



ATRAKCYJNE OFERTY DLA INWESTORÓW

INWESTORZY!

Czy lubicie Wrocław? :)

Jeśli tak, to macie kolejną okazję zainwestować środki finansowe, w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście. Przedstawiamy możliwość zakupu gotowca inwestycyjnego zlokalizowanego we **Wrocławiu** przy ul. **Cinciały 5**.

Mieszkanie położone w dzielnicy Śródmieście w największym skupisku wrocławskich uczelni (Politechnika, Uniwersytet Przyrodniczy, Akademia Medyczna) w odległości 200m od Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej.

Ze względu na centralne położenie dzielnicy miejsce doskonale skomunikowane z innymi dzielnicami Wrocławia.

Mieszkanie o powierzchni 64,92 m² znajduje się na parterze czteropiętrowej kamienicy. W mieszkaniu przeprowadzono kapitalny remont, umeblowano i wyposażono „pod klucz” zgodnie z naszymi najnowszymi standardami. Mieszkanie zostało podzielone, na 6 jednoosobowych pokoi z kuchnią w aneksie oraz pełno funkcjonalną łazienką i dodatkowym WC z umywalką. W mieszkaniu wymieniono instalację CO na zupełnie nową i zamontowano oszczędny kondensacyjny dwufunkcyjny piec gazowy do ogrzewania mieszkania i ciepłej wody.

Mieszkanie jest już wynajęte w cenach przedsezonowych (umowy do końca sierpnia 2020 r.) i przynosi miesięczny przychód z najmu w wysokości 3820 zł + 960 zł ryczałt za media.

Od nowego sezonu szacowany przychód z najmu wyniesie **4800 zł + 960 zł ryczałt za media**, co pozwoli uzyskać **rentowność 9,04 %**

Dodatkowe informacje o mieszkaniu:

- mapa google: <https://goo.gl/maps/JeJch38oimVmUtLT7>
- mieszkanie stanowi wyodrębnioną własność, a więc można jego zakup amortyzować **stawką 10%**
- w chwili obecnej mieszkaniem zarządza wrocławska firma jednego z naszych współników i jej możesz zlecić dalsze zarządzanie tym mieszkaniem w stawce 16 % od przychodów i dzięki temu uzyskać w sezonie rentowność inwestycji z uwzględnieniem kosztów zarządzania w **wysokości 7,30 %**

Cena ofertowa została ustalona na 620.000 zł (współczynnik rentowności w sezonie: 9,04 %).

Z ceny gotowca 15.000 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: Wrocław, ul. Cinciały 5

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Stare budownictwo - cegła

PIĘTRO: 0/4

STAN PRAWNY MIESZKANIA: własność z KW

METRAŻ: 64,92 m²

LICZBA POKOI: 6

LICZBA NAJEMCÓW: 6

ŁAZIENKA/WC: łazienka z WC i oddzielne WC

CENA ZAKUPU: **620.000 zł**

PODATEK PCC: 12.400 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 2.597 zł

KOSZT INWESTYCJI: 634.997 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 3.820 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **4.800 zł**

OBECNY KOSZT ZARZĄDZANIA: 765 zł (zarządzanie)

OBECNY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 7,19 %

DOCELOWY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **9,04 %**

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: 2,40 %

WIBOR 3M: 1,73 %

OPROCENTOWANIE: 4,13 %

KOSZTY OKOŁOKREDYTOWE: 9.360 zł

KWOTA KREDYTU: 468.000 zł

RATA KREDYTOWA: 2.270 zł

SUMA KOSZTÓW INWESTYCJI: 644.357 zł

WKŁAD WŁASNY: 176.357 zł

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

PODATEK: 490 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 902 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 6,1 % (16,3 lat)

ROZNA KWOTA ZYSKU: **10.819 zł**

ANALIZA FINANSOWA PRZY KREDYCIE: PODATEK DOCHODOWY – LINIOWY 19%

AMORTYZACJA 10 % : 5.215 zł

PODATEK DOCHODOWY 19 % : -560

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 1.933 zł

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

ZYSK BEZ TARCZY PODATKOWEJ: 1.372 zł

ROZNA KWOTA ZYSKU: **23.194 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