

Магазин с арендатором Персо

Помещения с арендаторами | Марибор, Подравский регион, Словения

1.350.000€
Цена недвижимости

Прибыль
6,20%


Арендный поток / год
82.676€

Арендный поток / месяц
6.889,67€

Арендная площадь
740м²



 Чистая площадь
520м²

 Год последнего
капитального
ремонта
2018

Дополнительная информация

Коммерческое помещение с арендатором Персо, с которым в 2018 году подписан договор на 5 лет и уже пролонгирован на следующие 5 лет.

Второй этаж сдан под спортивно-медицинский центр - 220 м2 - аренда в месяц 1 100 евро.

В непосредственной близости находятся оживленные транспортные пути, обеспечивающие постоянный приток покупателей. Также, рядом с торговым центром - большой открытый паркинг.

С магазином соседствуют такие сети, как Spar - крупнейшая нидерландская сеть магазинов-супермаркетов со штаб-квартирой в Амстердаме. Магазин KIK - немецкая сеть магазинов одежды. KIK является одной из 10 крупнейших немецких компаний, работающих в розничном секторе, и имеет 3200 магазинов в Европе.

Арендаторы



Рерсо

Рерсо - это сеть магазинов текстиля и товаров для дома. С 2004 года компания вошла в состав холдинга Реркор, включенного в Steinhoff International Holdings Limited, группу, владеющую 42 розничными брендами в 44 странах Европы, Африки и Австралии. На 2017 год — 1243 магазина.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
520м ²	Высокий	5 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Крупный магнит-ритейлер Spar в непосредственной шаговой доступности,
- Высокий трафик покупателей, обеспечивающий привлекательность арендных площадей для арендаторов,
- Возможность привлечения банковского финансирования.

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.350.000€
Арендный поток / год	82.676€
Арендный поток / месяц	6.889,67€
ROI без финансирования	6,12%
Срок окупаемости / гг.	16,33
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	10,25%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	675.000€
Собственные средства	675.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	5.625
Годовая сумма кредита	67.500

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **6,12%** годовых на вложенные собственные средства в размере **675.000€** и **4,12%** на банковские средства в размере **675.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **10,25%**.

За период кредитования **16,33** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **81.451,02€** в течение периода **16,33** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.350.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **675.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **756.451,02€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **81.451,02€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **675.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 585,91€	6.210,91€
Баланс счета после оплаты	678,76€
Общий годовой платеж из них %: 7.030,90€	74.530,90€
Годовой остаток на счете после оплаты	8.145,10€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	6.210,91€

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 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 4% упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		3.249,44€

Микро локация

Марибор

Марибор — второй по величине город в Словении и крупнейший город традиционного региона Нижняя Штирия. Он также является административным центром Городской общины Марибор. Название города связано с рекой Драва, на берегах которой он расположен, охватывая земли по обе стороны её течения на территории Словении, а также горный массив Похорье, находящийся на северо-востоке региона.

Река Драва используется для производства гидроэлектроэнергии, а плодородные земли вдоль её берегов — для сельского хозяйства. Доля открытых вакансий по отношению к общему количеству рабочих мест — одна из самых высоких в Словении, а регион отличается положительным сальдо миграции.

Согласно данным за 2021 год, население города составляет 97 тысяч человек, площадь — 42,1 км². Марибор находится в 127 км от Любляны, в 257 км от Вены (Австрия) и в 116 км от Загреба (Хорватия).

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%).