

MIKATO W SERCU MIASTA

HARMONOGRAM 20/80

DWUPAKI KAWALEREK
W INWESTYCJI SAMYM CENTRUM

KATOWICE | 2w1 | PIOTRA SKARGI

Zaproszenie do udziału
w grupowym zakupie lokali

**ZOBACZ JAK TO
BĘDZIE WYGLĄDAŁO**



 **ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA**

MIKATO to projekt renomowanego architekta Przemo Łukasika Medusa Group. Nowoczesny superbudynek, złożony z trzech kaskadowych tarasowców z otwartym, miejskim parterem, wygodnymi apartamentami i balkonami pod centralnym adresem w mieście.





ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

Architektura nawiązuje do kultowej Superjednostki - cała północna część segmentów opiera się na konstrukcji mostowej nawiązującej do podcienia Superjednostki.



An architectural rendering of a modern, multi-story building. The building features a grid-like facade with large, rectangular openings. Each floor has a balcony with a metal mesh railing and integrated greenery, including small trees and plants. People are shown on the balconies, suggesting a communal living environment. The ground floor is a large, open space with large glass windows and doors, housing a bakery and a grocery store. The text 'ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA' is overlaid on a green banner in the upper right corner. A large white arrow points down towards the ground floor.

ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

Otwarte przestrzenie parteru z zaaranżowaną zielenią miejską, miejscami wypoczynku i rekreacji służące zewnętrznym spotkaniom i aktywności.

An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade and numerous balconies with glass railings. Each balcony is adorned with various plants and greenery, creating a lush, vertical garden effect. People are depicted on the balconies, adding a sense of life and community. The building is set against a clear blue sky with some light clouds. In the foreground, there is a well-maintained garden with various plants and flowers. A large white arrow points downwards from the bottom right corner of the image.

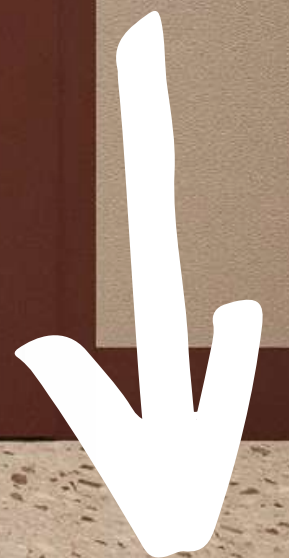
ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

Doskonała lokalizacja, płyta rynku 400 m,
dworzec PKP 500 m, przystanki autobusowe
i tramwajowe na każdym kroku, liczne ścieżki rowerowe.



ZOBACZ JAK TO WYGLĄDA

Superbudynek o precyzyjnie rozplanowanej strukturze mieszkalnej z perfekcyjnie zaprojektowanymi częściami wspólnymi. Wysoki standard wykończenia i dbałość o detale z pewnością wpłyną na komfort lokatorów.





W CO INWESTUJEMY?



WARIANT 1: POZOSTAWIĆ NA WYNAJEM

Pierwszy wariant przewiduje wykorzystanie oryginalnego układu lokalu i zrobienie z niego dwupaka kawalerek inwestycyjnych na wynajem. Przewidywany przychód 48.000 zł* rocznie + opłaty za media.

KAWALERKA 1

2 000 PLN



KAWALERKA 2

2 000 PLN

Cały proces adaptacji lokalu oraz zarządzania najmem można zlecić naszej firmie. Orientacyjne ceny najmu w oparciu o obecnie pracujące jednostki.

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 2Q2025

WARIANT 2: SPRZEDAĆ LOKAL Z ZYSKIEM

Drugi wariant to dalsza odsprzedaż tego lokalu w celu wypracowania zysku kapitałowego (potencjalny wzrost ceny w czasie). W tym wariancie jest możliwość wskazania innej osoby, która przejmie warunki z umowy deweloperskiej oraz zwiększenia ROE wykorzystując harmonogram płatności 20/80.

Z informacji pozyskanych od dewelopera sugerowana cena sprzedaży w 2026r. to 10-13% więcej od dzisiejszej ceny nabycia (planowany zysk 52.000 - 67.600 zł).

Obecnie branża mieszkaniowa boryka się z problemem rekordowo niskiej podaży nowych inwestycji, a w większych miastach brakuje gruntów pod budowę nowych budynków.

TEN WARIANT MA CHARAKTER SPEKULACYJNY.

INWESTYCJA

MIKATO to projekt współczesnego budynku mieszkaniowego, który zabiera nas w podróż do czasów minionych, kiedy prawdziwy, nowoczesny charakter miejski Katowic kreślony był przez architekturę zdecydowaną, prostą w formie, lecz bogatą w detal i niuans.

Proponowane lokale 2w1 pozwalają na optymalizację rentowności z najmu przy jednoczesnym zminimalizowaniu formalności dzięki jednej umowie zarządzania dla całego lokalu.



**SAMO
CENTRUM**



**ELEGANCKIE
LOBBY WEJŚCIOWE**



**WYSOKI
STANDARD**



**EKOLOGICZNE
ROZWIĄZANIA**

UDOGODNIENIA



**SMART
HOUSE**



**MONITORING
OSIEDLOWY**



**ŁADOWARKI
DO AUT**



**KLUB
MIESZKAŃCA**



**OŚWIETLENIE
LED**

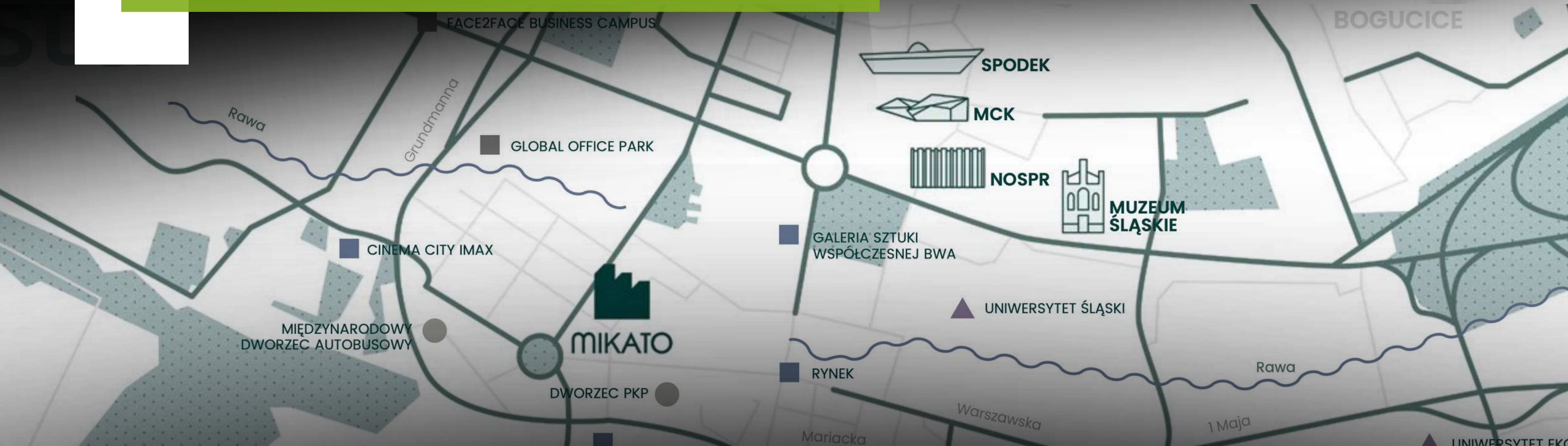


**STEROWANIE
OGRZEWANIEM**



**INTERNET
ŚWIATŁOWODOWY**

LOKALIZACJA?



Trudno o lepiej skomunikowany obszar Katowic. Tu naprawdę nie potrzeba samochodu. 15 min na północ przy skrzyżowaniu ul. Sokolskiej i DTŚ-ki przystanki autobusowe i tramwajowe, 15 min na wschód Międzynarodowy Dworzec Autobusowy, 15 min na południe Dworzec Główny, brama miasta, przez którą z łatwością można dostać się we wszystkie interesujące miejsca aglomeracji i znacznie dalej do Krakowa, Wrocławia czy Warszawy, 15 min na zachód piechotą na kampus Uniwersytetu Śląskiego.

The background is a dark, atmospheric architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a series of cantilevered balconies, some of which have small plants. The ground floor is supported by a series of thick, white, V-shaped columns. In the foreground, there is a paved walkway with a striped crosswalk, and several people are walking. There are trees and landscaping around the building. A large, bright green arrow is drawn on the right side of the image, pointing downwards from the top right towards the bottom right. The text is overlaid on the left side of the image, partially covering the building.

PARAMETRY DOSTĘPNYCH JEDNOSTEK

2 DWUPAKI INWESTYCYJNE NIEZALEŻNE JEDNOSTKI KAŻDE Z OSOBNYM WEJŚCIEM

KAWALERKA 1

2 000 zł*



KAWALERKA 2

2 000 zł*

*kwota najmu szacowana w II kwartale 2025r.

średnio **40 m²** powierzchni
lokalu

cena od **501 500 zł**

koszt lokalu (dwupak)
w standardzie deweloperskim

cena od **250 750 zł**

cena za studio
w dwupaku

HARMONOGRAM
PŁATNOŚCI

20/80

WARUNKI
WYŁĄCZNIE
DO 20.07.2025

ZGODA
NA CESJĘ



48 000 zł + opłaty
planowany
roczny przychód



pełna własność
z księgą wieczystą



300 zł miesięcznie
kosztów zarządzania
za jednostkę (opcja)



III kwartał 2026
zakończenie budowy
(wymagana płatność)

*Szacowane stawki najmu na podstawie danych z 2Q2025



PEŁNE WYKOŃCZENIE I WYPOSAŻENIE

Istnieje możliwość wykończenia lokalu do standardu pod klucz w kwocie ok. 135 000 zł (dwupak)*.

Mieszkania o niewielkiej powierzchni są bardzo funkcjonalne, wykończone pod klucz, całkowicie umeblowane i wyposażone w sprzęt AGD.

W kuchni znajduje się lodówka, płyta elektryczna oraz kuchenka mikrofalowa a w łazience pralka.

Szafy i spora przestrzeń pod łóżkiem to wystarczająca ilość miejsca do przechowywania rzeczy nawet dla dwóch osób.

Część lokali posiada balkon lub loggie.

*Koszt wykończenia lokalu kalkulowany jest w 2Q2025. Kwota może ulec zmianie ze względu na wysokie otoczenie inflacyjne.

An architectural rendering of a modern residential complex at dusk. The scene features two tall, multi-story apartment buildings with balconies, some of which are illuminated from within. The buildings are surrounded by lush greenery, including trees and shrubs. In the foreground, a paved pedestrian walkway is visible, with several people walking and sitting on a bench. The sky is a soft blue, and the overall atmosphere is serene and modern. The text "WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI" is overlaid in the center, with the first letter of "WARUNKI" in a green square.

WARUNKI I HARMONOGRAM REZERWACJI



Pierwszym krokiem, który uruchamia procedurę zakupową, jest opłacenie zadatku rezerwacyjnego na kwotę **15 000 zł.**
(w tej kwocie zawierają się koszt harmonogramu 20/80).

Następnie podpisujemy umowę deweloperską, na podstawie której dokonywana jest pierwsza płatność do dewelopera:

- 20% kwoty ceny sprzedaży **ok. 100 000 - 120 000 zł*.**

Forma finansowania: środki własne

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata
(szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)

2

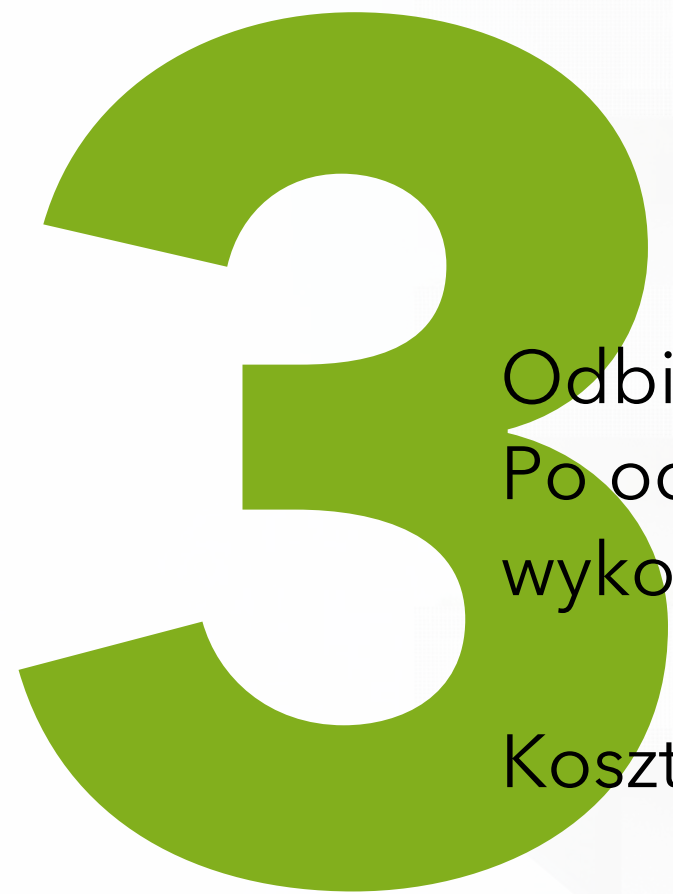
Kolejna płatność postępuje zgodnie z harmonogramem 20/80:

Nasz harmonogram płatności:

- 80 % całkowitej ceny za lokal w IV kwartale 2026 r.
(7/14 dni po uzyskaniu przez dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie)

Forma finansowania: środki własne lub kredyt bankowy

*kwoty mogą się różnić w poszczególnych lokalach ze względu na metraż, piętro i stronę świata (szczegółowe dane przedstawia tabela z listą lokali)



Odbiory lokali planowane są na IV kwartał 2026 r.
Po odbiorach lokali będziemy mogli zająć się kompleksowo wykończeniem i wyposażeniem lokalu.

Koszt adaptacji i wyposażenia AGD to ok. **135 000 zł.**

Orientacyjny termin ukończenia adaptacji oraz przekazania do najmu lokali to I kwartał 2027r. (należy brać pod uwagę drobne rozbieżności w terminach odbiorów, które uzależnione są od dewelopera, wykonawców czy dostępności materiałów).

Forma finansowania: środki własne lub kredyt

*kwota kompleksowego wykończenia oraz wyposażenia lokali do standardu "pod klucz" kalkulowana jest w II kwartale 2025 r.
Kwota może ulec zmianie ze względu na wysokie otoczenie inflacyjne.
Usługa wykończenia lokalu nie jest obligatoryjna.

CZY MOGĘ KUPIĆ NA KREDYT?

**MINIMALNY WKŁAD WŁASNY TO 20% CENY NABYCIA
(+KOSZT HARMONOGRAMU PŁATNOŚCI).**

**KWOTA TA WYMAGANA JEST NA START
PRZY PODPISANIU UMOWY DEWELOPERSKIEJ.**

**POZOSTAŁE 80% CENY NIERUCHOMOŚCI MOŻNA FINANSOWAĆ
ZA POMOCĄ KREDYTU HIPOTECZNEGO LUB KREDYTU
INWESTYCYJNEGO. TA KWOTA WYMAGANA
JEST DOPIERO W IV KWARTALE 2026R.**

IDEALNE POD MULTIPROJEKT

WKŁAD
WŁASNY

500.000 PLN

DŹWIGNIA
KREDYTOWA



Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

Cena: 500.000 PLN
Wkład własny: 20%

2.500.000 PLN

WARTOŚĆ
NIERUCHOMOŚCI

The background is a dark, architectural rendering of a modern residential complex. It features several multi-story buildings with balconies and large windows. In the foreground, there is a paved walkway with some trees and a few people walking. A large, thick, green arrow points downwards from the right side of the image. The text is overlaid on the left side of the image.

JAKIE SĄ KORZYŚCI WSPÓLNEGO INWESTOWANIA?

WYGODA

INWESTYCJE Z NAMI NIE WYMAGAJĄ POŚWIĘCANIA TWOJEGO CZASU NA WYBÓR LOKALU, JEGO ADAPTACJĘ I NASTĘPNIE NAJEM.

ZAKŁADAMY, ŻE JESTEŚ LEPSZY W ZARABIANIU PIENIĘDZY W INNYCH OBSZARACH, WIĘC TAM POWINNA BYĆ SKIEROWANA TWOJA UWAGA I CZAS.

INWESTYCJE WEDŁUG SPRAWDZONEGO MODELU BIZNESOWEGO SPRAWIA, ŻE POZNASZ CZYM JEST 100% DOCHÓD PASYWNY Z NAJMU NIERUCHOMOŚCI.

KUPUJEMY TANIEJ

**JAKO INWESTORZY GRUPOWI MAMY WIĘKSZĄ
SIŁĘ NEGOCJACYJNĄ PODCZAS ROZMÓW Z DEWELOPERAMI.**

**CZĘSTO PRZY ZAKUPIE KILKUDZIESIĘCIU LOKALI RABATY CENOWE
SIĘGAJĄ NAWET KILKUNASTU PROCENT OD CENY KATALOGOWEJ.**

HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

JEDNYM Z NAJWAŻNIEJSZYCH WARUNKÓW JAKIE NEGOCJUJEMY Z DEWELOPERAMI JEST WYGODNY I BEZPIECZNY HARMONOGRAM PŁATNOŚCI.

CZĘSTO INWESTYCJE, KTÓRE REZERWUJEMY SĄ WE WCZESNEJ FAZIE BUDOWY, DLATEGO WAŻNYM DLA NAS PARAMETREM JEST PŁATNOŚĆ JEDYNIE UŁAMKA CENY LOKALU PRZY JEGO REZERWACJI I DOPŁATA RESZTY CENY PO ZAKOŃCZONEJ BUDOWIE - TUŻ PRZED ODBIOREM LOKALI.

UKŁAD LOKALI

PRZED DECYZJĄ O ZAKUPIE KILKUDZIESIĘCIU LOKALI W JEDNEJ INWESTYCJI CZĘSTO ROZMAWIAMY Z DEWELOPERAMI NA TEMAT POTENCJALNYCH ZMIAN W UKŁADZIE LOKALI, KTÓRE MOGLIBYŚMY POCZYNIĆ W CELU ZWIĘKSZENIA PRZYCHODÓW Z NAJMU.

PRZEWAŻNIE PO TAKICH ZMIANACH LOKATORSKICH JESTEŚMY W STANIE ZWIEKSZYĆ RENTOWNOŚĆ NAJMU O 40%.

KAWALERKA 1

2 000 PLN



KAWALERKA 2

2 000 PLN

BEZPIECZEŃSTWO

**INWESTUJESZ TYLKO TAM, GDZIE MY SAMI
INWESTUJEMY SVOJE PIENIĄDZE.**

**W KAŻDEJ Z NASZYCH INWESTYCJI BLISKO POŁOWA LOKALI
TO LOKALE, KTÓRE PRACUJĄ DLA NAS. DRUGA CZĘŚĆ TRAFIA
DO ZAPRZYJAŻNIONYCH INWESTORÓW.**

**WSPÓŁPRACUJEMY WYŁĄCZNIE Z DUŻYMI DEWELOPERAMI
O NIENAGANNEJ ETYCE BUDOWNICTWA I NIEZACHWIANEJ
PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ.**

KONTAKT

KAMIL MICHALIK

michalik@3qq.pl



#WIĘCEJ