



ATRAKCYJNE OFERTY DLA INWESTORÓW

INWESTORZY!

Czy lubicie Poznań? :)

Jeśli tak, to macie kolejną okazję zainwestować środki finansowe, w tym pięknym i szybko rozwijającym się mieście. Przedstawiamy możliwość zakupu gotowca inwestycyjnego zlokalizowanego we **Poznaniu** przy ul. **Fabrycznej 35**.

Mieszkanie znajduje się w Poznaniu w dzielnicy Wilda, tuż przy centrum handlowym Green Point. Jest bardzo dobrze skomunikowane z centrum miasta. Najbliższy przystanek tramwajowy znajduje się zaledwie 5 min pieszo od nieruchomości.

Mieszkanie ma powierzchnię użytkową 61,6 m² (po podłodze 69m²) i znajduje się na piątym piętrze. Składa się ono z 1 kawalerki, 4 jednoosobowych pokoi, dużej kuchni w przedpokoju i dużej łazienki. Mieszkanie jest po generalnym remoncie.

Wszystkie instalacje i wyposażenie mieszkania są nowe. Wychodząc na przeciw wysokim oczekiwaniom inwestora a w aneksie kuchennym zastosowaliśmy meble o podwyższonym standardzie (Leroy Merlin Delinia). Centralne ogrzewanie w mieszkaniu, jak również ciepła i zimna woda pochodzą z miejskiej sieci wodociągów.

Mieszkanie jest w pełni wynajęte (wynajem w ciągu 2 tygodni na przełomie lutego/marca 2020) w stawkach przedsezonowych: 2 x 720 zł + 2x 750 zł + 1.300 zł = 4.240 zł + media wg zużycia.

Umowy najmu są podpisane do końca sierpnia 2020 r.

Szacowany przychód z najmu w sezonie: 2 x 770 zł + 2 x 800 zł + 1.450 zł = 4.590 zł + media.

Zdjęcia mieszkania:

<https://www.dropbox.com/sh/45ou0bay2n1u1xk/AADYSESeJ7e5galtm-kb7YVgwa?dl=0>

Stan prawny: Odrębna własność. Dzięki temu dochód z mieszkania może być wyższy poprzez amortyzację przyspieszoną (do 10% rocznie co z pozwoli obniżyć podatek dochodowy do 0 zł) oraz umożliwi zbudowanie dużej tarczy podatkowej w przypadku rozliczania najmu w działalności gospodarczej.

Budynek: Kamienica, w której znajduje się mieszkanie została dopiero co zrewitalizowana. Odnowiono elewację budynku oraz dach. Aktualnie trwają prace na klatce schodowej. Została już

rozprowadzona nowa instalacja elektryczna. Prace na klatce powinny się zakończyć w ciągu miesiąca, w związku z czym do nowego sezonu najmu wszystkie remonty na pewno już się zakończą.

Cena ofertowa została ustalona na 569.000 zł (współczynnik rentowności w sezonie: 8,23 %).
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: Poznań, ul. Fabryczna 35

RODZAJ I TECHNOLOGIA BUDYNKU: Stare budownictwo - cegła

PIĘTRO: 5/5

STAN PRAWNY MIESZKANIA: własność z KW

METRAŻ: 61,6 m²

LICZBA POKOI: 5

LICZBA NAJEMCÓW: 5

ŁAZIENKA/WC: Łazienka i WC oddzielne

CENA ZAKUPU: **569.000 zł**

PODATEK PCC: 11.380 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 2.619 zł

KOSZT INWESTYCJI: 582.999 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 4.240 zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **4.590 zł**

OBECNY KOSZT ZARZĄDZANIA: 629 zł (zarządzanie)

OBECNY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 7,51 %

DOCELOWY WSPÓŁCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **8,23 %**

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: 8.870 zł

KWOTA KREDYTU: 443.520 zł

RATA KREDYTOWA: 2.044 zł

SUMA KOSZTÓW INWESTYCJI: 591.870 zł

WKŁAD WŁASNY: 148.350 zł

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

PODATEK: 390 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 722 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 5,8 % (17,1 lat)

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **8.662 zł**

ANALIZA FINANSOWA PRZY KREDYCIE: PODATEK DOCHODOWY – LINIOWY 18%

AMORTYZACJA 10 % : 4.790 zł

PODATEK DOCHODOWY 19 % : -538 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 1.635 zł

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

ZYSK BEZ TARCZY PODATKOWEJ: 1.097 zł

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **19.622 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