



+386 40 289 800
info@futu-re.com
www.futu-re.com

Офис банка LON

Помещения с арендаторами | Марибор, Подравский регион, Словения

550.000€

Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 24.000€	Арендный поток / месяц 2.000€	Арендная площадь 367м ²
---------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------



Чистая площадь
367м²

Арендаторы
1

Дополнительная информация

В центре Марибора мы предлагаем на продажу офис с арендатором - банком LON.

Офис расположен на первом этаже, в доступном и транзитном месте.

Договор аренды с арендатором уже подписан на 10 лет.

Арендаторы



LON

Компания LON была основана в 1992 году, ее штаб-квартира находится в городе Крань. Крань - четвертый по численности населения город Словении, расположенный в 30 минутах езды на автомобиле от столицы Любляны.

По всей Словении насчитывается 12 филиалов LON.

Арендная площадь 367м ²	Кредитная оценка Средний	Арендный договор 10 лет	Возможность отказа от аренды Без возможности отказа
--	------------------------------------	-----------------------------------	---

Инвестиционный прогноз

Расчет кредита

Стоимость объекта	550.000€
Арендный поток / год	24.000€
Арендный поток / месяц	2.000€
ROI без финансирования	4,36%
Срок окупаемости / гг.	22,92

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	275.000€
Собственные средства	275.000€
Процентная ставка	3%
Период финансирования / гг.	15
Период финансирования / мес.	180
Месячная сумма кредита	1.527,78
Годовая сумма кредита	18.333,33

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **4,36%** годовых на вложенные собственные средства в размере **275.000€** и **1,36%** на банковские средства в размере **275.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **5,73%**.

За период кредитования **22,92** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **18.162,09€** в течение периода **22,92** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **550.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **275.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **293.162,09€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **18.162,09€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **275.000€**.

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

Ежемесячный платеж	1.899,10€
<small>из них %: 371,32€</small>	
Баланс счета после оплаты	100,90€
Общий годовой платеж	22.789,19€
<small>из них %: 4.455,86€</small>	
Годовой остаток на счете после оплаты	1.210,81€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	1.899,10€

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

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 19% <small>упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)</small>		4.286,40€
Общий доход без налога		19.713,60€

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 слалом и гигантского слалом. 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%).