasta.

### **H** Bezpieczeństwo

Analiza oparta jest o dane o przestępstwach oraz wykroczeniach, pozyskane m.in. ze źródeł publicznych. W kalkulacji mogą być uwzględniane również dane, które nie są przypisane do konkretnego miejsca, a jedynie do ulicy. W takim przypadku jako punkt odniesienia do kalkulacji przyjmowany jest środek danej ulicy. Przypisanie wag ma charakter ekspercki i wynika z subiektywnej oceny znaczenia poszczególnych kategorii występujących zdarzeń.

### **J** Atrakcyjność okolicy

W sekcji przedstawiono odległość do najbliższego punktu danego typu. Analiza atrakcyjności oparta jest o dane na temat miejsc użyteczności publicznej, pochodzących w szczególności z bazy Open Street Map. Przypisanie wag ma charakter ekspercki i wynika z subiektywnej oceny znaczenia poszczególnych kategorii występujących użytecznych miejsc dla atrakcyjności okolicy.

Rewolucyjne oraz największe na polskim rynku narzędzie, pozwalające na natychmiastową analizę wartości mieszkania w oparciu o miliony informacji o realnych cenach sprzedaży na rynku nieruchomości. Dodatkowo urban.one dostarcza kompleksową analizę walorów otoczenia nieruchomości takich jak poziom bezpieczeństwa, prognozowana korzyść z wynajmu krótkoterminowego oraz częstotliwość sprzedaży nieruchomości. Uzupełnieniem wyceny są zagregowane informacje na temat wartości i rozkładu cen sprzedaży nieruchomości w danym mieście.

## Prawie 4 mln i największa w Polsce baza informacji o nieruchomościach

Od prawie 5 lat Cenatorium dostarcza rozwiązania oparte o dane, wykorzystywane przez większość sektorów gospodarki i klientów indywidualnych. Łączymy doświadczenia oraz wiedzę o dynamice zjawisk gospodarczych w przestrzeni z zaawansowanymi technologiami przetwarzania danych. Tworzymy autorskie rozwiązania IT, w tym narzędzia analityczne oparte o machine learning, czerpiące z dużych, nieustrukturyzowanych zbiorów danych. Świadczymy usługi dla banków w procesie podejmowania decyzji przyznawania kredytów hipotecznych, monitoringu portfela oraz modelu prognostycznego. Dostarczamy również rozwiązania systemowe niezbędne do właściwej wyceny gruntów, nieruchomości i służebności dla dużych spółek infrastrukturalnych, przesyłowych oraz energetycznych. Pracujemy z deweloperami, agentami nieruchomości i funduszami inwestycyjnymi. W październiku 2017 r. Deloitte umieścił spółkę Cenatorium w gronie 50. najszybciej rozwijających się technologicznie innowacyjnych firm Europy Środkowej (Technology Fast 50).

Otodom jest najpopularniejszym serwisem nieruchomości w Polsce. Każdego dnia korzysta z niego średnio ponad 350 tys. osób, a ponad 50 procent użytkowników robi to korzystając z mobilnej strony lub aplikacji. Codziennie pojawia się w nim średnio 4 tysiące nowych ofert. Według raportu Gemius/PBI w maju 2018 Otodom odnotował 3 300 208 realnych użytkowników oraz 66 204 828 odsłon, co daje mu pierwsze miejsce wśród serwisów specjalizujących się w ogłoszeniach nieruchomości.

**Otodom. Adresujemy marzenia.**

Otrzymany wynik określa przybliżoną wartość rynkową nieruchomości, ustaloną w oparciu o algorytmy i modele statystyczne, przy wykorzystaniu jako danych wejściowych bazy danych o rzeczywistych transakcjach na danym rynku lokalnym. Określona wartość jest wartością rekomendowaną, która odzwierciedla najbardziej prawdopodobną wartość nieruchomości, przy założeniu, że transakcja odbywa się w warunkach rynkowych na typowej nieruchomości. Raport nie jest operatem szacunkowym i nie stanowi opinii o wartości nieruchomości w rozumieniu Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wygenerowana informacja o wartości nie jest równoznaczna z wyceną nieruchomości dokonywaną przez rzeczoznawcę majątkowego. Estymacja nie obejmuje podatków i dodatkowych opłat związanych z zakupem.