

**Unit 47 - Apartment 48, 8 Victoria Street,  
Liverpool, L2 6QJ**

**EXKLUZIVNÍ PŘÍLEŽITOST PRO INVESTORY – KRÁTKODOBÝ PRONÁJEM**



Sjednat schůzku

Krátkodobý pronájem.  
Jednopokojový apartmán na 5. podlaží.  
(1+kk podle českého standardu)  
36 m<sup>2</sup>  
Leasehold 490 let.

Byt se nachází v budově Produce Exchange v srdci centra Liverpoolu v blízkosti Liverpool One, Castle Street a Albert Docks. Liverpool je pravidelně označován jako jedno z nejlepších míst pro investice do nemovitostí ve Velké Británii díky rychlému růstu populace a silné poptávce po kvalitnějším bydlení.

Při vstupu do bytu najdete prostornou ložnici s vysokým stropem a několika okny, která poskytují přirozené světlo, dále vedoucí do plně obložené stylové koupelny. V horním patře je otevřený obývací prostor s moderní plně vybavenou kuchyní se zabudovanými spotřebiči a prostorem pro jídelnu a odpočinek.

Nemovitost je nabízena plně zařízená a může novému majiteli okamžitě generovat příjem hned po dokončení převodu. Je k dispozici i v nevybaveném stavu, což by vyhovovalo různým kupcům a v současné době je provozována jako krátkodobý pronájem, který je velmi žádaný díky rozvíjejícímu se turistickému sektoru ve městě. Liverpool má ročně kolem 60 milionů návštěvníků, kteří přijíždějí za kulturními, hudebními a sportovními atrakcemi.

[Google mapa](#)  
[EPC D](#)

**CASHFLOW VÝKAZ PŘI 75% OBSAZENOSTI**

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		2,900,000 Kč		£100,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		72,500 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		130,000 Kč		£4,483
	SDLT (daň z nabytí)	5%	145,000 Kč		£5,000
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		347,507 Kč		£11,983
	Celkem investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		3,247,507 Kč		£111,983
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	63,293 Kč	759,510 Kč	£2,183	£26,190
<b>Pravidelné výdaje</b>	Property management (Letting fee)	11,397 Kč	136,706 Kč	£393	£4,714
	Ground rent (poplatek za pozemek)	960 Kč	11,513 Kč	£33	£397
	Booking fee a jiné poplatky	6,068 Kč	72,819 Kč	£209	£5,654
	Service charge (správa budovy)	11,430 Kč	137,170 Kč	£394	£4,730
<b>ROI</b>	<b>Výnoc [%] yield</b>		<b>9,55%</b>		<b>9,55%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>310,161 Kč</b>		<b>£10,695</b>
	měsíčně		25,846 Kč		£891



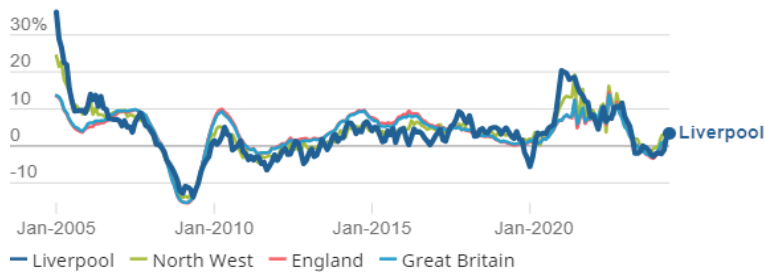
## NÁVRATNOST INVESTICE

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]		2,293,458 Kč
	Cashflow		3,101,550 Kč
	<b>Celkem růst ceny + cashflow</b>		<b>5,395,008 Kč</b>

### Meziroční změna cen nemovitostí v Liverpoolu

#### Annual change in house prices in Liverpool

House price annual inflation, Liverpool, January 2005 to June 2024

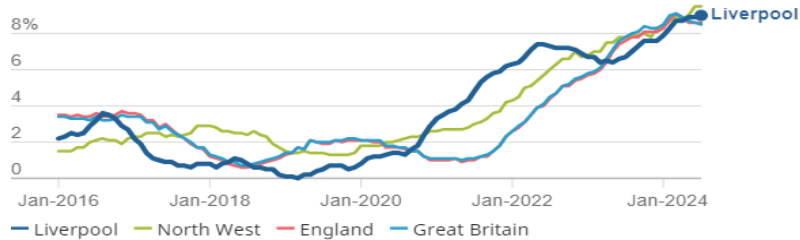


Source: UK House Price Index from Office for National Statistics and HM Land Registry

### Meziroční změna nájmu v Liverpoolu

#### Annual change in rents in Liverpool

Private rental price annual inflation, Liverpool, January 2016 to July 2024



Source: Price Index of Private Rents from the Office for National Statistics

## Předpověď pro krátkodobý pronájem

### 48 Produce Exchange Building (Short-term Rental Forecast)

Upfront Cost (£)	
Property Value	£ 100,000.00
Monthly Costs	
Service Charge	£ 427.29
Utilities	£ -
Council Tax/Business Rates	£ 90.00
Broadband	£ -
TV License	£ 13.25
Maintenance Contingency	£ 35.00
Channel Manager Fees	£ 36.00
Replenishments	£ 35.00
<b>Total Costs Per Month</b>	<b>£ 636.54</b>

<- Inc utilities & broadband

Avg. Nightly Rate:	£ 97.00
Avg. OTA Booking Fee's	12.00%

	50% Occupancy	65% Occupancy	75% Occupancy	85% Occupancy	100% Occupancy
Monthly Rental Income	£ 1,455.00	£ 1,843.00	£ 2,182.50	£ 2,425.00	£ 2,910.00
Monthly Costs	£ 636.54	£ 636.54	£ 636.54	£ 636.54	£ 636.54
Management Fee @ 15% Plus VAT	£ 261.90	£ 331.74	£ 392.85	£ 436.50	£ 523.80
Avg OTA Commission	£ 174.60	£ 221.16	£ 261.90	£ 291.00	£ 349.20
Monthly Owner Cashflow	£ 381.96	£ 653.56	£ 891.21	£ 1,060.96	£ 1,400.46

Annual Owner Cashflow	£ 4,583.52	£ 7,842.72	£ 10,694.52	£ 12,731.52	£ 16,805.52
Annual Rental Income	£ 17,460.00	£ 22,116.00	£ 26,190.00	£ 29,100.00	£ 34,920.00
Yield	17%	22%	26%	29%	35%

AirDNA Data (75th Percentile)	
Average Nightly Rate:	£97.00
Average Occupancy Rate:	79%



## CASHFLOW VÝKAZ (DLOHODOBÝ PRONÁJEM)

přepočteno kurzem 1 GBP = 29 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		2,900,000 Kč		£100,000
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		72,500 Kč		£2,500
	Přepis a poradenství		130,000 Kč		£4,483
	SDLT (daň z nabytí)	5%	145,000 Kč		£5,000
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		347,500 Kč		£11,983
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		<b>3,247,500 Kč</b>		<b>£111,983</b>
<b>Příjmy</b>		<b>měsíc</b>	<b>rok</b>	<b>měsíc</b>	<b>rok</b>
	Nájem	24,650 Kč	295,800 Kč	£850	£10,200
<b>Pravidelné výdaje</b>	Property management (Letting fee)	2,958 Kč	35,496 Kč	£102	£1,224
	Ground rent (poplatek za pozemek)	959 Kč	11,513 Kč	£33	£397
	Service charge (správa budovy)	11,431 Kč	137,170 Kč	£394	£4,730
<b>ROI</b>	<b>Výnos [%] yield</b>		<b>3.44%</b>		<b>3.44%</b>
	<b>ZA ROK</b>		<b>111,621 Kč</b>		<b>£3,849.00</b>
	Měsíční příjem v roce 1.		9,302 Kč		£320.75

Růst nájmu za rok	Cashflow (měsíční příjem)	Příjem [CZK]	
		Měsíčně	Ročně
4%	Příjem v roce 2.	<b>9,674 Kč</b>	116,086 Kč
4%	Příjem v roce 3.	<b>10,061 Kč</b>	120,729 Kč
4%	Příjem v roce 4.	<b>10,463 Kč</b>	125,558 Kč
4%	Příjem v roce 5.	<b>10,882 Kč</b>	130,581 Kč
4%	Příjem v roce 6.	<b>11,317 Kč</b>	135,804 Kč
4%	Příjem v roce 7.	<b>11,770 Kč</b>	141,236 Kč
4%	Příjem v roce 8.	<b>12,240 Kč</b>	146,886 Kč
4%	Příjem v roce 9.	<b>12,730 Kč</b>	152,761 Kč
4%	Příjem v roce 10.	<b>13,239 Kč</b>	158,871 Kč