

A Lokalizacja

ul. Piękna 68
 WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE

B Parametry mieszkania

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	69m ²
PIĘTRO	4 z 5
LICZBA POKOI	4
OSOBNA JASNA KUCHNIA	tak
BALKON / TARAS	tak
STANDARD LOKALU	wysoki
WINDA	tak
PIWNICA / KOMÓRKA LOKATORSKA	tak
MIEJSCE POSTOJOWE	tak
TYP BUDYNKU	kamienica
ROK BUDOWY	lata 70
RYNEK	wtórny

C1 Wycena mieszkania

971 382 zł

Wartość mieszkania

14 078 zł/m²

 Wartość m² mieszkania

od 10 425 do 15 927 zł/m²

 Wartość m² 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 Warszawie. Cena metra kwadratowego wskazanego przez Ciebie mieszkania jest zbliżona do średniej ceny dla dzielnicy.


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

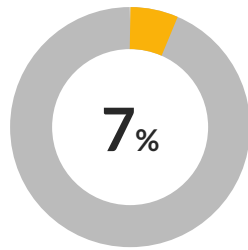
adres nieruchomości	m ²	data	cena	cena za m ²
1 Warszawa, Sienna 57	71	II kw. 2019	905 000	12 666
2 Warszawa, Marszałkowska 28A	62	II kw. 2019	793 000	12 805
3 Warszawa, Wilcza 28	63	I kw. 2019	810 000	12 871
4 Warszawa, Poznańska 3	60	I kw. 2019	777 000	12 972
5 Warszawa, Jana i Jędrzeja Śniadeckich 12/16	60	II kw. 2019	780 000	13 033
Warszawa, ul. Piękna 68	69		971 382	14 078
6 Warszawa, Tytusa Chałubińskiego 9	57	II kw. 2019	800 000	14 109
7 Warszawa, Mokotowska 26	50	II kw. 2019	720 000	14 438
8 Warszawa, Marszałkowska 81	63	I kw. 2019	930 000	14 683
9 Warszawa, Stanisława Noakowskiego 10	70	I kw. 2019	1 060 000	15 226
10 Warszawa, Emilii Plater 10	49	I kw. 2019	750 000	15 432

E1 Najem długoterminowy
5 290 zł/mies.

Szacowany zysk za miesiąc

63 480 zł/rok

Szacowany zysk za rok

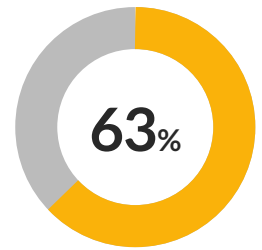

 Szacowany zysk roczny
w stosunku do wartości
mieszkania

E2 Najem krótkoterminowy
464 zł/dz.

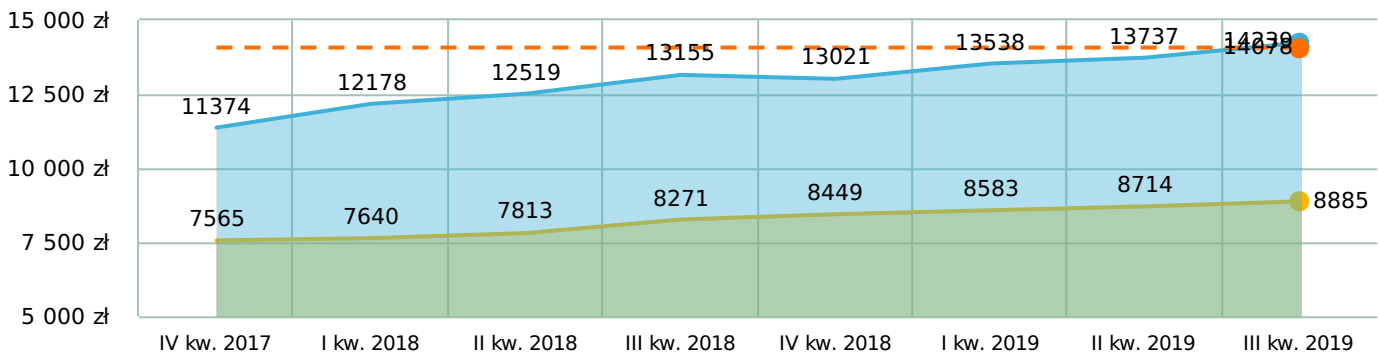
Szacowana cena za dzień

8 771 zł/mies.

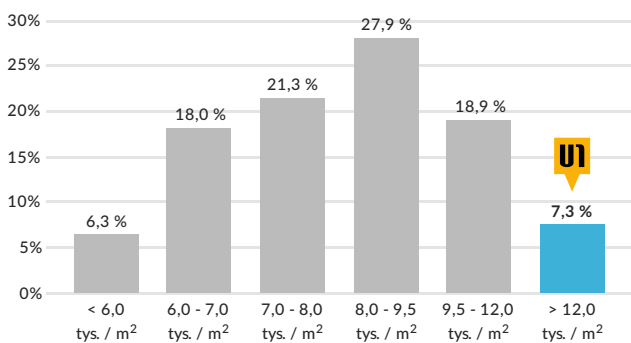
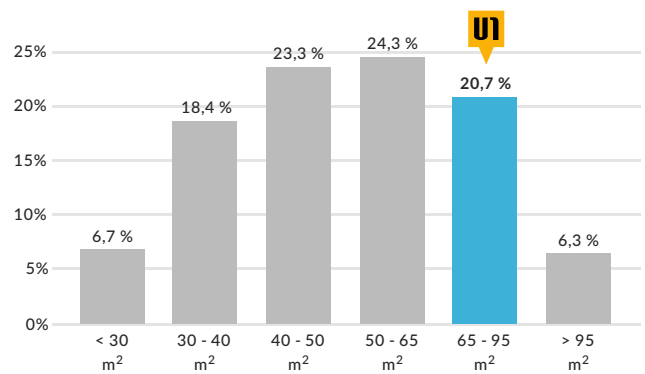
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

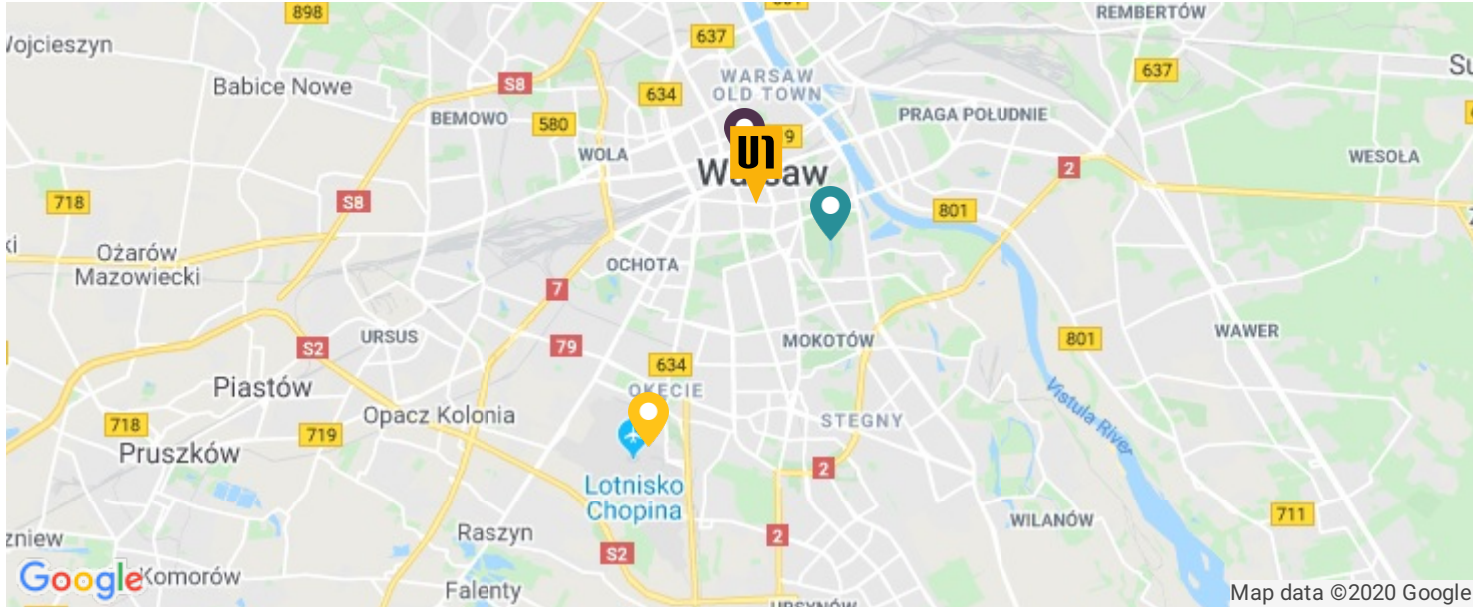
F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla WARSZAWA - 8 885 zł ŚRÓDMIEŚCIE - 14 239 zł TO MIESZKANIE - 14 078 zł


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 Warszawa

G2 Powierzchnia sprzedawanych mieszkań w mieście Warszawa


H Czasy dojazdu

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



Centrum miasta | PKiN, Warszawa



Inne | Łazienki, Warszawa



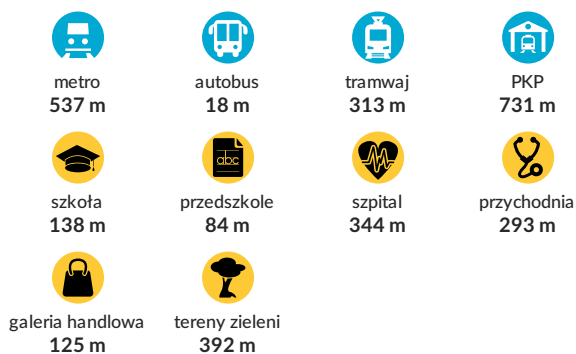
Inne | Lotnisko Chopina, Warszawa



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



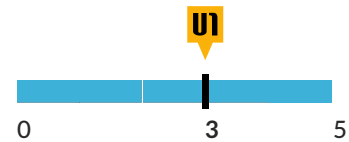
Wskaźnik atrakcyjności jest autorską analizą występowania miejsc użyteczności publicznej wybranej okolicy. Każdy z punktów jest analizowany pod kątem ważności i przydatności w życiu codziennym. Wysokość wskaźnika jest podawana na podstawie analizy wagi każdego z punktów znajdujących się w promieniu 1,5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



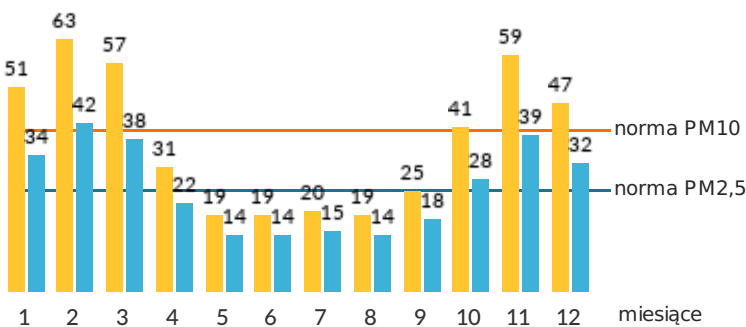
Śródmieście - średni poziom bezpieczeństwa: 2


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, występuje zjawisko smogu. Kupując mieszkanie, na pewno chcesz wiedzieć, czy w tej okolicy występuje ten problem. Aby Ci pomóc, umieszczamy informację na temat jakości powietrza w danej lokalizacji. Wskaźnik powstaje dzięki współpracy z Airly. Jest regularnie aktualizowany i weryfikowany. Informacje te są dostępne przede wszystkim dla miast, w których występuje nasilony problem zanieczyszczenia powietrza. Są to min.: Warszawa, Kraków, Katowice.


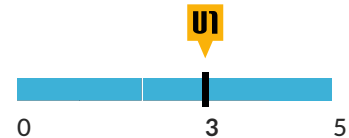
K1 Średnie miesięczne stężenia pyłu zawieszonego dla najbliższej stacji pomiarowej [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]

 PM10

 PM2,5

PM10 to mieszanina zawieszonych w powietrzu cząstek, których średnica nie przekracza 10 mikrometrów. Z kolei PM2,5 to aerozole atmosferyczne, których średnica jest nie większa niż 2,5 mikrometra. Oba rodzaje zawiesin nie są korzystne dla zdrowia człowieka, a im większe jest ich stężenie w powietrzu, tym jego jakość jest gorsza.

Wskaźnik poziomu jakości powietrza powstaje we współpracy z


K2 Poziom jakości powietrza


wskaźnik poziomu zanieczyszczenia dla dzielnicy


Wskaźnik jakości powietrza powstaje na podstawie uśrednionych rocznych pomiarów stężenia pyłów zawieszonych PM10 oraz PM2,5. Im wyższa wartość tego wskaźnika, tym lepsza jest jakość powietrza w danej lokalizacji.

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.

Otrzymaany 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.