

## Магазин в Любляне

Помещения с арендаторами | Любляна, Среднесловенский регион, Словения

**480.000€**

Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 24.000€	Арендный поток / месяц 2.000€	Арендная площадь 161м <sup>2</sup>
---------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------



Чистая площадь  
161м<sup>2</sup>

Год постройки  
2021

### Дополнительная информация

В современном районе Zelena Šmartina, с более чем 100 квартирами, мы продаем бизнес-помещения на первом этаже, здание A2 (восточная башня). Объект расположен на Шмартинской Цесте, в непосредственной близости от ВТС, куда можно добраться пешком, на машине или на автобусе. Парковочные места в подвале гаража также доступны для покупки.

Арендатор на этапе согласования.

Площадь - 161 м<sup>2</sup> и состоит из ветрозащитных колодцев, 2 небольших складских помещений площадью около 4 м<sup>2</sup> и помещений площадью около 150 м<sup>2</sup>. Главный вход с улицы Шмартинска, еще 4 боковых входа запланированы со двора. Помещение находится на 3-й стадии строительства, завершение строительства запланировано на осень 2021 года.

## Инвестиционный прогноз

- Новый договор аренды будет заключен на продолжительный срок
- Здание имеет собственный паркинг
- Предложения по аренде в столице ограничены
- Новое здание

## Расчет кредита

Стоимость объекта	480.000€
Арендный поток / год	24.000€
Арендный поток / месяц	2.000€
ROI без финансирования	5%
Срок окупаемости / гг.	20
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,50%

## Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	240.000€
Собственные средства	240.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	1.666,67
Годовая сумма кредита	20.000

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5%** годовых на вложенные собственные средства в размере **240.000€** и **2,50%** на банковские средства в размере **240.000€**.

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

За период кредитования **20** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **9.954,64€** в течение периода **20** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **480.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **240.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **249.954,64€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **9.954,64€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **240.000€**.

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

Ежемесячный платеж	1.930,87€
из них %: 264,20€	

<b>Баланс счета после оплаты</b>	69,13€
<b>Общий годовой платеж</b> из них %: 3.170,45€	23.170,45€
<b>Годовой остаток на счете после оплаты</b>	829,55€
<b>Всего % от суммы кредита за весь срок кредита</b>	1.930,87€

## 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.

<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 приёма-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 19%</b> упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		4.286,40€
<b>Общий доход без налога</b>		<b>19.713,60€</b>

## Микро локация

### Любляна

Любляна — город, столица Словении. Образует городскую общину Любляна, разделённую на семнадцать районов. Население — 258,9 тыс. человек (2014 год), или 13 % населения страны. В пределах агломерации проживает свыше 500 тысяч человек. Расположена в межгорной Люблянской котловине на берегах реки Любляницы.

Главный политический, экономический и культурный центр Словении. Здесь находится Люблянский университет, в котором обучается свыше пятидесяти тысяч студентов. Здесь расположена национальная Люблянская фондовая биржа, а также штаб-квартиры 119 из 300 крупнейших компаний Словении (2011 год), в том числе (по объёму

выручки): нефтяной Petrol, международной сети супермаркетов Mercator, энергетической Holding Slovenske elektrarne, телекоммуникационной Telekom Slovenije, фармацевтической Lek, газовой Geoplin, табачной Tobačna Grosist, оптового продавца лекарственных средств Kemofarmacija, производителя электрооборудования Hella Saturnus Slovenija и других.

В 2010 году город посетило 393 тысячи туристов, включая иностранных.

Согласно исследованию издательства Lonely Planet 2014 года, Любляна вошла в десятку лучших городов Европы как место, наиболее интересное в плане архитектуры, природы, истории и гастрономии.

## Макро локация



### Население

0

### Занятость в сфере услуг

0%

### Занятость в промышленности

0%

### Занятость в сельском хозяйстве

0%