



PIANISTÓW, KRAKÓW OSIEDLE MIESZKAJ W MIĘŚCIE

Oszacowanie wartości mieszkania

Kwiecień 2022

Przedmiotem analizy jest oszacowanie wartości mieszkania
– przedmiotu pożyczki i zabezpieczenie spłaty CrowderFLIP



PRZEDMIOT TRANSAKCJI

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE,
PRZY UL. PIANISTÓW, KRAKÓW-BRONOWICE

Przedmiotem transakcji FLIPowej jest mieszkanie zlokalizowane na Osiedlu Mieszkaj w Mieście w Krakowie, przy ul. Pianistów.



Mieszkanie składa się z **dwóch pokoi, przedpokoju, kuchni, łazienki i balkonu. Do mieszkania należy również garaż i komórka lokatorska.** Mieszkanie jest wykończone w standardzie deweloperskim i będzie gotowe do odbioru w kwietniu 2022 roku.



Mieszkanie znajduje się w bloku mieszkalnym, które jest częścią osiedla, które tworzy 10 budynków. Blok, w którym zlokalizowane jest mieszkanie, zostanie w całości oddany do użytkowania w II kwartale 2022 roku.



Osiedle zlokalizowane jest w przyjaznej i doskonale skomunikowanej części Krakowa, u zbiegu ulic Radzikowskiego i Armii Krajowej. Załedwie 15 minut zajmuje dojazd samochodem do centrum miasta, Dworca Głównego czy portu lotniczego w Balicach. Przejazd szybką koleją aglomeracyjną trwa odpowiednio 8 minut do Dworca Głównego i 10 minut do lotniska. Rozwinięta komunikacja miejska to także liczne przystanki autobusowe przy Rondzie Ofiar Katynia oraz u zbiegu ulic Armii Krajowej i Balickiej, gdzie zlokalizowane są także przystanki tramwajowe. Dodatkowo jest zaplanowana jedna ze stacji pre-metra, czyli szybkiego, bezkolizyjnego transportu szynowego w Krakowie.

Osiedle na którym zlokalizowane jest mieszkania przy ul. Pianistów zostało wybudowane przez krakowskiego dewelopera



Według nabywców mieszkania na tym osiedlu te cieszą się wysoką opinią
(na podstawie 31 odbiorców)*

4.6 / 5.0

JAKOŚĆ
(liczba usterek)

4.0 / 5.0

JAKOŚĆ
(usterki)

4.6 / 5.0

OBSŁUGA
KLIENTÓW

* źródło: <https://pewnylokal.pl/spawdz-dewelopera/deweloper/henniger-investment-opinie/mieszkaj-w-miescie/226>

PRZEDMIOT TRANSAKCJI

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE,
PRZY UL. PIANISTÓW, KRAKÓW-BRONOWICE



PRZEDMIOT TRANSAKCJI

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE,
PRZY UL. PIANISTÓW, KRAKÓW-BRONOWICE

Teren na którym znajduje się Osiedle objęte jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w którym przewidziano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami.



Średniodobowe, skumulowane natężenie hałasu jest na niskim poziomie i wynosi około **55 dB**, (czyli tyle, co zwykła rozmowa).



Średnioroczne zanieczyszczenie powietrza pyłami drobnymi **PM** znajdują się w **granicach norm**.



W bezpośredniej okolicy dostępna jest rozbudowana infrastruktura użyteczności publicznej. W promieniu 1 kilometra znajduje się m.in.

- 6 przedszkoli
- 9 szkół
- 18 obiektów opieki medycznej
- ponad 60 sklepów i supermarketów
- 7 paczkomatów
- 31 obiektów sportowo-rekreacyjnych.

Więcej o lokalizacji mieszkania w Raporcie z lokalizacji (dostępny w panelu użytkownika i w opisie inwestycji)

Osiedle Mieszkaj w Mieście zostało uhonorowane szeregiem nagród, w tym czterokrotnie prestiżową **European Property Awards** w kategorii Residential Development w uznaniu wysokich walorów architektury oraz filozofii osiedla bazującego na najlepszych tradycjach urbanistycznych (2018, 2019, 2020, 2021), a także w kategoriach Architecture Multiple Residence (2020) oraz Best Development Marketing (2019) za działania komunikacyjne i prospołeczne.

Mieszkaj w Mieście jako jedyne w Krakowie może poszczycić się także tytułem **Miejsca Przyjaznego Rodzinom z Dziećmi** przyznany przez Prezydenta Miasta Krakowa trzykrotnie (2019, 2020, 2021) oraz tytułem **Miejsca Wyjątkowo Przyjaznego Rodzinom z Dziećmi (2021)!**

Nagrodził on również Osiedle Wizjonerów **Nagrodą Główną w konkursie „Kraków bez barier 2019”** w kategorii Przestrzeń Publiczna. W pokrewnej kategorii Obiekty Użyteczności Publicznej, **wyróżnienie otrzymał nasz klub osiedlowy K20.**

WIZUALIZACJE MIESZKANIA PO JEGO WYKOŃCZENIU



WYCENA MIESZKANIA — WG RENTIER.IO

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE
KRAKÓW-BRONOWICE

R Rentier

Inwestycje

Założenia

Powiadomienia

Wycena

Gm ...

Dane nieruchomości

Wycenę inną nieruchomości

Parametry wycenianej nieruchomości

Adres	Kompozytorów 7, Kraków, Polska
Rodzaj nieruchomości	mieszkanie
Powierzchnia	54,16 m ²
Pokoje	2 pokoje
Piętro	2 piętro
Rodzaj budynku	blok
Rok budowy	2021
Rodzaj rynku	pierwotny
Standard	Wysoki

Wycena

Wartość nieruchomości

761 014 zł

Podana cena jest obliczona w oparciu o ceny ofertowe

Indeks dokładności

88%

1000 m

8 ofert

26 dni

Ceny w okolicy

609 239 zł	668 839 zł	728 439 zł
Min	Średnia	Max

Skorygowana wartość nieruchomości

712 815 zł

Wycena jest obliczana w oparciu o ceny ofertowe z okolicy skorygowane do cen transakcyjnych na podstawie danych z NBP

Podobne nieruchomości w okolicy

8 ofert w promieniu 1000 m

Mieszkanie na sprzedaż, Kraków Bronowice Małe, 53 m²

Kraków, Bronowice Małe

2 pokoje 53,31 m² 2 piętro 701 027 zł 13 150 zł/m²

Morizon

Nowe mieszkanie Kraków Bronowice Małe

Kraków, Bronowice Małe, małopolskie

2 pokoje 48,73 m² 3 piętro 640 800 zł 13 150 zł/m²

Gratka

Mieszkanie na sprzedaż, Kraków Rydlówka, 58 m²

Kraków, Bonarka, Rydlówka

3 pokoje 57,7 m² 2 piętro 738 560 zł 12 800 zł/m²

Morizon

3-pokojowe mieszkanie 56m² + balkon Bez Prowizji

Kraków, Bronowice

3 pokoje 56,53 m² 3 piętro 700 000 zł 12 383 zł/m²

OtoDom

3-pokojowe mieszkanie 61m² + ogródek Bez Prowizji

Kraków, małopolskie

3 pokoje 61,78 m² parter 700 000 zł 11 331 zł/m²

OtoDom

3-pokojowe mieszkanie 56m² + ogródek Bez Prowizji

Kraków, Bronowice

3 pokoje 56,53 m² parter 700 000 zł 12 383 zł/m²

OtoDom

2 pok. z balkonem 8m² | tramwaj

Polska, Małopolskie, Kraków, Bronowicka

2 pokoje 49,22 m² 2 piętro 610 328 zł 12 400 zł/m²

OtoDom

Mieszkanie na sprzedaż, Kraków Bronowice Małe, 46 m²

Kraków, Bronowice Małe, Stańczyka

2 pokoje 45,76 m² 7 piętro 560 000 zł 12 238 zł/m²

Morizon

WYCENA MIESZKANIA — WG. SONAR HOME (1/3)

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE
KRAKÓW-BRONOWICE

Szczegółowy raport dla mieszkania:
Kompozytorów 5, Kraków

 **SonarHome**

Parametry mieszkania

Metraż	54.16 m²	Standard	Wysoki standard/luksusowe
Pokoje	2-pokojowe	Winda	Tak
Piętro	2 piętro	Balkon / taras	Tak
Liczba pięter	7	Miejsce postojowe	Tak
Rok budowy	2021 r.	Komórka lokatorska / piwnica	Tak

Szacowana cena sprzedaży mieszkania

657 449 zł

12 139 zł / m²

60 – 180 dni

Sprzedaż na wolnym rynku

714 642 zł

13 195 zł / m²

180 dni

Maksymalna cena sprzedaży

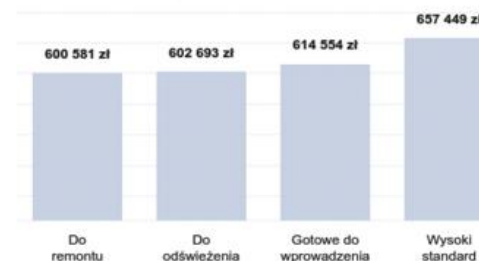
Czynniki wpływające na cenę mieszkania

Cechy mieszkania

 Standard mieszkania  Balkon  Miejsce parkingowe

Standard mieszkania

Wskazany standard mieszkania to: Wysoki standard/luksusowe. Wysoki standard pozwala uzyskać cenę wyższą o 888 zł / m² w stosunku do mieszkań o niższym standardzie.

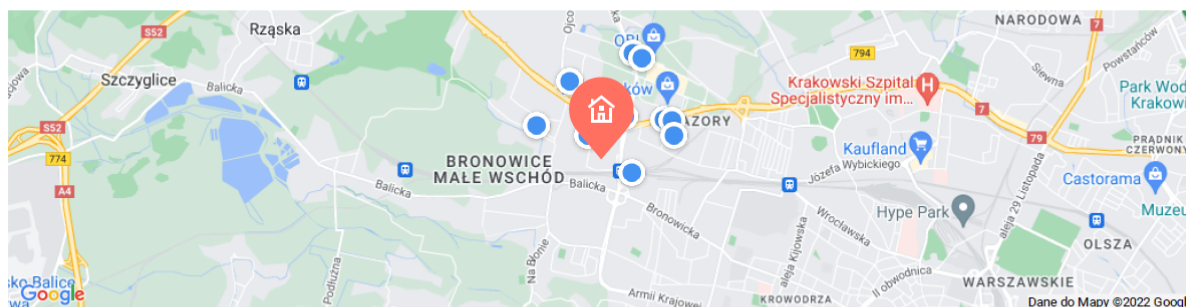


WYCENA MIESZKANIA WG SONAR HOME (2/3).

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE
KRAKÓW-BRONOWICE



Archiwalne podobne oferty sprzedaży



Adres	Metraż	Pokoje	Piętro	Standard	Cena	W sprzedaży
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Eliasza Radzikowskiego	47	2	0/4	Wysoki standard/luksusowe	565 000 zł (12 021 zł / m ²)	13 dni
Kraków, Dzielnica VI Bronowice, Wizjonerów	55	3	6/7	Gotowe do wprowadzenia	699 000 zł (12 709 zł / m ²)	22 dni
Kraków, Dzielnica VI Bronowice, Eliasza Radzikowskiego	55	2	0/3	Wysoki standard/luksusowe	610 000 zł (11 090 zł / m ²)	32 dni
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Jasnogórska	55.2	3	3/3	Wysoki standard/luksusowe	695 000 zł (12 590 zł / m ²)	33 dni
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Sosnowiecka	55.19	3	3/3	Wysoki standard/luksusowe	695 000 zł (12 592 zł / m ²)	34 dni
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Eliasza Radzikowskiego	47	2	0/4	Wysoki standard/luksusowe	561 000 zł (11 936 zł / m ²)	51 dni
Kraków, Dzielnica VI Bronowice, Osiedle Złota Podkowa	47	2	0/2	Wysoki standard/luksusowe	525 000 zł (11 170 zł / m ²)	91 dni
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Eliasza Radzikowskiego	50	2	0/4	Wysoki standard/luksusowe	560 000 zł (11 200 zł / m ²)	101 dni
Kraków, Dzielnica IV Prądnik Biały, Eliasza Radzikowskiego	53	3	0/4	Wysoki standard/luksusowe	550 000 zł (10 377 zł / m ²)	208 dni
Kraków, Dzielnica V Krowodrza, Królewska	49	3	2/4	Wysoki standard/luksusowe	699 000 zł (14 265 zł / m ²)	218 dni

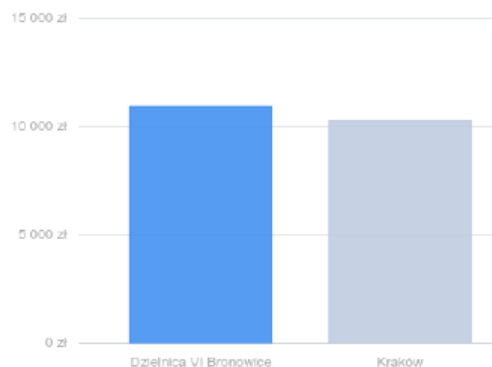
WYCENA MIESZKANIA WG SONAR HOME (3/3)

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE
KRAKÓW-BRONOWICE



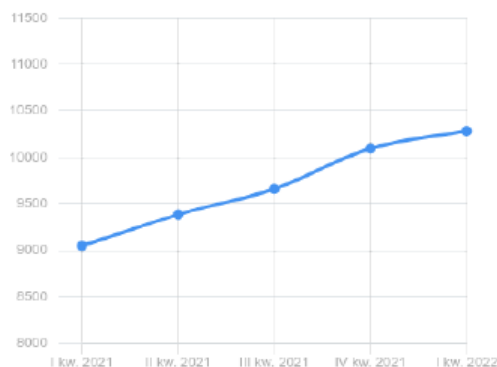
Sytuacja na rynku nieruchomości

Dla dzielnicy



W obrębie dzielnicy Dzielnica VI Bronowice znajduje się 2994 budynków. Obecnie na rynku dostępnych jest 281 ofert sprzedaży mieszkań prawdopodobnie znajdujących się na obszarze dzielnicy. Szacowana cena za m² dla Dzielnica VI Bronowice od początku roku wzrosła o 2.11%. Średni czas wygaśnięcia oferty sprzedaży to 79 dni.

Dla miasta



Obecnie cena za 1 m² mieszkania w Krakowie kształtuje się w okolicach 10 282 zł. W ciągu ostatniego miesiąca szacowana cena za m² dla Krakowa wzrosła o 1.33%. W Krakowie dostępnych jest 9033 ofert sprzedaży mieszkań. Średni czas wygaśnięcia oferty sprzedaży to 87 dni.

WYCENA MIESZKANIA WG CROWDER.PRO

MIESZKANIE NA OSIEDLU MIESZKAJ W MIEŚCIE,
KRAKÓW-BRONOWICE

Wycena sporządzona z wykorzystaniem bazy danych Rentier.io oraz SonarHome.pl.

Wycena Rentier.io	712 815 zł + cena garażu i komórki 60 000 zł	razem 772 815 zł	(14 269 zł/m ²)
Wycena SonarHome	657 449 zł + cena garażu i komórki 60 000 zł	razem 717 449 zł	(13 247 zł/m ²)

Średnia **745 132 zł** (13 758 zł/m²) przy założeniu kosztu wykończenia mieszkania 1 600 zł za m kw.



Bazując na średniej cenie za m kw. i wysokim standardzie wykończenia (2 216 zł/m kw.) do oszacowania wartości mieszkania należy przyjąć wyższą cenę za m kw., która wynosi 14 358 zł (średnia cena m kw. + różnica w koszcie wykończenia za m kw. = 13 758 zł + 600 zł).

Wartość przedmiotu
CrowderFLIP oszacowano na:

777 628 ZŁ