

Магазин Mladinska Knjiga

Помещения с арендаторами | Медводе, Среднесловенский регион, Словения

287.000€

Цена недвижимости

Прибыль 4%	Арендный поток / год 13.968€	Арендный поток / месяц 1.164€	Арендная площадь 89м ²
---------------	---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------



 Чистая площадь
89м²

 Год постройки
2015

 Арендаторы
1

Дополнительная информация

К продаже предлагается помещение в ТЦ с арендатором Mladinska Knjiga площадью 89 м².

С арендатором заключен бессрочный договор - первые 5 лет без возможности отказа от аренды, далее срок отказа 12 месяцев.

Помещение располагается на первом этаже торгового центра (сдан в 2015 году), основным арендатором которого является Spar (нидерландская сеть магазинов-супермаркетов со штаб-квартирой в Амстердаме).

Арендаторы



MLADINSKA KNJIGA

MLADINSKA KNJIGA – крупнейшая торговая сеть книжных и канцелярских магазинов, действующая на всех Балканах. Также компания оказывает типографические и издательские услуги, присутствует в пяти странах мира и насчитывает 900 сотрудников.

Арендная площадь 89м ²	Кредитная оценка Средний	Арендный договор -	Возможность отказа от аренды Без возможности отказа
---	------------------------------------	------------------------------	---

Инвестиционный прогноз

- Основным арендатором ТЦ является Spar – крупный розничный ритейлер, что гарантирует постоянный приток покупателей.
- Предлагаемое к продаже помещение находится в Медводах (окрестности Любляны). В 15 минутах езды на машине или автобусе находится Любляна – столица и самый крупный город Словении.
- Является новым объектом, что означает его минимальную амортизацию. В среднем, в течение первых 10 лет эксплуатации объекта отсутствует необходимость в обновлении и ремонте.
- Все коммунальные расходы оплачиваются арендатором.

Расчет кредита

Стоимость объекта	287.000€
Арендный поток / год	13.968€
Арендный поток / месяц	1.164€
ROI без финансирования	4,87%
Срок окупаемости / гг.	20,55
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	6,73%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	143.500€
Собственные средства	143.500€
Процентная ставка	3%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	996,53
Годовая сумма кредита	11.958,33

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **4,87%** годовых на вложенные собственные средства в размере **143.500€** и **1,87%** на банковские средства в размере **143.500€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **6,73%**.

За период кредитования **20,55** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **-3.437,84€** в течение периода **20,55** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **287.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **143.500€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **140.062,16€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **-3.437,84€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **143.500€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 191,35€	1.187,87€
Баланс счета после оплаты	-23,87€
Общий годовой платеж из них %: 2.296,15€	14.254,49€
Годовой остаток на счете после оплаты	-286,49€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	1.187,87€

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% + VAT
Налог на имущество Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	2% + VAT
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% упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		2.380,32€
Общий доход без налога		11.587,68€

Микро локация

Медводе

Медводе — город и община на западе центральной части Словении. Находится при слиянии рек Сава и Сора, отсюда и название города, означающее в переводе со словенского «между водами». Город расположен в 12 км к северо-западу от столицы страны, города Любляна. Население общины составляет 14 161 человек, население самого города — 4655 человек. Площадь общины — 77,6 км².

Макро локация



Население

535.375

Занятость в сфере услуг

69,70%

Занятость в промышленности

28,10%

Занятость в сельском хозяйстве

2,20%

Среднесловенский регион

Среднесловенский регион (словен. Osrednjėslovenska regija) — статистический регион, расположенный в центральной Словении. Он включает в себя словенскую столицу Любляну и является самым густонаселённым регионом Словении. Население — 535 375 человек (2015).

По площади же он занимает второе место среди всех словенских регионов. Общая площадь Средней Словении составляет 2 334 км². Средняя Словения обладает хорошим транспортным сообщением со всеми районами Словении.

Это наиболее экономически развитый регион среди всех остальных регионов Словении. Зарплаты здесь в среднем выше, чем в любой другой части страны, и поэтому Средняя Словения привлекает внутренних мигрантов. Являясь наиболее экономически развитым регионом, в 2012 году он произвел более трети национального ВВП. Значение этого региона также подтверждается тем фактом, что количество рабочих мест в регионе намного больше, чем число занятых в нем людей. Заработок же является самым высоким в стране.

Структура занятости: 69,7 % сфера услуг, 28,1 % промышленность, 2,2 % сельское хозяйство.

Средняя Словения привлекает 13,2 % от общего числа туристов в Словении, большинство из них посещает Любляну (90,7 %).