

## RAPORT · WYCENA NIERUCHOMOŚCI

# Analiza wartości Twojej nieruchomości



## ETERIA AI · ASYSTENT WYCENY I STRATEGII SPRZEDAŻY

Cześć, Jan

Eteria AI przeanalizowała Twoją nieruchomość, porównując ją z aktualnym obrazem rynku w okolicy: dostępnymi ofertami, historycznymi transakcjami oraz parametrami wskazanymi w formularzu.

To nie jest prosty kalkulator ceny za metr. Algorytm ocenia nieruchomość wielowymiarowo - bierze pod uwagę lokalizację, metraż, układ, standard, budynek, piętro, udogodnienia, otoczenie oraz czynniki, które mogą wpływać na decyzje kupujących.

Dzięki temu raport pokazuje nie tylko orientacyjną wartość mieszkania, ale też to, co może wspierać cenę, co może ją ograniczać i jak rynek prawdopodobnie spojrzy na tę nieruchomość.

Analiza łączy dane rynkowe z wgranym doświadczeniem doradców Eteria, którzy na co dzień skutecznie prowadzą sprzedaż mieszkań na rynku warszawskim.

## 01 - Wycena Wynik analizy AI

Cena zależy nie tylko od rynku, ale też od strategii wejścia z ofertą

## CENA OFERTOWA

**499 000 PLN**

10 617 PLN/m<sup>2</sup>

punkt startowy

## CENA SPRZEDAŻY WEDŁUG AI

**439 000 PLN**

9 340 PLN/m<sup>2</sup>

najbardziej prawdopodobny wynik

## PEWNOŚĆ WYCENY

**85%**

analiza 16 transakcji

Wyższa pewność oznacza więcej podobnych transakcji w okolicy.

## OSTROŻNY SCENARIUSZ

szybsza sprzedaż, większa atrakcyjność

**415 000 PLN**

## AMBITNY SCENARIUSZ

wymaga dobrej prezentacji i negocjacji

**465 000 PLN**

Zakres pokazuje możliwy wynik sprzedaży w zależności od ceny startowej, przygotowania oferty, reakcji rynku i jakości negocjacji.

## 02 - Lokalizacja Okolica nieruchomości

Charakterystyka dzielnicy i ocena potencjału lokalizacji

## ADRES

Mikołaja Reja, 05-820 Piastów

## ROK BUDOWY

1970

## METRAŻ

47 m<sup>2</sup>

## + ATUTY OKOLICY

- Stacja PKP/SKM Piastów w odległości krótkiego spaceru (ok. 6 minut pieszo), zapewniająca szybki dojazd do Warszawy.
- Pełna infrastruktura miejska w promieniu 200 metrów, w tym sklepy spożywcze, przychodnia zdrowia i apteka.
- Bliskość placówek edukacyjnych – szkoła podstawowa znajduje się zaledwie 200 metrów od budynku.

## - MINUSY OKOLICY

- Ograniczona liczba ogólnodostępnych miejsc parkingowych bezpośrednio pod budynkiem w godzinach szczytu.

## 03 - Rynek

## Porównywalne oferty w okolicy

Mieszkania o zbliżonych parametrach z transakcji ostatnich 12 miesięcy

TWOJA NIERUCHOMOŚĆ

**10 617** PLN/m<sup>2</sup>

-14,1% poniżej średniej

ŚREDNIA W OKOLICY

**12 356** PLN/m<sup>2</sup>

PORÓWNYWANYCH OFERT

**16**

| #                                                                                 | LOKALIZACJA                                                        | METRAŻ              | POKOJE | PIĘTRO | ROK BUD. | CENA        | CENA / M <sup>2</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|--------|----------|-------------|-----------------------|
|  | Mikołaja Reja, 05-820 Piastów<br><small>TWOJA NIERUCHOMOŚĆ</small> | 47 m <sup>2</sup>   | 2      | 2 / 4  | 1970     | 499 000 PLN | 10 617                |
| 1                                                                                 | Mikołaja Reja 9, Piastów                                           | 37,4 m <sup>2</sup> | 2      | 3      | 1980     | 410 000 PLN | 10 968                |
| 2                                                                                 | Mikołaja Reja, Piastów                                             | 40 m <sup>2</sup>   | 2      | 1      | 1975     | 540 000 PLN | 13 500                |
| 3                                                                                 | Stanisława Bodycha, Piastów                                        | 48,5 m <sup>2</sup> | 2      | 2      | 1972     | 595 000 PLN | 12 268                |
| 4                                                                                 | Dworcowa, Piastów                                                  | 45 m <sup>2</sup>   | 2      | 3      | 1970     | 560 000 PLN | 12 444                |

## 04 - Czynniki

## Co wpływa na cenę Twojej nieruchomości

Najważniejsze parametry zidentyfikowane przez analizę AI

01 Stan mieszkania (do generalnego remontu)



02 Niski budynek (kameralna zabudowa do 4 pięter)



03 Balkon (dodatkowa przestrzeń zewnętrzna)



## 05 - Kontekst

## Jak czytać wynik wyceny

Co oznaczają liczby i jak przełożyć je na decyzję sprzedażową

### - Dlaczego tak tanio AI wycenił moją nieruchomość?

Bo AI pokazuje konserwatywny obraz rynku i nie zna dokładnie potencjału nieruchomości ani aktualnych klientów, którzy czekają, aby kupić tę nieruchomość. Taką wiedzę i bazę klientów posiadają nasi doradcy sprzedaży z **Eteria**. To oni wiedzą, jak realnie zwiększyć wartość nieruchomości.

### - Skąd bierze się różnica ceny między scenariuszem ostrożnym a ambitnym?

AI podaje zakres, bo cena końcowa zależy od rzeczy, których algorytm nie widzi: jak nieruchomość zostanie sfotografowana, jak opiszemy jej potencjał, kiedy trafi na rynek, jak przeprowadzimy negocjacje z kupującym i do jakiej bazy klientów mamy dostęp. W **Eteria** pracujemy nad tym, żeby Twoja nieruchomość wylądowała jak najbliżej górnej granicy wyceny - a nie gdzieś w środku.

### - Czy jeśli wystawię nieruchomość po realnej cenie, to od razu sprzedam?

Nie. To cena, którą może wypracować sprzedający, który wykona odpowiednią pracę przygotowawczą i ma czas, żeby na nią poczekać. Na rynku nieruchomości nie ma gwarancji uzyskania ceny, a jedynie prawdopodobieństwo jej uzyskania.

## 06 · REKOMENDACJA PRZED SPRZEDAŻĄ

## Jedna rzecz, która *zrobi największą różnicę*

Na podstawie podanych parametrów największą dźwignią będzie przygotowanie mieszkania do remontu poprzez jego całkowite opróżnienie i oczyszczenie. Przed publikacją oferty warto usunąć wszystkie stare meble, wykładziny oraz zbędne przedmioty, co optycznie powiększy przestrzeń i ułatwi ekipom budowlanym ocenę kosztów prac. Dzięki temu kupujący szybciej zauważy potencjał aranżacyjny lokalu, zamiast koncentrować się na skali koniecznych prac porządkowych. Doradca Eteria może pomóc przygotować profesjonalny rzut funkcjonalny, który pokaże pełne możliwości tego wnętrza.

## OMÓW WYCENĘ Z DORADCĄ

*„Dobre mieszkanie można sprzedać przeciętnie. Przeciętne mieszkanie można sprzedać dobrze - jeśli jest dobrze przygotowane, pokazane i poprowadzone negocjacyjnie.”*

Porozmawiaj z doradcą Eteria o strategii sprzedaży Twojej nieruchomości.



+48 519 478 143



biuro@eteria.com.pl

Sprawdź, jaki potencjał sprzedażowy ma Twoja  
nieruchomość →



## PEŁNY RAPORT ONLINE

**Szczegółowa analiza i interaktywne wykresy**<https://eteria.codewe.ai/pl/valuation/report/019fae9d-6f65-7393-b1c4-7b012c9572a5>

NUMER RAPORTU

ET-W-2026-00144

Wycena ma charakter orientacyjny i została przygotowana automatycznie na podstawie danych rynkowych oraz parametrów podanych w formularzu. Nie jest operatem szacunkowym ani formalną wyceną rzeczoznawcy majątkowego. Rzeczywista cena sprzedaży może różnić się od wskazanej wartości, ponieważ zależy m.in. od stanu mieszkania, dokumentów, sytuacji prawnej, jakości prezentacji oferty, negocjacji i aktualnego popytu.