



INFORMACJA O PROJEKCIE

Projekt:

Pod Regłami II etap

Parametry projektu

Lokalizacja:	Zakopane/Kościelisko
Developer: KKS INVESTMENT Sp. z o.o. S.K.A. i GRUPA Inwestycje-Nieruchomości Jerzy Pustelnik	
Finansowanie inwestycji:	środki własne
Liczba budynków w kompleksie:	7 budynków (5 mieszkalnych + 2 budynki rekreacyjne)
Liczba budynków w II etapie:	1 budynek mieszkalny
Liczba lokali ogółem:	80 lokali o pow. 20 - 55 mkw.
Liczba lokali w II etapie:	27 lokali o pow. 23 - 55 mkw.
Ceny mieszkań:	8,2 tys. pln netto/mkw.
Zakończenie inwestycji (II etap):	Styczeń 2012 r.
Audyt prawny	wykonany przez Kancelarię Prawną Ślęzak i Wspólnicy
Operator wynajmu:	Condo Invest Sp. z o.o.

BRE Property Partner Sp. z o.o. została utworzona w odpowiedzi na rosnące zainteresowanie Klientów bankowości prywatnej BRE Banku alternatywnymi, względem rynku kapitałowego, formami lokowania aktywów finansowych.

Spółka jest doradcą w zakresie inwestowania na rynku nieruchomości.

Naszym celem jest zapewnienie Klientom możliwości dokonywania inwestycji w nieruchomości z wykorzystaniem potencjału biznesowego Banku.

DANE KONTAKTOWE:

Aleksandra Jastrzębska

aleksandra.jastrzebska@brepp.pl

tel.: 22 - 526 74 02

Bogumił Rutkowski

bogumil.rutkowski@brepp.pl

tel.: 22 - 526 74 06

BRE PROPERTY PARTNER SP. Z O.O.

ul. Królewska 14
00 - 065 Warszawa
fax.: 22 526 74 03



Opis projektu

„Pod Regłami” to kompleks budynków apartamentowych w wyjątkowej lokalizacji - pomiędzy tatrzańskimi dolinami Kościeliską i Chochołowską. W skład kompleksu wchodzi 80 lokali składających się na 5 nowoczesnych budynków o typowej zakopiańskiej architekturze. Wszystkie apartamenty zostaną wykończone w tym samym, wysokim standardzie (koszt wykończenia i wyposażenia wliczony w cenę), łączącym nowoczesność i zakopiańską tradycję. Dodatkowo inwestor planuje docelowo udostępnić bezpłatnie właścicielom apartamentów jeden budynek rekreacyjny z basenem i sauną oraz kolejny z częścią restauracyjną.

Lokalizacja

Do zalet inwestycji z pewnością zaliczyć należy jej dobrą lokalizację. Kompleks mieści się w odległości ok. 6 km od centrum Zakopanego co zapewnia spokój i wytchnienie, a jednocześnie dojazd do miasta nie sprawia trudności. Ponadto, dzięki umieszczeniu inwestycji poza Zakopanem stanowi ona świetną bazę wypadową dla pieszych i rowerowych wycieczek po tatrzańskich szlakach, jak również przejażdżek quadami i skuterami śnieżnymi (które wypożyczyć można na miejscu). Dolinę Kościeliską dzieli od kompleksu zaledwie 400 m, natomiast Dolina Chochołowska leży w odległości 2,5 km. Najbliższy wyciąg narciarski znajduje się w Witowie, około 3 km od inwestycji.

System condo

Apartamenty w inwestycji „Pod Regłami” nie są tylko produktem dla osób zainteresowanych posiadaniem na własność apartamentu wakacyjnego. Specjalnie dla właścicieli lokali zaprojektowano program hotelarski umożliwiający wynajem swojego apartamentu turystom i klientom biznesowym odwiedzającym Zakopane. Wynajmem zarządza operator, który dba o pozyskanie i obsługę najemców oraz rozlicza koszty i przychody z najmu, dzięki czemu nabywca apartamentu nie musi zajmować się formalnościami. Operator proponuje dwa warianty wynajmu:

- System hotelowy - oparty na sumowaniu 75% przychodów z wynajmu wszystkich apartamentów, a następnie ustaleniu stawki przychodu przypadającej na metr (na podstawie sumy metrażu wszystkich lokali). Stawka ta jest podstawą do ustalenia przychodu przypadającego na każdego Właściciela apartamentu w zależności od wielkości lokalu. Właściciel apartamentu ponosi koszty opłat eksploatacyjnych, ubezpieczenia, podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie.

- Gwarantowany czynsz z tytułu umowy najmu w wysokości 7% rocznie. Pierwsza wypłata czynszu następuje 6 miesiącach od wprowadzenia apartamentu do systemu najmu. W trakcie kolejnych sześciu miesięcy Właściciel apartamentu otrzymuje miesięcznie 50% należnego czynszu. Natomiast od 2 roku otrzymuje pełną stawkę, czyli 7% wartości apartamentu rocznie. Właściciel nie ponosi kosztów eksploatacyjnych, musi jednak uiszczać opłatę związaną z podatkiem od nieruchomości oraz wieczystym użytkowaniem gruntu.



Założenia symulacji (system hotelowy)

Cena mieszkania (netto z wyposażeniem):	291 100 zł
Powierzchnia:	35.5 m²
Częstotliwość wypłaty zysku:	miesięcznie

Okres inwestycyjny	15 lat
Okres obowiązywania umowy najmu:	10 lat
Średnioroczna stawka wynajmu:	190 zł

Roczne koszty:	
opłaty eksploatacyjne	4 260 zł (10.00 zł/m²)
podatek od nieruchomości	674.50 zł (19.00 zł/m²)
opłata za użytkowanie wieczyste	400.00 zł
ubezpieczenie	250.00 zł

Wariant podstawowy		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia stawka wynajmu brutto	200 zł	200 zł	203 zł	206 zł	209 zł	212 zł	215 zł	219 zł	222 zł	225 zł	229 zł	232 zł	236 zł	239 zł	243 zł	246 zł
obłożenie	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
waloryzacja stawki wynajmu	1.5%	0%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Przychody czynszowe		22 813	23 155	23 502	23 855	24 212	24 576	24 944	25 318	25 698	26 084	26 475	26 872	27 275	27 684	28 099
Koszty operacyjne**		5 585	5 668	5 753	5 840	5 927	6 016	6 106	6 198	6 291	6 385	6 481	6 578	6 677	6 777	6 879
Stopa zwrotu (ROE)		5.53%	5.61%	5.69%	5.78%	5.87%	5.95%	6.04%	6.13%	6.23%	6.32%	6.41%	6.51%	6.61%	6.71%	6.81%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości***		291 100	259 058	262 944	266 888	270 891	274 955	279 079	283 265	287 514	291 827	296 204	300 647	305 157	309 735	314 381
zmiana wartości			-11%	-10%	-8%	-7%	-6%	-4%	-3%	-1%	0%	2%	3%	5%	6%	8%
stopa kapitalizacji****			6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%

Wariant optymistyczny		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia stawka wynajmu brutto	200 zł	200 zł	203 zł	206 zł	209 zł	212 zł	215 zł	219 zł	222 zł	225 zł	229 zł	232 zł	236 zł	239 zł	243 zł	246 zł
obłożenie	65%	50%	55%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
waloryzacja stawki wynajmu	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
Przychody czynszowe		25 347	28 300	31 336	34 457	34 973	35 498	36 030	36 571	37 119	37 676	38 241	38 815	39 397	39 988	40 588
Koszty operacyjne**		5 585	5 668	5 753	5 840	5 927	6 016	6 106	6 198	6 291	6 385	6 481	6 578	6 677	6 777	6 879
Stopa zwrotu (ROE)		6.8%	7.8%	8.8%	9.8%	10.0%	10.1%	10.3%	10.4%	10.6%	10.7%	10.9%	11.1%	11.2%	11.4%	11.6%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości***		291 100	335 287	379 003	423 955	430 314	436 769	443 321	449 970	456 720	463 571	470 524	477 582	484 746	492 017	499 397
zmiana wartości			15%	30%	46%	48%	50%	52%	55%	57%	59%	62%	64%	67%	69%	72%
stopa kapitalizacji****			6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%

Wariant pesymistyczny		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia stawka wynajmu brutto	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł	200 zł
obłożenie	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
waloryzacja stawki wynajmu	0.0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Przychody czynszowe		12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674	12 674
Koszty operacyjne**		5 585	5 668	5 753	5 840	5 927	6 016	6 106	6 198	6 291	6 385	6 481	6 578	6 677	6 777	6 879
Stopa zwrotu (ROE)		2.4%	2.4%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	2.2%	2.2%	2.2%	2.1%	2.1%	2.1%	2.0%	2.0%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości***		291 100	103 783	102 523	101 245	99 947	98 630	97 293	95 936	94 559	93 161	91 742	90 302	88 840	87 356	85 850
zmiana wartości			-64%	-65%	-65%	-66%	-66%	-67%	-67%	-68%	-68%	-69%	-69%	-70%	-71%	-71%
stopa kapitalizacji****			6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%

*w wariantach podstawowym i optymistycznym średnia stawka wynajmu za pokój waloryzowana 1,5% w skali roku
 **we wszystkich wariantach koszty operacyjne są waloryzowane 1,5% w skali roku
 ***projekcja wartości została opracowana metodą dochodową (przychód czynszowy-koszty operacyjne)/stopa kapitalizacji
 ****stopa kapitalizacji przyjęta na podstawie rentowności 10-letnich obligacji skarbowych powiększonej o premię w wysokości 1 pp

ANALIZA SWOT PROJEKTU

SILNE STRONY

- **Atrakcyjna cena, zarówno na tle polskiego, jak i zakopiańskiego rynku nieruchomości**
 - **Dogodna lokalizacja poza centrum Zakopanego**
 - **Dopasowany do potrzeb rynku metraż mieszkań**
 - **Możliwość odliczenia 23% VAT**
 - **Możliwość wyboru 2 wariantów umowy najmu:**
 - 75% przychodów z najmu - jednak nie mniej niż 5% rocznie lub
 - gwarantowana stopa zwrotu na poziomie 7% ceny netto

SZANSE

- **Rozwój infrastruktury turystycznej w okolicy**
 - **Wzrost liczby turystów w rejonie**

SŁABE STRONY

- **Niedogodności związane z realizacją kolejnych etapów inwestycji**
 - **Odległość od centrum Zakopanego może stanowić utrudnienie dla fanów „nocnego życia”**

ZAGROŻENIA

- **Zaprzestanie budowy kolejnych etapów projektu**
 - **Budowa podobnych inwestycji w okolicy**
 - **Spadek znaczenia Tatr Polskich na rzecz Tatr Słowackich**
- **Niewyptalność/niewywiązanie się umowy operatora oraz niskie obłożenie może negatywnie wpłynąć na wartość nieruchomości**

Niniejszy dokument nie jest ofertą inwestycyjną. Inwestycje w nieruchomości obarczone są obiektywnym ryzykiem wynikającym z wysokiej dynamiki zmiany cen na rynku nieruchomości będącej efektem szeregu czynników, w tym czynników niemożliwych do przewidzenia. Prezentowane wyniki nie stanowią gwarancji osiągnięcia takich samych w przyszłości. Wykresy, tabele i diagramy przedstawione w niniejszym materiale mają charakter informacyjny i nie są doradztwem inwestycyjnym lub finansowym ani prognozą. Niniejszy tekst stanowi wyraz najlepszej wiedzy autora popartej danymi rynkowymi. Inwestycje w nieruchomości charakteryzują się relatywnie niską płynnością i powinny być zawsze rozpatrywane w kontekście struktury całego portfela inwestycyjnego danego Klienta. W szczególności autorzy nie dają jakiegokolwiek wyraźnej lub domniemanej gwarancji uzyskania określonych zwrotów z tytułu zawartych umów z operatorami hotelowymi. Możliwe stopy zwrotu inwestycji Klienta wynikać będą z zawartych umów z operatorami hotelowymi określających szczegółowe warunki współpracy. BRE Property Partner sp. z o.o. ani jakikolwiek podmiot z grupy BRE Banku S.A. nie są podmiotami powiązany w jakikolwiek sposób z operatorami hotelowymi i nie ponoszą odpowiedzialności za ich działania lub zaniechania wynikających z umów z Klientem w zakresie najmu nieruchomości. Klient powinien się liczyć z faktem, iż w przypadku uzyskiwania niskich przychodów z tytułu umów najmu z operatorami hotelowymi, wartość nabywanej nieruchomości może spaść oraz mogą się pojawić trudności z jej sprzedażą za satysfakcjonującą cenę.