

Магазин с арендатором TUŠ

Торговый центр | Логатец, Среднесловенский регион, Словения

2.500.000€

Цена недвижимости

Прибыль 6%	Арендный поток / год 144.708€	Арендный поток / месяц 12.059€	Арендная площадь 1.656м ²
---------------	----------------------------------	-----------------------------------	---



Чистая площадь
1.656м²



Арендаторы
1

Дополнительная информация

В городе Логатец, расположенном в 25 км к юго-западу от Любляны, мы предлагаем на продажу помещение в торговом центре с арендатором - продуктовым ритейлером TUŠ, который является основным якорным арендатором данного торгового центра.

В 2019 году мы перезаключили с арендатором договор аренды сроком на 15 лет, что обеспечивает стабильный поток доходов.

Помимо арендной платы от TUŠ, другие источники дохода - банкомат NLB (контракт до 2025 года), два рекламных места (бессрочный контракт) и антенна Telemach (контракт до 2035 года).

Общий доход в 2024 году составит 151 943,65 евро.

Торговый центр удобно расположен в центре города, в небольшом торговом районе. Он имеет собственную открытую парковку и окружен местными торговыми центрами и небольшими магазинами различных услуг.

- монолитный жб фундамент, ограждающие конструкции из сендвич панелей
- открытая парковка

Арендаторы



TUŠ

TUŠ - крупнейшая компания Словении. После 30 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.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
1.656м ²	Высокий	15 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Объект имеет якорного арендатора крупного продуктового ритейлера
- Заключен свежий договор аренды в 2019 году на 15 лет
- Дополнительный доход от сдачи рекламных мест, банкомата и места для антенны Telemach
- Здание имеет собственный открытый паркинг
- ТЦ находится в центре города
- ТЦ гравитирует вокруг себя мелких арендаторов в сфере потребительских услуг и образует небольшую торговую зону

Расчет кредита

Стоимость объекта	2.500.000€
Арендный поток / год	144.708€
Арендный поток / месяц	12.059€
ROI без финансирования	5,79%
Срок окупаемости / гг.	17,28
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	9,08%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	1.250.000€
Собственные средства	1.250.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	8.680,56
Годовая сумма кредита	104.166,67

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,79%** годовых на вложенные собственные средства в размере **1.250.000€** и **3,29%** на банковские средства в размере **1.250.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **9,08%**.

За период кредитования **17,28** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **288.343,11€** в течение периода **17,28** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **2.500.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **1.250.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **1.538.343,11€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **288.343,11€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **1.250.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 1.376,06€	10.056,62€
Баланс счета после оплаты	2.002,38€
Общий годовой платеж из них %: 16.512,74€	120.679,41€
Годовой остаток на счете после оплаты	24.028,59€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	10.056,62€

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 приема-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%		5.730,72€

Общий доход без налога

138.977,28€

Микро локация

Логатец

Логатец — город в западной части Словении. Население города — 7 616 человек по данным переписи 2002 года, население всей общины — 11 343.

Логатец расположен в 25 километрах к юго-западу от столицы страны Любляны. Через город проходит железная дорога Любляна — Копер, рядом с городом проходит автомагистраль того же направления. Другие автодороги ведут в сторону Идрии, Крани и Постойны.

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. Osrednjeslovenska 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 %).