



Elmfield Court, Bedlington, NE22 7GA

5 680 000 Kč

43 054 Kč/měs.

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,4 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 54 600 GBP (cca 1 500 000,-).

Leasehold na 125 let (od roku 2008). Přichází nový zákon o pronájmech (Lease): Nájemci (Leasehold) bytů si budou moci prodloužit nájemní smlouvu (Lease) standardně o 990 let s nulovým nájemným (Ground rent).

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".

EPC B

CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,4 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
Financování	Požizovací cena		5,168,800 Kč		£182,000
	Vlastní finance		5,168,800 Kč		£182,000
Výdaje jednorázové	Právní služby (solicitor fee)		71,000 Kč		£2,500
	SLEVA 3 000 GBP		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		180,000 Kč		£6,338
	Opravy		0 Kč		£0
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	258,440 Kč		£9,100
Celkem	Celkem náklady na pořízení		509,440 Kč		£17,938
	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		5,680,000 Kč		£199,900
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	43,054 Kč	516,653 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		9.10%		9.10%
	ZA ROK		516,653 Kč		£18,192
	Měsíčně		43,054 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]		4,087,734 Kč
	Cashflow		5,166,528 Kč
Celkem růst ceny + cashflow			9,254,262 Kč

ADAMWOJNAR.CZ



Nájemné činí 1 516 GBP (43 000,-) měsíčně, což vám dává roční výnos 18 200 GBP. (516 600,-). 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.

Další informace o investici

Investice do asistovaného bydlení byly v minulosti přístupné pouze velkým institucím, jako jsou penzijní a hedgeové fondy, které si více než polovinu zisku odnášejí pro sebe a investorovi předávají drasticky nižší výnosy dosahující pouze 2-4 %. V důsledku toho individuální investoři, jako jste vy, nemohli v minulosti využívat plné výnosy z tohoto typu investic.

Investováním do "Asistovaného bydlení" s námi můžete investovat přímo do těchto států podporovaných investičních příležitostí a získat plný výnos - bez prostředníka a bez skrytých poplatků.

Při této investici spravuje celou budovu bytové družstvo, které je regulováno "Úřadem pro finanční etiku" (FCA). Bytové sdružení dostává platby přímo od vlády, čímž odpadá nutnost, aby investoři vybírali platby od nájemníků. Tím se zjednodušuje investiční proces a eliminuje se riziko neplacení nájemníků, kterému čelí tradiční investoři do nemovitostí.

Kromě toho, že můžete sami těžit z plného a vysokého výnosu, můžete investovat s jistotou, protože systém provozuje nájemní smlouvu "plná oprava a pojištění" (FRI). Yale Housing Association má smluvní povinnost mít plné pojištění, které pokrývá veškeré opravy a údržbu v bytech. Váš zisk zůstává nedotčen, na rozdíl od jiných investic na trhu, kde náklady na údržbu, jako jsou rozbité kotle a spotřebiče, snižují váš zisk.

Kromě toho je výnos ze sociálního bydlení vázán na index spotřebitelských cen (CPI), což znamená, že váš výnos z pronájmu roste s růstem inflace, což z něj činí ideální investici, která chrání váš příjem před inflací.

Díky tomu, že je index spotřebitelských cen navázán na vaši investici do sociálního bydlení, si můžete být jisti, že vaše výnosy vždy rostou a drží krok s inflací. To z této investice dělá dokonalou příležitost.