



INWESTYCJA PIANISTÓW KRAKÓW - BRONOWICE OSIEDLE „MIESZKAJ W MIĘŚCIE”

Analiza scoringowa

Kwiecień 2022



RATING AA

POŻYCZKA CROWDERFLIP

PRZEDMIOTEM ANALIZY JEST OCENA TRANSAKCJI FLIPOWEJ
JAKO PRZEDMIOT POŻYCZKI CROWDLENDINGOWEJ

PARAMETRY POŻYCZKI

WARTOŚĆ POŻYCZKI

700 000 zł

PRZEZNACZENIE

Zakup dwupokojowego mieszkania 54,16 m²
w Krakowie – Bronowicach

WARTOŚĆ MIESZKANIA PO MODERNIZACJI (SZACUNKOWA)

777 628 zł

Średnia wartość mieszkania wynikająca z wycen Rentier.io i SonarHome
= 745 132 zł (13 758 zł/m²), przy założeniu kosztu wykończenia mieszkania
1 600 zł/m²; *

Prognozowany koszt wykończenia mieszkania wynosi ok. 2 216 zł/m²,
czyli (13 758 zł + 600 zł) * 54,16 m² = **777 628 zł**.**

OPROCENTOWANIE

10% W SKALI ROKU

odsetki płatne po zakończeniu okresu pożyczkowego

TERMIN ZWROTU

6 MIESIĘCY

termin spłaty w zależności od terminu ustanowienia zabezpieczeń
(nie później niż 30 listopada 2022 r.)

ŹRÓDŁO SPŁATY

Sprzedaż mieszkania na rynku wtórnym

ZABEZPIECZENIA

- Hipoteka na mieszkaniu
- Weksel własny i umowa wekslowa
- Poddanie się egzekucji (art. 777 kpc.)

*Raporty z wycen dostępne w panel użytkownika (www.crowder.pro)

**Więcej o wycenie materiału „Oszacowanie wartości przedmiotu CrowderFLIP Kraków- Bronowice” (dostępny dla zarejestrowanych użytkowników Crowder.PRO)

PROGNOZOWANA RENTOWNOŚĆ TRANSAKCJI

Planowana cena sprzedaży mieszkania po wykończeniu została oszacowana przez Sponsora FLIPa w przedziale **720 000 - 730 000 zł**, przy zachowaniu wysokiej jakości projektu modernizacji, wysokiego standardu wykończenia (ponad 2 200 zł/m²) oraz wliczenia w cenę garażu i komórki lokatorskiej.

Wycena mieszkania przeprowadzona na bazie ofert sprzedaży z najbliższej okolicy mieszkania jest na poziomie **777 628 zł (z miejscem postojowym i komórką lokatorską)**.

Biorąc pod uwagę lokalizację mieszkania, jakość projektowania Osiedla, przyjazny charakter otoczenia Osiedla, wysokie opinie użytkowników, doświadczenie Sponsora, poziom i sposób wykończenia mieszkania (wysoki standard wykończenia), garaż i komórkę lokatorską do oceny rentowności FLIPA prognozowana wartość sprzedaży mieszkania po modernizacji powinna osiągnąć poziom:

ok. 790 000 zł

Przy założeniu rocznej stopy kapitału na poziomie 10% zysk brutto z FLIPA ogółem wynosi ok. 106 000 zł, co oznacza wysoką rentowność inwestycji (**ROI brutto > 13%**).

Po odliczeniu kosztów ustanowienia zabezpieczeń, opłaty notarialnej, kosztów utrzymania mieszkania w okresie transakcji i kosztów pośrednictwa przy sprzedaży, zysk brutto z transakcji wynosić będzie ok. 66 800 zł (**ROI netto > 7%**).



WARTOŚĆ INWESTYCJI

700 000 zł

PROGNOZOWANA WARTOŚĆ SPRZEDAŻY OK.

790 000 zł

PROGNOZOWANY ZYSK BRUTTO (PO KOSZTACH)

66 800 zł

Prognozowany wysoki zysk brutto pozwoli na bezproblemową spłatę kwoty głównej pożyczki CrowderFLIP (700 000 zł) oraz odsetek (35 000 zł)

Flip przeprowadzony będzie przez **TEC Remodelling sp. z o. o.** z siedzibą w Krakowie, przy ul. Koło Strzelnicy 2/2. KRS 0000773620, NIP 6772442014

Przedmiotem prowadzonej działalności Spółki jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami (PKD 68.31.Z).



TEC Remodelling wchodzi w skład grupy Total Estate Concepts, którą tworzy pięć firm, które od ponad siedmiu lat zajmują się kupnem i sprzedażą nieruchomości. W ramach działalności związanej z transakcjami typu house flipping zespół Total Estate Concepts przeprowadził już 33 transakcje flipów. Obecnie w trakcie modernizacji jest 18 mieszkań – wszystkie w Krakowie

Więcej o grupie TEC na www.flip.crowder.pro



OCENA SCORINGOWA CROWDERFLIP — KRAKÓW BRONOWICE 54M2

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

WARTOŚĆ POŻYCZKI I PRZEZNACZENIE

700 000 zł > Zakup dwupokojowego mieszkania
54,16 m² w Krakowie - Bronowicach

OPROCENTOWANIE

10% w skali roku

odsetki płatne po zakończeniu okresu pożyczkowego

TERMIN ZWROTU

6 miesięcy

termin spłaty w zależności od terminu ustanowienia zabezpieczeń

ŹRÓDŁO SPŁATY

Sprzedaż mieszkania na rynku wtórnym

ZABEZPIECZENIA

- Hipoteka na mieszkaniu
- Weksel własny i umowa wekslowa
- Poddanie się egzekucji (art. 777 kpc.)



OCENA SCORINGOWA

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju udzielanego finansowania i pożyczek. Przedmiotem pożyczki jest zakup dwupokojowego mieszkania na rynku pierwotnym i sprzedaż po przeprowadzeniu remontu wykończenia.

Uwzględniając lokalizację, niższą cenę zakupu (zakup w pakiecie od dewelopera), wysokie doświadczenie sponsora FLIPA i ceny mieszkań w najbliższej okolicy pożyczka CrowderFLIP dla FLIPA Pianistów, Osiedle Mieszkaj w Mieście, Kraków-Bronowice ocena scoringowa jest bardzo wysoka i wynosi **AA**

AA

BARDZO WYSOKA OCENA

| | | | | | | | | |
|---|----|-----|---|----|-----|---|-----------|-----|
| C | CC | CCC | B | BB | BBB | A | AA | AAA |
|---|----|-----|---|----|-----|---|-----------|-----|

OCENA SCORINGOWA — WYBRANE ELEMENTY

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

| RODZAJ PROJEKTU | KUPNO, REMONT I SPRZEDAŻ | |
|---|--------------------------|--------------------------------|
| Ile podobnych inwestycji zakończonych? | 33 | |
| Koszty remontu | 120 000 zł | |
| Wystrój zaprojektuje architekt? | tak | |
| Zostaną użyte unikatowe materiały do wykończenia? | tak | |
| Jest gotowy pomysł/plan na mieszkanie? | tak | |
| Jest własna ekipa remontowa? | tak | |
| Planowana cena sprzedaży | 720 000 – 730 000 zł | |
| Rozmiar w m kw | 54,16 | |
| Środki własne | - zł | |
| Kredyt bankowy | - zł | |
| Wysokość oczekiwanego finansowania crowdlending | 700 000 zł | |
| Koszt garażu | 60 000 zł | |
| PLANOWANA CENA SPRZEDAŻY I CENA /m² | 790 000 zł | 14 358 zł/m² |

BAZY ZEWNĘTRZNE

| | | |
|-----------------------|-------------------|--------------------------------|
| Rentier.io | 772 815 zł | 14 269 zł/m ² |
| SonarHome | 717 449 zł | 13 247 zł/m ² |
| średnia wartość | 745 132 zł | 13 758 zł/m ² |
| CENA_NOWA_FLIP | 777 628 zł | 14 358 zł/m² |

AAA Najwyższy 14 pkt.
AA Bardzo wysoki 12 pkt.
A Wysoki 11 pkt.

BBB - Dobry 9 pkt.
BB - Bardzo satysfakcjonujący 8 pkt.
B - Satysfakcjonujący 7 pkt.

CCC - Minimalny 5 pkt.
CC - Wątpliwy 4 pkt.
C - Niedopuszczalny 0 pkt.

KOSZTY

| | |
|------------------------------------|------------------|
| Notariusz | 2 000 zł |
| Koszty zabezpieczeń | 1 000 zł |
| Koszty pośrednictwa przy sprzedaży | 11 000 zł |
| Koszty utrzymania mieszkania | 2 000 zł |
| Odsetki od pożyczki CrowderFLIP | 35 000 zł |
| KOSZTY RAZEM | 51 000 zł |

| | |
|---------------------------|------------------|
| ZYSK BRUTTO | 96 000 zł |
| KOSZTY/ZYSK BRUTTO | 53% |

| | |
|--|----------------|
| KOSZTY / ZYSK OCENA | 6 pkt. |
| DOŚWIADCZENIE SPONSORA PROJEKTU | 2 pkt. |
| PREMIA ZA ZAKUP PONIŻEJ CENY RYNKOWEJ | 1 pkt. |
| DOŚWIADCZENIE SPONSORA PROJEKTU | 2 pkt. |
| PREMIA ZA POMYSŁ I WYKOŃCZENIE MIESZKANIA | 3 pkt. |
| RAZEM | 12 pkt. |

GLÓWNE RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ

RYZYKO BANKRUCTWA POŻYCZKOBIORCY

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca będzie prowadził działalności operacyjną w taki sposób, że nie będzie generowany przychód. Rezultatem tych działań będzie ogłoszenie upadłości pożyczkobiorcy.

Crowder.pro wraz z pożyczkobiorcą udostępniają wszystkie dostępne informacje w celu pokazania kontekstu pożyczki, rynku lokalnego. Zabezpieczenie pożyczki jest bardzo silne - hipoteka nieruchomości, która finansowana jest pożyczkami crowdlendingowymi

RYZYKO BRAKU SPŁATY ODSETEK I KWOTY POŻYCZKI

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca nie będzie terminowo spłacał odsetek lub odmówi spłaty kwoty głównej w ustalonym terminie.

Pożyczkobiorca oferuje trzy typy zabezpieczeń - w tym hipotekę nieruchomości, które będą wykorzystane do odzyskania odsetek i kwoty głównej.

RYZYKO BRAKU POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

Jest prawdopodobne, że nieruchomości budowane przez pożyczkobiorcę nie znajdą nabywców i pożyczkobiorca straci jedno ze źródeł przychodu.

Pożyczkobiorca wchodzi w skład konsorcjum pięciu przedsiębiorstw, których specjalizują się w transakcjach typu flip w Krakowie. Pożyczkobiorca bardzo dobrze zna rynek lokalny i dokonuje starannej selekcji mieszkań na transakcje flipowe.

RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Pożyczka jest formą inwestycji, dla której mało prawdopodobne jest, że pojawi się rynek wtórny. Na chwilę obecną nie ma możliwości wycofania środków przed upływem terminu spłaty pożyczki.

RYZYKO BRAKU DYWERSYFIKACJI RYZYKA

Inwestycja w pożyczkę deweloperską na platformie Crowder.pro powinna być dokonywana w ramach dobrze zdywersyfikowanego portfela. Nie jest zalecane inwestowanie wszystkich środków wyłącznie w pożyczki deweloperskie i inne instrumenty dostępne na platformie Crowder.pro.

Kapitał powinien być inwestowany w oparciu o wiedzę inwestora, jego oczekiwania co do stopy zwrotu i wysokości akceptowanego ryzyka inwestycyjnego oraz okresu inwestycji.