

# Harworth House, Harworth Business Park, Doncaster, DN11 8DB

**4 997 000 Kč**  
37 700 Kč/měs.  
přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

Apartmán o dispozici 2+1 dle českého standardu (1 ložnice, obývací s kuchyňským koutem, koupelna, chodbička). Po započtení všech poplatků a daní při nákupu jde o 9 % roční zhodnocení formou měsíčního příjmu. Výnosy jsou navázány na index spotřebitelských cen (inflaci), předpokládáme tedy stálý růst dosaženého výnosu.

Leasehold na 125 let (od roku 2020).

Budova zcela rekonstruovaná. Možno koupit na Ltd (Special Purpose Vehicle), za tři roky profinancovat (UK hypotéka). Nelze koupit na hypotéku přes britskou banku na začátku, nedovolí zástavu na nemovitosti z důvodu 3leté opce. Po uplynutí tří let lze zažádat o hypotéku na Ltd.

Náklady na správu jsou zcela zajištěny, investor nic neplatí z nájmu. Neplatí ani certifikát na správu kotle ani elektřiny. Vše je hrazené správcem, což pokrývá britská vláda. Jde o ubytování pro 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".

Kupní cena - £156,000

9 % čistý výnos, smlouva na 25 let (nájem roste s inflací, roste i zhodnocení)

Aktivum odolné vůči inflaci, příjem se neustále zvyšuje

Žádné neočekávané účty

Nulové intervaly prázdného bytu

EPC C/D

[Google mapa](#)

## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		4,524,000 Kč		£156,000
	Vlastní finance		4,524,000 Kč		£156,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		72,500 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		180,000 Kč		£6,207
	Opravy		0 Kč		£0
	<a href="#">SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)</a>	5%	226,200 Kč		£7,800
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		478,700 Kč		£16,507
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>4,997,000 Kč</b>		<b>£172,507</b>
<b>Příjmy</b>		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	37,700 Kč	452,400 Kč	£1,300	£15,600
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management (15% HMO)	0 Kč		£0	£0
	Pojistka + revize kotle	0 Kč		£0	£0
<b>ROI</b>	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>9.05%</b>		<b>9.05%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>452,400 Kč</b>		<b>£15,600</b>
	Měsíčně		<b>37,700 Kč</b>		<b>£1,300</b>



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.

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 cílí 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.