

# Unit 22 Bethesda Street, Stoke-on-Trent, **2 540 000 Kč**

ST1 3DR přepočteno kurzem 1 GBP = 28 Kč

Studentské bydlení ve výborné lokalitě. Garsonka 18,1 m<sup>2</sup>. Částečně přestavěná starší budova a částečně novostavba. Plánované dokončení září 2024. Garance příjmu na 3 roky od developera. Leashold 125 let. Celkem 161 jednotek, všechny stejné parametry a stejná cena.

Platba: pouze hotově z důvodu rychlejšího prodeje. Británie se nyní potýká s velkým zpožděním při vyřízení hypoték. Nákup by se mohl protáhnout až na 6 měsíců nebo déle. Na uložené prostředky v úschově se vztahuje úrok 3 % ročně. Hypotéku je možno zajistit kdykoliv později (nejdříve za 6 měs.), když nákup na SPV.

- 1) 5 000 GBP je rezervace.
- 2) Platba 50 % ceny při výměně kontraktů (do 27 dní po rezervaci).
- 3) Zbývá částka při dokončení.

Co je výměna kontraktů a dokončení, na blogu zde >>>

<http://bohatydkyrealitam.cz/jak-probiha-podpis-kupni-smlouvy-a-prevod-na-katastru-nemovitosti-v-britanii-podrobny-pruvodce-casty-dotaz-klientu/>

EPC B/C

## CASHFLOW VÝKAZ

přepočteno kurzem 1 GBP = 28 Kč

		CZK		GBP	
		měsíc	rok	měsíc	rok
<b>Financování</b>	Požizovací cena		2,239,972 Kč		£79,999
	Vlastní finance		2,239,972 Kč		£79,999
<b>Výdaje jednorázové</b>	Právní služby (solicitor fee)		42,000 Kč		£1,500
	Licence na pronájem (platí 5 let)		0 Kč		£0
	Opravy		0 Kč		£0
	Přepis a poradenství		130,000 Kč		£4,643
	Založení SPV (Ltd) při nákupu na firmu		16,800 Kč		£600
	SDLT (daň z nabytí 2% nebo 5%)	5%	111,999 Kč		£4,000
<b>Celkem</b>	Celkem náklady na pořízení		300,799 Kč		£10,743
	Celkem Investované vlastní prostředky + náklady na pořízení		2,540,000 Kč		£90,742
<b>Příjmy</b>		měsíc	rok	měsíc	rok
	Nájem	17,360 Kč	208,320 Kč	£620	£7,440
<b>Pravidelné výdaje</b>	10% + DPH management (15% HMO)	2,083 Kč	24,998 Kč	£74	£893
	Ground rent (poplatek za pozemek)	840 Kč	10,080 Kč	£30	£360
	Správa budovy	3,500 Kč	42,000 Kč	£125	£1,500
	Pojistka + revize kotle	840 Kč	10,080 Kč	£30	£360
<b>ROI</b>	Výnos [%] yield		5.17%		5.17%
	<b>ZA ROK</b>		131,242 Kč		£4,687
	Měsíčně		10,937 Kč		£391

## 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]		1,771,477 Kč
	Cashflow		1,312,416 Kč
	<b>Celkem růst ceny + cashflow</b>		<b>3,083,893 Kč</b>



K dispozici 30 parkovacích míst – každé 5 000 GBP – není za ně nabízena záruka příjmu jako na bydlení samotné. 10letá záruka. Stavba je klasifikovaná jako novostavba.

Byt je plně zařízený, s výjimkou TV. V budově velmi rychlé wifi. Součástí ubytování je společná posilovna, studovna na každém patře, společenská místnost a na parkovišti možnost nabíjení vozidel.

Výborná lokalita: 1,8 km od Staffordshire University. 15min autem od Keele University & 10 minut od Royal Stoke University hospital.

Došlo k 5% nárůstu počtu studentů v oblasti Staffordshire na všech 3 univerzitách.

Staffordshire byl jmenován 4. nejlepší univerzitou v University awards 2023 – Keele byl loni jmenován číslem 1. Abode dosahují 98% obsazenosti.

