



PROCES INWESTYCYJNY OD A DO Z

(Deal Sourcing & Project Management & Letting)

*Oferujemy pełen pakiet usług, gdzie ty jako Inwestor, nie
będziesz musiał się o nic martwić*



Deal Sourcing

Project Management

Agencja Najmu

Księgowy

Prawnik

Broker Kredytowy

Drogi Inwestorze!

W związku z tym, że chciałbyś skorzystać z naszych usług (znalezienie odpowiedniej nieruchomości inwestycyjnej, remont oraz zarządzanie najmem), stworzyliśmy dla Ciebie e-book, w którym zebraliśmy wszystkie kluczowe informacje procesu inwestycyjnego od A do Z.

Proces inwestycyjny składa się z 5 poniższych punktów:

1. Szukanie nieruchomości,
2. Podpisanie umów,
3. Proces zakupowy,
4. Project Management,
5. Zarządzanie Najmem.

Dodatek – Informacje dla Inwestorów spoza UK

1. SZUKANIE NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomości pozyskiwane są z rynku wtórnego, obsługiwanego przez Agencje pośrednictwa, a także „Off Market”, z podkreśleniem doprowadzenia do sytuacji, w której cena nieruchomości zostaje ustalona ze sprzedającym przy zachowaniu wszystkich reguł prawa oraz zasad etyki zawodowej.

Po znalezieniu nieruchomości, wysyłamy prezentację w formie PDF „Proposal Deal”, w której znajdziesz informacje takie jak:

- Lokalizacja
- Lokalne udogodnienia dla mieszkańców
- Wyliczenia rentowności inwestycji – Liczby oraz współczynniki przedstawione w dokumencie odpowiadają obecnej kondycji rynku oraz są wyszczególnione obiektywnie wspierając się lokalnymi danymi statystycznymi, oraz informacjami podanymi przez ekspertów lokalnego rynku nieruchomości
- Potencjał, jaki można uzyskać w wyniku podniesienia wartości poprzez projekt remontu (na dany czas)
- Zdjęcia nieruchomości w faktycznym stanie
- Floor plan – Jeśli dostępny
- Dane statystyczne pozyskane ze źródeł zawartych w lokalnych stronach internetowych.

Nieruchomość zostaje sprawdzona pod kątem:

- Lokalizacji oraz sąsiedztwa
- Popytu na wynajem
- Stanu faktycznego na bieżący moment
- Zagrożeń związanych z terenem powodziowym, tąpnięciami górniczymi etc.,
- „Japanese knotweed” (roślina wykluczająca dom do kredytów)
- Obecnej sytuacji sprzedającego
- Wzrost wartości po czasie (średnia wyliczona z ostatnich 30 lat)
- Natychmiastowy wzrost wartości po potencjalnym remoncie

2. UMOWY ORAZ DEPOZYT

Po zaakceptowaniu oferty przez Ciebie, sporządzamy umowy oraz wysyłamy faktury na depozyt za Sourcing (£1000) oraz opcjonalnie Project Management (£1000), w przypadku remontu.

Zestaw umów składa się z:

- Sourcing Agreement (Umowa)
- Terms and Conditions (Warunki współpracy)
- GDPR Data Protection (Upoważnienie do przechowywania danych osobowych)
- Compliant Policy

Umowy zostają wysłane w formie elektronicznej do podpisu w dniu zaakceptowania oferty drogą mailową.

Nasza firma regulowana jest przez organy zgodności i posiada status „Fully Compliance”:

- ICO Data Protection
- Anti-Money Laundering
- The Property Redress Scheme

3. PROCES ZAKUPOWY (CONVEYANCING)

Asystujemy w procesie zakupowym do dnia finalizacji transakcji. Proces zakupowy, może trwać od 3-6 miesięcy (w przypadku zakupu gotówkowego, nawet do 1 miesiąca), w zależności od postępów współpracy na linii Seller's Solicitor & Buyer's Solicitor, a także w zależności od poziomu trudności transakcji.

Proces zakupowy (Conveyancing) prowadzi Solicitor (Prawnik-Notariusz). Proces rozpoczyna się po otrzymaniu „Memorandum of sale” od sprzedającego. Następnie Solicitor wykonuje czynności prawne, w tym zamówienie „Searches”, sprawdzenia nieruchomości potencjalnych zagrożeń. Kolejnym krokiem jest uzyskanie „Enquiries”, czyli odpowiedzi i wyjaśnień odnośnie aspektów znalezionych w „Searches”.

W przypadku zakupu za gotówkę, zalecamy przeprowadzenie Survey, czyli inspekcji nieruchomości, przeprowadzonej przez niezależnego specjalistę „Surveyora”, aby upewnić się, że dom będzie w przyszłości kredytowalny. Koszt inspekcji, to około £350.

Proces zakupowy kończy się wysłaniem przez prawnika kontraktów, podpisaniem ich oraz wysłaniem pieniędzy na zakup nieruchomości na wskazane przez prawnika, desygnowane konto bankowe.

Nasza firma współpracuje z anglo jaki i polsko języcznymi prawnikami, których kontakt na życzenie możemy udostępnić.

Po zakończeniu procesu zakupowego wystawione zostaną faktury za Sourcing Fee oraz Project Management. Całość prowizji wynosi między £4000, a £6000 oraz £4000 za Project Management, w przypadku zleconego nam remontu.

Klucze możemy odebrać w imieniu Inwestora, na życzenie. W takim wypadku, Inwestor musi poinformować Agencję lub Prawnika o tym fakcie, podając imię oraz nazwisko osoby odbierającej klucze.

Kolejnym etapem jest przekazanie kontaktu do Project Managera, który zajmie się planem remontu.

4. PROJECT MANAGEMENT

(REMONT ORAZ PRZYGOTOWANIE NIERUCHOMOŚCI DO NAJMU)



W przypadku zlecenia wykonania zarządzania projektem remontu, zobowiązujemy się do podjęcia wszystkich niezbędnych działań, aby doprowadzić nieruchomość do możliwie najlepszej kondycji (trzymając się założeń ustalonych przy współpracy z podwykonawcami takimi jak Elektrycy, Gazownicy, Specjaliści EPC, Inspektorzy budowlani, Architekci oraz Generalni wykonawcy), wykonanie projektu w terminie i przy ustalonym budżecie.

Czynności, jakie wykona Project Manager, podczas zarządzania projektem remontu nieruchomości to:

- Wycena remontu i podpisanie umowy
- Wskazanie dostępu do nieruchomości na czas remontu głównemu wykonawcy oraz podwykonawcom takim jak elektrycy, hydraulicy, dekarze itd.
- Wystawianie faktur na koszty remontu
- Rutynowa inspekcja postępów prac remontowych
- Odbiór etapów
- Naprawianie niedoskonałości w czasie bieżącym
- Odbiór remontu – Ostatni etap
- Odbiór certyfikatów (EICR, Gas Safety, EPC)
- Sporządzenie raportu z odbioru projektu
- Sprzątanie, Home Staging
- Zdjęcia, przy współpracy z fotografem.

5. ZARZĄDZANIE NAJMEM

Ostatnim etapem projektu jest wynajęcie nieruchomości.

Zarządzanie nieruchomością składa się z następujących etapów:

- Podpisanie umowy z Inwestorem
- Stworzenie ogłoszenia i umieszczenie go na platformach internetowych
- Szukanie najemców (Tenant)
- Viewingi
- Sprawdzenie potencjalnych najemców pod kątem zatrudnienia, wypłacalności, referencji od poprzedniego landlorda, zgodności ID, etc.
- Podpisanie umowy z najemcą
- Wynajęcie nieruchomości
- Cykliczne wizyty na nieruchomości w celu kontroli
- Maintenance
- Kontakt z najemcami
- Raporty dla Inwestora

DODATEK - DLA INWESTORÓW SPOZA UK



Jeśli kupujesz nieruchomość, mieszkając w innym kraju i nie posiadasz rezydentury podatkowej w UK, będziesz musiał wykonać kilka dodatkowych czynności.

Rejestracja spółki

Założenie spółki w Wielkiej Brytanii trwa nie dłużej niż 48h. Najlepiej zrobić to z pomocą księgowego. Jeśli potrzebujesz pomocy lub kontaktu do firmy księgowej, otrzymasz od nas kontakt do sprawdzonego i rzetelnego biura, z którym współpracujemy.

Konto spółki

Jeśli nie posiadasz adresu, ani rezydentury podatkowej w UK, pojawią się dodatkowe wyzwania z założeniem konta. W tym przypadku utrudnione będzie otwarcie konta w lokalnych bankach, dlatego polecamy wybrać jedną z poniższych opcji banków internetowych:

- Starling Bank
- Tide Business
- Revolut Business

Certyfikowany dokument tożsamości (u Notariusza)

Agencje nieruchomości mogą prosić o potwierdzenie tożsamości i/lub adresu zamieszkania, za okazaniem certyfikowanego skanu ID i/lub adresu.

W związku z tym, warto przygotować takie dokumenty, aby zakup nieruchomości od samego początku przebiegał sprawnie.

*W razie dodatkowych pytań,
zapraszam do kontaktu*

Marek Kmiotek

EMAIL ADDRESS

marek.kmiotek@sellhousewithus.com

PHONE NUMBER

+44 7534 878 739

WEBSITE

www.dowbuszproperty.com



Dawid Dowbusz

