


## 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 <sup>2</sup>
---------------	----------------------------------	-----------------------------------	---



 Чистая площадь  
1.656м<sup>2</sup>

 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.

<b>Арендная площадь</b> 1.656м <sup>2</sup>	<b>Кредитная оценка</b> Высокий	<b>Арендный договор</b> 15 лет	<b>Возможность отказа от аренды</b> 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

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

## Кредитные варианты

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

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

<b>Агентское вознаграждение</b> 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% +
<b>Налог на имущество</b> Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	2% +
<b>Государственная пошлина за вписание прав собственности</b>	Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.
<b>Перевод документов</b> Базовый перевод, специализированный, судебный	15€ / 30€ / 50€
<b>Услуги устного перевода</b>	75€ / час
<b>Открытие компании, получение ИНН</b>	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.

	<b>в месяц</b>	<b>в год</b>
<b>Бухгалтерские услуги</b>	100€	1.200€
<b>Обслуживание банковского счета</b>	20€	240€
	<b>120€</b>	<b>1.440€</b>
<b>Налоги 4%</b>		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 км<sup>2</sup>. 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 %).