

# Oferta inwestycyjna — mieszkanie na wynajem

ul. Rzeczna 23/10A, Kołobrzeg (centrum) · 65,1 m<sup>2</sup> · 5 pokoi, 2 poziomy, 2 łazienki · cena: 555 000 zł (8 526 zł/m<sup>2</sup>)

## WARIANT A — wynajem na pokoje (5 pokoi, 1 osoba / pokój)

| Pokój                                                               | Czynsz najmu (w tym media) | Miesięcznie          |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Pokój 1 (parter mieszkania)                                         | 1 250 zł                   | 1 250,00 zł          |
| Pokój 2 (parter mieszkania)                                         | 1 250 zł                   | 1 250,00 zł          |
| Pokój 3 (parter mieszkania)                                         | 1 250 zł                   | 1 250,00 zł          |
| Pokój 4 (piętro)                                                    | 1 250 zł                   | 1 250,00 zł          |
| Pokój 5 (piętro)                                                    | 1 250 zł                   | 1 250,00 zł          |
| <b>PRZYCHÓD RAZEM</b>                                               |                            | <b>6 250,00 zł</b>   |
| <b>Koszty właściciela (miesięcznie)</b>                             |                            |                      |
| Czynsz do wspólnoty (w tym CO i ciepła woda)                        |                            | 749,52 zł            |
| Media — ryczałt w stawce najmu: 5 osób × 100 zł (prąd 50 + woda 50) |                            | 500,00 zł            |
| <b>KOSZTY RAZEM</b>                                                 |                            | <b>1 249,52 zł</b>   |
| <b>DOCHÓD NETTO MIESIĘCZNIE</b>                                     |                            | <b>5 000,48 zł</b>   |
| <b>DOCHÓD NETTO ROCZNIE</b>                                         |                            | <b>60 005,76 zł</b>  |
| <b>STOPA ZWROTU (brutto, przy cenie 555 000 zł)</b>                 |                            | <b>10,8% rocznie</b> |

## WARIANT B — wynajem mieszany: łóżka + pokoje (kwatery pracownicze, 10 osób)

| Pomieszczenie                                                        | Miejsca        | Stawka (w tym media) | Miesięcznie          |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------------|
| Pokój 1 (parter mieszkania)                                          | 4 łóżka        | 750 zł / łóżko       | 3 000,00 zł          |
| Pokój 2 (parter mieszkania)                                          | 2 łóżka        | 750 zł / łóżko       | 1 500,00 zł          |
| Pokój 3 (parter mieszkania)                                          | 2 łóżka        | 750 zł / łóżko       | 1 500,00 zł          |
| Pokój 4 (piętro)                                                     | 1 osoba        | 1 250 zł / pokój     | 1 250,00 zł          |
| Pokój 5 (piętro)                                                     | 1 osoba        | 1 250 zł / pokój     | 1 250,00 zł          |
| <b>PRZYCHÓD RAZEM</b>                                                | <b>10 osób</b> |                      | <b>8 500,00 zł</b>   |
| <b>Koszty właściciela (miesięcznie)</b>                              |                |                      |                      |
| Czynsz do wspólnoty (w tym CO i ciepła woda)                         |                |                      | 749,52 zł            |
| Media — ryczałt w stawce najmu: 10 osób × 100 zł (prąd 50 + woda 50) |                |                      | 1 000,00 zł          |
| <b>KOSZTY RAZEM</b>                                                  |                |                      | <b>1 749,52 zł</b>   |
| <b>DOCHÓD NETTO MIESIĘCZNIE</b>                                      |                |                      | <b>6 750,48 zł</b>   |
| <b>DOCHÓD NETTO ROCZNIE</b>                                          |                |                      | <b>81 005,76 zł</b>  |
| <b>STOPA ZWROTU (brutto, przy cenie 555 000 zł)</b>                  |                |                      | <b>14,6% rocznie</b> |

## Ryzyko pustostanu — różnica między wariantami

Wariant A: każdy pokój wynajmowany osobnej osobie na osobnej umowie. Rezygnacja dotyczy zawsze tylko jednego pokoju, a pozostałe cztery pracują dalej. Znalezienie nowego najemcy to krótki proces — zwykle do 2 tygodni lub szybciej. Ryzyko pustostanu minimalne i rozproszone.

Wariant B: wyższy przychód, ale całość (lub większość) wynajmowana jednej firmie na kwatery pracownicze. Rezygnacja firmy oznacza pustostan całego mieszkania do czasu znalezienia kolejnego najemcy instytucjonalnego — proces może trwać różnie, nawet do 2 miesięcy. Wyższy zwrot w zamian za skoncentrowane ryzyko.

## Zasada rozliczania mediów

W stawce najmu zawarty jest ryczałt na media: 50 zł prąd + 50 zł woda na osobę miesięcznie. Jeżeli rzeczywiste zużycie dla całego mieszkania przekroczy sumę ryczałtów, różnicę pokrywają najemcy (lokatorzy proporcjonalnie lub firma wynajmująca dla pracowników). Koszt właściciela jest stały i przewidywalny co do złotych.

Stopy zwrotu brutto (przed opodatkowaniem), przy pełnym obłożeniu. Czynsz do wspólnoty wg zawiadomienia zarządcy.