

**A** Lokalizacja

**Sarmacka 28b**  
 WARSZAWA WILANÓW

**B** Parametry mieszkania

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	60m <sup>2</sup>
PIĘTRO	4 z 5
LICZBA POKOI	3
OSOBNA JASNA KUCHNIA	tak
BALKON / TARAS	tak
STANDARD LOKALU	wysoki
WINDA	tak
PIWNICA / KOMÓRKA LOKATORSKA	tak
MIEJSCE POSTOJOWE	tak
TYP BUDYNKU	apartamentowiec
ROK BUDOWY	po 2010
RYNEK	wtórny

**C1** Wycena mieszkania

**843 540 zł**

Wartość mieszkania

**14 059 zł/m<sup>2</sup>**

 Wartość m<sup>2</sup> mieszkania

**od 10 285 do 14 223 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 bezpiecznej okolicy. Lokale o tej powierzchni są bardzo popularne w Warszawie. Cena metra kwadratowego wskazanego przez Ciebie mieszkania jest powyżej średniej ceny dla dzielnicy.

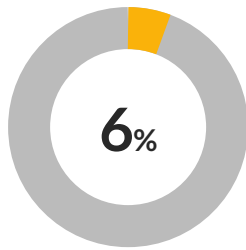

**D** Wycena została zrealizowana na podstawie bardzo dużej liczby transakcji. Przykładowe transakcje z okolicy (oznaczone na mapie ●):

	adres nieruchomości	m <sup>2</sup>	data	cena	cena za m <sup>2</sup>
1	Warszawa, Sarmacka 19	75	IV kw. 2020	900 000	11 951
2	Warszawa, Aleksandra Gieysztor 4	41	IV kw. 2020	490 000	12 045
3	Warszawa, abp. Józefa Teodorowicza 3	52	IV kw. 2020	635 000	12 261
4	Warszawa, Herbu Janina 3	54	IV kw. 2020	665 000	12 269
5	Warszawa, Sarmacka 7B	62	IV kw. 2020	765 000	12 323
6	Warszawa, Franciszka Klimczaka 16	42	IV kw. 2020	535 000	12 811
7	Warszawa, Sarmacka 17	56	IV kw. 2020	731 103	13 004
8	Warszawa, Sarmacka 16	75	IV kw. 2020	1 010 000	13 436
9	Warszawa, Prymasa Augusta Hlonda 6	51	IV kw. 2020	695 000	13 676
	<b>Warszawa, Sarmacka 28b</b>	<b>60</b>		<b>843 540</b>	<b>14 059</b>
10	Warszawa, Sejmu Czteroletniego 2	64	IV kw. 2020	900 000	14 120

**E1 Najem długoterminowy**

**4 070 zł/mies.**  
Szacowany zysk za miesiąc

**48 840 zł/rok**  
Szacowany zysk za rok

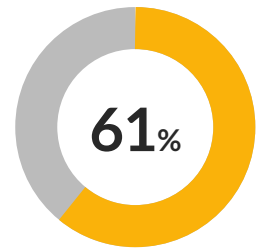


Szacowany zysk roczny  
w stosunku do wartości  
mieszkania

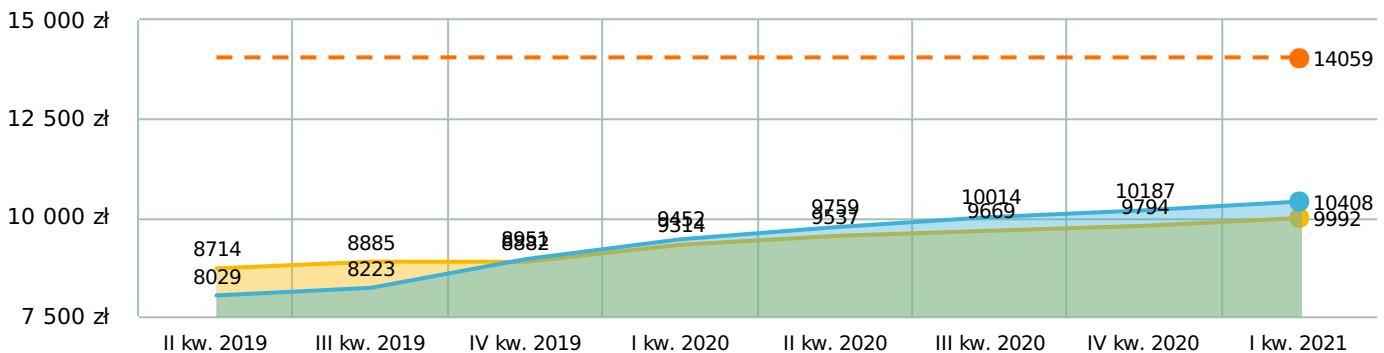
**E2 Najem krótkoterminowy**

**265 zł/dz.**  
Szacowana cena za dzień

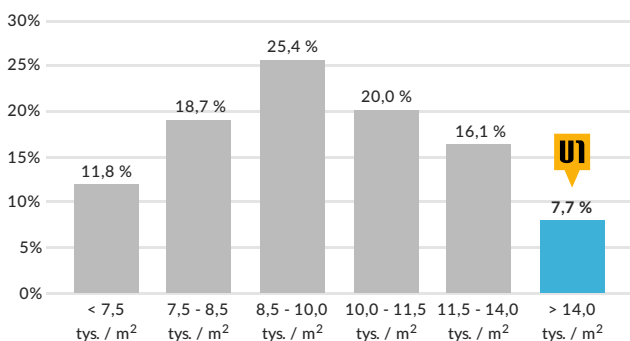
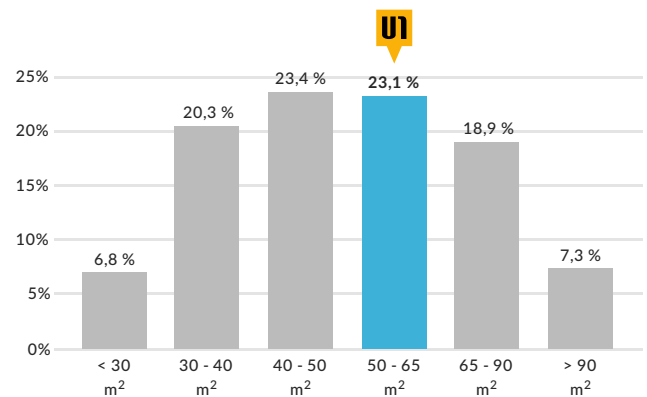
**4 899 zł/mies.**  
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

**F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla WARSZAWA - 9 992 ZŁ WILANÓW - 10 408 ZŁ TO MIESZKANIE - 14 059 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.

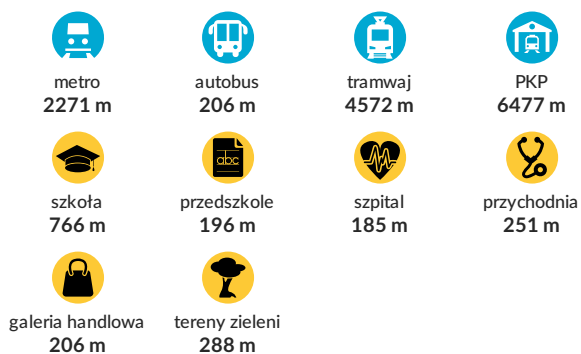

**Centrum miasta | PKiN, Warszawa**

**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.



Wilanów średni poziom bezpieczeństwa: 5

Przedstawiona mapa miasta ilustruje średni poziom bezpieczeństwa w danej dzielnicy.

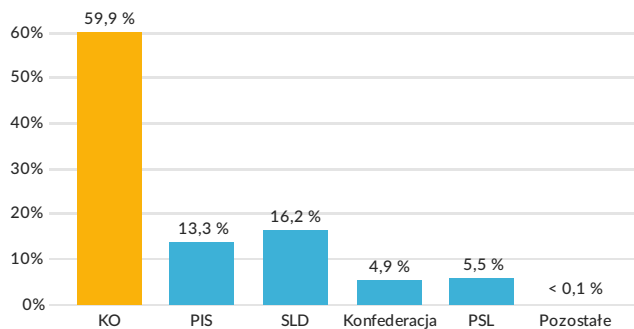
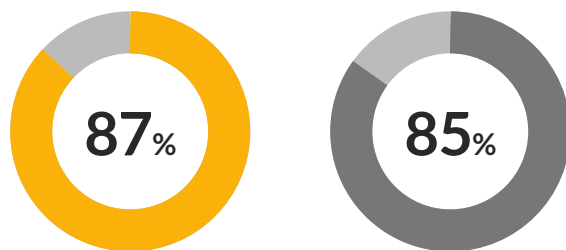
wskaźnik poziomu bezpieczeństwa okolicy



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.

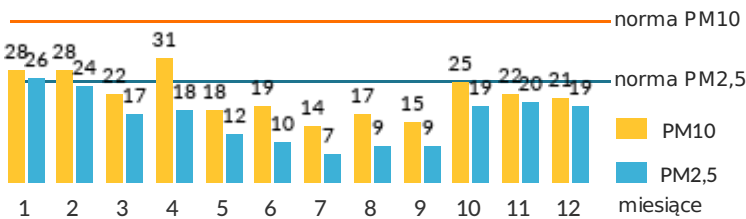
**K** Preferencje wyborcze w okolicy

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.

## Prawie 5,5 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 dynamice zjawisk gospodarczych 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.