

# Ap. 73 Belle Vue, Stockton-on-Tees, TS20 2EJ

\*Cena

**4 428 025 Kč**

\*Měsíční výnos

**38 950 Kč**

\*Aptarmán s 1 ložnicí (2+1 dle českého standardu) 47 m<sup>2</sup> v 1. patře.

Jedná se o **apartmán asistovaného bydlení (následné péče)**, který neslouží ke klasickému rezidenčnímu pronájmu. Byt je dlouhodobě pronajat neziskové organizaci zajišťující bydlení pro osoby s mentálním postižením v rámci programu následné péče podle § 117 zákona o duševním zdraví. Nájemcem je organizace financovaná z veřejných zdrojů v rámci státem podporovaného programu asistovaného bydlení.

Od srpna 2023 bylo českými investory zakoupeno již 29 apartmánů tohoto typu.

**Nájemní smlouva je uzavřena na dobu 25 let.** Dle aktuální smlouvy je nájemné vypláceno pravidelně a je indexováno na inflaci (CPI), což znamená, že se může v čase navyšovat. Dlouhodobý smluvní vztah výrazně snižuje riziko výpadků příjmu oproti běžnému nájemnímu bydlení.

Nájem není garantován formou pevné finanční garance, ale vychází z dlouhodobé nájemní smlouvy uzavřené na 25 let. **Nájemcem je organizace, nikoli individuální nájemník, což omezuje běžná rizika spojená s neplatiči a střídáním nájemníků.**

**Očekávaný čistý roční výnos v prvním roce dle aktuální nájemní smlouvy činí přibližně 10,56 %** a je vyplácen formou měsíčního příjmu. Běžné náklady na správu, údržbu, opravy, pojištění a povinné revize (plyn, elektroinstalace) jsou dle smlouvy typu FRI (Full Repair and Insuring Lease) přeneseny na nájemce. Investor nenese standardní provozní náklady spojené s užíváním nemovitosti.

Uvedený příjem z pronájmu je před zdaněním. **Po registraci u britského daňového úřadu HMRC lze uplatnit osobní nezdanitelnou částku**, díky které se neplatí daň z příjmu do výše 12 570 GBP ročně (dle aktuálně platné legislativy).

**Nemovitost je vlastněna formou leasehold na 999 let od data prodeje.**

Nemovitost je možné zakoupit také prostřednictvím společnosti typu Ltd (Special Purpose Vehicle). V prvních třech letech od nákupu nelze z důvodu opčního ujednání nemovitost prodat ani využít bankovní financování se zástavou nemovitosti. Po uplynutí této lhůty je možné nemovitost prodat či řešit následné financování prostřednictvím anglické hypotéky na Ltd, dle aktuálních podmínek bank.

## Z nájemní smlouvy vyplývá:

- Kupní cena apartmánu: **4 428 025 Kč** (včetně poplatků dle aktuální nabídky)
- Daň z nabytí nemovitosti: snížená sazba o 5 % (dle aktuální legislativy)
- Očekávaný výnos v prvním roce: cca **10,56 %** dle nájemní smlouvy (před zdaněním)
- Nájemní smlouva uzavřena na dobu 25 let
- Nájemné indexováno na inflaci (CPI)
- Provozní náklady dle smlouvy FRI přeneseny na nájemce
- Dlouhodobý smluvní nájem omezuje riziko neobsazenosti

[✉ Máte zájem? Kontaktujte nás ještě dnes!](#)

+420 737 671 099  
jsem@adamwojnar.cz

[www.adamwojnar.cz](http://www.adamwojnar.cz)  
[www.bohatyedikyrealitam.cz](http://www.bohatyedikyrealitam.cz)

IČO 05348170  
DIČ CZ8112045205

Adam  
Wojnar

BRITSKÉ REALITY

# Ap. 73 Belle Vue, Stockton-on-Tees, TS20 2EJ

\*Cena **4 428 025 Kč**  
\*Měsíční výnos **38 950 Kč**

\*Apartmán s 1 ložnicí (2+1 dle českého standardu) 47 m<sup>2</sup> v 1. patře.

## Cashflow výkaz

Přepočteno kurzem 1 GBP = 28,5 Kč

		CZK		GBP	
<b>Financování</b>	Požizovací cena		3,847,500 Kč		£135,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (odhadovaná cena)		85,500 Kč		£3,000
	Přepis a poradenství		220,000 Kč		£7,719
	<b>SDLT (daň z nabytí nemovitosti)</b>	7.15%	275,025 Kč		£9,650
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		580,525 Kč		£20,369
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>4,428,025 Kč</b>		<b>£155,369</b>
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	38,950 Kč	467,400 Kč	£1,367	£16,400
<b>Pravidelné výdaje</b>	Správa (platí správce/neziskovka)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Opravy bytu (platí správce/neziskovka)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Správa budovy (platí správce/neziskovka)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
	Revize kotle, pojištění (platí správce/neziskovka)	0 Kč	0 Kč	£0	£0
<b>ROI</b>	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>10.56%</b>		<b>10.56%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>467,400 Kč</b>		<b>£16,400.00</b>
	Měsíční příjem v roce 1.		38,950 Kč		£1,366.67

\*Uvedené informace mají marketingový charakter a nepředstavují závaznou nabídku ani garanci budoucího výnosu. Výnos investice závisí na plnění nájemní smlouvy a dalších faktorech mimo kontrolu zprostředkovatele.

## Další informace o investici

Nemovitost je pronajata na základě smlouvy typu FRI (Full Repair and Insuring Lease), která přenáší běžné provozní náklady, údržbu a pojištění na poskytovatele asistovaného bydlení. Investor se tak nepodílí na každodenní správě nemovitosti ani na standardních provozních výdajích spojených s jejím užíváním.

Nájemné je hrazeno organizací působící v rámci státěm podporovaného programu asistovaného bydlení, financovaného z veřejných zdrojů. Struktura nájemního vztahu omezuje administrativní náročnost a snižuje běžná platební rizika typická pro klasické rezidenční pronájmy.

V rámci smlouvy FRI má poskytovatel asistovaného bydlení - Nurture Housing Association Limited - smluvní povinnost zajistit pojištění nemovitosti a hradit opravy a údržbu v rozsahu sjednaném v nájemní smlouvě. Investor tak nenese běžné náklady na technické zásahy, výměny zařízení ani pravidelné revize, které u standardních investic často snižují čistý výnos.

Další charakteristikou investice je vazba nájemného na index spotřebitelských cen (CPI). Nájemné se tak může v čase navyšovat v návaznosti na inflaci, což přispívá k ochraně reálné hodnoty příjmu.

Tato nabídka umožňuje investovat přímo do konkrétní nemovitosti v segmentu asistovaného bydlení bez zapojení investičních fondů či víceúrovňových struktur. Investor inkasuje nájemné přímo z nájemní smlouvy, bez dalších poplatků nad rámec sjednaných smluvních nákladů.

Správu budovy zajišťuje nezisková organizace poskytující asistované bydlení, která podléhá regulaci příslušných britských orgánů dohledu.

Díky kombinaci dlouhodobého smluvního nájmu, institucionálního nájemce, přenesení běžných provozních nákladů a inflační indexace může tato investice představovat stabilně strukturovaný zdroj příjmu pro investory, kteří hledají dlouhodobé řešení s omezenou potřebou aktivní správy.

+420 737 671 099  
jsem@adamwojnar.cz

[www.adamwojnar.cz](http://www.adamwojnar.cz)  
[www.bohatyedikyrealitam.cz](http://www.bohatyedikyrealitam.cz)

IČO 05348170  
DIČ CZ8112045205

**Adam  
Wojnar**

BRITSKÉ REALITY

# Ap. 73 Belle Vue, Stockton-on-Tees, TS20 2EJ

\*Cena

**4 428 025 Kč**

\*Měsíční výnos

**38 950 Kč**

\*Apartmán s 1 ložnicí (2+1 dle českého standardu) 47 m<sup>2</sup> v 1. patře.

## Fotografie nemovitosti



+420 737 671 099  
jsem@adamwojnar.cz

[www.adamwojnar.cz](http://www.adamwojnar.cz)  
[www.bohatyedikyrealitam.cz](http://www.bohatyedikyrealitam.cz)

IČO 05348170  
DIČ CZ8112045205

# Adam Wojnar

BRITSKÉ REALITY