

Дрогери магазин в Мариборе

Торговый центр | Марибор, Подравский регион, Словения

1.500.000€

Цена недвижимости

Прибыль 5,26%	Арендный поток / год 78.894€	Арендный поток / месяц 6.574,50€	Арендная площадь 571м ²
------------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------



 Чистая площадь
571м²

 Год последнего
капитального
ремонта
2019

 Арендаторы
1

Дополнительная информация

Во втором по величине городе Словении - Марибор предлагается к продаже торговый центр с якорным арендатором DM - дрогери магазин.

Стоимость квадратного метра - 11,5 Евро

Договор аренды на 10 лет от 01.10.2021

Расчет стоимости продажи, доходности и арендных потоков произведен с учетом расширения пула арендаторов.

Торговый центр находится в единой торговой зоне микрорайона Pobrezje, по соседству находятся остальные основные супермаркеты и не продовольственные магазины.

Конструктивные особенности здания:

- монолитный железобетонный фундамент, ограждающие конструкции из сэндвич-панелей

Наличие парковочных мест:

- открытая парковка

Арендаторы



DM

Dorogerie Markt (DM) - немецкая торговая сеть, основанная в 1973 году. Компания является крупнейшей розничной сетью парфюмерии и косметики в центральной и восточной Европе. Работает в 12 европейских странах, имеет более 3300 магазинов по Европе, из них уже более 70 филиалов в Словении.

Арендная площадь 571м ²	Кредитная оценка Высокий	Арендный договор 10 лет	Возможность отказа от аренды Без возможности отказа
--	------------------------------------	-----------------------------------	---

Инвестиционный прогноз

- Торговый центр полностью реновирован в 2020 году
- Подписание договора аренды в 2021 году на 10 лет
- ТЦ имеет якорного арендатора - продуктового ритейлера, который уже находится в данной локации
- ТЦ находится в единой торговой зоне микрорайона

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.500.000€
Арендный поток / год	78.894€
Арендный поток / месяц	6.574,50€
ROI без финансирования	5,26%
Срок окупаемости / гг.	19,01
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	8,02%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	750.000€
Собственные средства	750.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	5.208,33
Годовая сумма кредита	62.500

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,26%** годовых на вложенные собственные средства в размере **750.000€** и **2,76%** на банковские средства в размере **750.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **8,02%**.

За период кредитования **19,01** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **77.836,27€** в течение периода **19,01** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.500.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **750.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **827.836,27€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **77.836,27€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **750.000€**.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРЕДИТУ при ежемесячном аннуитете (процент включен в ежемесячный платеж)

Ежемесячный платеж из них %: 825,64€	6.033,97€
Баланс счета после оплаты	540,53€
Общий годовой платеж из них %: 9.907,64€	72.407,64€
Годовой остаток на счете после оплаты	6.486,36€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	6.033,97€

Разовые расходы

Под разовыми расходами мы подразумеваем разовые, возникающие одновременно расходы, которые могут потребоваться в течение как минимум первого года. Это может быть стоимость регистрации Вашей компании (d.o.o.), агентские сборы и т.д.

Агентское вознаграждение В цену входит полное управление сделкой, организация осмотров, ведение переговоров, заключение договоров. Оплата производится после подачи документов на регистрацию прав собственности и осуществления приема-передачи.	3% +
Налог на имущество Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	2% +
Государственная пошлина за вписание прав собственности	Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.
Перевод документов Базовый перевод, специализированный, судебный	15€ / 30€ / 50€
Услуги устного перевода	75€ / час
Открытие компании, получение ИНН	1.500€

Регулярные расходы

Под регулярными расходами мы подразумеваем расходы, которые периодически повторяются из месяца в месяц, в основном это расходы на налоги, бухгалтерские услуги и обслуживание банковского счета.

	в месяц	в год
Бухгалтерские услуги	100€	1.200€
Обслуживание банковского счета	20€	240€
	120€	1.440€
Налоги 4%		3.098,16€

Общий доход без налога

75.795,84€

Микро локация

Марибор

Марибор — второй по величине город Словении (население города по данным на 2013 год — 94,9 тыс. человек). Марибор расположен в северо-восточной части страны, в регионе Подравска, на реке Драве, у подножья горы Погорье. Город является центром исторической области Нижняя Штирия. В городе находится Мариборский университет, основанный в 1961 году.

Зимой популярен лыжный спорт на горе Похорье, где созданы международные трассы слалома и гигантского слалома. В 2000 году Марибор получил статус Альпийского города. В городе расположен второй по величине в Словении аэропорт.

Макро локация



Население

322.545

Занятость в сфере услуг

63,40%

Занятость в промышленности

35,80%

Занятость в сельском хозяйстве

0,80%

Подравский регион

Подравский регион (словен. Podravska regija) — статистический регион Словении, расположенный в северо-восточной части страны. Регион занимает площадь — 2 170 км². Граничит с Австрией и Хорватией. Самый большой город в регионе - Марибор.

Название региона происходит от реки Драва (правый приток Дуная) и включает в себя земли на обоих берегах вдоль ее пути через Словению, а также горы Похорье на северо-востоке региона. Драва используется для производства гидроэлектроэнергии, а плодородные земли вокруг нее используются для сельского хозяйства. Доля рабочих мест в регионе является одной из самых высоких в Словении, также в регионе наблюдается положительный чистый коэффициент миграции.

Население региона — 322 545 человек (2015).

Экономика региона: 63,40 % — сфера обслуживания и туризма, 35,80 % — промышленность и 0,80 % — земледелие. В регионе расположен горнолыжный курорт Мариборское Похорье, много рекреационных спортивных трасс, исторических достопримечательностей. Регион привлекает около 3,2% от общего числа туристов в Словении, большинство из которых приезжают из-за границы (68,9%).