



DOBREGO
NAJMU

Karta Mieszkania Inwestycyjnego

Adres: Dwernickiego 23

Docelowa ilość pokoi: 5 - 6

Nakład inwestycyjny: 933 643 zł - 946 691 zł

Zarządzanie: 6,7% - 7,8%

Podnajem 5 - 6%



BIZNES PLAN MIESZKANIA

Kalkulacja dla 6 pokoi jednoosobowych

Parametry dla inwestora PODNAJEM

695 000 zł	Cena zakupu ofertowa	11 820 zł /m2
680 000 zł	Przewidywana cena zakupu	11 565 zł /m2
193 463 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
13 600 zł	PCC	
16 728 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
946 691 zł	Całkowity nakład inwestora	16 100 zł /m2
4 733 zł	Czynsz gwarantowany przed opodatkowaniem	
	6,00% zwrot rocznie w podnajmie (gwarancja czynszu)	
4 331 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

Parametry dla inwestora ZARZĄDZANIE

695 000 zł	Cena zakupu ofertowa	11 820 zł /m2
680 000 zł	Przewidywana cena zakupu*	11 565 zł /m2
193 463 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
13 600 zł	PCC	
16 728 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
946 691 zł	Całkowity nakład inwestora	16 100 zł /m2
6 170 zł	Czynsz dla Inwestora przed opodatkowaniem	
	7,82% zwrot rocznie w zarządzaniu (brak gwarancji czynszu)	
5 333 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

KOSZTY operacyjne miesięczne (uwzględnione w wyniku mieszkania)

800 zł	Opłaty spółdzielnia/wspólnota w tym C.O.	
49 zł	Internet	
210 zł	Energia elektryczna	35 zł /na najemcę
240 zł	Ciepła woda dodatkowo (dodatkowo do czynszu adm.)	40 zł /na najemcę
300 zł	Zimna woda (dodatkowo do czynszu adm.)	50 zł /na najemcę
- zł	C.O. dodatkowo (nie dotyczy)	- zł /m2
300 zł	Koszty sprzątnięcia i napraw (bufor)	50 zł /na najemcę
- zł	Inne koszty	
1 899 zł	Koszty operacyjne	317 zł /na najemcę
1 636 zł	Koszty zarządzania	18% 273 zł /1N
3 535 zł	Koszty operacyjne	589 zł /1N

Opcje inwestycji

Mieszkanie do kompletnego
remontu i adaptacji na 6
pokoi

Występuje prowizja za
zorganizowanie inwestycji
i remontu

BIZNES PLAN MIESZKANIA

Kalkulacja dla 5 pokoi jednoosobowych

Parametry dla inwestora PODNAJEM

695 000 zł	Cena zakupu ofertowa	11 820 zł /m2
680 000 zł	Przewidywana cena zakupu	11 565 zł /m2
180 415 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
13 600 zł	PCC	
16 728 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
933 643 zł	Całkowity nakład inwestora	15 878 zł /m2
3 890 zł	Czynsz gwarantowany przed opodatkowaniem	
	5,00% zwrot rocznie w podnajmie (gwarancja czynszu)	
3 560 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

Parametry dla inwestora ZARZĄDZANIE

695 000 zł	Cena zakupu ofertowa	11 820 zł /m2
680 000 zł	Przewidywana cena zakupu*	11 565 zł /m2
180 415 zł	Koszt remontu dla inwestora	
40 000 zł	Prowizja za przygotowanie inwestycji	
13 600 zł	PCC	
16 728 zł	Pośrednik	
2 900 zł	Notariusz	
933 643 zł	Całkowity nakład inwestora	15 878 zł /m2
5 205 zł	Czynsz dla Inwestora przed opodatkowaniem	
	6,69% zwrot rocznie w zarządzaniu (brak gwarancji czynszu)	
4 487 zł	Czynsz dla Inwestora po podatku (ryczałt 8,5%)	

KOSZTY operacyjne miesięczne (uwzględnione w wyniku mieszkania)

800 zł	Opłaty spółdzielnia/wspólnota w tym C.O.	
49 zł	Internet	
175 zł	Energia elektryczna	35 zł /na najemcę
200 zł	Ciepła woda dodatkowo (dodatkowo do czynszu adm.)	40 zł /na najemcę
250 zł	Zimna woda (dodatkowo do czynszu adm.)	50 zł /na najemcę
- zł	C.O. dodatkowo (nie dotyczy)	- zł /m2
250 zł	Koszty sprzątnięcia i napraw (bufor)	50 zł /na najemcę
- zł	Inne koszty	
1 724 zł	Koszty operacyjne	345 zł /na najemcę
1 404 zł	Koszty zarządzania	281 zł /1N
3 128 zł	Koszty operacyjne	626 zł /1N

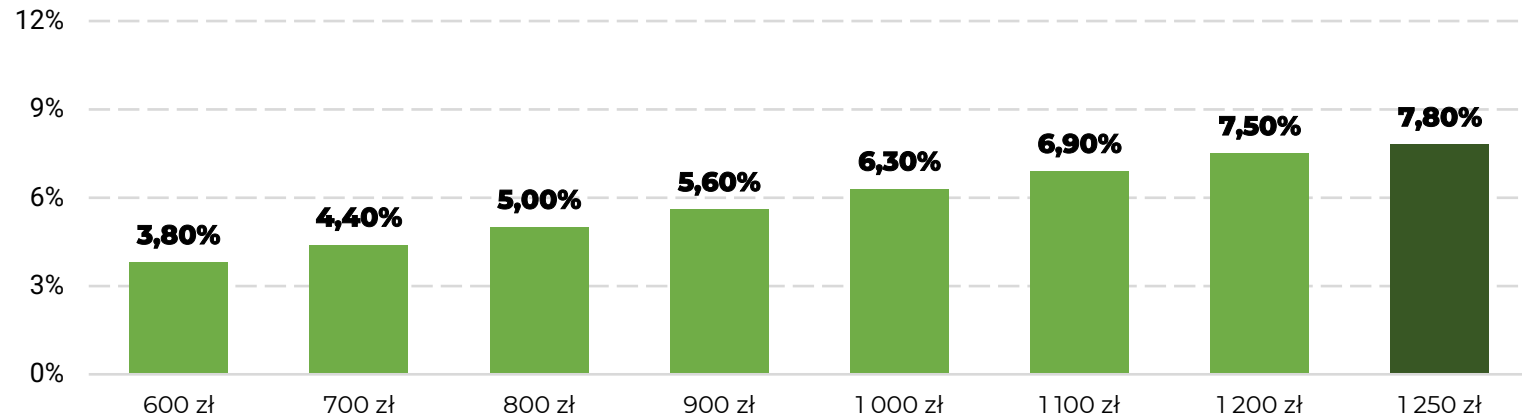
Opcje inwestycji

Mieszkanie do kompletnego
remontu i adaptacji na 5
pokoi

Występuje prowizja za
zorganizowanie inwestycji
i remontu

Zarządzanie 6 pokoi

Rentowność mieszkania w zarządzaniu w zależności od ceny za pokój



Cena pokoju
w tej okolicy

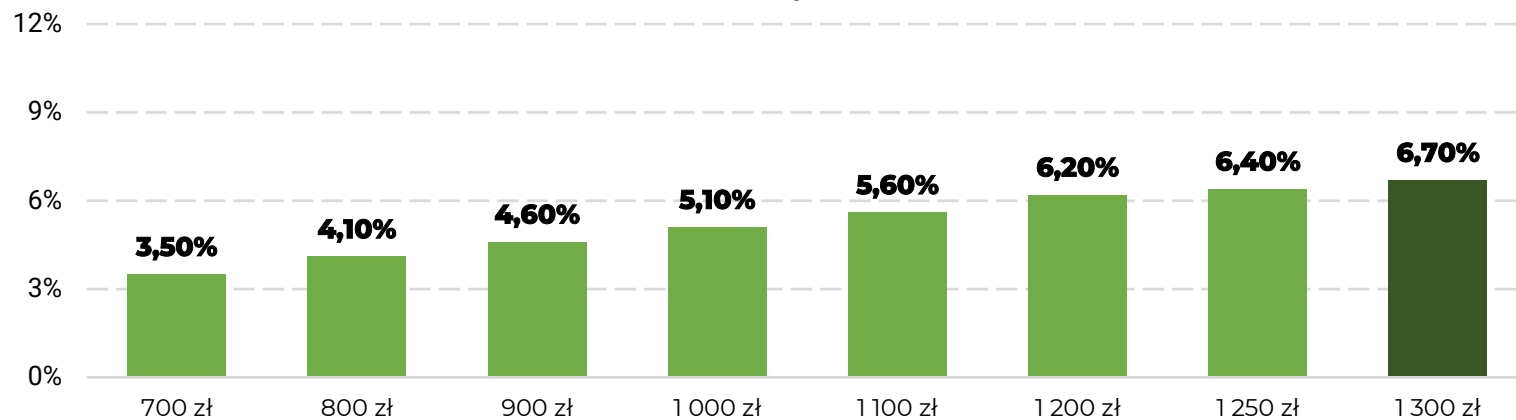
Sugerowana cena pokoju
(na podstawie pokoi z
okolicy) bez ryczałtu za media
– 390 zł/os

1250 zł

Wykres pokazuje dochodowość z uwzględnieniem kosztów przy założonej cenie za pokój (ryczałt zawsze w stałej kwocie)

Zarządzanie 5 pokoi

Rentowność mieszkania w zarządzaniu w zależności od ceny za pokój



↑
Cena pokoju
w tej okolicy

Sugerowana cena pokoju
(na podstawie pokoi z
okolicy) bez ryczałtu za media
– 390 zł/os

1300 zł

Wykres pokazuje dochodowość z uwzględnieniem kosztów przy założonej cenie za pokój (ryczałt zawsze w stałej kwocie)

PORÓWNANIE WYNIKÓW OPCJI

Pozycje	Opcja Max - gwarancja czynszu	Opcja Max - zarządzanie (bez gwarancji czynszu)	Opcja Ultimate z gwarancją czynszu	Opcja Ultimate bez gwarancji czynszu (zarządzanie)
Liczba pokoi	6	6	5	5
Koszt remontu dla inwestora	193 463 zł	193 463 zł	180 415 zł	180 415 zł
Koszt remontu za m2	3 290 zł	3 290 zł	3 068 zł	3 068 zł
Całkowity nakład inwestora	946 691 zł	946 691 zł	933 643 zł	933 643 zł
Całkowity koszt m2 mieszkania	16 100 zł	16 100 zł	15 878 zł	15 878 zł
Czynsz	4 733 zł	6 170 zł	3 890 zł	5 205 zł
Zwrot	6,00%	7,82%	5,00%	6,69%
Czynsz po podatku (8,5%)	4 331 zł	5 333 zł	3 560 zł	4 487 zł

Powyżej znajduje się porównanie wyników poszczególnych form współpracy oraz opcji inwestycyjnych

PODSTAWOWE INFORMACJE I STAN MIESZKANIA




Podstawowe informacje o mieszkaniu

Adres:	Dwernickiego 23
Lokalizacja:	https://maps.app.goo.gl/1DdUEr4rfJhai2CP6
Metraż:	58,8 m2
Dzielnica:	Praga Południe
Piętro:	Parter/3
Balkon:	Nie
Piwnica:	Tak
Obecna liczba pokoi:	3 + kuchnia + łazienka + WC
Księga Wieczysta:	Tak
Forma własności:	Pełna własność
Grunty uregulowane:	Tak
Możliwość finansowanie kredytem:	Tak
Komunikacja:	Autobusy: 123, 173, 188, 202, 521, 523 Tramwaje: 3, 6, 7, 9, 22, 26, 74
Rok budowy budynku:	1955
Rodzaj konstrukcji budynku:	Cegła
Zdjęcia i film (link) google dysk:	https://drive.google.com/drive/folders/1a1ga7PbNUdARQMwoG7pEPco-3nfcBCan?usp=drive_link



PODSTAWOWE INFORMACJE - LOKALIZACJA

Lokalizacja mieszkania względem POI (point of interest) NAJEMCÓW

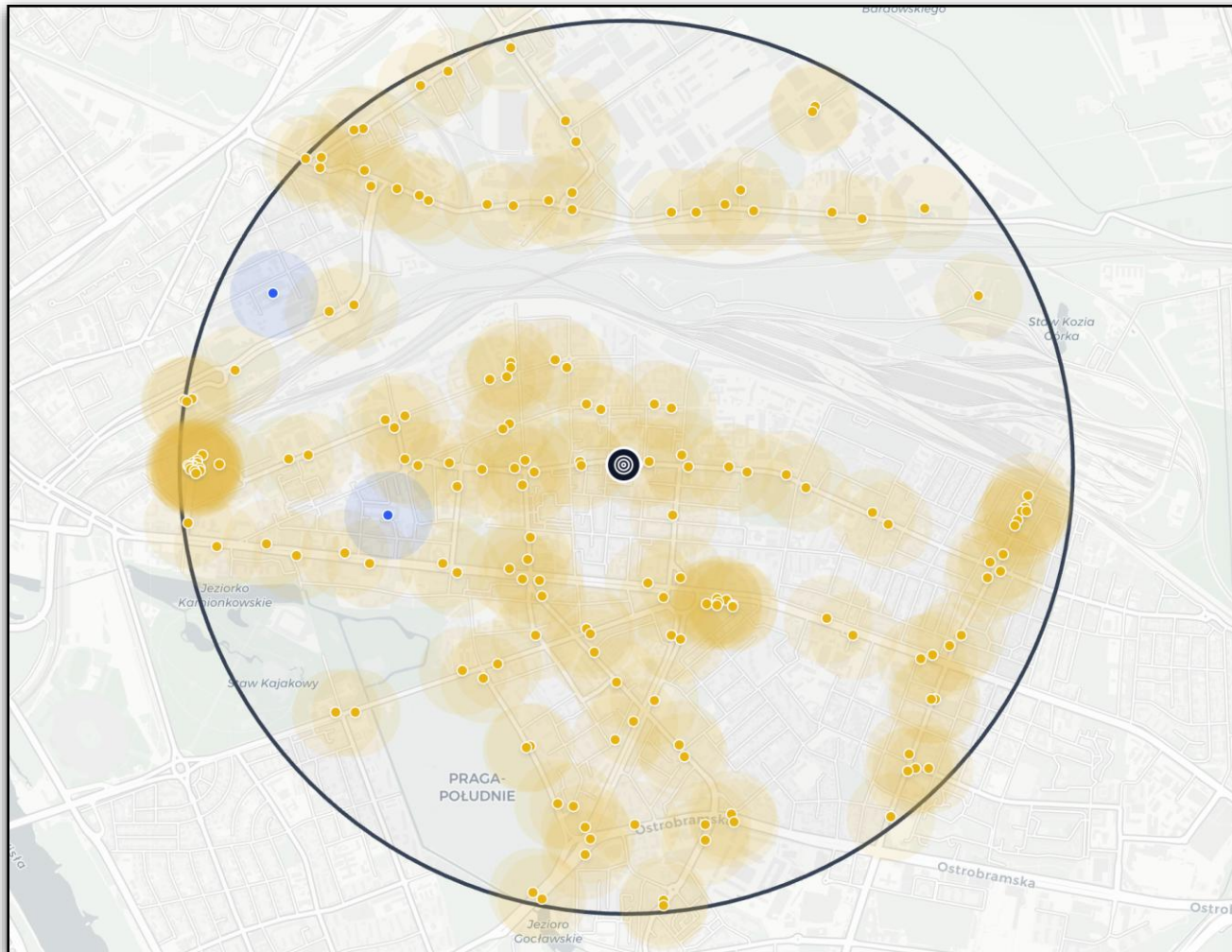
- LEGENDA**
-  Lokalizacja mieszkania
 -  Uczelnie wyższe
 -  Komunikacja publiczna

CZASY

Uniwersytet SWPS
22 min pieszo, 1,6 km

Przystanek tramwajowy
9 min pieszo, 650 m

Sklep spożywczy – Biedronka
5 min pieszo, 350 m



WYBRANE ZDJĘCIA (STAN OBECNY)

Dwernickiego

23

Praga Południe



ARANŻACJA MIESZKANIA

✓ Docelowa ilość pokoi –
6 pokoi

✓ Część większego pokoju – powstanie
dodatkowy pokój

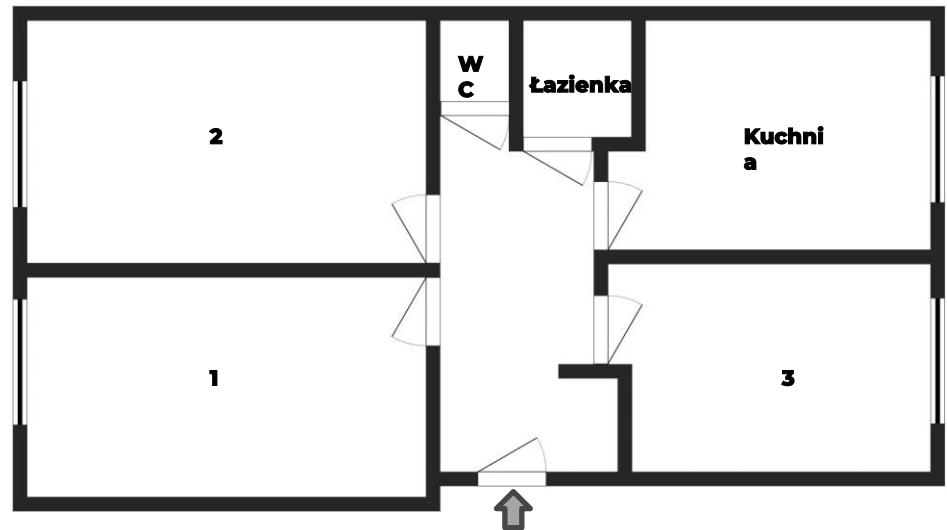
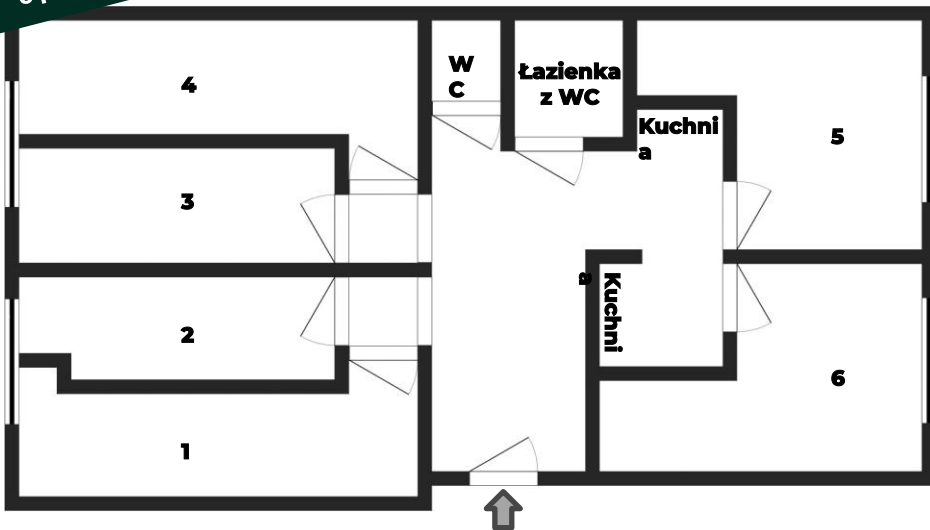
✓ Przeniesienie kuchni i
remont łazienki,
dodatkowe WC

Schemat adaptacji

Po podziale

Przed podziałem

6 pokoi



ARANŻACJA MIESZKANIA

✓ Docelowa ilość pokoi –
5 pokoi

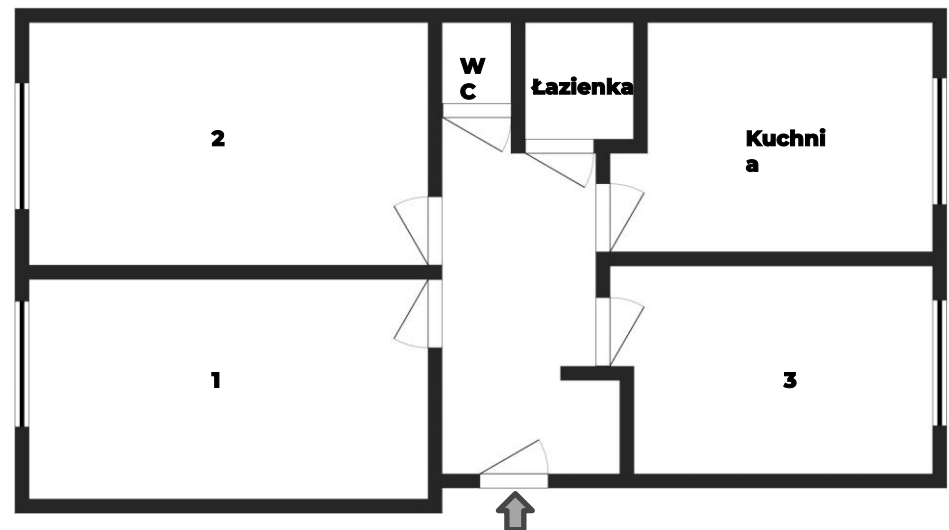
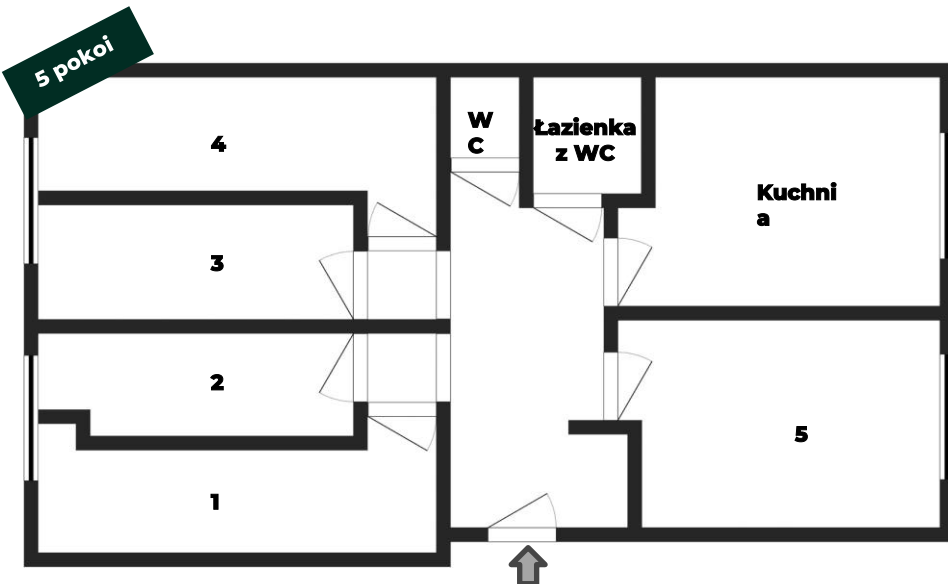
✓ Część większego pokoju – powstanie
dodatkowy pokój

✓ Remont kuchni i łazienki,
dodatkowe WC

Schemat adaptacji

Po podziale

Przed podziałem



KOLEJNE KROKI PO WYBORZE MIESZKANIA

Do 2 tygodni



1 Zebranie dokumentacji

Podstawa nabycia przez Sprzedających
Zaświadczenia do Urzędu Skarbowego
Zaświadczenia od Administracji

01



Do 1 tygodnia

2 Zakup



Przygotowanie aktu notarialnego
Umówienie notariusza
Asysta przy akcie notarialnym

02



3 Umowa

Ustalenie ostatecznych zapisów do umów
Podpisanie umowy na remont
Podpisanie umowy najmu/zarządzania

03



4 Przekazanie

Przygotowanie protokołów do
gestorów sieci
Przygotowanie protokołu przejęcia
Przejęcie liczników
Inwentaryzacja kluczy dostępowych

04



5 Remont



Przygotowanie odpowiedniej umowy
Zgłoszenie remontu
Przeprowadzenie remontu
Przeprowadzenie dekoracji
Przygotowanie wirtualnego spaceru
Zdjęcia z poszczególnych etapów

05



6 Wynajem

Wprowadzenie mieszkania do systemu
Przygotowanie mieszkania dla agencji
Przygotowanie dokumentacji do
wynajmu
Weryfikacja najemców
Wynajęcie najemcy ostatecznemu
Regularne rozliczanie

06



Do 2 tygodni w przypadku
finansowania kredytem

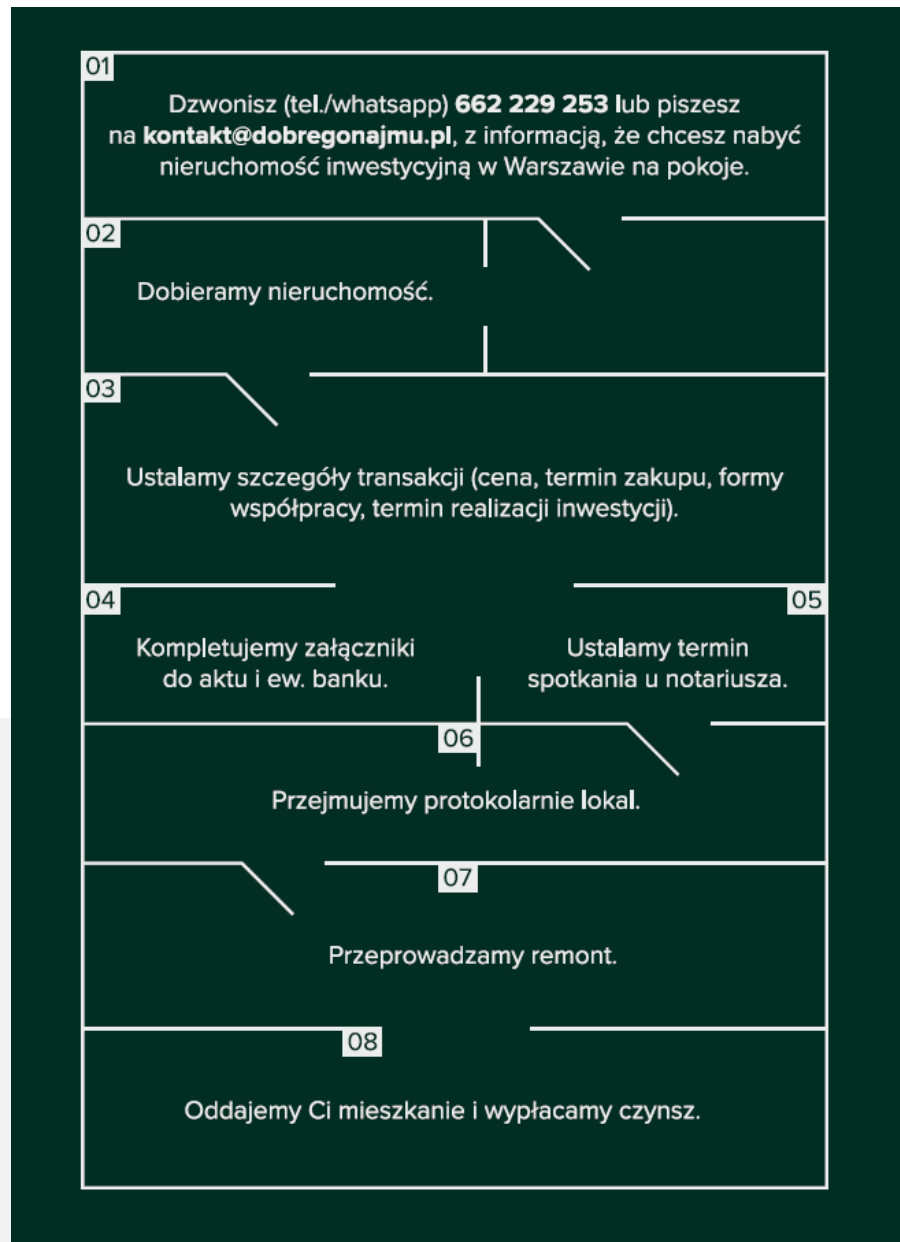
Do 4 miesięcy

DWIE FORMY WSPÓŁPRACY

ZAGADNIENIA	ZARZĄDZANIE	PODNAJEM
Znalezienie najemcy	✓	✓
Podpisywanie umów i rozliczenia z najemcami	✓	✓
Windykacja wewnętrzna najemców	✓	✓
Kontrole terenowe w mieszkaniach	✓	✓
Kampanie reklamowe pokoi	✓	✓
Opłaty administracyjne	W imieniu właściciela	W naszym imieniu
Opłaty za media	W imieniu właściciela	W naszym imieniu
Kontakt z administracją nieruchomości	✓	✓
Dokonywania wszelkich napraw	Na koszt właściciela	Na nasz koszt
Rozliczanie napraw	✓	✓
Koordinacja dodatkowych działań innych specjalistów	✓	✓
Rozliczanie między właścicielem a nami	procent od przychodów (dla Zarządcy)	Warunki i kwota regulowana umową
Miesięczne raporty Zarządzania	✓	✗
Stała kwota przychodów - niezależnie od zajętości pokoi	✗	✓

POZNAJ SYSTEM GWARANCJI DOBRĘCO NAJMU -
PODNAJEM Z GWARANCJAMI ZWROTÓW

JAK ROZPOCZĄĆ WSPÓŁPRACĘ



CO ZROBIMY ZA CIEBIE

Zakup

Zbierzemy wszystkie załączniki niezbędne do przeprowadzenia aktu notarialnego
Ustalimy termin spotkania u notariusza
Skoordynujemy przygotowania aktu notarialnego
Będziemy asystować w trakcie aktu notarialnego

Przejęcie

Przeprowadzimy przejęcie mieszkania
Przygotujemy protokoły do gestorów sieci (energia elektryczna, gaz)
Przygotujemy protokoły do administracji budynku
Przygotujemy i złożymy dokumenty do Spółdzielni/Administratora budynku

Podatki

Przygotujemy deklarację do podatku od nieruchomości

Remont

Zgłosimy remont mieszkania do Administracji
Przeprowadzimy remont mieszkania
Udokumentujemy proces remontu mieszkania



Dekoracje

Przeprowadzimy proces dekoracji mieszkania
Przygotujemy wirtualny spacer po mieszkaniu

Udoskonalenia

Przygotujemy nasze rozwiązania techniczne związane z funkcjonowaniem mieszkania na najem
Przygotujemy grafiki sprzątania mieszkania

Reklama

Przygotujemy kampanię reklamową dla Twojego mieszkania
Wprowadzimy Twoje mieszkania do sieci partnerskich agencji studenckich

Kontrola

Zapewnimy regularną kontrolę mieszkania oraz weryfikację najemcy
Ubezpieczymy każdego najemcę na wypadek szkód do 50.000 zł
Wprowadzimy mieszkanie do systemu napraw usterek drobnych

WYPOSAŻENIE MIESZKANIA

DOBREGO
NAJMU

Mieszkanie po remoncie jest w pełni przygotowane do wynajmu na pokoje

Wyposażenie obejmuje m.in.:

Lodówka (Candy bądź Zanussi)

Pralka do 6 kg – ładowana od góry (mniejsze łazienki) bądź od frontu

Płyta grzewcza – elektryczna

Wyciąg kuchenny (podszafkowy)

Odkurzacz bezworkowy min. 800 W

Czajnik min. 1,8 l (Eldom)

Kuchenka mikrofalowa min. 20 l – z funkcją grilla

Meble kuchenne – 2 x 180 cm (marketowe, ale wytrzymałe i estetyczne)

Krzesła pokojowe (plastikowe, bez kótek, monolityczna konstrukcja, wytrzymałe)

Dedykowane łóżka na wymiar – szerokość 80 cm (własna produkcja)

Dedykowane szafy z drążkiem i półkami (własna produkcja)

Komody – większe pokoje

Półki 3 sztuki na pokój

Regały (większe pokoje, kolor biały)

Kosze do segregacji odpadów

Meble łazienkowe

Żelazko (duże, funkcją parowania)

Deska do prasowania

Suszarka na pranie w ilości odpowiadającej ilości najemców

Biurka (własne produkcji, styl pasujący do łóżka i szafy)

Lampy biurkowe (wymieniona żarówka)

Szafki na buty (czarne/białe)

Lustro – w częściach wspólnych i pokojach

Dekoracje – poduszki, koce zasłony, grafika dedykowana pod mieszkanie

Armatura KOŁO

Prysznic

Pełne wyposażenie kuchni (talerze, miski, sztućce, garnki, patelnie, tarka, noże,

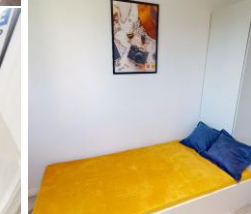
deski do

krojenia, kubki, szklanki)

Elektroniczny zamek wejściowy polskiej produkcji

Wentylator kuchenny/wiatrak sufitowy

Czujniki wilgotności i temperatury w pokojach, czujnik zalania w łazience (opcja)



PRZYKŁADOWE ZDJĘCIA NASZYCH MIESZKAŃ (NASZ STANDARD)



BĄDŹ NA BIEŻĄCO I DOŁĄCZ DO FLATLETTER

DOBREGO
NAJMU

Regularne przesyłanie z adresu marek@dobregonajmu.pl dostępnych mieszkań do adaptacji na wynajem na pokoje

DOBREGO
NAJMU

Mieszkanie z gwarancją dochodowości 6% w Warszawie - Wrzeciono (Bielany) I Marymoncka (Bielany)

Dzień dobry,

Dziś przedstawiamy dwa mieszkania z warszawskich Bielany (nazwa pochodząca od zakonu kamedułów i ich białych szat, których budynki nadal można zwiedzić na ulicy Dewajtis).

Jak zawsze proszę pamiętać, że na końcu znajduje się link (czerwona ramka) do mieszkań, które wcześniej prezentowałem a nadal są dostępne.

Jeśli interesują Państwa mieszkania już po remoncie i z podpisanymi kontraktami na pokoje to bardzo proszę o kontakt bezpośredni lub kliknięcie w link do dysku - [TUTAJ](#)

Marek

662 229 253, marek@dobregonajmu.pl

Zachęcam do zapoznania się i sprawdzenia, która nieruchomość najbardziej Państwu pasuje.

W kartach mieszkań znajdą Państwo informacje o zwrotach z inwestycji, dokładne lokalizacje, linki do zdjęć (stan obecny), planowany podział (schemat), nagranie z mieszkanie (stan obecny, przed remontem).

W mailu, który otrzymasz wystarczy kliknąć w ten klawisz, aby na nowej stronie przeglądarki obejrzyć przeanalizowane mieszkanie

Pobieram kartę mieszkania Wrzeciono 3

Wrzeciono 3 (Bielany) - mieszkanie 400m od stacji metra, za 500 tys. zł. Potencjał do podziału na 4 pokoje jednoosobowe i widną kuchnię. Okolica tętniąca życiem, w pobliżu dużo sklepów, punktów usługowych i małych knajp. Atrakcyjna cena i lokalizacja sprawią że mieszkanie będzie dawać stabilny



DOBREGO
NAJMU

Kontakt w sprawie mieszkania:

Marek Biedrzycki

Opiekun klientów kluczowych

+48 662 229 253

marek@dobregonajmu.pl

Spacery po naszych realizacjach znajdziesz na:

<https://wnetrza3d.pl/realizacje/pokoj-waw/>

Nasz realizacje:

<https://www.dobregonajmu.pl/realizacje>





DOBREGO
NAJMU