

Магазин с арендатором Персо в Литии

Торговый центр | Лития, Засавский регион, Словения

851.000€

Цена недвижимости

Прибыль 6%	Арендный поток / год 51.263,52€	Арендный поток / месяц 4.271,96€	Арендная площадь 449,68м²
---------------	------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------



 Чистая площадь
449,68м²

 Год постройки
2006

 Год последнего капитального ремонта
2016

 Арендаторы
1

Дополнительная информация

Предлагается к продаже магазин с крупным, якорным арендатором на втором этаже здания, расположенного в Литии.

Торговый центр по факту на данный момент является самым современным ТЦ в Литии.

Первый этаж занимает продуктовый ритейлер SPAR, который гравитирует основной трафик посетителей.

Конструктивные особенности здания: монолитный жб фундамент, ограждающие конструкции из сендвич-панелей.

Год постройки: 2006. Год последнего капитального ремонта: 2016.

Арендаторы



Персо

Персо - это сеть магазинов текстиля и товаров для дома. С 2004 года компания вошла в состав холдинга Perkor, 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
449,68м ²	Высокий	-	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Объект имеет якорного арендатора
- Здание имеет собственный открытый паркинг
- Находится рядом с SPAR, что создают большой поток покупателей.

Расчет кредита

Стоимость объекта	851.000€
Арендный поток / год	51.263,52€
Арендный поток / месяц	4.271,96€
ROI без финансирования	6,02%
Срок окупаемости / гг.	16,60
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	9,55%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	425.500€
Собственные средства	425.500€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	3.545,83
Годовая сумма кредита	42.550

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **6,02%** годовых на вложенные собственные средства в размере **425.500€** и **3,52%** на банковские средства в размере **425.500€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **9,55%**.

За период кредитования **16,60** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **31.293,08€** в течение периода **16,60** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **851.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **425.500€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **456.793,08€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **31.293,08€** плюс

стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **425.500€**.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРЕДИТУ при ежемесячном аннуитете (процент включен в ежемесячный платеж)	
Ежемесячный платеж из них %: 465,35€	4.011,18€
Баланс счета после оплаты	260,78€
Общий годовой платеж из них %: 5.584,21€	48.134,21€
Годовой остаток на счете после оплаты	3.129,31€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	4.011,18€

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 4% упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)	1.992,94€
Общий доход без налога	49.270,58€

Микро локация

Лития

Лития — город и община в центральной части [Словении](#).

Расположен к востоку от [Любляны](#), в долине реки [Сава](#), на границе двух исторических областей — [Крайны](#) и [Штирии](#).

В этом небольшом городе проживает немногим более 6 тыс. человек. Он занимает 27 место по численности населения в своей стране (Словения), 6 место в регионе (Осреднесловенска регија).

Ближайшие города и расстояние до них

Загорье-на-Саве (16 км), Гросупле (17 км), Домжале (19 км), Трбовле (20 км), Храстник (22 км), Менгеш (22 км), Любляна (23 км), Камник (24 км), Медводе (31 км), Жалец (34 км),

Макро локация



Население

43.300

Занятость в сфере услуг

51,20%

Занятость в промышленности

46,90%

Занятость в сельском хозяйстве

1,90%

Засавский регион

Засавский регион (словен. Zasavska regija) — статистический регион, расположенный в центральной Словении, главным образом к северу от реки Савы.

Этот регион является самым маленьким регионом в стране как по площади, так и по населению. В середине 2013 года на площади в 264 км² проживало почти 43 300 человек, что означает, что вместе со Средней Словенией, он является наиболее густонаселенным статистическим регионом.

Природные и географические особенности этого региона создают условия для промышленной деятельности, и более трети валового регионального продукта по-прежнему генерируется обрабатывающей, горнодобывающей и другой промышленностью.

Структура занятости: 51,2 % сфера услуг, 46,9 % промышленность, 1,9 % сельское хозяйство.