

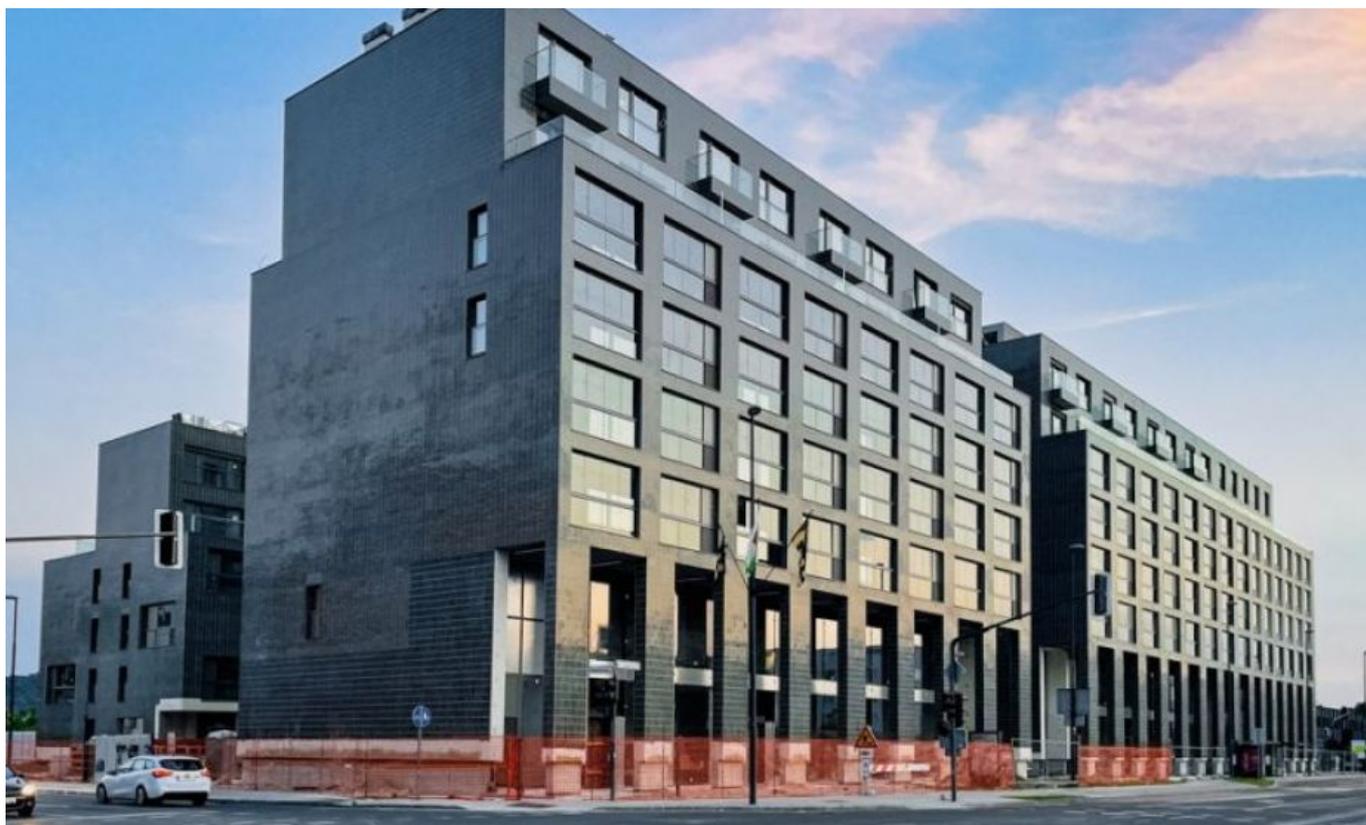
Коммерческое помещение в Любляне

Помещения с арендаторами | Любляна, Среднесловенский регион, Словения

696.000€

Цена недвижимости

| | | | |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Прибыль 4,66% | Арендный поток / год 32.400€ | Арендный поток / месяц 2.700€ | Арендная площадь 253м ² |
|------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|



 Чистая площадь
253м²

 Год постройки
2021

Дополнительная информация

В современном районе Zelena Šmartina, с более чем 100 квартирами, мы продаем бизнес-помещения на первом этаже, здание A2 (восточная башня). Объект расположен на Шмартинской Цесте, в непосредственной близости от ВТС, куда можно добраться пешком, на машине или на автобусе. Парковочные места в подвале гаража также доступны для покупки.

Площадь - 253,00 м2 и состоит из ветрозащитных колодцев, 2 небольших складских помещений площадью около 4 м2 и помещений площадью около 150 м2. Главный вход с улицы Шмартинска, еще 4 боковых входа запланированы со двора. Помещение находится на 3-й стадии строительства, завершение строительства запланировано на осень 2021 года.

Инвестиционный прогноз

При покупке оплата задатка 10%, остаток оплачивается в июне 2021 года.

Расчет кредита

| | |
|--|----------|
| Стоимость объекта | 696.000€ |
| Арендный поток / год | 32.400€ |
| Арендный поток / месяц | 2.700€ |
| ROI без финансирования | 4,66% |
| Срок окупаемости / гг. | 21,48 |
| Эффективный ROI при использовании банковского финансирования | 6,81% |

Кредитные варианты

| | |
|------------------------------|----------|
| Финансирование | 50% |
| Сумма кредита | 348.000€ |
| Собственные средства | 348.000€ |
| Процентная ставка | 2,50% |
| Период финансирования / гг. | 15 |
| Период финансирования / мес. | 180 |
| Месячная сумма кредита | 1.933,33 |
| Годовая сумма кредита | 23.200 |

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **4,66%** годовых на вложенные собственные средства в размере **348.000€** и **2,16%** на банковские средства в размере **348.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **6,81%**.

За период кредитования **21,48** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **68.323,24€** в течение периода **21,48** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **696.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **348.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **416.323,24€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **68.323,24€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **348.000€**.

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

| | |
|---|------------|
| Ежемесячный платеж из них %: 387,09€ | 2.320,43€ |
| Баланс счета после оплаты | 379,57€ |
| Общий годовой платеж из них %: 4.645,12€ | 27.845,12€ |
| Годовой остаток на счете после оплаты | 4.554,88€ |
| Всего % от суммы кредита за весь срок кредита | 2.320,43€ |

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

3% +

В цену входит полное управление сделкой, организация осмотров, ведение переговоров, заключение договоров. Оплата производится после подачи документов на регистрацию прав собственности и осуществления приёма-передачи.

Налог на имущество

2% +

Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.

Государственная пошлина за вписание прав собственности

Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.

Перевод документов

15€ / 30€ / 50€

Базовый перевод, специализированный, судебный

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 19% <small>упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)</small> | | 5.882,40€ |
| Общий доход без налога | | 26.517,60€ |

Микро локация

Любляна

Любляна — город, столица Словении. Образует городскую общину Любляна, разделённую на семнадцать районов. Население — 258,9 тыс. человек (2014 год), или 13 % населения страны. В пределах агломерации проживает свыше 500 тысяч человек. Расположена в межгорной Люблянской котловине на берегах реки Любляницы.

Главный политический, экономический и культурный центр Словении. Здесь находится Люблянский университет, в котором обучается свыше пятидесяти тысяч студентов. Здесь расположена национальная Люблянская фондовая биржа, а также штаб-квартиры 119 из 300 крупнейших компаний Словении (2011 год), в том числе (по объёму выручки): нефтяной Petrol, международной сети супермаркетов Mercator, энергетической Holding Slovenske elektrarne, телекоммуникационной Telekom Slovenije, фармацевтической Lek, газовой Geoplina, табачной Tobačna Grosist, оптового продавца лекарственных средств Kemofarmacija, производителя электрооборудования Hella Saturnus Slovenija и других.

В 2010 году город посетило 393 тысячи туристов, включая иностранных.

Согласно исследованию издательства Lonely Planet 2014 года, Любляна вошла в десятку лучших городов Европы как место, наиболее интересное в плане архитектуры, природы, истории и гастрономии.

Макро локация



Население

0

Занятость в сфере услуг

0%

Занятость в промышленности

0%

Занятость в сельском хозяйстве

0%