

**A** Lokalizacja

**ul. Piękna 68**  
 WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE

**B** Parametry mieszkania

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	55m <sup>2</sup>
PIĘTRO	3 z 5
LICZBA POKOI	3
OSOBNA JASNA KUCHNIA	tak
BALKON / TARAS	tak
STANDARD LOKALU	dobry
WINDA	b.d.
PIWNICA / KOMÓRKA LOKATORSKA	tak
MIEJSCE POSTOJOWE	tak
TYP BUDYNKU	kamienica
ROK BUDOWY	lata 70
RYNEK	wtórny

**C1** Wycena mieszkania

# 784 135 zł

Wartość mieszkania

## 14 257 zł/m<sup>2</sup>

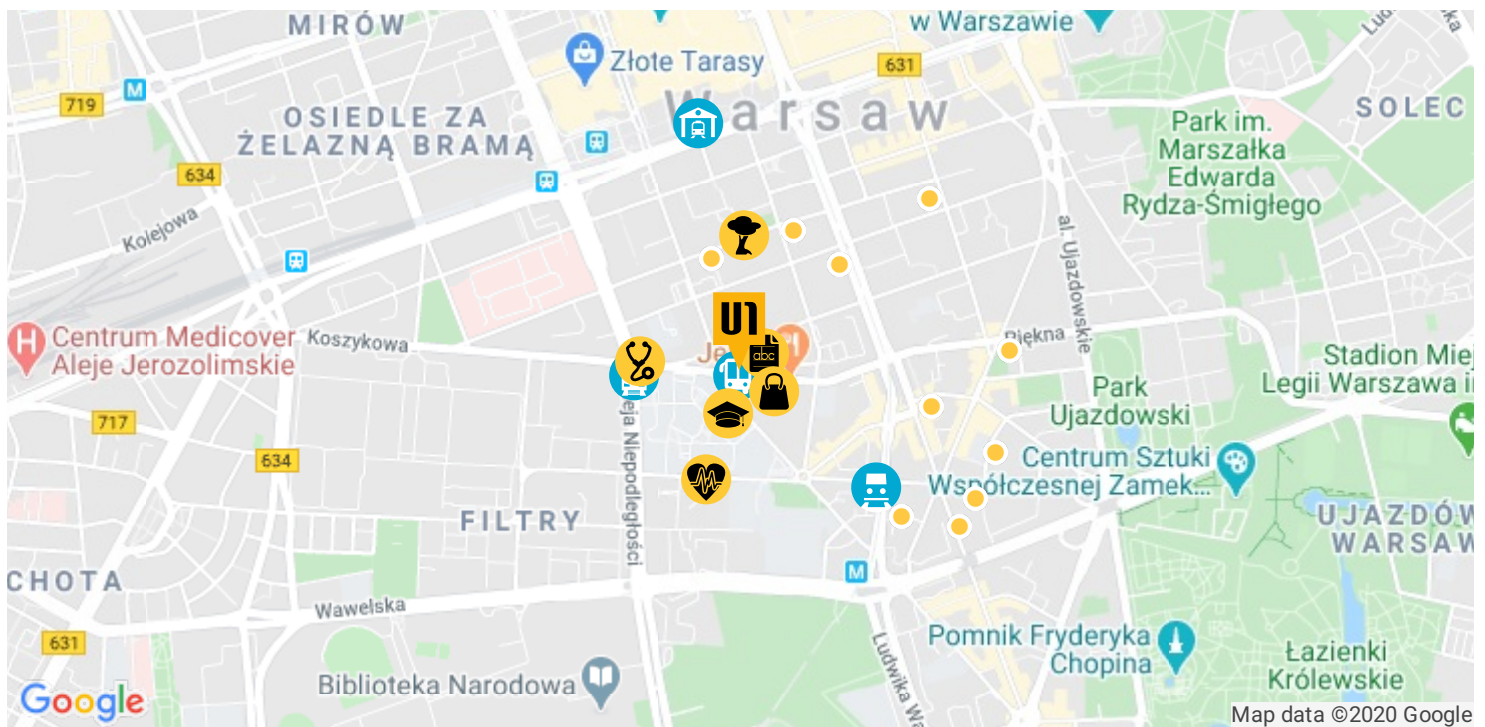
 Wartość m<sup>2</sup> mieszkania

**od 10 524 do 16 026 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 Warszawie. Cena metra kwadratowego wskazanego przez Ciebie mieszkania jest powyżej średniej ceny dla dzielnicy.



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

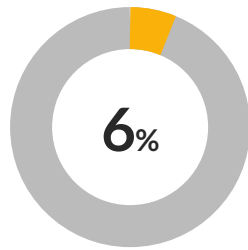
adres nieruchomości	m <sup>2</sup>	data	cena	cena za m <sup>2</sup>
1 Warszawa, Jaworzyńska 4	57	I kw. 2020	750 000	13 110
2 Warszawa, Wspólna 67	54	I kw. 2020	715 000	13 342
3 Warszawa, Marszałkowska 83	62	I kw. 2020	825 000	13 395
4 Warszawa, Natolińska 2	48	I kw. 2020	660 000	13 619
5 Warszawa, Krucza 23/31	50	II kw. 2020	695 000	13 792
6 Warszawa, Marszałkowska 28	59	I kw. 2020	840 000	14 144
7 Warszawa, Wspólna 51	49	I kw. 2020	699 000	14 228
<b>Warszawa, ul. Piękna 68</b>	<b>55</b>		<b>784 135</b>	<b>14 257</b>
8 Warszawa, Aleja Wyzwolenia 13	51	I kw. 2020	760 000	14 783
9 Warszawa, Piękna 7/9	63	I kw. 2020	940 000	14 930
10 Warszawa, Plac Konstytucji 4	49	I kw. 2020	750 000	15 194

**E1 Najem długoterminowy**
**4 100 zł/mies.**

Szacowany zysk za miesiąc

**49 200 zł/rok**

Szacowany zysk za rok

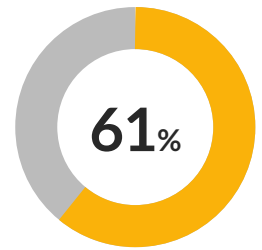

 Szacowany zysk roczny  
w stosunku do wartości  
mieszkania

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

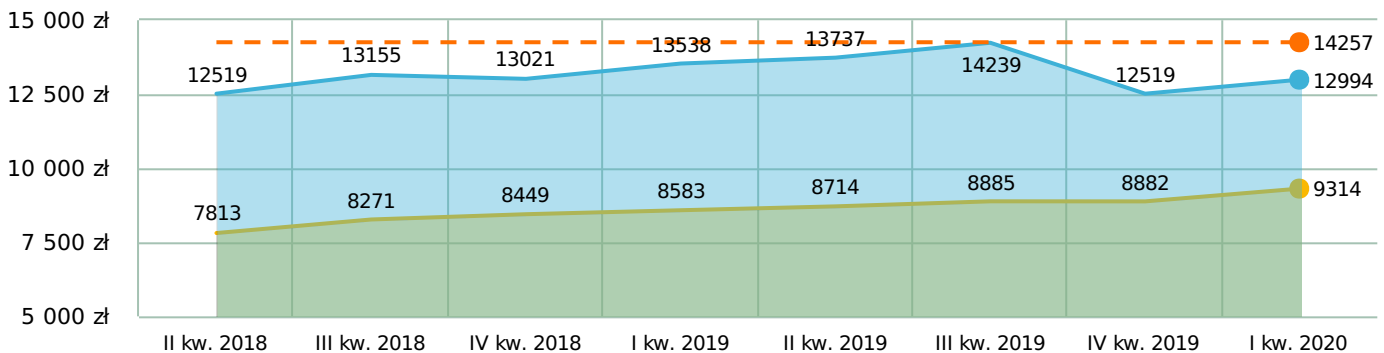
Szacowana cena za dzień

**6 338 zł/mies.**

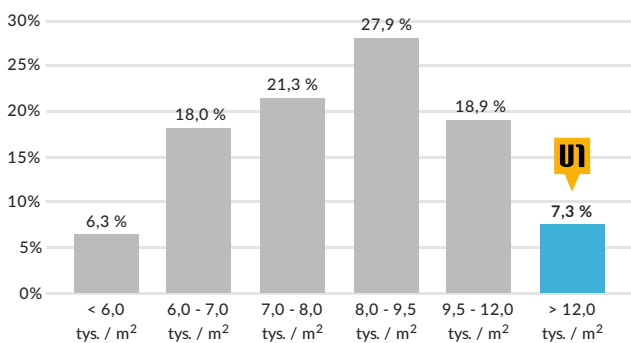
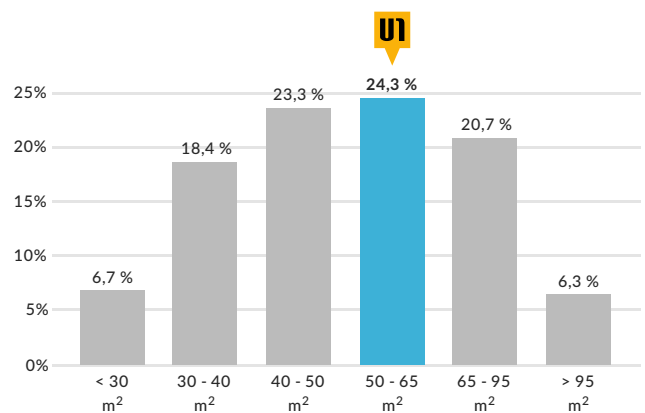
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

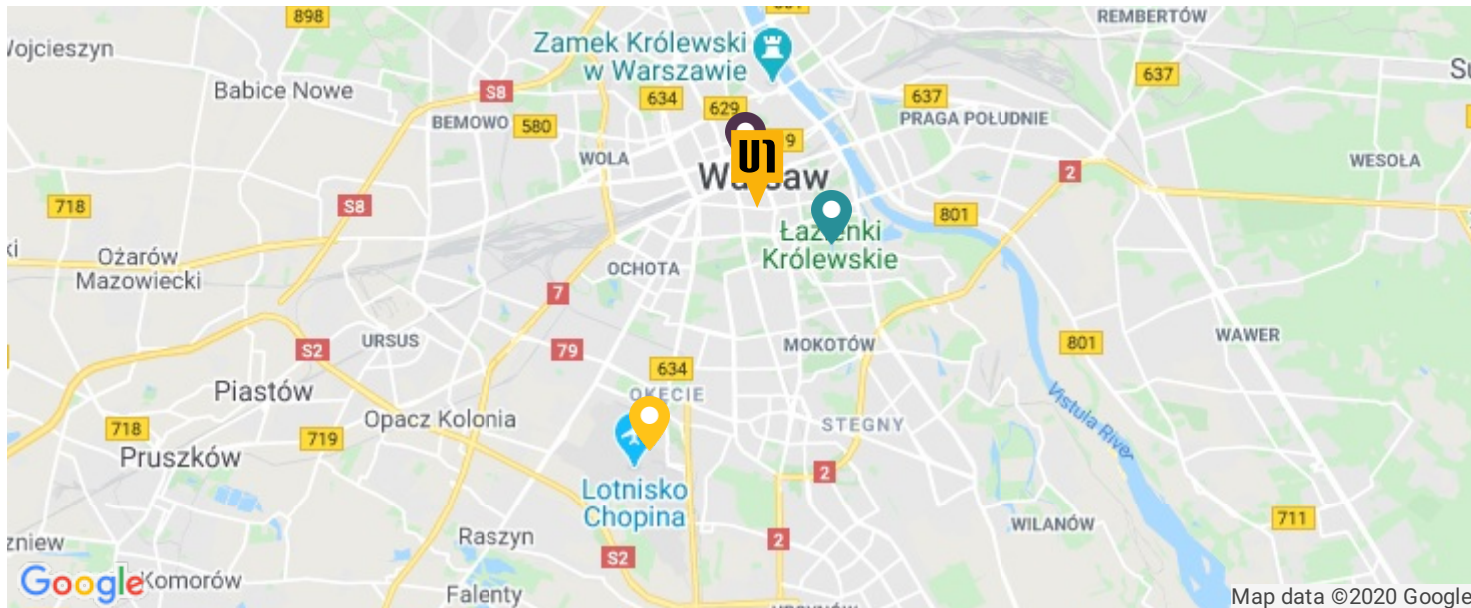
**F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla WARSZAWA - 9 314 zł ŚRÓDMIEŚCIE - 12 994 zł TO MIESZKANIE - 14 257 zł**


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 dla Ciebie punktów docelowych.

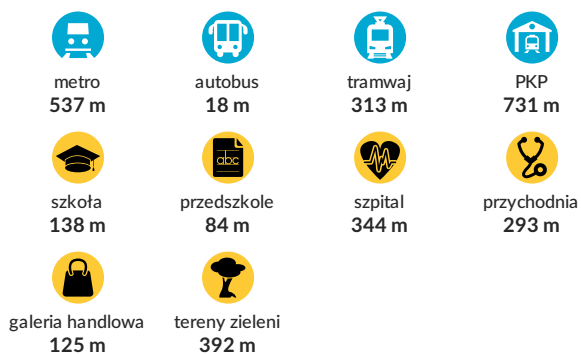

**Centrum miasta | PKiN, Warszawa**

**Inne | Łazienki, Warszawa**

**Inne | Lotnisko Chopina, Warszawa**

**I** Atrakcyjność okolicy

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

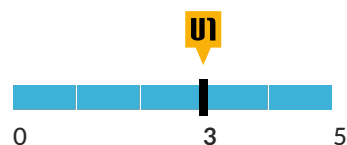
Jest to analiza bezpieczeństwa w okolicy. Analiza jest oparta na liczbie i rodzaju występujących w okolicy zdarzeń, tj. przestępstw lub wykroczeń. Wyższa wartość wskaźnika oznacza bezpieczniejszą okolicę, czyli mniej zdarzeń lub zdarzenia sklasyfikowane jako mniej istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa. 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

Przedstawiona mapa miasta ilustruje średni poziom bezpieczeństwa w danej dzielnicy.

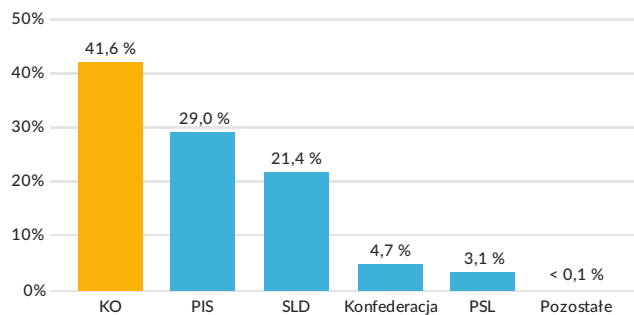
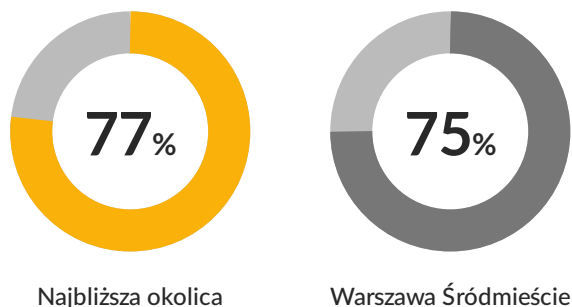
 wskaźnik poziomu bezpieczeństwa okolicy



Wskaźnik poziomu bezpieczeństwa dla wybranej lokalizacji wyliczony jest na bazie zdarzeń w promieniu 1,5 km, dlatego wartość wskaźnika dla lokalizacji może różnić się od średniego poziomu bezpieczeństwa dla dzielnicy.

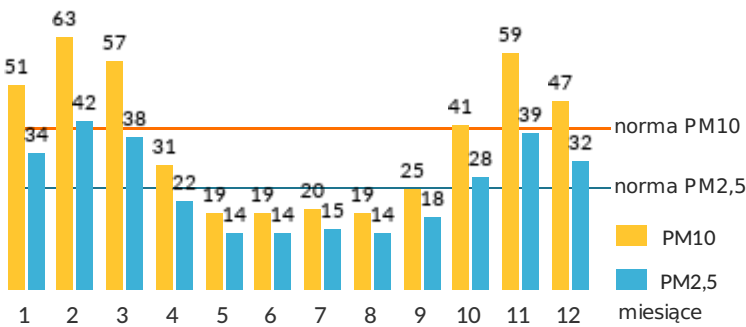
**K** Preferencje wyborcze w okolicy

Chcesz wiedzieć jakie poglądy polityczne mają Twoi potencjalni sąsiedzi? W sekcji „Preferencje wyborcze” możesz sprawdzić, która partia polityczna cieszyła się największym poparciem w okolicy, jakie wyniki osiągnęły pozostałe komitety wyborcze oraz jak wyglądała frekwencja w najbliższej komisji w zestawieniu z frekwencją dla całego miasta bądź dzielnicy. Dane pochodzą z komisji wyborczej położonej najbliższej wycenianego adresu. Wyniki podawane są dla ostatnich wyborów parlamentarnych, które odbyły się w październiku 2019 r.


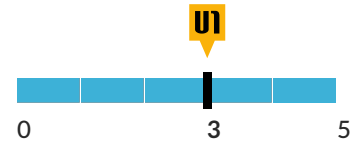
**K1** W ostatnich wyborach parlamentarnych w tej okolicy wyborcy głosowali na

**K2** Frekwencja w ostatnich wyborach parlamentarnych


**L 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 m.in.: Warszawa, Kraków, Katowice.

**L1 Średnie miesięczne stężenia pyłu zawieszonego dla najbliższej stacji pomiarowej [ $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ]**


PM10 to mieszanina zawieszonych w powietrzu cząsteczek, 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.

**L2 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.

Wskaźnik poziomu jakości powietrza powstaje we



## Wyjaśnienia sekcji tego raportu

### **B** Parametry mieszkania

Wszystkie dane zawarte w tej sekcji pochodzą od użytkownika i stanowią informację o tym, 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.

### **C1** Wycena mieszkania

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

### **D** Transakcje referencyjne

W raporcie pokazanych jest 10 przykładowych transakcji sprzedaży mieszkań w okolicy. Pokazanie wyceny mieszkania w tabeli transakcji sprzedaży z okolicy ma charakter poglądowy. Do stworzenia Wyceny U1 stosowany 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 najwięcej (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.

### **J** Bezpieczeństwo

Analiza oparta jest na danych o przestępstwach oraz wykroczeniach, pozyskanych 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.

### **I** Atrakcyjność okolicy

W sekcji przedstawiono odległość do najbliższego punktu danego typu. Analiza atrakcyjności oparta jest na danych 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 5 mln transakcji i największa w Polsce baza informacji o nieruchomościach

Od prawie 5 lat Cenatorium dostarcza rozwiązania oparte na dane, wykorzystywane przez większość sektorów gospodarki i klientów indywidualnych. Łączymy doświadczenia oraz wiedzę o dynamicznie zmieniającym się świecie gospodarczym w przestrzeni z zaawansowanymi technologiami przetwarzania danych. Tworzymy autorskie rozwiązania IT, w tym narzędzia analityczne oparte na machine learningu, 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).

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.