

Магазин с арендатором в Мариборе


Торговый центр | Марибор, Подравский регион, Словения


266.184€


Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 13.309,02€	Арендный поток / месяц 1.109,09€	Арендная площадь 110м ²
---------------	------------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------



 Чистая площадь
110,91м²

 Год последнего
капитального
ремонта
2019

 Арендаторы
1

Дополнительная информация

Во втором по величине городе Словении - Мариборе, предлагается к продаже магазин с якорным арендатором сетью магазинов обуви. Торговый центр расположен в единой торговой зоне микрорайона Побрежье; по соседству есть другие крупные супермаркеты и непродовольственные магазины.

Конструктивные особенности здания:

- монолитный железобетонный фундамент, ограждающие конструкции из сэндвич-панелей

Наличие парковочных мест:

- открытая парковка

Инвестиционный прогноз

перспективный проект

- Торговый центр полностью отремонтирован в 2019 году
- Все договоры аренды переподписаны в 2019 году
- У торгового центра есть якорный арендатор - продавец продуктов питания, который уже находится в этом месте
- Торговый центр расположен в единой торговой зоне микрорайона

Расчет кредита

Стоимость объекта	266.184€
Арендный поток / год	13.309,02€
Арендный поток / месяц	1.109,09€
ROI без финансирования	5,00%
Срок окупаемости / гг.	20
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,50%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	133.092€
Собственные средства	133.092€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	924,25
Годовая сумма кредита	11.091

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,00%** годовых на вложенные собственные средства в размере **133.092€** и **2,50%** на банковские средства в размере **133.092€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,50%**.

За период кредитования **20** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **5.518,19€** в течение периода **20** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **266.184€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **133.092€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **138.610,19€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **5.518,19€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **133.092€**.

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

Ежемесячный платеж	1.070,76€
из них %: 146,51€	
Баланс счета после оплаты	38,32€

Общий годовой платеж	12.849,17€
<small>из них %: 1.758,17€</small>	
Годовой остаток на счете после оплаты	459,85€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	1.070,76€

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	3% + VAT
<small>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.</small>	
Налог на имущество	2% + VAT
<small>Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.</small>	
Государственная пошлина за вписание прав собственности	Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.
Перевод документов	15€ / 30€ / 50€
<small>Базовый перевод, специализированный, судебный</small>	
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%		2.255,11€
<small>упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)</small>		
Общий доход без налога		11.053,91€

Микро локация

Марибор

Марибор — второй по величине город Словении (население города по данным на 2013 год — 94,9 тыс. человек). Марибор расположен в северо-восточной части страны, в регионе Подравска, на реке Драве, у подножья горы Погорье. Город является центром исторической области Нижняя Штирия. В городе находится Мариборский университет, основанный в 1961 году.

Зимой популярен лыжный спорт на горе Похорье, где созданы международные трассы слалома и гигантского слалома. В 2000 году Марибор получил статус Альпийского города. В городе расположен второй по величине в Словении аэропорт.

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%).