

ESSLAR International Broker Sp. z o.o.

Jesteśmy niezależnym biurem doradztwa finansowego oraz transakcyjnego. Nasza działalność obejmuje kompleksowe usługi i rozwiązania pozwalające firmom stać się wysoce wyspecjalizowanymi i efektywnymi organizacjami biznesowymi. Realizujemy rozmaite alternatywne strategie inwestycyjne, kierowane do firm oraz inwestorów indywidualnych.

W ramach świadczonych usług, pragniemy zaproponować Państwu udział w inwestycji **Snowbird Residence**. Nasza firma zapewnia, pełną obsługę transakcyjną projektu inwestycyjnego, którego przedmiotem jest wynajem luksusowych apartamentów położonych w samym sercu Tatr.

Z uwagi na ściśle inwestycyjny charakter proponowanego przedsięwzięcia, nabycie apartamentu wiązać się będzie z późniejszym jego wykorzystaniem na cele hotelowe. Usługi zarządzania nieruchomością pod nieobecność Właściciela, przejmuje firma zewnętrzna.

Zakup apartamentu w kompleksie **Snowbird Residence** to doskonała inwestycja i lokata kapitału. Idealna lokalizacja nieruchomości, niezliczone atrakcje turystyczne, widokowe, położenie z dala od miejskiego zgiełku lecz blisko centrum Zakopanego oraz bardzo wysoki standard, zapewniają zadowolenie nawet najbardziej wymagających gości. Zakopane jest bez wątpienia najpopularniejszą miejscowością w polskich górach, co gwarantuje trwający niemal przez cały rok sezon.

Z publikowanych co roku raportów Głównego Urzędu Statystycznego wynika, że baza hotelowa, pensjonatowa i apartamentowa w Zakopanem i okolicach jest niewystarczająca w stosunku do stale zwiększającego się popytu. W szczególności brakuje apartamentów o wysokim standardzie hotelowym. Wynajem takich właśnie apartamentów gwarantuje 20% poziom rentowności zainwestowanych środków przy założeniu minimalnego obłożenia, wynoszącego 50% w skali roku.

Szacunkowe wartości zwrotu z inwestycji.

- **Apartament mały** (jednopokojowy 25-40m² / 2-4 osoby) – wysoki standard wykończenia z wyposażoną kuchnią:

Przychody:

Cena najmu apartamentu za dobę w sezonie wynosi 350 PLN, poza sezonem 250 PLN.

Przyjęto obłożenie 50% w skali roku: 180dni × 300 (średni sezon/off sezon) = 54 000 PLN.

Koszty:

Na całkowity koszt przedsięwzięcia składa się koszt finansowania zakupu nieruchomości oraz ponoszony stale, koszt obsługi zarządczej apartamentu.

Koszty bieżące ponoszone przez inwestora za sprząatanie, zarządzanie wynajmem, czynsz do wspólnoty, wynoszą około 800 - 1000 PLN / miesięcznie, za rok 9 600 - 12 000 PLN.

W przypadku zakupu apartamentu o powierzchni 40m² z wykorzystaniem dźwigni finansowej w postaci kredytu hipotecznego, inwestor ponosi miesięczny koszt spłaty rat kredytowych.

W przypadku ww. powierzchni o wartości 550 000 PLN oraz przy 100% LTV¹ koszt rat kredytowych dla Klientów indywidualnych wynosi, w zależności od okresu kredytowania:

1. około 4 300 PLN w przypadku kredytu 15-to letniego;
2. około 2 700 PLN w przypadku kredytu 30-to letniego.

Wynik z inwestycji:

Wariant 1: 50 000 - 12 000 - 51 600 = - 13 600 PLN/rocznie (-1133 PLN/miesięcznie) w okresie wspomagania kredytem.

¹ wskaźnik, będący ilorazem wartości kredytu do wartości zabezpieczenia

Wariant 2: $50\,000 - 12\,000 - 32\,400 = 5\,600$ PLN/rocznie (470 PLN/miesięcznie) w okresie wspomaganie kredytem.

Po całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych lub braku wykorzystania kredytu przy zakupie apartamentu, dochód do opodatkowania wynosi w skali roku 42 000 PLN (3 500 PLN/miesięcznie).

- **Apartament duży** (dwupokojowy 40-60m² / 4-6 osób) – wysoki standard wykończenia z wyposażoną kuchnią:

Przychody:

Cena najmu apartamentu za dobę w sezonie wynosi 600 PLN, poza sezonem 450 PLN.

Przyjęto obłożenie 50% w skali roku: 180dni × 525 (średni sezon/off sezon) = 94 500 PLN.

Koszty:

Na całkowity koszt przedsięwzięcia składa się koszt finansowania zakupu nieruchomości oraz ponoszony stałe, koszt obsługi zarządczej apartamentu.

Koszty bieżące ponoszone przez inwestora za sprzątnięcie, zarządzanie wynajmem, czynsz do wspólnoty, wynoszą około 1 200 - 1 800 PLN / miesięcznie, za rok 14 400 - 21 600 PLN.

W przypadku zakupu apartamentu o powierzchni 60m² z wykorzystaniem dźwigni finansowej w postaci kredytu hipotecznego, inwestor ponosi miesięczny koszt spłaty rat kredytowych.

W przypadku ww. powierzchni o wartości 790 000 PLN oraz przy 100% LTV² koszt rat kredytowych dla Klientów indywidualnych wynosi, w zależności od okresu kredytowania:

1. około 6 100 PLN w przypadku kredytu 15-to letniego;

2. około 3 900 PLN w przypadku kredytu 30-to letniego.

Wynik z inwestycji:

Wariant 1: $94\,500 - 21\,600 - 73\,200 = -300$ PLN/rocznie (-25 PLN/miesięcznie) w okresie wspomaganie kredytem.

Wariant 2: $94\,500 - 21\,600 - 46\,800 = 26\,100$ PLN/rocznie (2 175 PLN/miesięcznie) w okresie wspomaganie kredytem.

Po całkowitej spłacie zobowiązań kredytowych lub braku wykorzystania kredytu przy zakupie apartamentu, dochód do opodatkowania wynosi w skali roku 72 900 PLN (6 075 PLN/miesięcznie).

Osoby zainteresowane inwestycją w *Snowbird Residence* zachęcamy także do zapoznania się bezpośrednio ze stroną internetową projektu, pod adresem <http://www.snowbirdresidence.pl>.

² wskaźnik, będący ilorazem wartości kredytu do wartości zabezpieczenia