



Elmfield Court, Bedlington, NE22 7GA

5 481 000 Kč

přepočteno kurzem 1 GBP = 27,6 Kč

Nájem garantuje britská vláda na 25 let a nájem se zvedá každý rok s inflací. Po započtení všech poplatků a daní při nákupu je to 9,2 %. Celý nájem zůstává investorovi. Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen, předpokládáme tedy stálý nárůst dosaženého výnosu.

Investice s potenciálním zpětným odkupem, kde bude původní cena navýšena o 30 %, což vám v prvních 3 letech přinese zisk 54 600 GBP (cca 1 500 000,-).

Leasehold na 250 let (od roku 2017).

Možno koupit na Ltd (Special Purpose Vehicle) a za 3 roky profinancovat (vzít si UK hypotéku). Nelze koupit na hypotéku přes britskou banku, protože nedovolí zástavu na nemovitosti z důvodu 3leté opce. Pak to není problém.

Náklady na správu jsou zcela zajištěny, investor nic neplatí z nájmu. Neplatí ani certifikát na správu kotle ani elektřiny. Vše je hrazená správcem, což pokrývá vláda ze svého programu. Jde o ubytování pro fyzicky nebo mentálně postižené.

Některé osoby, které byly hospitalizovány na základě zákona o duševním zdraví, mohou po opuštění nemocnice získat bezplatnou pomoc a podporu. Zákon, který toto právo poskytuje, je § 117 zákona o duševním zdraví a často se označuje jako "následná péče podle § 117".

Nájemné činí 1 516 GBP (41 900,-) měsíčně, což vám dává roční výnos 18 200 GBP. (500 000,-). Jak již bylo zmíněno, nemovitost má zahrnutou nájemní smlouvu FRI (full repair and insuring lease), takže poskytovatel bude hradit veškeré poplatky za služby, pojištění, údržbu atd. Nehrozí ani žádný neplatiči. Neplatí se ani poplatky za správu ani nájemné za pozemek, takže pro vás jako investora je to skutečná čistá částka bez neočekávaných účtů.

EPC B

CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 27,6 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
Financování	Požizovací cena		5,023,200 Kč		£182,000
	Vlastní finance		5,023,200 Kč		£182,000
Výdaje jednorázové	Právní služby (solicitor fee)		46,920 Kč		£1,700
	Licence na pronájem (platí 5 let)		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		160,000 Kč		£5,797
	Opravy		0 Kč		£0
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	251,160 Kč		£9,100
	Celkem	Celkem náklady na pořízení		458,080 Kč	
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		5,481,000 Kč		£198,597
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	41,842 Kč	502,099 Kč	£1,516	£18,192
Pravidelné výdaje	10% + DPH management (15% HMO)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Pojistka + revize kotle	0 Kč	0 Kč	£0	£0
ROI	Výnos [%] yield		9.16%		9.16%
	ZA ROK		502,099 Kč		£18,192
	Měsíčně		41,842 Kč		£1,516

NÁVRATNOST INVESTICE

Růst ceny nemovitosti v čase + cashflow			
Růst ceny nemovitosti	Růst ceny ročně	6%	
	Kolik let růst	10	
	Výnos díky růstu ceny [%]		79.08%
	Výnos díky růstu ceny [CZK]		3,972,586 Kč
	Cashflow		5,020,992 Kč
Celkem růst ceny + cashflow			8,993,578 Kč

ADAMWOJNAR.CZ