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

Магазин дрогери

Помещения с арендаторами | Есенице, Гореньский регион, Словения

350.000€
Цена недвижимости

Прибыль	Арендный поток / год	Арендный поток / месяц	Арендная площадь
4%	16.896€	1.408€	211м²

Чистая площадь
211м²

Арендаторы
1

Дополнительная информация

В Есенице, городе в северо-западной части Словении, близ границ с Италией и Австрией, предлагается к продаже коммерческое помещение с якорным арендатором TUS Drogerija - часть крупнейшей компании супермаркетов TUS.

На сегодняшний день насчитывается около 20 магазинов по всей Словении данного бренда.

Дро́гери - магазин в формате самообслуживания, расположенный рядом с домом или в торговом центре, продающий непродовольственные потребительские товары повседневного спроса: декоративную и уходовую косметику, товары персонального ухода и гигиены, товары для ухода за домом, безрецептурные препараты, парафармация и БАДы.

Магазин работал во время пандемии, так как ассортимент товаров входит в перечень товаров первой

необходимости Договор аренды уже подписан на 10 лет с дальнейшей пролонгацией.

Арендаторы

Tuš drogerija

TUŠ - крупнейшая компания Словении. После 29 лет работы является одним из успешных ритейлеров. Более 3 200 сотрудников, 260 бизнес-единиц, более 3 миллионов покупок в месяц. Компания получила несколько наград за превосходство в бизнесе, социальную ответственность и устойчивость.

Ассортимент Tuš drogerija представлен косметикой, бытовой химией, парфюмерией, средствами гигиены, хозтоварами. В ассортимент входят также и лекарственные средства — безрецептурные препараты и БАДы.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
211м²	Высокий	10 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Подписание договора аренды в 2021 году на 10 лет

- Магазин работал во время пандемии, так как ассортимент товаров входит в перечень товаров первой необходимости

- Единственный магазин дрогери в районе

Расчет кредита

Стоимость объекта	350.000€
Арендный поток / год	16.896€
Арендный поток / месяц	1.408€
ROI без финансирования	4,83%
Срок окупаемости / гг.	20,71
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,65%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	175.000€
Собственные средства	175.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	15
Период финансирования / мес.	180
Месячная сумма кредита	972,22
Годовая сумма кредита	11.666,67

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **4,83%** годовых на вложенные собственные средства в размере **175.000€** и **2,83%** на банковские средства в размере **175.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,65%**.

За период кредитования **20,71** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **50.734,76€** в течение периода **20,71** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **350.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **175.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **225.734,76€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **50.734,76€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **175.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: **153,92€**	1.126,14€
Баланс счета после оплаты	281,86€
Общий годовой платеж из них %: **1.847,02€**	13.513,68€
Годовой остаток на счете после оплаты	3.382,32€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	1.126,14€

Разовые расходы

Под разовыми расходами мы подразумеваем разовые, возникающие единовременно 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 приёма-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 19%	2.936,64€

упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)

Общий доход без налога	**13.959,36€**

Микро локация

Ésenice

Ésenice — город в северо-западной части Словении, близ границ с Италией и Австрией. Расположен на реке Сава Долинска, которая, сливаясь ниже города с Савой Бохиньской, образует Саву. Население города — 13 255 человек по данным переписи 2013 года, население всей общины Есенице — 21 620 человек.

Есенице расположен в 70 километрах к северо-западу от столицы страны Любляны и в 10 километрах в северо-западу от Бледа. Приблизительно в 5 километрах к северу от города проходит австрийская граница, в 30 километрах к западу — итальянская. Город стоит на железнодорожной и автодорожной магистрали Любляна — Филлах. Ещё одна автодорога ведёт через Краньску-Гору в итальянский Тарвизио.

Макро локация

Население
203.929

Занятость в сфере услуг
58,90%

Занятость в промышленности
39%

Занятость в сельском хозяйстве
2,10%

Гореньский регион

Гореньский регион (словен. Gorenjska regija) является статистическим регионом на северо-западе Словении, граничит с Италией и Австрией. Регион почти полностью альпийский, его большая часть охраняется как национальный парк. Столица Крань.
В 2015 году население региона составило 203 929 человек. Общая площадь 2 137 км².
Структура занятости: 58,9% сфера услуг, 39% промышленность, 2,1% сельское хозяйство.
Это второе по популярности туристическое направление в Словении, туристы приезжают из следующих стран: 20% Словения, 3,7% Австрия, 4,6% Хорватия, 8,5% Италия, 10% Германия, 4,3% Великобритания, 49% другие страны. В 2013 году в регионе было зарегистрировано почти 19% туристических ночевок в Словении, из которых 78% были иностранными туристами. Регион занимает второе место в Словении по количеству туристических мест на 1000 человек населения.
В 2013 году зарегистрированный уровень безработицы здесь был самым низким в Словении, на 3 процентных пункта ниже, чем в среднем по стране.