

Warszawa Wola, ul. Grzybowska 5* apartamenty na sprzedaż za 664 793 PLN

pow. 32,68 m²

2 pokoje

piętro 2 z 28

20 342,50 PLN/m²

Opis nieruchomości:

Варшава - 5* апартаменты в центре города.

Перспективный рынок

На сейчас в центре Варшавы и близлежащих районах насчитывается 30 небоскребов, некоторые уже успешно функционируют, а строительство других завершится в течении ближайших 2-х лет .

В основном это офисные центры.

Планируется, соответственно, 115 тыс. новых рабочих мест.

Соотношение отельных апартаментов на 10 000 жителей:

Берлин - 264 апартаментов,

Варшава - 74 апартаментов.

Что предлагается по данному объекту:

Проект состоит из 3 башен: 2 башни 16-ти этажные, 1 башня 28 этажная.

В 28 этажной башне будет 2 вида апартаментов:

- до 16-го этажа включительно, апартаменты небольших размеров, по которым действует программа долгосрочной аренды с застройщиком.

А именно, при покупке данных апартаментов, с застройщиком заключается договор на управление данной недвижимостью со сроком на 10 лет*.

В течение этих 10 лет, застройщик выплачивает собственнику апартаментов гарантированную сумму аренды, что составляет около 7% от цены нетто**.

Dodatkowe informacje:

Numer oferty: [ER419773](#)

Umeblowanie: [Tak](#)

Sprzęt AGD: [Tak](#)

Loggia: [Tak](#)

Kontakt do doradcy:

Volodymyr Tymchenko

tel.: +48 666 871 060

e-mail: v.tymczenko@gt-alliance.com

Stanislav Tymoshchuk

tel.: +48 512 846 224

e-mail: s.tymoshchuk@gt-alliance.com

Tetiana Sierhieieva

tel.: +380 680 514 551

e-mail: t.sierhieieva@gt-alliance.com

Tetiana Taran

tel.: +380 674 704 072

e-mail: t.taran@gt-alliance.com

В цене таких апартаментов уже учитывается стоимость ремонта и материалов (1750 зл./м2) и мебели (750 зл./м2).

Ремонт и материалы будут соответствовать классу 5*

Локализация:

Объект расположен на ul. Grzybowska.

Благодаря своему расположению, архитектуре и удобствам, этот проект станет уникальным и престижным объектом в Варшаве.

Три башни современной формы создадут многофункциональное сооружение, которое всесторонне отвечает потребностям пользователей - как жителей, сотрудников офиса, так и людей, ведущих свой бизнес в нем.

Рядом находятся многочисленные магазины и точки обслуживания, 25 ресторанов, 4 торгово-развлекательных центра, кинотеатры, театры, музеи и 33 бизнес-центра.

Многочисленные автобусные и трамвайные остановки рядом с объектом.

Отличное транспортное сообщение с любой частью Варшавы, быстрый доступ к центру - 1 км.

Срок сдачи объекта - июнь 2021 г.

Процедура сдачи объекта: собственник после полной оплаты объекта и окончания строительных работ получает ключи от апартаментов (ориентир июнь 2021 г.)

Эти ключи отдаются компании-застройщику, которая делает ремонт «под ключ» и меблирует данные апартаменты согласно категории класса 5*.

С начала 2022 года начинается сдача в аренду данных апартаментов.

Каждые 3 месяца происходит расчет с собственником апартаментов.

Дополнительные расходы, которые не учтены в ориентировочные 7% годовой доходности:

- 8.5% - налог на прибыль от сдачи в аренду;
- страховка (Ubezpieczenie) - примерно 400 зл./год;

- налог на недвижимость (~50 зл./год).

14 дней в году собственник имеет право лично пользоваться данными апартаментами.

Коммунальные, интернет, текущий ремонт апартаментов лежит на стороне управляющей компании**

**Первые 6 месяцев после начала сдачи объекта в аренду собственник оплачивает 50% коммунальных услуг. После 6 месяцев все оплаты за коммунальные и другие расходы переходят на управляющую компанию.

Оплаты: стоимость оплаты на сегодняшнюю дату составляет 30% от стоимости объекта. Далее, согласно графика оплат. Следующая запланированная оплата - 2 февраля - 10%.

Остальная стоимость распределяется на весь период срока строительства, определенными платежами по 10% раз в несколько месяцев (квартал).

Последние 10% от стоимости объекта платятся по окончанию строительства - июнь 2021 г.

Резервация - 30 000 зл.

После оплаты резервации данные апартаменты снимаются с открытой продажи, совместно с покупателем согласовывается дата подписания договора с застройщиком у нотариуса (обычно в течение 2 недель после оплаты резервации).

При подписании у нотариуса договора с застройщиком также подписывается договор на сдачу в аренду со сроком на 10 лет после готовности объекта к сдаче.

После подписании договора с застройщиком у нотариуса оплачивается % от стоимости, в зависимости от степени готовности объекта.

На 2 февраля 2020 года данный % составляет 40%.

***По истечению 10 лет собственник квартиры может отказаться от дальнейшего договора аренды и использовать апартаменты по своему назначению.**

Если до истечения срока договора аренды собственник захочет продать данные апартаменты, то право первой покупки принадлежит застройщику.

Цена застройщиком будет определяться рыночной стоимостью объекта данной категории на конкретный момент времени.

Если собственник найдет покупателя по более высокой цене на свои апартаменты, то он может продать данную собственность, но с обязательным условием последующей сдачи данных апартаментов управляющей компании-застройщику на условиях ранее заключенного договора аренды на срок. Срок аренды при этом будет равен разнице между 10 годами и реальным сроком аренды.

****Доходность считается по принципу нетто от нетто.**

Например, цена нетто на недвижимость (в зависимости от метража) составляет 482 128 злотых (29.13 м²).

Цена ремонта и меблирования: 1750 зл. нетто + 750 зл. нетто за м² = 2500 зл./м² нетто.

Равно - 72 825 зл. нетто.

Итого затраты на покупку брутто: 602 627 зл.

(фактические расходы на покупку квартиры, ремонт и меблирование).

Доход 7% рассчитывается по принципу доход нетто разделен на цену апартаментов нетто.

Пример расчетов:

- доход в месяц нетто (+23%VAT) = 3 000 zł.

3000 zł. * 12 мес. = 36 000 зл. / 482 128 зл. (цену апартаментов нетто без ремонта) = 7.5%.

Минус расходы (годовые):

- налог от сдачи в аренду - 3060 зл.

- налог на недвижимость - 60 зл.

- страхование объекта - 400 зл.

Итого расходов: 3 520 зл.

Итого чистая прибыль за год: 32 480 зл. экв. 8 547 долл./год (по курсу 3.80 зл. за 1 долл.).

Если считать к цене нетто апартаментов, это составит 6.74% год.

Если считать к сумме всех затрат брутто (квартира + ремонт+меблирование), это составит:

32 480 зл. (чистый доход) / 602 627 зл. (расходы брутто) = 5.4% годовых.

Доходность в нетто 7.5% корректно считать в случае, если покупатель возмещает налог от государства. Для этого нужно быть

zarejestrowanym płatelstnikiem VAT в Польше.

Galeria zdjęć:



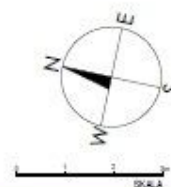
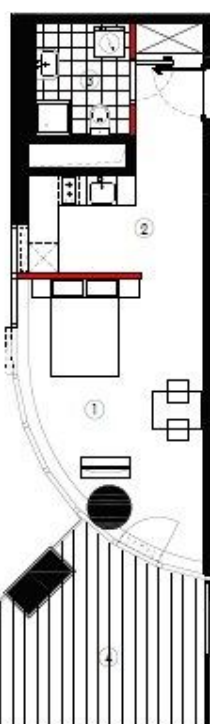




WIZUALIZACJA POGLĄDOWA



WIZUALIZACJA POGLĄDOWA



NUMER LOKALU	B0210
BUDYNEK	
KLATKA	C
PIĘTRO	2
① POKÓJ DZIENNY	18.55m ²
② HOL Z AN. KLUCH.	11.55m ²
③ ŁAZIENKA	4.40m ²
POW. UŻYTKOWA	32.68m²
④ LOGGIA	14.99m ²

LOKALIZACJA : BUDYNEK

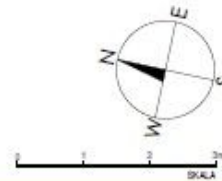


LOKALIZACJA : PIĘTRO



LOKALIZACJA : MIESZKANIE





NUMER LOKALU B1305

BUDYNEK

KLATKA C

PIĘTRO 13

- ① POKÓJ DZIENNY 17.27m²
- ② HOL Z AN. KUCH. 7.50m²
- ③ ŁAZIENKA 3.70m²

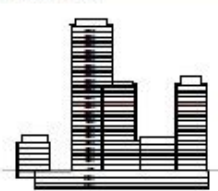
POW. UŻYTKOWA 28.47m²

- ④ LOGGIA 5.49m²

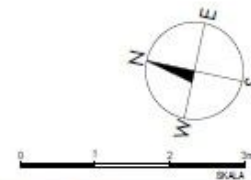
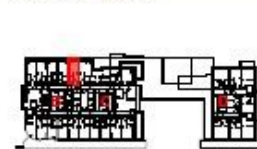
LOKALIZACJA: BUDYNEK



LOKALIZACJA: PIĘTRO



LOKALIZACJA: MIESZKANIE



NUMER LOKALU B1407

BUDYNEK

KLATKA C

PIĘTRO 14

- ① POKÓJ DZIENNY 18.09m²
- ② HOL Z AN. KUCH. 7.17m²
- ③ ŁAZIENKA 3.89m²

POW. UŻYTKOWA 29.13m²

LOKALIZACJA: BUDYNEK



LOKALIZACJA: PIĘTRO



LOKALIZACJA: MIESZKANIE

