

A Lokalizacja

ul. Piękna 68
 WARSZAWA ŚRÓDMIEŚCIE

B Parametry mieszkania

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

C1 Wycena mieszkania

892 705 zł

Wartość mieszkania

16 231 zł/m²

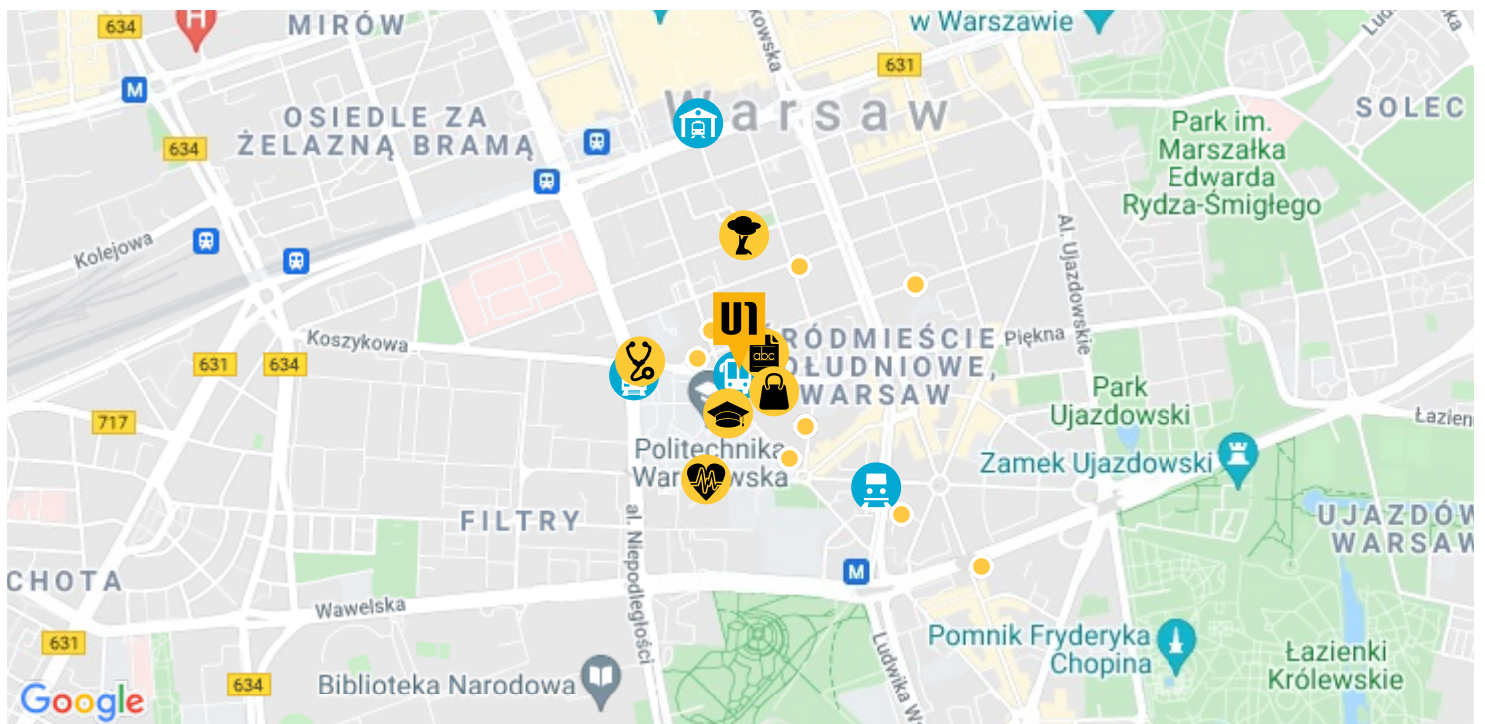
 Wartość m² mieszkania

od 11 610 do 17 111 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 powyżej średniej ceny dla dzielnicy.

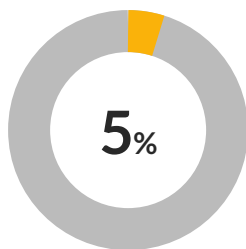

D Wycena została zrealizowana na podstawie bardzo dużej liczby transakcji. Przykładowe transakcje z okolicy (oznaczone na mapie ●):

	adres nieruchomości	m ²	data	cena	cena za m ²
1	Warszawa, Emilii Plater 10	49	III kw. 2020	697 000	14 167
2	Warszawa, Wilcza 26A	45	III kw. 2020	655 000	14 469
3	Warszawa, Stanisława Noakowskiego 4	70	III kw. 2020	1 010 000	14 491
4	Warszawa, Wilcza 72	55	II kw. 2020	830 000	15 066
5	Warszawa, Hoża 41	65	III kw. 2020	990 000	15 135
6	Warszawa, Aleja Armii Ludowej 9	49	III kw. 2020	743 000	15 310
7	Warszawa, Lwowska 9	44	II kw. 2020	683 731	15 490
8	Warszawa, Lwowska 9	52	II kw. 2020	800 991	15 490
	Warszawa, ul. Piękna 68	55		892 705	16 231
9	Warszawa, Wilcza 55/63	64	III kw. 2020	1 070 000	16 625
10	Warszawa, Jaworzyńska 4	51	III kw. 2020	925 000	17 979

E1 Najem długoterminowy

3 660 zł/mies.
Szacowany zysk za miesiąc

43 920 zł/rok
Szacowany zysk za rok

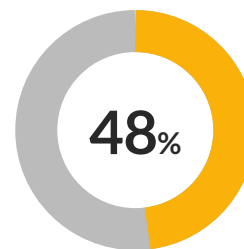


Szacowany zysk roczny
w stosunku do wartości
mieszkania

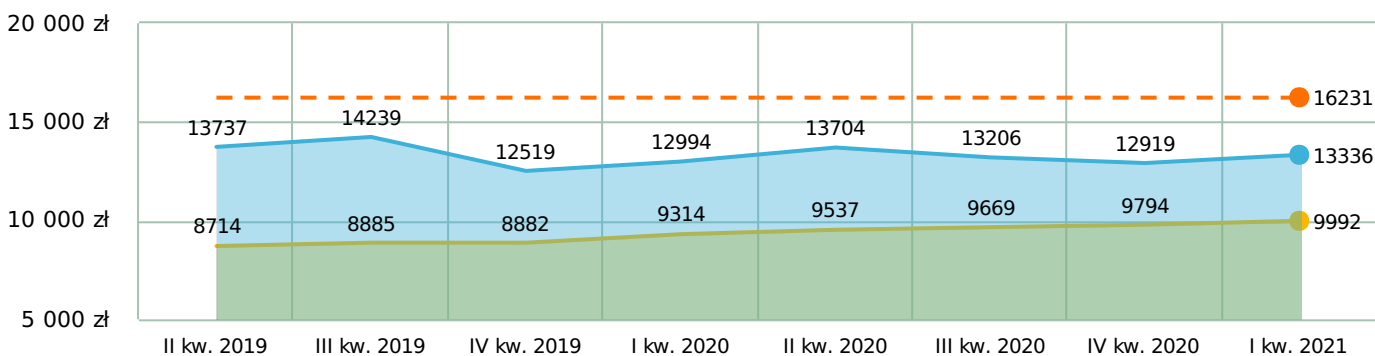
E2 Najem krótkoterminowy

316 zł/dz.
Szacowana cena za dzień

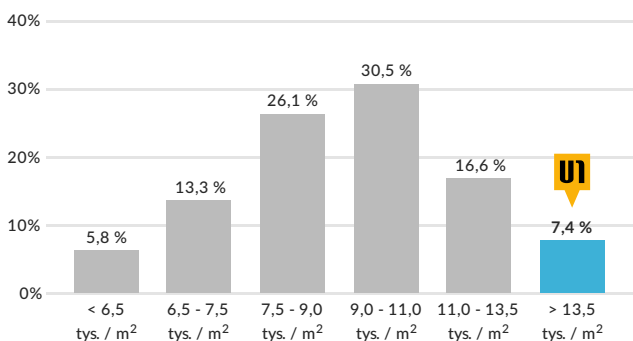
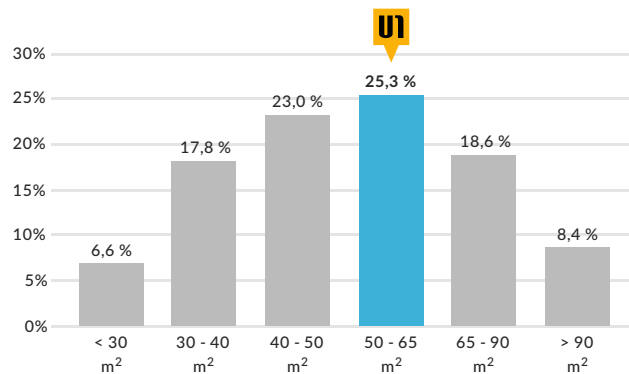
4 566 zł/mies.
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

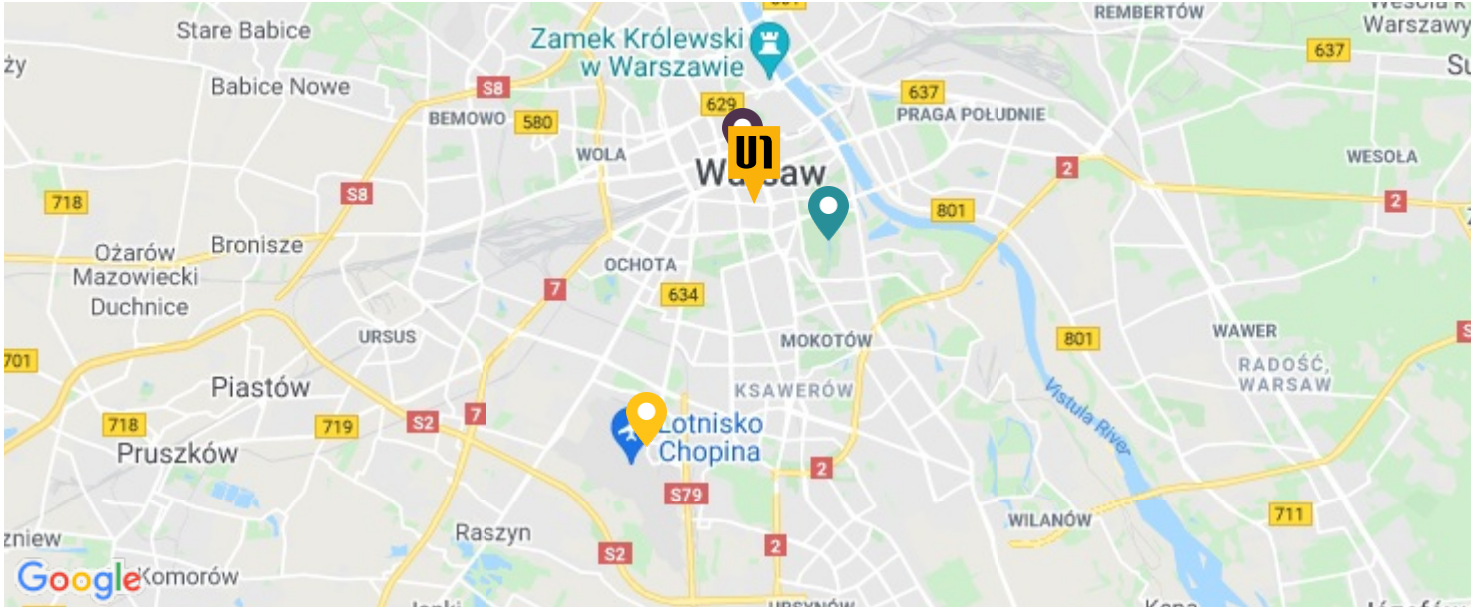
F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla WARSZAWA - 9 992 Zł ŚRÓDMIEŚCIE - 13 336 Zł TO MIESZKANIE - 16 231 Zł


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



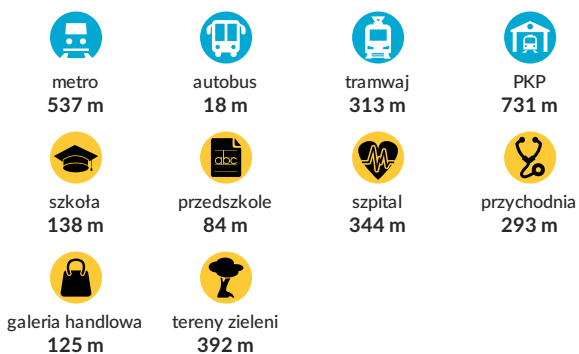
Inne | Lotnisko Chopina, Warszawa



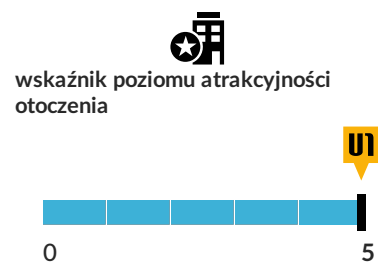
I Atrakcyjność okolicy

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

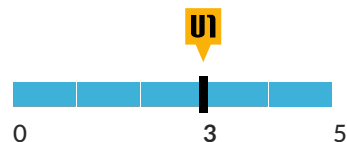
Jest to analiza bezpieczeństwa w okolicy. Analiza jest oparta na liczbie i rodzaju występujących w okolicy zdarzeń, tj. przestępstw lub wykroczeń. Wyższa wartość wskaźnika oznacza bezpieczniejszą okolicę, czyli mniej zdarzeń lub zdarzenia sklasyfikowane jako mniej istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa.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

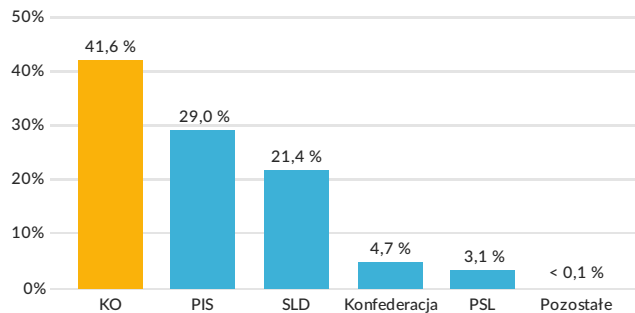
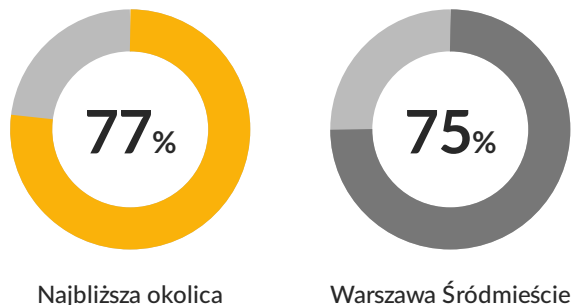
 wskaźnik poziomu bezpieczeństwa okolicy



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

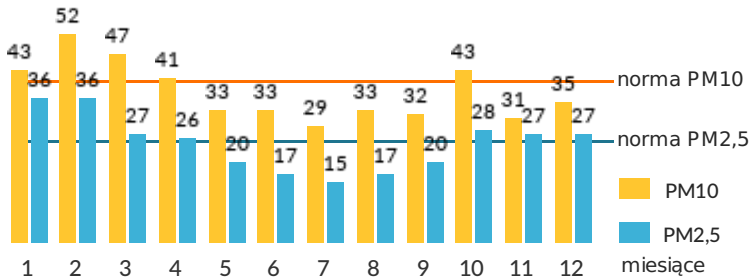
Chcesz wiedzieć jakie poglądy polityczne mają Twoi potencjalni sąsiedzi? W sekcji „Preferencje wyborcze” możesz sprawdzić, która partia polityczna cieszyła się największym poparciem w okolicy, jakie wyniki osiągnęły pozostałe komitety wyborcze oraz jak wyglądała frekwencja w najbliższej komisji w zestawieniu 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

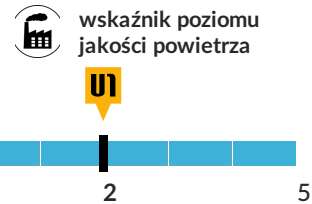
Czyste powietrze ma duże znaczenie dla naszego stanu zdrowia. Gdy w powietrzu znajduje się dużo zanieczyszczeń, a warunki atmosferyczne – np. brak wiatru czy mgła – sprzyjają ich koncentracji, występuje zjawisko smogu. Kupując mieszkanie, na pewno chcesz wiedzieć, czy w tej okolicy występuje ten problem. Aby Ci pomóc, umieszczamy informację na temat jakości powietrza w danej lokalizacji. Wskaźnik 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 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

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.