

Apartmány, Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ

Apartmán typu studio (1+kk dle českého standardu), přízemí, 25 m².

Apartmán s 1 ložnicí (2+kk dle českého standardu), přízemí – 2. patro, 21–42 m².

Apartmán se 2 ložnicemi (3+kk dle českého standardu), 1. – 2. patro, 35 – 43 m².

*Cena **od 4 448 260 Kč**

*Měsíční výnos **od 37 050 Kč**

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 39 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 neplátcí a střídáním nájemníků.**

Očekávaný čistý roční výnos v prvním roce dle aktuální nájemní smlouvy činí přibližně 9,99 % 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 nezdánitelnou 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.

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: **od 4 448 260 Kč** (včetně poplatků dle aktuální nabídky)
- Daň z nabytí nemovitosti: snížená sazba o 5 % (dle aktuální legislativy)
- Očekávaný výnos v prvním roce: **od 9,99 %** 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
www.bohatyedikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

**Britské
reality**

ADAMWOJNAR.CZ

Apartmány, Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ

Apartmán typu studio (1+kk dle českého standardu), přízemí, 25 m².

Apartmán s 1 ložnicí (2+kk dle českého standardu), přízemí – 2. patro, 21–42 m².

Apartmán se 2 ložnicemi (3+kk dle českého standardu), 1. – 2. patro, 35 – 43 m².

*Cena **od 4 448 260 Kč**

*Měsíční výnos **od 37 050 Kč**

Cashflow výkaz

Přepočteno kurzem 1 GBP = 28,5 Kč

Apartmány typu studio (přízemí, 25 m²)

		CZK		GBP	
Financování	Požizovací cena		3,866,082 Kč		£135,652
Výdaje jednorázové	Právní služby (odhadovaná cena)		85,500 Kč		£3,000
	Přepis a poradenství		220,000 Kč		£7,719
	SDLT (daň z nabytí nemovitosti)	7.16%	276,678 Kč		£9,708
Celkem	Celkem náklady na pořízení		582,178 Kč		£20,427
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		4,448,260 Kč		£156,079
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	37,050 Kč	444,600 Kč	£1,300	£15,600
Pravidelné výdaje	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
ROI	Výnos [%] yield		9.99%		9.99%
	ZA ROK		444,600 Kč		£15,600.00
	Měsíční příjem v roce 1.		37,050 Kč		£1,300.00

Apartmány s 1 ložnicí (přízemí – 2. patro, 21–42 m²)

		CZK		GBP	
Financování	Požizovací cena		4,510,439 Kč		£158,261
Výdaje jednorázové	Právní služby (odhadovaná cena)		85,500 Kč		£3,000
	Přepis a poradenství		220,000 Kč		£7,719
	SDLT (daň z nabytí nemovitosti)	7.42%	334,676 Kč		£11,743
Celkem	Celkem náklady na pořízení		640,176 Kč		£22,462
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		5,150,614 Kč		£180,723
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	43,225 Kč	518,700 Kč	£1,517	£18,200
Pravidelné výdaje	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
ROI	Výnos [%] yield		10.07%		10.07%
	ZA ROK		518,700 Kč		£18,200.00
	Měsíční příjem v roce 1.		43,225 Kč		£1,516.67

*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.

+420 737 671 099
jsem@adamwojnar.cz

www.adamwojnar.cz
www.bohatyedikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

**Britské
reality**

ADAMWOJNAR.CZ

Apartmány, Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ

Apartmán typu studio (1+kk dle českého standardu), přízemí, 25 m².

Apartmán s 1 ložnicí (2+kk dle českého standardu), přízemí – 2. patro, 21–42 m².

Apartmán se 2 ložnicemi (3+kk dle českého standardu), 1. – 2. patro, 35 – 43 m².

*Cena **od 4 448 260 Kč**

*Měsíční výnos **od 37 050 Kč**

Cashflow výkaz

Přepočteno kurzem 1 GBP = 28,5 Kč

Apartmány se 2 ložnicemi (1. – 2. patro, 35–43 m²)

		CZK		GBP	
Financování	Pořizovací cena		4,939,991 Kč		£173,333
Výdaje jednorázové	Právní služby (odhadovaná cena)		85,500 Kč		£3,000
	Přepis a poradenství		220,000 Kč		£7,719
	SDLT (daň z nabytí nemovitosti)	7.56%	373,322 Kč		£13,099
Celkem	Celkem náklady na pořízení		678,822 Kč		£23,818
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		5,618,812 Kč		£197,151
Příjmy		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	49,400 Kč	592,800 Kč	£1,733	£20,800
Pravidelné výdaje	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
ROI	Výnos [%] yield		10.55%		10.55%
	ZA ROK		592,800 Kč		£20,800.00
	Měsíční příjem v roce 1.		49,400 Kč		£1,733.33

*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 státu 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
www.bohatyedikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

**Britské
reality**

ADAMWOJNAR.CZ

Apartmány, Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ

Apartmán typu studio (1+kk dle českého standardu), přizemí, 25 m².

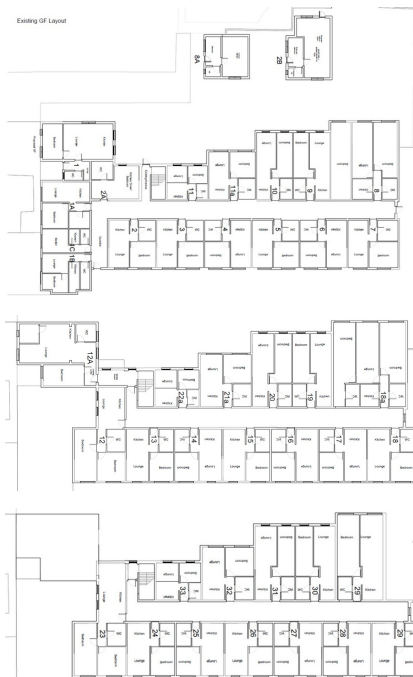
Apartmán s 1 ložnicí (2+kk dle českého standardu), přízemí – 2. patro, 21–42 m².

Apartmán se 2 ložnicemi (3+kk dle českého standardu), 1. – 2. patro, 35 – 43 m².

*Cena **od 4 448 260 Kč**

*Měsíční výnos **od 37 050 Kč**

Fotografie nemovitosti



Full Property Address	Style	Floor	Size (sqm)	Purchase Price	Nurture Lease
Apart 1 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 1A Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	21	£ 158,261	£ 18,200
Apart 1B Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 1C Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	Studio	Ground	25	£ 135,652	£ 15,600
Apart 2 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	41	£ 158,261	£ 18,200
Apart 2B Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 3 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 4 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	32	£ 158,261	£ 18,200
Apart 5 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 6 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 7 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 8A Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 9 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 10 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 11 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 11A Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	25	£ 158,261	£ 18,200
Apart 12 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	2 Bed	First	35	£ 173,333	£ 20,800
Apart 12A Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	40	£ 158,261	£ 18,200
Apart 13 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 14 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 15 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 16 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	32	£ 158,261	£ 18,200
Apart 17 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 18A Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	29	£ 158,261	£ 18,200
Apart 19 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 20 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 21a Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	First	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 23 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	2 Bed	Second	43	£ 173,333	£ 20,800
Apart 24 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 25 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 26 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 27 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 28 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	42	£ 158,261	£ 18,200
Apart 29 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 30 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	31	£ 158,261	£ 18,200
Apart 31 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	30	£ 158,261	£ 18,200
Apart 32 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Second	30	£ 158,261	£ 18,200
Lodge 1 Aaron Manby Court, Tipton DY4 9HQ	1 Bed	Ground	35	£ 158,261	£ 18,200

+420 737 671 099
jsem@adamwojnar.cz

www.adamwojnar.cz
www.bohatyedikyrealityam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

**Britské
reality**

ADAMWOJNAR.CZ