

# Chad House, Newcastle, Sunderland Rd, NE8 3HY

**Cena 4 216 800 Kč**  
**Výnos 10 440 Kč/měs.**

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

Garantovaný nájemník, díky kterému je výnos pro investora na dobu 25 let. Po odečtení všech poplatků a daní při nákupu dosahuje čistý výnos pro investora téměř 9 % v prvním roce. Každý rok bude tento výnos růst díky navyšování nájmu o inflaci. Výnosy jsou indexovány podle spotřebitelských cen, očekává se tedy jejich stálý nárůst.

Bytmá jednu ložnici (2 + kk dle českého standardu), rozloha 44,8 m<sup>2</sup>.  
Leasehold na 125 let od roku 2017.

Všechny náklady na správu jsou hrazeny, včetně certifikátu na správu kotle a elektřiny. Lidé, kteří byli hospitalizováni na základě zákona o duševním zdraví, mají po opuštění nemocnice nárok na bezplatnou pomoc a podporu podle § 117 tohoto zákona.

Kupní cena se všemi náklady 4 216 800 Kč  
8,94 % čistý výnos  
3letá opce na zpětný odkup  
Aktivum odolné vůči inflaci, příjem se neustále zvyšuje  
Žádné neočekávané účty  
Nulové intervaly prázdného bytu



Sjednat schůzku

EPC B

[Google maps](#)

## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		3,770,000 Kč		£130,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		78,300 Kč		£2,700
	Přepis a poradenství		180,000 Kč		£6,207
	SDLT (daň z nabytí Anglie: 2% / 5%, Skotsko: 6%)	5%	188,500 Kč		£6,500
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		446,800 Kč		£15,407
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>4,216,800 Kč</b>		<b>£145,407</b>
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem (byt+kancelář)	31,417 Kč	377,000 Kč	£1,083	£13,000
<b>Pravidelné výdaje</b>	10 % + DPH management	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Pojistka + revize kotle	0 Kč	0 Kč	£0	£0
<b>ROI</b>	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>8.94%</b>		<b>8.94%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>377,000 Kč</b>		<b>£13,000</b>
	Měsíčně		31,417 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]		2,981,496 Kč
	Cashflow		3,770,000 Kč
	<b>Celkem růst ceny + cashflow</b>		<b>6,751,496 Kč</b>

**ADAMWOJNAR.CZ**

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.

### **Součást nákupu je tříletá opce**

Majitel tohoto apartmánu musí prodat tuto nemovitost, bude-li nabídka aspoň o 30 % vyšší než kupní cena a to během prvních tří let od doby nákupu. Developer si ponechává tuto možnost, aby mohl prodat celý bytový dům najednou, najde-li se institucionální investor (fond, pojišťovna apod.). Po uplynutí tří let opce zaniká a vlastnictví pokračuje dál.

### **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 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.