PRZYGOTOWANO DLA: PANI ANNA

Ile jest warta *Twoja nieruchomość?*

Tyczyn Mickiewicza 10
Dom 140 m²

CZYM JEST TA ANALIZA

- **Ceny z aktów notarialnych**
  40 sprzedaży podobnych nieruchomości z okolicy (promień 1,5 km, lata 2022–2026) z Rejestru Cen Nieruchomości – prawdziwe ceny transakcyjne, a nie ceny z ogłoszeń.
- **Przedział ceny i strategia**
  Szacowany przedział ceny transakcyjnej, rekomendowana cena ofertowa i plan wprowadzenia oferty na rynek tydzień po tygodniu.
- **Stan i otoczenie**
  Ocena stanu nieruchomości, uzbrojenie terenu i mapa działki z Geoportalu.
- **Charakter dokumentu**
  Analiza rynkowa przygotowana na potrzeby rozmowy o sprzedaży. Nie jest operatem szacunkowym.

SZACOWANY PRZEDZIAŁ CENY TRANSAKCYJNEJ

555 000 zł – 785 000 zł

40 transakcji · promień 1,5 km

Rekomendowana cena ofertowa

785 000 zł

PRZYGOTOWAŁ(A)

Katarzyna Przykładowa

Agent nieruchomości · Twoje Biuro Nieruchomości

+48 500 000 000 · katarzyna@twojebiuro.pl · www.twojebiuro.pl

Najważniejsze *wnioski*

PRZEDZIAŁ CENY	MEDIANA OKOLICY	STAN NIERUCHOMOŚCI
555 000 zł – 785 000 zł	**–**	**4/5 – wysoki standard**

- Przeanalizowaliśmy **40 najbliższych sprzedaży** podobnych nieruchomości (promień 1,5 km, lata 2022–2026). To ceny z aktów notarialnych z Rejestru Cen Nieruchomości – a nie ceny z ogłoszeń.
- Rekomendowana cena ofertowa: **785 000 zł** – zostawia miejsce na negocjacje, a nie odstrasza kupujących, którzy porównują oferty z cenami transakcyjnymi.

KOMENTARZ AGENTA

Dom w dobrym stanie technicznym, po częściowym remoncie. Proponuję start w górnej części przedziału i ocenę reakcji rynku po 3 tygodniach.

ROZKŁAD CEN ZA M² W OKOLICY

Strategia *ceny*

Plan wprowadzenia nieruchomości na rynek. Pierwsze tygodnie oferty są najważniejsze – wtedy ogłoszenie ma najwięcej uwagi kupujących. Każdą korektę podejmujemy wspólnie, na podstawie reakcji rynku, a nie z góry.

ETAP 1 · TYDZIEŃ 1–3

810 000 zł

Start sprzedaży: pełna promocja, zbieramy reakcje rynku (telefony, prezentacje, pytania o cenę).

ETAP 2 · TYDZIEŃ 4–6

785 000 zł

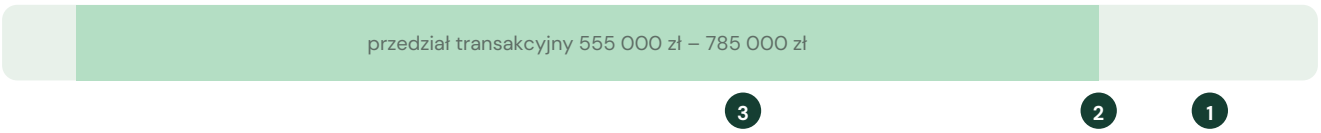
Jeśli są prezentacje, ale brak ofert – korekta do górnej granicy cen z okolicy.

ETAP 3 · TYDZIEŃ 7–10

705 000 zł

Jeśli nadal brak ofert – kolejna korekta (maks. ok. 10%) w stronę środka przedziału transakcyjnego, żeby oferta wróciła do wyszukiwań kupujących.

NA TLE CEN Z OKOLICY



JAK ODCZYTUJEMY SYGNAŁY RYNKU

Dużo telefonów i prezentacji, brak ofert – Cena jest na granicy – kupujący oglądają, ale porównują z tańszymi ofertami. Rozważamy korektę zgodnie z planem.

Mało telefonów i wyświetleń – Problem z widocznością lub prezentacją: poprawiamy zdjęcia, opis i promocję, zanim ruszymy cenę.

Oferty poniżej oczekiwań – Negocjujemy, opierając się na cenach transakcyjnych z tej analizy – to nasz argument przy stole.

Porównywalne *transakcje*

#	Rok	Odległość	Powierzchnia	zł/m²	Cena transakcyjna
1	2023	86 m	– / dz. 289 m²	–	370 000 zł
2	2024	127 m	– / dz. 577 m²	–	395 000 zł
3	2025	157 m	– / dz. 556 m²	–	410 000 zł
4	2022	172 m	– / dz. 1 352 m²	–	960 000 zł
5	2023	190 m	– / dz. 428 m²	–	297 000 zł
6	2026	217 m	– / dz. 1 082 m²	–	700 000 zł
7	2024	235 m	– / dz. 1 907 m²	–	572 000 zł
8	2022	265 m	– / dz. 3 693 m²	–	700 000 zł
9	2022	280 m	– / dz. 800 m²	–	861 000 zł
10	2022	294 m	– / dz. 2 427 m²	–	575 000 zł
11	2025	307 m	– / dz. 809 m²	–	520 000 zł
12	2025	389 m	– / dz. 926 m²	–	970 000 zł
13	2022	475 m	– / dz. 693 m²	–	320 000 zł
14	2026	513 m	– / dz. 1 700 m²	–	270 000 zł
15	2022	538 m	– / dz. 2 320 m²	–	800 000 zł

Najbliższe 15 z 40 transakcji użytych w analizie (wolny rynek, pełna własność). Źródło: Rejestr Cen Nieruchomości (GUGiK). Adresy pominięto.

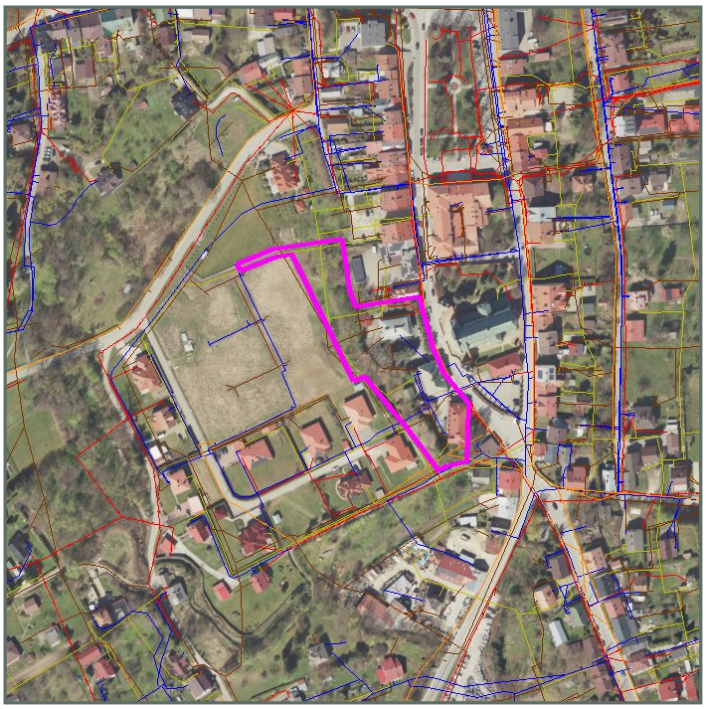
Ocena *stanu*

4/5 Wysoki standard

Ocena stanu przesuwa wynik w przedziale cen z okolicy: stan gorszy od typowego – bliżej dolnej granicy, lepszy – bliżej górnej. Ocena oparta na zdjęciach i oględzinach agenta.

Uzbrojenie *terenu*

Sieci uzbrojenia terenu w otoczeniu działki 181614_4.0001.1671/32 wg Krajowej Integracji Uzbrojenia Terenu (GUGiK, Geoportal). Na mapie: granica działki (fiolet) na ortofotomapie i przebieg sieci.



Prąd
na działce (przyłącze lub sieć)

Gaz
na działce (przyłącze lub sieć)

Woda
na działce (przyłącze lub sieć)

Kanalizacja
na działce (przyłącze lub sieć)

Telekomunikacja
na działce (przyłącze lub sieć)

NA CO ZWRÓCIĆ UWAGĘ I CO ZROBIĆ

• Na zabudowanej działce sieci to zwykle przyłącza. Jeśli przez działkę przechodzi linia średniego/wysokiego napięcia lub gazociąg przesyłowy, sprawdź służebność przesyłu w księdze wieczystej.

Dane orientacyjne z rejestrów publicznych (GESUT, sprawdzenie w promieniu ok. 150 m od granicy działki). Szerokości stref są orientacyjne – wiążące są: miejscowy plan / warunki zabudowy, informacja operatora sieci i wpisy w księdze wieczystej. Nie zastępują warunków przyłączenia ani mapy do celów projektowych.

Jak *liczyliśmy*

Źródło danych
Rejestr Cen Nieruchomości prowadzony przez starostów i udostępniany przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii – ceny z aktów notarialnych, a nie z ogłoszeń.

Dobór transakcji
Transakcje wolnorynkowe z pełną własnością, w promieniu 1,5 km, o zbliżonej wielkości; 40 najbliższych. Odrzucamy 10% wartości skrajnych z obu stron.

Przedział
Przedział wyznacza zakres cen za m² typowy dla nieruchomości w danym stanie (kwantyle rozkładu). Bez oceny stanu – środkowe 40% transakcji.

Czego nie widać w danych
Piętra, układu, ekspozycji, stanu prawnego, hałasu, sąsiedztwa i jakości oferty – te czynniki agent uwzględnia przy rekomendacji ceny ofertowej.

Charakter raportu
Analiza rynkowa przygotowana na potrzeby rozmowy o sprzedaży. Nie jest operatem szacunkowym ani wyceną w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami; do celów bankowych, sądowych lub podatkowych potrzebny jest operat rzeczoznawcy majątkowego.

PRZYGOTOWAŁ(A)

Katarzyna Przykładowa

Agent nieruchomości · Twoje Biuro Nieruchomości
+48 500 000 000 · katarzyna@twojebiuro.pl · www.twojebiuro.pl

Raport przygotowany w Narzędziach Skutecznego Agenta – Jakub Sykucki.