



Humphry Davy House

Golden Smithies Ln, Wath upon Dearne, Swinton, Rotherham S63 7ER

4 704 000 Kč

35 500 Kč/měs.

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,4 Kč

Studio apartmán (garsonka) č.10 ve druhém patře.

Po započtení všech poplatků a daní při nákupu jde o 9 % roční zhodnocení formou měsíčního příjmu. Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen, předpokládáme tedy stálý nárůst dosaženého výnosu.

Leasehold na 122 let.

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 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".

Původní kupní cena - £182,000

Nová kupní cena - 150 000 GBP

9 % čistý výnos po dobu 25 let

Aktivum odolné vůči inflaci, příjem se neustále zvyšuje

Žádné neočekávané účty

Nulové intervaly prázdného bytu

EPC B

CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28,4 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
Financování	Požizovací cena		4,260,000 Kč		£150,000
	Vlastní finance		4,260,000 Kč		£150,000
Výdaje jednorázové	Právní služby (solicitor fee)		71,000 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		160,000 Kč		£5,634
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	213,000 Kč		£7,500
Celkem	Celkem náklady na pořízení		444,000 Kč		£15,634
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		4,704,000 Kč		£165,634
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	35,500 Kč	426,000 Kč	£1,250	£15,000
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		9.06%		9.06%
	ZA ROK		426,000 Kč		£15,000
	Měsíčně		35,500 Kč		£1,250

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]		3,369,011 Kč
	Cashflow		4,260,000 Kč
	Celkem růst ceny + cashflow		7,629,011 Kč

ADAMWOJNAR.CZ



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 neplatíči. 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.

Budova se nachází v sousedství kampusu Sheffieldské univerzity, kde se školí zdravotní sestry.

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.