

Westcott House, 433 Holderness Road, HULL, HU8 8JP

5 564 000 Kč

42 448 Kč/měs.

přepočteno kurzem 1 GBP = 28 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 9,1 %. 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 cca 1 500 000,- před zdaněním. **OPCE JE U TĚCHTO BYTŮ VOLITELNÁ.**

Freehold vlastnictví. Možno koupit na Ltd (Special Purpose Vehicle) 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. **OPCE JE U TĚCHTO BYTŮ VOLITELNÁ.**

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 (42 448,-) měsíčně. 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. **EPC C/D** podle bytu [klikni na odkaz](#), [Google mapy](#)

CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
Financování	Požizovací cena		5,096,000 Kč		£182,000
	Vlastní finance		5,096,000 Kč		£182,000
Výdaje jednorázové	Právní služby (solicitor fee)		53,200 Kč		£1,900
	Licence na pronájem (platí 5 let)		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		160,000 Kč		£5,714
	Opravy		0 Kč		£0
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	254,800 Kč		£9,100
Celkem	Celkem náklady na pořízení		468,000 Kč		£16,714
	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		5,564,000 Kč		£198,714
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	42,448 Kč	509,376 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		9.15%		9.15%
	ZA ROK		509,376 Kč		£18,192
	Měsíčně		42,448 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]		4,030,160 Kč
	Cashflow		5,093,760 Kč
Celkem růst ceny + cashflow			9,123,920 Kč

ADAMWOJNAR.CZ