

7-11 Manor Row, Bradford, BD1 4PB

4 250 000 Kč

30 757 Kč/měs.

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,40 Kč

Nájem garantuje britská vláda. Vláda garantuje výnos investorům na 25 let a nájem se zvedá každý rok s inflací. Po započtení všech poplatků a daní při nákupu je to 8,68 %. Vyjádřeno v penězích 30 757 Kč měsíčně čistého pro investora. Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen, předpokládáme tedy stálý nárůst dosaženého výnosu.

Leasehold na 125 let (od roku 2016).

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 zprávu jsou zcela zajištěny, investor nic neplatí z nájmu. Neplatí ani certifikát na zprávu kotle ani elektřiny. Vše je hrazená správcem, což pokrývá britská vláda. Jde o ubytování pro fyzicky nebo mentálně postižené podle regulace

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 C [Klikni na odkaz](#)

[Google mapa](#)

CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,40 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
Financování	Požizovací cena		3,805,600 Kč		£134,000
	Vlastní finance		3,805,600 Kč		£134,000
Výdaje jednorázové	Právní služby (solicitor fee)		71,000 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		180,000 Kč		£6,338
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	190,280 Kč		£6,700
Celkem	Celkem náklady na pořízení		441,280 Kč		£15,538
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		4,250,000 Kč		£149,538
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	30,757 Kč	369,086 Kč	£1,083	£12,996
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		8.68%		8.69%
	ZA ROK		369,086 Kč		£12,996
	Měsíčně		30,757 Kč		£1,083

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]		3,009,650 Kč
	Cashflow		3,690,864 Kč
Celkem růst ceny + cashflow			6,700,514 Kč

ADAMWOJNAR.CZ



Nájemné činí 1 083 GBP (30 757 Kč) měsíčně, což vám dává roční výnos 12 996 GBP (369 086 Kč). 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.

Možnost zpětného odkupu ve třetím roce

Kromě silného ročního výnosu existuje v rámci rozvoje také potenciální možnost zpětného odkupu. Pokud developera osloví finanční instituce, může být celý blok prodán a vy jako kupující získáte minimálně 30% navýšení prodejní ceny. Pokud by se tak stalo, vydělali byste na zpětném odkupu minimálně 40 200 GBP. S tímto dodatečným kapitálem byste mohli reinvestovat do další výstavby sociálního bydlení a nadále se těšit ze zaručených výnosů.

Informace o nové reformě Lease zde

Další informace o investici

V loňském roce investovala společnost Canada Life, jedna z nejrenomovanějších finančních institucí na světě, do sektoru asistovaného bydlení neuvěřitelných 24 milionů liber.

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 státem 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.