



## 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. **Czумы 15**.

Mamy przyjemność przedstawić ofertę gotowca inwestycyjnego położonego w Warszawie w świetnej lokalizacji tuż przy metrze. Dla przyszłego inwestora będzie to z pewnością inwestycja na lata.

Mieszkanie znajduje się w dobrze skomunikowanej części dzielnicy Bemowo, dzięki dużej ilości linii tramwajowych i autobusowych.

Dokładna lokalizacja mieszkania: <https://goo.gl/maps/NKVDzDpHwC1EN17h9>. Ok 200m od bloku trwają prace przy budowie przedłużenia II linii metra -stacja Powstańców Śląskich. Planowany termin oddania stacji to 2022 r. Dzięki temu mieszkanie jeszcze bardziej zyska na wartości i popularności wśród najemców.

W okolicy znajdują się **kilka ważnych uniwersytetów** dzięki czemu mieszkanie będzie zawsze cieszyło się najemcami w postaci studentów poniższych szkół:

- Wojskowa Akademia Techniczna w Warszawie
- Wyższa Szkoła Informatyki stosowanej w Warszawie
- Wyższa Szkoła Edukacja w Sporcie w Warszawie
- Wyższa Szkoła Rehabilitacji w Warszawie
- Akademia Wychowania fizycznego w Warszawie

Mieszkanie ma powierzchnię **50,03 m<sup>2</sup>** i znajduje się na czwartym piętrze w ośmiopiętrowym budynku z nową windą. Zostało ono przystosowane do wynajmu **4 osobnych pokoi (z czego 2 mogą być zamieszkałe przez pary)**, kuchnię w przedpokoju i **jedną w pełni wyposażoną łazienkę (z prysznicem, WC, umywalką i pralką) oraz osobne WC**. Mieszkanie jest po generalnym remoncie zgodnie z zasadami naszej spółki. Wychodząc na przeciw wysokim oczekiwaniom inwestora w aneksie kuchennym zastosowane zostały meble o podwyższonym standardzie (Leroy Merlin Delinia). Dodatkowo oprócz mikrofal i piekarnika w aneksie kuchennym została dodana **zmywarka**, która cieszy się aprobatą wśród najemców, a doświadczenie z innych mieszkań pokazuje, że przyczynia się ona również do większego porządku w kuchni.

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

Mieszkanie jest w pełni wynajęte z umowami do końca sierpnia 2020.

Aktualny przychód z najmu wynosi **4.880 zł** (4.160 zł przychód z najmu, 720 zł przychód z ryczałtu na media). Ceny pokoi plasują się od 980 zł do 1.100 zł + 180 zł za media. W sezonie 2020/21 planowany przychód z najmu wyniesie **5.200 zł** (4.400 zł przychód z najmu, 800 zł przychód z ryczałtu za media, który może wzrosnąć o 200 zł przy wynajęciu pokoi dwuosobowych parom, co podniesie rentowność).

Warunkiem zakupu jest podpisanie umowy zarządzania mieszkaniem na min. 2 lata.

Zdjęcia mieszkania są dostępne tutaj:

[https://www.dropbox.com/sh/ohzf6c3wvgzsguk/AACvCAkpgq\\_zOAwX459gFvT6a?dl=0](https://www.dropbox.com/sh/ohzf6c3wvgzsguk/AACvCAkpgq_zOAwX459gFvT6a?dl=0)

Dostępny jest spacer3D mieszkania pod linkiem:

<https://wnetrza3d.pl/realizacje/indywidualny/czумы-2727/>

**Cena ofertowa została ustalona na 640.000 zł (współczynnik rentowności w sezonie: 8,05 %).**

*Z ceny gotowca 12.000 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. Czумы 15

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

PIĘTRO: 4/8

STAN PRAWNY MIESZKANIA: odrębna własność

METRAŻ: 50,03 m<sup>2</sup>

LICZBA POKOI: 4

LICZBA NAJEMCÓW: 4

ŁAZIENKA/WC: łazienka z WC i oddzielne WC

CENA ZAKUPU: **640.000 zł**

PODATEK PCC: 12.800 zł

KOSZTY NOTARIALNE I SĄDOWE: 1.600zł

KOSZT INWESTYCJI: 654.400 zł

OBECNY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: 4.160zł

DOCELOWY CZYNSZ Z UMOWY NAJMU: **4.400 zł**

OBECNY KOSZT ZARZĄDZANIA: 781 zł (zarządzanie)

OBECNY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: 7,47 %

DOCELOWY WSPÓLCZYNNIK RENTOWNOŚCI: **8,05 %**

**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: 1,71 %

OPROCENTOWANIE: 3,71 %

KOSZTY OKOŁOKREDYTOWE: 0 zł

KWOTA KREDYTU: 459.000 zł

RATA KREDYTOWA: 2.115 zł

SUMA KOSZTÓW INWESTYCJI: 654.400 zł

WKŁAD WŁASNY: 195.400 zł

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

PODATEK: 442 zł

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 911 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 5,6 % (17,9 lat)

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **10.930 zł**

#### **ANALIZA FINANSOWA PRZY KREDYCIE: PODATEK DOCHODOWY – LINIOWY 19%**

AMORTYZACJA 10 % : 5.293 zł

PODATEK DOCHODOWY 19 % : -597

ZYSK PO OPODATKOWANIU: 1.941 zł

STOPA ZWROTU (ROE): 11,9 % (8,4 lat)

ZYSK BEZ TARCZY PODATKOWEJ: 1.344 zł

ROCZNA KWOTA ZYSKU: **23.294 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](http://www.gotowceinwestycyjne.pl)