# Dům se 2 ložnicemi, Charlotte St, Stanley DH9

*Cena **4 188 098 Kč**

*Měsíční výnos **36 309 Kč**

*Dům se 2 ložnicemi (3+1 dle českého standardu) 53 m².

Jedná se o investici typu **Přechodné bydlení – dlouhodobě pronajatý rodinný dům v systému státem podporovaného bydlení ve Velké Británii**. V britském kontextu jde o bydlení pro osoby, které přecházejí z krizové situace do stabilního bydlení, tzv. **přechodné (navazující) bydlení**. Nejde o zdravotnické ani pečovatelské zařízení.

**Nemovitost je standardní rodinný dům ve vlastnictví typu freehold,** který je pronajat v rámci dlouhodobě nastavené smluvní struktury mezi investorem, nájemcem a správcem nemovitosti. Nájemce zajišťuje podnájem nemovitosti poskytovateli sociálního bydlení. **Nájemní smlouva je obvykle sjednána na dobu 25 let.**

Obsazování nemovitosti probíhá prostřednictvím poskytovatele sociálního bydlení v rámci jeho spolupráce s místní samosprávou, nikoli prostřednictvím běžného tržního pronájmu. **Toto nastavení omezuje běžná rizika výpadků příjmu typická pro standardní nájemní bydlení.**

Nájemné je vypláceno pravidelně a je indexováno na inflaci (CPI), což umožňuje postupné navyšování v čase.

**Očekávaný čistý roční výnos v prvním roce dle aktuální nájemní smlouvy činí přibližně 10,40 %** a je vyplácen formou měsíčního příjmu. Běžné náklady na správu, údržbu a opravy jsou hrazeny v rámci provozního modelu projektu. Investor tak nenese standardní provozní náklady spojené s běžným 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 možné zakoupit také prostřednictvím společnosti typu Ltd (Special Purpose Vehicle).

Tržní cena běžného domu v dané lokalitě je nižší než investiční kupní cena nemovitosti tohoto typu. Vyšší cena reflektuje dlouhodobě nastavenou smluvní strukturu, úpravy či rekonstrukci nemovitosti za účelem splnění standardů, zajištění legislativního souladu a nastavení provozního modelu a příjem vyplývající z této smluvní struktury.

V případě dosažení provozního přebytku může investor obdržet dodatečný příjem.

**Z nájemní smlouvy vyplývá:**

- Kupní cena domu: **4 188 098 Kč** (včetně poplatků dle aktuální nabídky)
- Očekávaný výnos v prvním roce: cca **10,40 %** dle nájemní smlouvy (před zdaněním)
- Dlouhodobě nastavená smluvní struktura
- Nájemné indexováno na inflaci (CPI)
- Úpravy a rekonstrukce nemovitosti za účelem splnění standardů
- Provozní náklady jsou financovány v rámci nastavené struktury projektu
- Smluvní nastavení omezuje riziko neobsazenosti

Máte zájem? Kontaktujte nás ještě dnes!

+420 737 671 099
jsem@adamwojnar.cz

www.adamwojnar.cz
www.bohatydikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

Britské reality
ADAMWOJNAR.CZ

# Dům se 2 ložnicemi, Charlotte St, Stanley DH9

*Cena **4 188 098 Kč**

*Měsíční výnos **36 309 Kč**

*Dům se 2 ložnicemi (3+1 dle českého standardu) 53 m².

## Cashflow výkaz

Přepočteno kurzem 1 GBP = 28,5 Kč

| | | CZK | | GBP | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Financování** | Pořizovací cena | | 3,630,900 Kč | | £127,400 |
| **Výdaje jednorázové** | Právní služby (odhadovaná cena) | | 85,500 Kč | | £3,000 |
| | Přepis a poradenství | | 180,000 Kč | | £6,316 |
| | SDLT (daň z nabytí nemovitosti) | 7.04% | 255,531 Kč | | £8,966 |
| | SDLT on Rent (daň z nové nájemní smlouvy) | | 36,167 Kč | | £1,269 |
| **Celkem** | Celkem náklady na pořízení | | 557,198 Kč | | £19,551 |
| | Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení | | **4,188,098 Kč** | | £146,951 |
| **Příjmy** | | **měsíc** | **rok** | **měsíc** | **rok** |
| | Nájem | 36,309 Kč | 435,708 Kč | £1,274 | £15,288 |
| **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** | | **10.40%** | | **10.40%** |
| | **ZA ROK** | | **435,708 Kč** | | **£15,288.00** |
| | Měsíční příjem v roce 1. | | 36,309 Kč | | £1,274.00 |

*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

Model funguje v rámci britského legislativního rámce, na základě zákona Homelessness Reduction Act 2017, který ukládá místním samosprávám povinnost zajišťovat ubytování osobám v riziku bezdomovectví. Tento rámec vytváří dlouhodobý systémový základ pro poskytování bydlení tohoto typu.

Nájemní smlouva je uzavřena mezi investorem jako vlastníkem nemovitosti, společností FAH Homes Limited jako nájemcem a společností Myshon Limited jako správcem nemovitosti. Společnost FAH Homes Limited zajišťuje podnájem nemovitosti poskytovateli sociálního bydlení. Společnost Myshon Limited vykonává správu nemovitosti a administraci finančních toků.

Obsazování nemovitosti probíhá prostřednictvím poskytovatele sociálního bydlení v rámci jeho spolupráce s místní samosprávou. Nejde o komerční nábor nájemníků na volném trhu.

Tok nájemného je součástí britského systému veřejného financování bydlení. Prostředky jsou vypláceny prostřednictvím místní samosprávy poskytovateli sociálního bydlení, který následně hradí nájemné společnosti FAH Homes Limited. Investor pobírá nájemné na základě své nájemní smlouvy s FAH Homes Limited.

V rámci nastavené smluvní struktury jsou opravy, údržba, správa nemovitosti a zajištění období neobsazenosti financovány z provozního modelu projektu. Investor se tak nepodílí na každodenní správě nemovitosti ani na běžných provozních výdajích spojených s jejím užíváním.

Nájemní smlouva je obvykle sjednána na dobu 25 let. Nemovitost je možné převést na nového vlastníka jak s platnou nájemní smlouvou, tak bez ní, v závislosti na podmínkách sjednaných při případném prodeji.

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

Investice probíhá formou přímého vlastnictví konkrétní nemovitosti, nikoli prostřednictvím investičního fondu nebo podílové struktury.

Kombinace dlouhodobě nastavené smluvní struktury, institucionálního nájemce, přenesení běžných provozních nákladů a inflační indexace vytváří rámec pro dlouhodobě orientovanou investici s omezenou potřebou aktivní správy.

+420 737 671 099
jsem@adamwojnar.cz

www.adamwojnar.cz
www.bohatydikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

Britské reality
ADAMWOJNAR.CZ

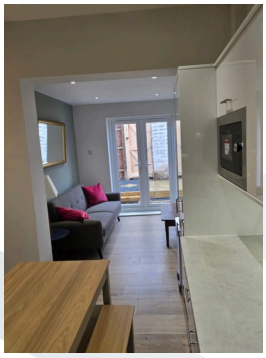
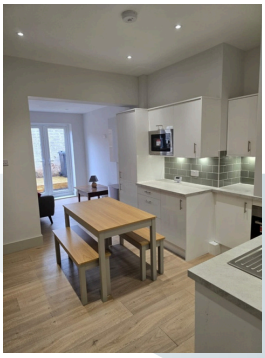
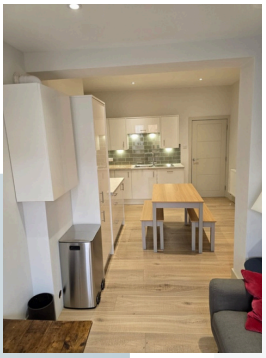
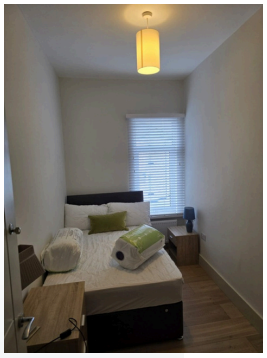
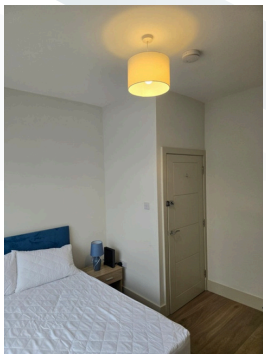
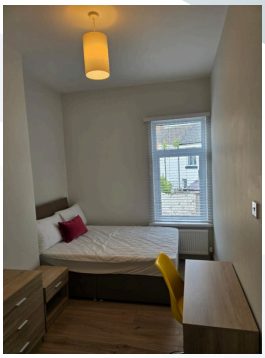
# Dům se 2 ložnicemi, Charlotte St, Stanley DH9

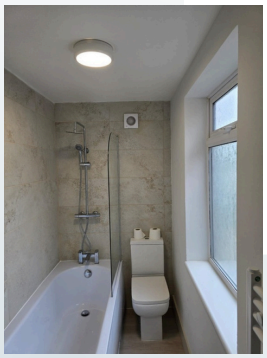
| | |
|---|---|
| *Cena | **4 188 098 Kč** |
| *Měsíční výnos | **36 309 Kč** |

*Dům se 2 ložnicemi (3+1 dle českého standardu) 53 m².

## Fotografie nemovitosti

## Ukázka standardu po rekonstrukci




+420 737 671 099
jsem@adamwojnar.cz

www.adamwojnar.cz
www.bohatydikyrealitam.cz

IČO 05348170
DIČ CZ8112045205

Britské reality
ADAMWOJNAR.CZ