



**FABRYKA  
MIESZKAN**

OFERTA  
INWESTYCJI

Katowice, ul.  
Niedurnego 2/5

## KATOWICE

Jeden z głównych ośrodków Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego i największe pod względem ludności miasto konurbacji górnośląskiej. Z liczbą **298 111 mieszkańców** w 2016 są **10. miastem w kraju pod względem liczby ludności** i 12. pod względem powierzchni, mając prawie 165 km<sup>2</sup>.

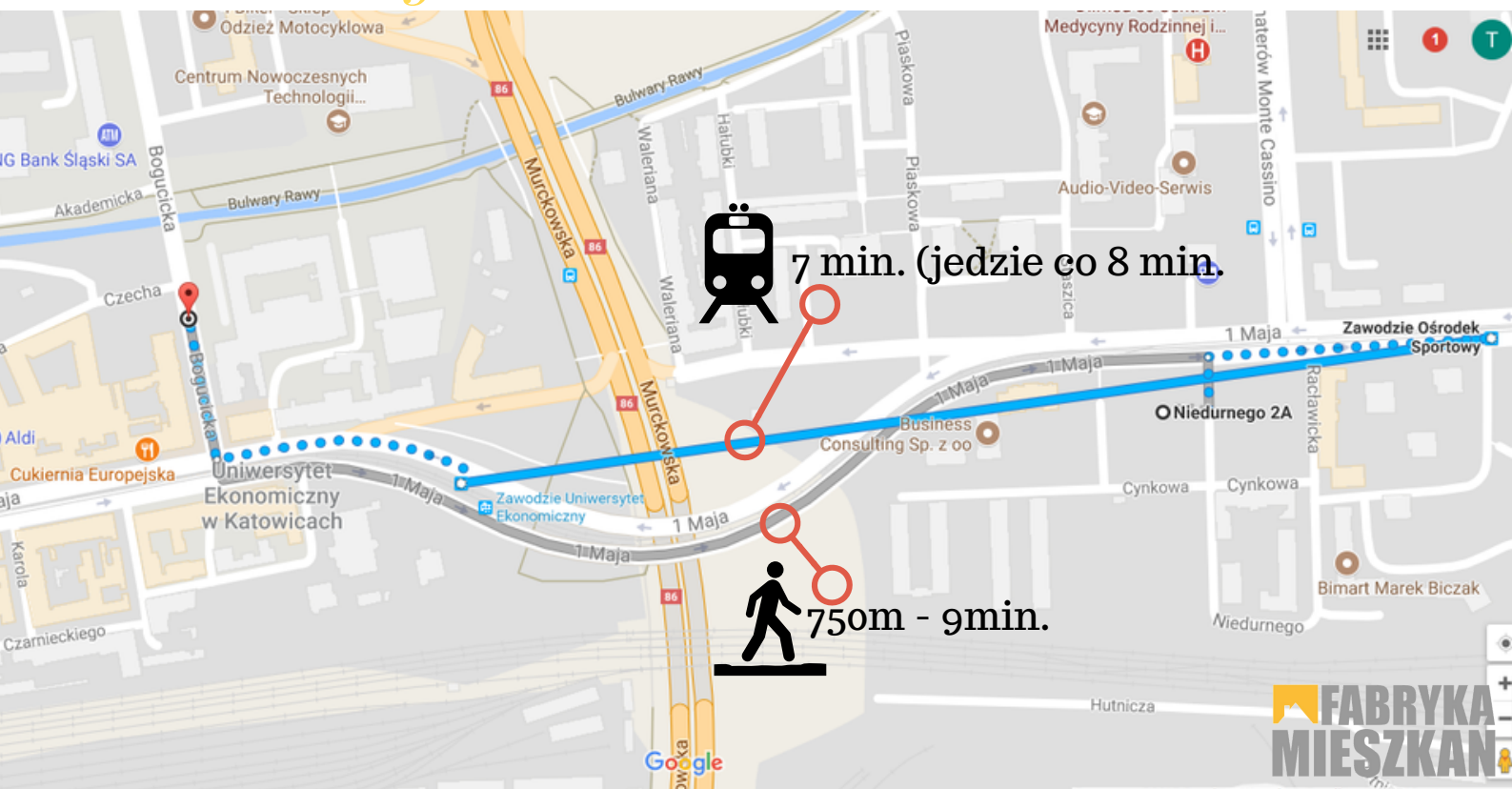
Katowice są **jednym z większych ośrodków naukowych w Polsce - ponad 63 tys. osób**. W mieście funkcjonuje 8 uczelni publicznych: Akademia Muzyczna im. Karola Szymanowskiego w Katowicach, Akademia Wychowania Fizycznego im. Jerzego Kukuczki, Akademia Sztuk Pięknych, Politechnika Śląska, Śląski Uniwersytet Medyczny, Uniwersytet Ekonomiczny, Uniwersytet Śląski, Wyższe Śląskie Seminarium Duchowne. Największą uczelnią pod względem liczby studentów jest **Uniwersytet Śląski- 29 258 osób**, natomiast na drugim miejscu – Uniwersytet Ekonomiczny, z liczbą **13 488 studentów**.



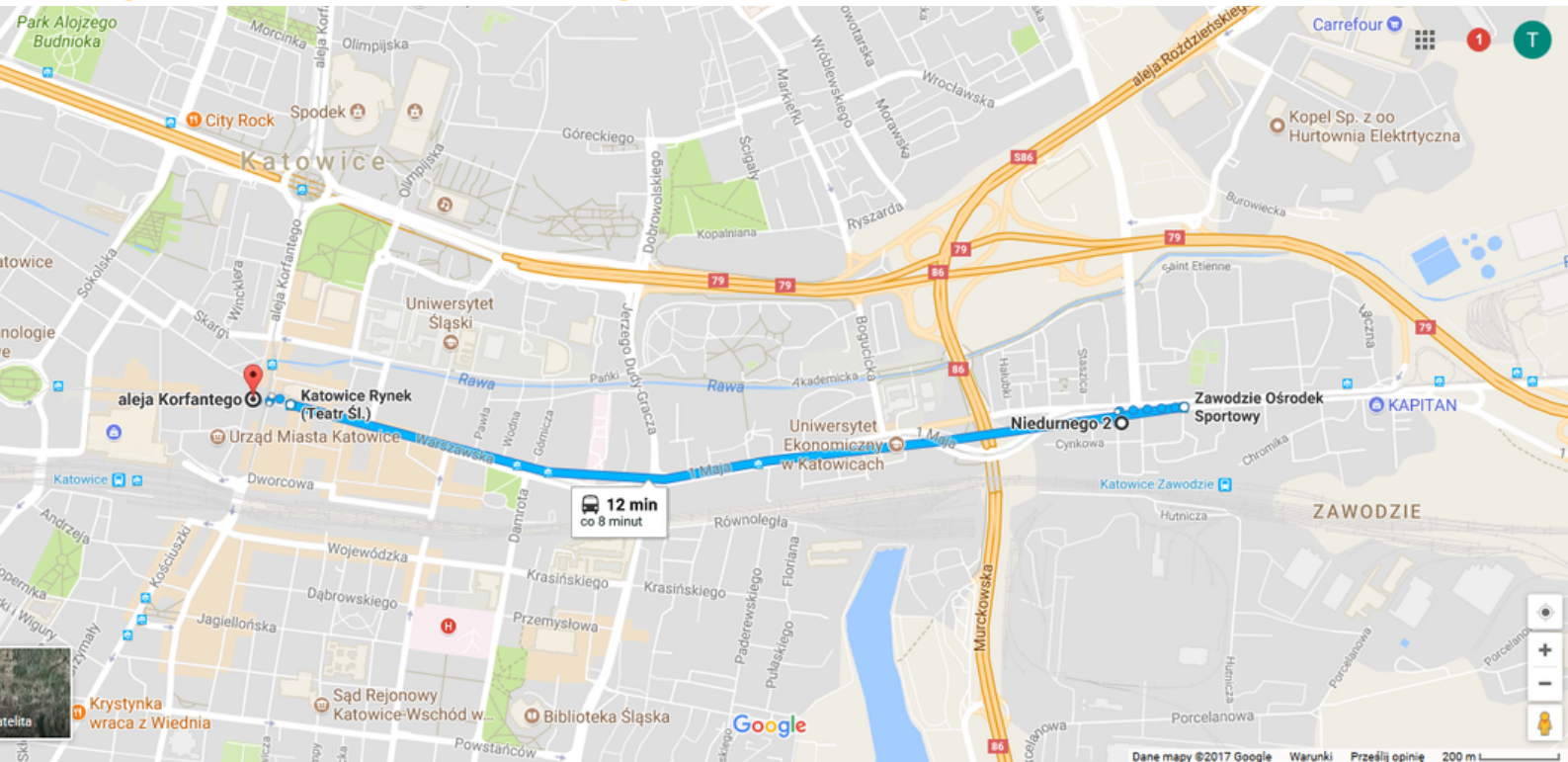
## DLACZEGO KATOWICE?

Katowice są lubiane wśród inwestorów, ze względu na wysokie **stopy zwrotu sięgające nieraz 9-12%**, perspektywy rozwoju całego regionu i systematyczny wzrost zatrudnienia w sektorze usług.

## LOKALIZACJA



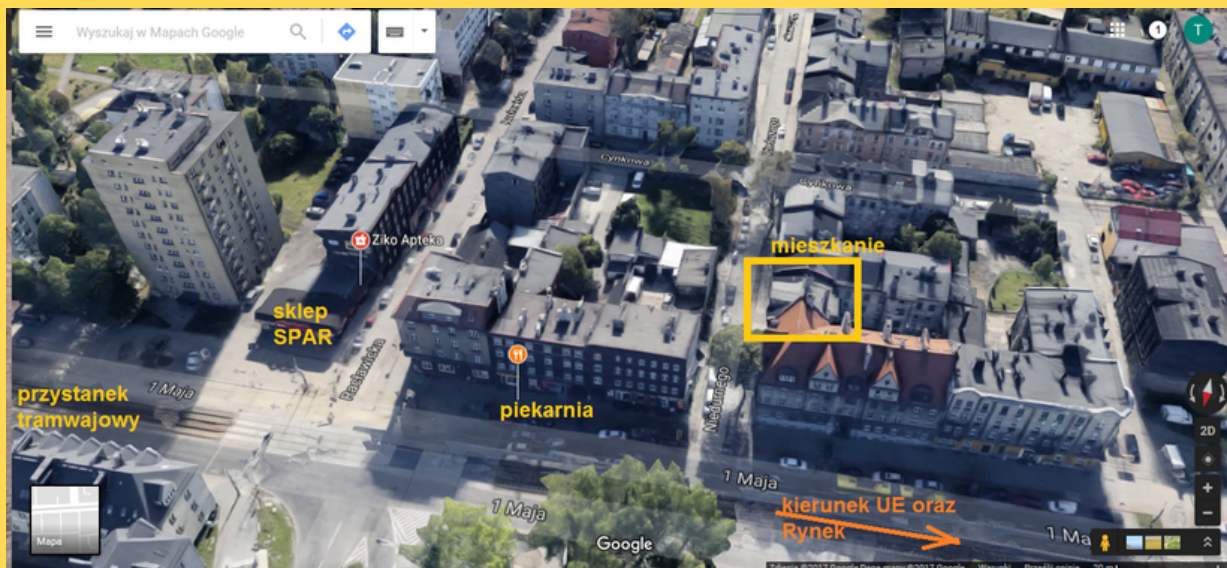
# DOJAZD TRAMWAJEM DO RYNKU



## BUDYNEK I OTOCZENIE



**ul. Niedurnego 2** - Mieszkanie położone na **2 piętrze** – część okien wychodzi na ulicę, a część na podwórkę.



Otoczenie stanowi niska zabudowa wielorodzinna z początku XX wieku oraz usługi **piekarnia, apteka oraz sklep spożywczy SPAR.**

# DANE NIERUCHOMOŚCI

**Status:** czekamy na założenie księgi wieczystej

**Dane:** mieszkanie 2 pokojowe o pow. ok.80,11m<sup>2</sup>, 2 piętro w 3 kamienicy, do generalnego remontu

**Atuty:** lokalizacja- 700m od uczelni, dobra cena, dobry dostęp do sklepów i do komunikacji miejskiej ,duży potencjał w aranżacji mieszkania.

**Minusy:** brak gazu w budynku, brak balkonu, brudna elewacja, konieczny remont i przeróbki

**CENA: 199.000 zł**



## OPIS:

Mieszkanie do generalnego remontu przeznaczone pod wynajem.

Obecnie 4 pokojowe **do przerobienia na 5 pokoi jedno osobowych i 1 pokój dwu osobowy**. Przewidywana **kwota najmu to 600-650zł za pokój jednoosobowy** oraz 750zł za pokój dwu osobowy.

**Zwrot na poziomie 9,95-12,23%** (z usługą zarządzania najmem i nadzorem nad remontem).

## STAN OBECNY:

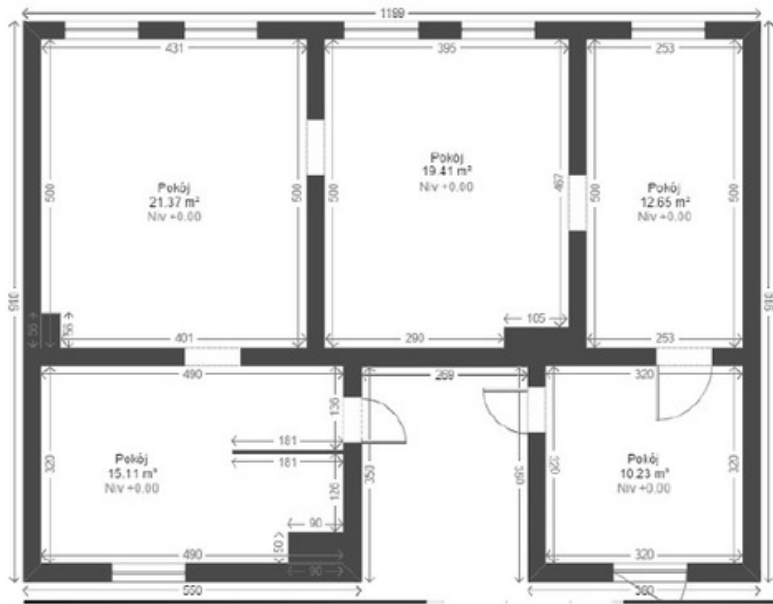


**Proponujemy Ci usługę nadzoru nad remontem** – znalezienie ekipy, wynegocjowanie warunków współpracy, podpisanie umowy, nadzór nad pracami- min. 3 razy w tygodniu, dbanie o terminarz, dbanie o jakość materiałów, rozliczenia z ekipą, czuwanie nad fakturami, odbiór prac po remoncie.

## NASZ STANDARD PO REMONCIE:



**Przygotujemy dla Ciebie projekt inwestycyjny „pod klucz” - wyremontujemy, umeblujemy, zaaranżujemy, zrobimy zdjęcia i spacer 3d.**



## STAN OBECNY

Mieszkanie powstało ze scalenia dwóch mniejszych mieszkań. Wymaga zamurowania jednej pary drzwi wejściowych, podłączenia kanalizacji do istniejących pionów na korytarzu oraz dobudowanie 2 kominów wentylacyjnych.



## PO REMONCIE

Podział zakłada wydzielenie 5 pokoi 1 osobowych oraz jednego 2 osobowego. Zamurowane zostanie jedno wejście do mieszkania. Powstaną dwie łazienki i dwa wc. Kuchnia połączona zostanie z jadalnią zwiększy to komfort najemców o wspólne miejsce spotkań.

# MODEL WSPÓŁPRACY



Analizujesz nieruchomość



Kupujesz



My remontujemy



Przekazujesz w zarządzanie



Cieszysz się pasywnym przychodem

## TWOJA INWESTYCJA W LICZBACH

**Najem:** 3800-4000zł

**Czynsz:** 441zł

**Zarządzanie najmem:** 397-420zł

**Awarie:** 0-50zł

**Przychód:** 2909-3160 zł

**Zakup:** 199.000zł

**Notariusz+PCC:** 5700zł

**Remont:** 87.000zł

**Nadzor remont:** 7000zł

**Łącznie:** 298.700zł

**ROI – 10,71–11,63% (8,6–9,3 ROKU)**

Zapewniamy Rzetelność i uczciwość całej transakcji -  
jesteśmy członkami Stowarzyszenia Właścicieli  
nieruchomości na wynajem „Mieszkanicznik” - działamy  
zgodnie z jego kodeksem etyki.

# KIM JESTEŚMY ?



## TOMASZ ADAMUS

— prezes zarządu

Od 2013 roku Inwestor na rynku nieruchomości. Przygodę z wynajmem zaczynałem w 2012 roku od otwierania oddziału na Śląsku jednej z dużych firm zarządzających najmem - MZURI. W swoim dorobku posiadam kilkadziesiąt zrealizowanych flipów i przeprowadzonych remontów o łącznej wartości ponad 13.000.000zł. Specjalizuje się w wyszukiwaniu okazji inwestycyjnych i przygotowaniu ich dla Inwestorów.

Od 2011 roku jestem licencjonowanym Zarządcą Nieruchomości - nr państwowej licencji 21890. Stworzyłem markę **Fabryka Mieszkań**.

Aktywny członek Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości na wynajem „**Mieszkanicznik**”.

## ALEKSANDER KIEBEL

— prokurent

Manager z wieloletnim doświadczeniem w branży finansowej oraz od 2010 roku inwestor na rynku nieruchomości. Tworzyłem i zarządzałem siecią sprzedaży w dużej instytucji finansowej. Aktualnie zarządzam portfelem kilkunastu mieszkań na wynajem – szacunkowa wartość nieruchomości to ok 1.200.000 zł

Specjalizuje się w zarządzaniu najmem, zwiększaniu wartości nieruchomości oraz prowadzeniu projektów.

Jestem absolwentem Politechniki Śląskiej oraz studiów podyplomowych na kierunku „Zarządzanie i wycena nieruchomości”.

Prowadzę blog [mojewynajmowanie.pl](http://mojewynajmowanie.pl) oraz aktywnie uczestniczę w życiu Stowarzyszenia właścicieli nieruchomości na wynajem „**Mieszkanicznik**”.

## FABRYKA MIESZKAN

Fabryka Mieszkań sp z o.o. (obecnie a2 group sp. z o.o.w organizacji)

NIP: 634-288-97-12

REGON: 366673468

siedziba: ul. Konopnickiej 2/15, 40-049 Katowice

biuro (po wcześniejszym uzgodnieniu godziny):  
ul. Zamkowa 10, 43-178 Ornontowice

Zainteresowała Cię ta  
oferta?

Zadzwoń: Olek tel. 512-049-278

Napisz: [biuro@farykamieszkan.eu](mailto:biuro@farykamieszkan.eu)