



ATRAKCYJNE OFERTY DLA INWESTORÓW

INWESTORZY!

Czy lubicie Warszawę? :)

Jeśli tak, to macie kolejną okazję zainwestować środki finansowe, w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście. Przedstawiamy możliwość zakupu gotowca inwestycyjnego zlokalizowanego w **Warszawie** przy ul. **Janusza Meissnera 2**.

Przedstawiamy wyjątkową ofertę **gotowca inwestycyjnego o podwyższonym standardzie wykończenia**. Mieszkanie znajduje się w **Warszawie w dzielnicy Praga Południe / Gocław**, w dobrze skomunikowanej części miasta, dzięki dużej ilości linii autobusowych. Dzielnica ta cieszy się dużą popularnością wśród najemców. W pobliżu mieszkania zaplanowana jest budowa linii tramwajowej, dzięki czemu mieszkanie jak i lokalizacja jeszcze bardziej zyska na wartości i popularności wśród najemców. Prace przygotowawcze są już w zaawansowanej fazie, a budowa jest zaplanowana między 2021, a 2023 rokiem.

W niedalekiej odległości znajdują się **liczne uniwersytety**, dzięki czemu mieszkanie będzie zawsze cieszyło się najemcami w postaci studentów poniższych szkół:

- Wyższa Szkoła Przedsiębiorczości w Warszawie
- Wyższa Szkoła Artystyczna w Warszawie
- SWPW Uniwersytet Humanistyczno-Społeczny w Warszawie
- Wyższa Szkoła Administracyjno-Społeczna w Warszawie
- Wyższa Szkoła Informatyki, Zarządzania i Administracji w Warszawie
- VIAMODA Szkoła Wyższa

Mieszkanie ma powierzchnię **84,5 m²** i znajduje się na 5 piętrze w 10 piętrowym bloku z windą. Zostało ono podzielone na **7 jednoosobowych pokoi w tym jeden z przestronnym balkonem, przestronną dużą kuchnię w przedpokoju i 2 pełne łazienki z prysznicami i WC**. W mieszkaniu jest dużo miejsca w częściach wspólnych, co daje ogromny komfort w codziennym życiu najemców. Dodatkowo do mieszkania należy zagospodarowany przedsiemek, gdzie znajduje się szafa gospodarcza oraz szafki na obuwie.

Wychodząc na przeciw coraz większym oczekiwaniom najemców, w pokojach zastosowaliśmy meble wykonane przez stolarza z wysokiej jakości materiałów. W aneksie kuchennym zamontowane zostały meble o podwyższonym standardzie (Leroy Merlin Delinia). Dodatkowo oprócz mikrofal i piekarnika w aneksie kuchennym została zamontowana **zmywarka**, która cieszy się dużą aprobatą wśród najemców, a doświadczenie z innych mieszkań pokazuje, że przyczynia się

ona również do większego porządku w kuchni. Oprócz tego mieszkanie zostało wyposażone w **2 duże lodówki, a każda z łazienek w osobną pralkę**. Całe mieszkanie zostało wyposażone w nowe okna i nowe grzejniki.

Centralne ogrzewanie w mieszkaniu, jak również ciepła i zimna woda pochodzą z miejskiej sieci wodociągów.

Całe mieszkanie zostało wynajęte w przeciągu 2 tygodni. Wszystkie umowy zostały podpisane do 29/08/2020. Aktualnie przychód z najmu wynosi **8.310 zł** (7.050 zł przychód z czynszu, 1 260 zł przychód z ryczału na media). Ceny pokoi plasują się od 950 zł do 1.100 zł + 180 zł za media. Przy ustalonej cenie wyjściowej za mieszkanie **955.000 zł** współczynnik rentowności wynosi **8,91%**.

W sezonie 2020 przychód z najmu szacowany jest na **8.600 zł** (w tym podwyżka ryczału do 200 zł co w przełożeniu na ilość pokoi (7 x 20 zł) da 140 zł więcej przychodu) co pozwoli na podniesienie współczynnika rentowności do **9,27 %**

Obecny stan prawny mieszkania to spółdzielcze-własnościowe prawo do lokalu. Przygotowując mieszkanie do przekształcenia w odrębną własność, 2 miesiące temu została założona **Księga Wieczysta**. Budynek w którym znajduje się mieszkanie usytuowany jest na gruntach z uregulowanym stanem prawnym i nie ma żadnych przeciwwskazań do wyodrębnienia lokalu. Dzięki temu dochód z mieszkania będzie wyższy poprzez amortyzację przyspieszoną (do 10% rocznie co z pozwole obniżyć podatek dochodowy do 0 zł) oraz umożliwi zbudowanie dużej tarczy podatkowej w przypadku rozliczania najmu w działalności gospodarczej.

Lokalizacja: [Mapa](#).

Zdjęcia mieszkania są dostępne tutaj: [Zdjęcia](#)

Spacer3D mieszkania: [Spacer3D](#)

Warunkiem zakupu jest podpisanie umowy zarządzania na min. 2 lata z naszą firmą zarządzającą.

Istnieje również możliwość podnajmu na min. 5 lat z rentownością 6 % !

Cena ofertowa została ustalona na 955.000 zł (współczynnik rentowności w sezonie: 9,27 %).

Z w/w ceny 23.000 zł będzie stanowiło wyposażenie mieszkania, na które wystawimy fakturę VAT, w związku z czym cena zakupu mieszkania na akcie będzie pomniejszona o tę kwotę.

LOKALIZACJA: Warszawa, ul. Janusza Meissnera 2

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Wielka płyta, rama H – wysoki blok

PIĘTRO: 5/10

STAN PRAWNY MIESZKANIA: odrębna własność

METRAŻ: 84,50 m²

LICZBA POKOI: 7

LICZBA NAJEMCÓW: 7

ŁAZIENKA/WC: dwie łazienki z WC

CENA ZAKUPU: **955.000 zł**

PODATEK PCC: 19.100 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 3.569 zł

KOSZT INWESTYCJI: 977.669 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 7.050 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **7.200 zł**

OBECNY KOSZT ZARZĄDZANIA: 1.330 zł (zarządzanie)

OBECNY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 8,91 %

DOCELOWY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **9,27 %**

Podsumowując masz szansę stać się posiadaczem mieszkania które będzie wypracowywało Ci wysoką stopę zwrotu z inwestycji a zarazem niezły zysk bez wkładu Twojej pracy. Dodatkowo będzie samo się spłacało i corocznie zyskiwało na wartości.

A co jeśli nie posiadasz całej kwoty? Nic straconego.

Pomożemy Ci uzyskać kredyt hipoteczny i sfinansować inwestycję.

PRZYKŁADOWE DANE KREDYTOWE:

ILOŚĆ LAT: 30

MARŻA BANKU: 2,00 %

WIBOR 3M: 1,73 %

OPROCENTOWANIE: 3,73 %

KOSZTY OKOŁOKREDYTOWE: 10.080 zł

KWOTA KREDYTU: 642.600 zł

RATA KREDYTOWA: 2.969 zł

SUMA KOSZTÓW INWESTYCJI: 984.095 zł

WKŁAD WŁASNY: 341.495 zł

ANALIZA FINANSOWA PRZY KREDYCIE: (RYCZAŁT 8,5%)

PODATEK: 731 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 2.323 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 8,2 % (12,3 lat)

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **27.875 zł**

ANALIZA FINANSOWA PRZY KREDYCIE: PODATEK DOCHODOWY – LINIOWY 19%

AMORTYZACJA 10 % : 7.962 zł

PODATEK DOCHODOWY 19 % : - 716 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 3.765 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 13,2 % (7,6 lat)

ZYSK BEZ TARCZY PODATKOWEJ: 3040 zł

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **45.072 zł**

W celu pozyskania bliższych informacji zapraszamy do kontaktu telefonicznego lub osobistego.



35-045 RZESZÓW
UL. HETMAŃSKA 9/352

TEL.: 731-999-777

www.gotowceinwestycyjne.pl