

A Lokalizacja

ul. Galileusza 4c lok. 45
POZNAŃ GRUNWALD

B Parametry mieszkania

POWIERZCHNIA UŻYTKOWA	30m ²
PIĘTRO	3 z 10
LICZBA POKOI	1
OSOBNA JASNA KUCHNIA	tak
BALKON / TARAS	b.d.
STANDARD LOKALU	dobry
WINDA	tak
PIWNICA / KOMÓRKA LOKATORSKA	tak
MIEJSCE POSTOJOWE	b.d.
TYP BUDYNKU	blok
ROK BUDOWY	b.d.
RYNEK	wtórny

C1 Wycena mieszkania

264 600 zł

Wartość mieszkania

8 820 zł/m²

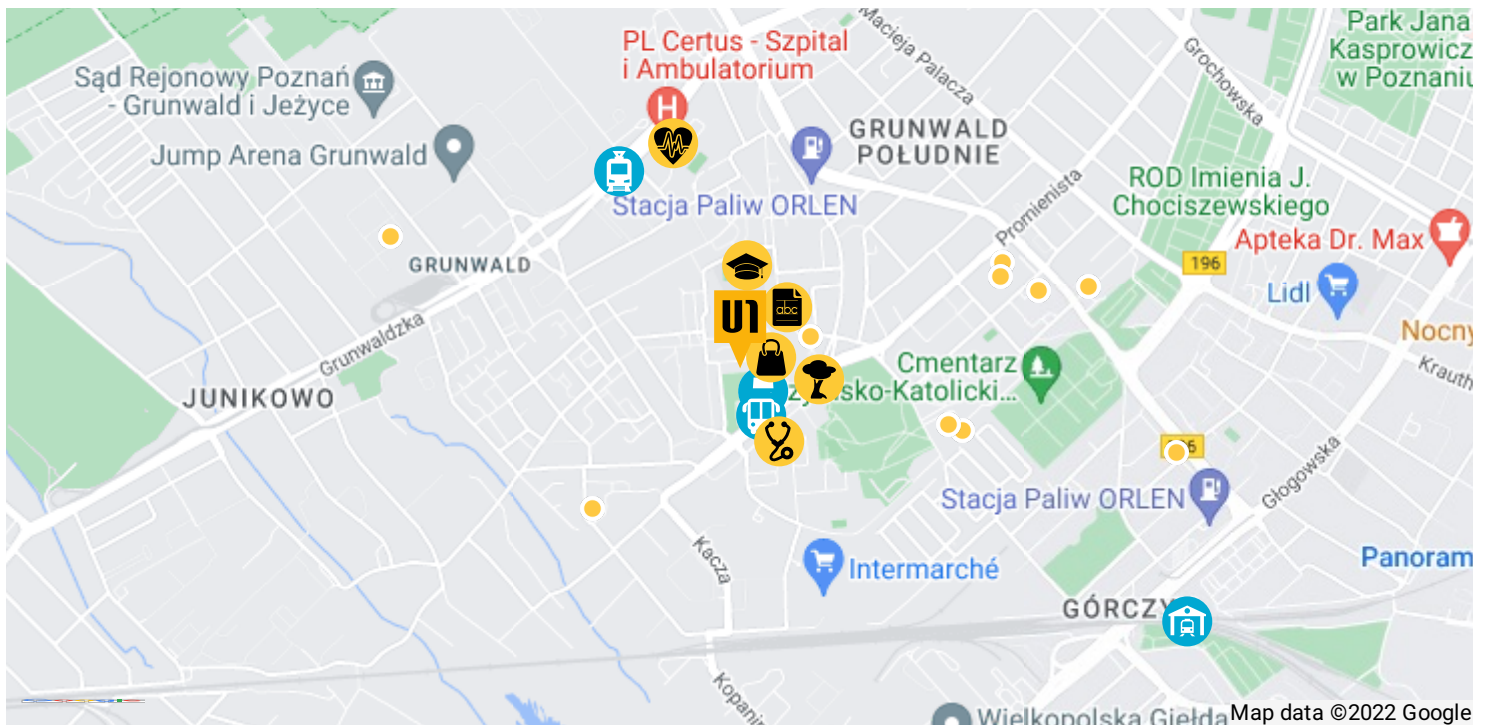
 Wartość m² mieszkania

od 6 553 do 8 955 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 Poznaniu. Cena metra kwadratowego wskazanego przez Ciebie mieszkania jest powyżej średniej ceny dla miasta.

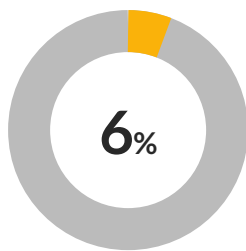

D Wycena została zrealizowana na podstawie bardzo dużej liczby transakcji. Przykładowe transakcje z okolicy (oznaczone na mapie ●):

adres nieruchomości	m ²	data	cena	cena za m ²
1 Poznań, Raszyńska 3	51	IV kw. 2021	360 000	7 059
2 Poznań, Przepiórcza 23A	46	III kw. 2021	359 000	7 890
3 Poznań, Pogodna 60	38	III kw. 2021	300 000	7 937
4 Poznań, Promienista 93	46	IV kw. 2021	379 000	8 239
5 Poznań, Jeleniogórska 1/3D	33	III kw. 2021	286 000	8 716
6 Poznań, Piotra Ściegiennego 15	32	II kw. 2021	283 000	8 789
Poznań, ul. Galileusza 4c lok. 45	30		264 600	8 820
7 Poznań, Rembertowska 15D	46	IV kw. 2021	427 001	9 315
8 Poznań, Promienista 95	38	IV kw. 2021	358 000	9 471
9 Poznań, Jugosławińska 54A	31	II kw. 2021	315 000	10 227
10 Poznań, Rembertowska 15	44	III kw. 2021	479 999	10 493

E1 Najem długoterminowy

1 300 zł/mies.
Szacowany zysk za miesiąc

15 600 zł/rok
Szacowany zysk za rok

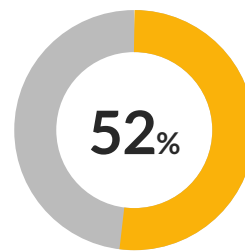


Szacowany zysk roczny
w stosunku do wartości
mieszkania

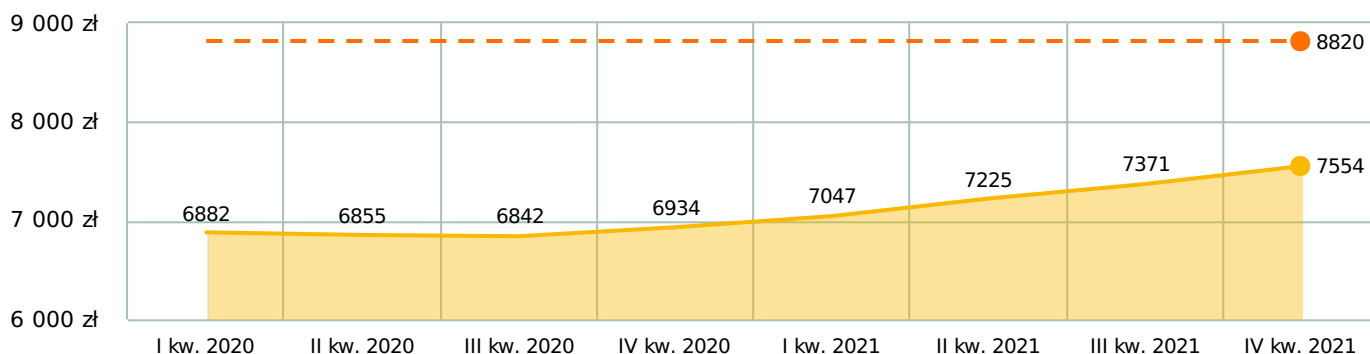
E2 Najem krótkoterminowy

300 zł/dz.
Szacowana cena za dzień

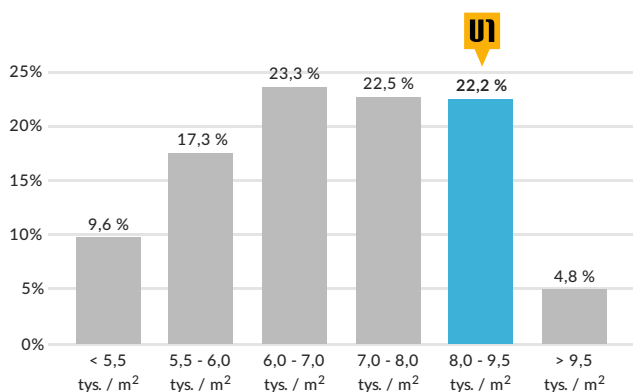
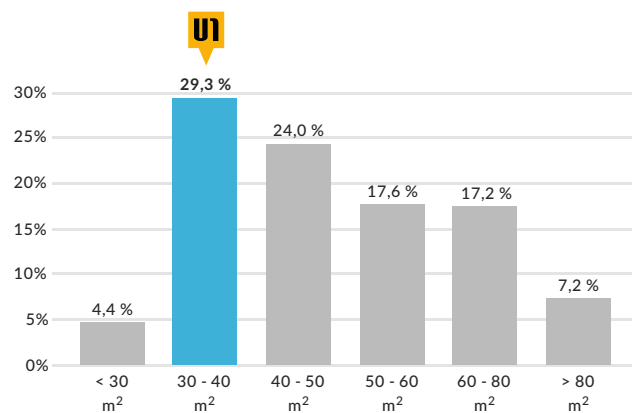
4 776 zł/mies.
Szacowany zysk za miesiąc



Roczny wskaźnik obłożenia

F Średnie ceny sprzedaży mieszkań dla POZNAŃ - 7 554 Zł TO MIESZKANIE - 8 820 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 Poznań

G2 Powierzchnia sprzedawanych mieszkań w mieście Poznań


H Czasy dojazdu

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



Centrum miasta | Stary Rynek, Poznań

Brak możliwości wyznaczenia czasu dojazdu.



Inne | Poznań Główny, Poznań

Brak możliwości wyznaczenia czasu dojazdu.

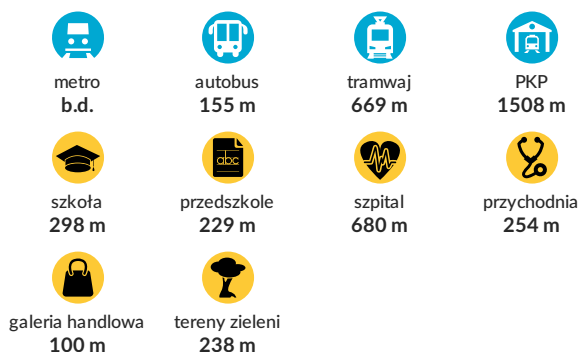
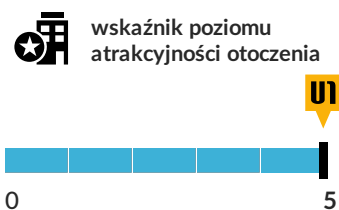


Centrum handlowe | Posnania, Poznań

Brak możliwości wyznaczenia czasu dojazdu.


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

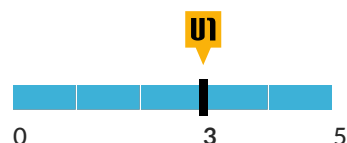
Jest to analiza bezpieczeństwa w okolicy. Analiza jest oparta na liczbie i rodzaju występujących w okolicy zdarzeń, tj. przestępstw lub wykroczeń. Wyższa wartość wskaźnika oznacza bezpieczniejszą okolicę, czyli mniej zdarzeń lub zdarzenia sklasyfikowane jako mniej istotne z punktu widzenia bezpieczeństwa.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



Grunwald średni poziom bezpieczeństwa: 4

Przedstawiona mapa miasta ilustruje średni poziom bezpieczeństwa w danej dzielnicy.

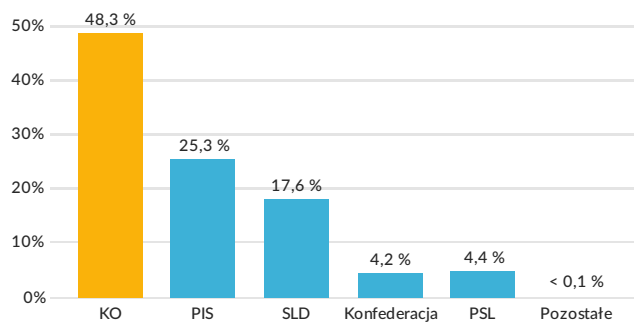
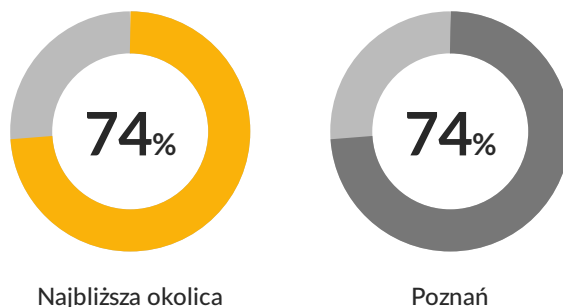
 wskaźnik poziomu bezpieczeństwa okolicy



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

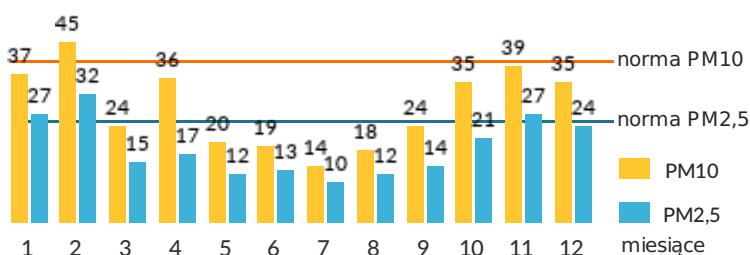
Chcesz wiedzieć jakie poglądy polityczne mają Twoi potencjalni sąsiedzi? W sekcji „Preferencje wyborcze” możesz sprawdzić, która partia polityczna cieszyła się największym poparciem w okolicy, jakie wyniki osiągnęły pozostałe komitety wyborcze oraz jak wyglądała frekwencja w najbliższej komisji w zestawieniu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

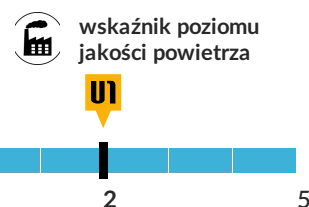
Czyste powietrze ma duże znaczenie dla naszego stanu zdrowia. Gdy w powietrzu znajduje się dużo zanieczyszczeń, a warunki atmosferyczne – np. brak wiatru czy mgła – sprzyjają ich koncentracji, występuje zjawisko smogu. Kupując mieszkanie, na pewno chcesz wiedzieć, czy w tej okolicy występuje ten problem. 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. Pricer 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 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.