

XVI MIĘDZYSZKOLNY KONKURS PRZEDSIĘBIORCZOŚCI

Rentowność (synonimy: stopa kapitalizacji, roczna stopa zwrotu, IRR) opisuje się wzorem:

$$\text{Rentowność nieruchomości} = \frac{\text{Dochód z nieruchomości}}{\text{Wartość nieruchomości}}$$

W dużym uproszczeniu można powiedzieć, że nieruchomość, która generuje **28250 zł** rocznie) kupiona za **345 000 zł** ma rentowność **8,19%** (bo $28250 / 345\,000 \text{zł} = 8,19\%$).

- Przychody oznaczają kwoty, które właściciel pozyskuje od najemcy.
- Koszty, to obciążenia, które spoczywają na właścicielu (wynajmującym).
- **Wartość nieruchomości to cena zakupu + koszty remontu.**
- Nie uwzględniamy podatku od zysków z nieruchomości.
- Nie uwzględniamy zmiennej kwoty za media (prąd, zużycie wody, gaz), gdyż zostanie ona dodatkowo zapłacona przez najemców.

	miesięcznie	rocznie
Przychody		
1) CZYNSZ ZA NAJEM	2 767,00	33 204,00
2) INNE		

Koszty		
1) CZYNSZ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ /SPÓŁDZIELNI + INNE WPLĄTY NA ICH RZECZ	317	3804,00
2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI		700
3) OPLATA ROCZNA ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		450
4) INNE		

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI	28250
-------------------------------	--------------

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	345 000
------------------------------	----------------

STOPA KAPITALIZACJI	8,19%
----------------------------	--------------

Na podstawie <https://www.okolica.pl/article/jak-liczyc-rentownosc-najmu-nieruchomosci>

Inwestycje. Punktacja: 10 pkt (0,5 punktu za prawidłowy element odpowiedzi)

Proszę porównać rentowność dwóch nieruchomości, które zaoferowano Państwu do zakupu pod wynajem. korzystając z metody obliczeń, opartej o dochód operacyjny z nieruchomości. Nie uwzględniamy zmiennej kwoty za media (prąd, zużycie wody, gaz), gdyż zostanie ona dodatkowo zapłacona przez najemców.

OFERTA 1	OFERTA 2
Kawalerka 50 m ² w kamienicy	Kawalerka 40 m ² w bloku
Cena 160 000 zł	Cena 200 000 zł
Koszt remontu/wyposażenia – 80 000 zł	Koszt remontu/wyposażenia – 0 zł
Czynsz do wspólnoty: 200 zł/mc Dodatkowa składka na fundusz remontowy kamienicy – 70 zł/mc Podatek od nieruchomości: 0,8 zł/m ² /rok Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości rozłożona na raty: 500 zł/rok Atrakcyjna lokalizacja w śródmieściu; po remoncie obejmującym podział mieszkania na dwa miniapartamenty będzie możliwość ich niezależnego wynajmu. Przeciętna opłata w mieście za jedno studio 25 m ² tego typu wynosi 850 zł /mc.	Czynsz do wspólnoty 120 zł/mc Dodatkowa składka na fundusz remontowy bloku – 60 zł/mc Podatek od nieruchomości: 0,8 zł/m ² /rok Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości rozłożona na raty: 400 zł/rok Atrakcyjna lokalizacja na osiedlu blisko centrum. Przeciętna opłata w mieście za mieszkanie tego typu wynosi 1200 zł /mc.

Odpowiedź:

- 1) Wyższą potencjalną rentowność prezentuje : oferta 1 oferta 2 /4 pkt
- 2) Rentowność lokalu z oferty 1 wynosi:**6,93**..% /5 pkt
- 3) Rentowność lokalu z oferty 2 wynosi:**5,90**.....% /5 pkt

OFERTA 1

	miesięcznie	rocznie
Przychody		
1) CZYNSZ ZA NAJEM		
2) INNE		

Koszty		
1) CZYNSZ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ /SPÓŁDZIELNI + INNE WPLĄTY NA ICH RZECZ		
2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI		
3) OPŁATA ROCZNA ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
4) INNE		

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI	
-------------------------------	--

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	
------------------------------	--

RENTOWNOŚĆ/ STOPA KAPITALIZACJI (do dwóch miejsc po przecinku)	
---	--

OFERTA 2

	miesięcznie	rocznie
Przychody		
1) CZYNSZ ZA NAJEM		
2) INNE		

Koszty		
1) CZYNSZ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ /SPÓŁDZIELNI + INNE WPLĄTY NA ICH RZECZ		
2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI		
3) OPŁATA ROCZNA ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		
4) INNE		

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI	
-------------------------------	--

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	
------------------------------	--

RENTOWNOŚĆ/ STOPA KAPITALIZACJI (do dwóch miejsc po przecinku)	
---	--

OFERTA 1**KLUCZ**

	miesięcznie	rocznie
Przychody		
1) CZYNSZ ZA NAJEM	1700	20 400
2) INNE		

Koszty		
1) CZYNSZ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ /SPÓŁDZIELNI + INNE WPLĄTY NA ICH RZECZ	270	3240
2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI		40
3) OPŁATA ROCZNA ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		500

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI	16620
-------------------------------	--------------

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	240 000
------------------------------	----------------

RENTOWNOŚĆ/ STOPA KAPITALIZACJI (do dwóch miejsc po przecinku)	6,93%
---	--------------

OFERTA 2

	miesięcznie	rocznie
Przychody		
1) CZYNSZ ZA NAJEM	1200	14 400
2) INNE		

Koszty		
1) CZYNSZ DO WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ /SPÓŁDZIELNI + INNE WPLĄTY NA ICH RZECZ	180	2160
2) PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI		32
3) OPŁATA ROCZNA ZA PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO		400

DOCHÓD Z NIERUCHOMOŚCI	11 808
-------------------------------	---------------

WARTOŚĆ NIERUCHOMOŚCI	200 000
------------------------------	----------------

RENTOWNOŚĆ/ STOPA KAPITALIZACJI (do dwóch miejsc po przecinku)	5,90%
---	--------------