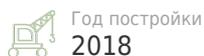


## Магазин с крупным арендатором

Торговый центр | Жалец, Савиньский регион, Словения

**1.610.000€**  
Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 86.576€	Арендный поток / месяц 7.214,67€	Арендная площадь 776м <sup>2</sup>
---------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------



### Дополнительная информация

Предлагается на продажу большой магазин ведущей немецкой розничной компании по продаже непродовольственных товаров.

Договор аренды был подписан еще до начала строительства.

Объект расположен рядом с торговым центром с ритейлером Lidl, который вместе с земельным участком находится в его собственности.

У торгового центра есть общая бесплатная открытая парковка.

В непосредственной близости проходят оживленные транспортные магистрали, обеспечивающие постоянный поток

покупателей.

Конструктивные особенности: одноэтажное здание с несущей конструкцией в виде металлокаркаса, утепленное сэндвич панелями, железобетонный фундамент.

## Арендаторы



### TEDi

TEDi является немецким непродовольственным ретейлером, одним из лидеров в своем сегменте рынка с торговой сетью из более чем 1400 магазинов по всей Европе. Сеть представлена не только в крупных городах, но и в небольших региональных центрах, и в сельской местности.

<b>Арендная площадь</b> м <sup>2</sup>	<b>Кредитная оценка</b> Высокий	<b>Арендный договор</b> 7 лет	<b>Возможность отказа от аренды</b> Без возможности отказа
---	------------------------------------	----------------------------------	---

## Инвестиционный прогноз

- LIDL - собственник своего помещения по соседству, крупный магнит для трафика покупателей, поэтому данная локация будет крупным локальным потребительским инфраструктурным узлом, это означает долгосрочную заинтересованность TEDi в данном месте.
- В непосредственной близости находятся оживленные транспортные пути, обеспечивающие постоянный приток покупателей.
- Предоставляется 2-летняя гарантия на внутреннюю отделку помещения и 10-летняя гарантия на несущие конструкции здания.
- Является новым объектом, что означает его минимальную амортизацию. В среднем, в течение первых 10 лет эксплуатации объекта отсутствует необходимость в обновлении и ремонте.

## Расчет кредита

<b>Стоимость объекта</b>	1.610.000€
<b>Арендный поток / год</b>	86.576€
<b>Арендный поток / месяц</b>	7.214,67€
<b>ROI без финансирования</b>	5,38%
<b>Срок окупаемости / гг.</b>	18,60
<b>Эффективный ROI при использовании банковского финансирования</b>	7,75%

## Кредитные варианты

<b>Финансирование</b>	50%
<b>Сумма кредита</b>	805.000€
<b>Собственные средства</b>	805.000€
<b>Процентная ставка</b>	3%
<b>Период финансирования / гг.</b>	10
<b>Период финансирования / мес.</b>	120
<b>Месячная сумма кредита</b>	6.708,33

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,38%** годовых на вложенные собственные средства в размере **805.000€** и **2,38%** на банковские средства в размере **805.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,75%**.

За период кредитования **18,60** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **-67.016,79€** в течение периода **18,60** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.610.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **805.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **737.983,21€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **-67.016,79€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **805.000€**.

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

<b>Ежемесячный платеж</b> из них %: 1.064,81€	7.773,14€
<b>Баланс счета после оплаты</b>	-558,47€
<b>Общий годовой платеж</b> из них %: 12.777,68€	93.277,68€
<b>Годовой остаток на счете после оплаты</b>	-6.701,68€
<b>Всего % от суммы кредита за весь срок кредита</b>	7.773,14€

### 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.

	в месяц	в год
<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> <small>упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)</small>		3.405,44€
<b>Общий доход без налога</b>		<b>83.170,56€</b>

## Микро локация

### Жалец

Жалец - это город в центральной части Словении. Это место муниципалитета Žalec. Он расположен в долине нижнего течения реки Савинья к западу от Целе. Основным видом экономической деятельности региона является выращивание хмеля, что отражено в гербе города. Этот район был частью традиционного региона Штирии. В настоящее время муниципалитет включен в статистический район Савинья.

## Макро локация



### Население

254.824

### Занятость в сфере услуг

51,80%

### Занятость в промышленности

45,60%

### Занятость в сельском хозяйстве

2,60%

## Савиньский регион

Савиньский регион (словен. Savinjska regija) — статистический регион Словении, расположенный в центральной части государства. Его самым большим городом является Целе. Население — 254 824 жителей (2015), занимает площадь — 2 301 км².

Регион имеет невероятное ландшафтное разнообразие: это и лесистая гористая местность, привлекательная для туристов (Верхняя долина Савинья и часть Альп Камник-Савинья), и плодородная долина Нижняя Савинья с хорошими условиями для выращивания хмеля, и холмы Козье, и бассейн Веленье с залежами лигнита, который используется для производства электроэнергии. В 2013 году регион инвестировал более 127 миллионов евро в охрану окружающей среды (самый большой показатель среди регионов).

Также в регионе хорошие природные условия для сельского хозяйства.

Экономика региона: 51,80 % — сфера обслуживания и туризма, 45,60 % — промышленность и 2,60 % — земледелие. Регион является известным и популярным туристическим направлением. В 2012 году количество туристов и ночевков в регионе составляло 11,1% от всех туристов в Словении и 15,0% от всех ночевков. В среднем регион привлекает 10,4% от общего числа туристов в Словении, большинство из которых словенцы (52,8%).