



+386 40 289 800
info@futu-re.com
www.futu-re.com

Офисы с Konica Minolta в Мариборе


Помещения с арендаторами | Марибор, Подравский регион, Словения

450.000€

Цена недвижимости

Прибыль 6%	Арендный поток / год 26.566€	Арендный поток / месяц 2.213,83€	Арендная площадь 353м ²
---------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------



 Чистая площадь
353м²

Дополнительная информация

К продаже предлагается торгово-офисное здание в городе Марибор. Здание расположено в микрорайоне Мелье - промышленном и деловом центре города.

Арендаторы:

- Konica Minolta - японская компания принтеров, расположена на первом и цокольных этажах. На нижнем этаже находится сервис.
- На втором этаже расположены офисы.

На фасаде здания - рекламные объявления, сданные в долгосрочную аренду.

Арендаторы



Konica Minolta

Konica Minolta Holdings, Inc. — японский холдинг, один из ведущих мировых производителей фотокопиров, факсовых аппаратов, лазерных принтеров, медицинского фотооборудования, оптических компонентов и измерительного оборудования. Имеет представительства в 49 странах мира.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
400м ²	Высокий	-	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- долгосрочные и надежные арендаторы
- деловой центр города
- удобная транспортная доступность
- дополнительный доход при аренде фасадных площадей под рекламу

Расчет кредита

Стоимость объекта	450.000€
Арендный поток / год	26.566€
Арендный поток / месяц	2.213,83€
ROI без финансирования	5,90%
Срок окупаемости / гг.	16,94
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	9,31%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	225.000€
Собственные средства	225.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	1.875
Годовая сумма кредита	22.500

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,90%** годовых на вложенные собственные средства в размере **225.000€** и **3,40%** на банковские средства в размере **225.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **9,31%**.

За период кредитования **16,94** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **11.131,27€** в течение периода **16,94** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **450.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **225.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **236.131,27€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **11.131,27€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **225.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 246,07€	2.121,07€
Баланс счета после оплаты	92,76€
Общий годовой платеж из них %: 2.952,87€	25.452,87€
Годовой остаток на счете после оплаты	1.113,13€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	2.121,07€

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 приёма-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 19% упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		4.773,94€

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%).