

Ресторан в Любляне

Помещения с арендаторами | Любляна, Среднесловенский регион, Словения

420.000€

Цена недвижимости

Прибыль 6%	Арендный поток / год 25.200€	Арендный поток / месяц 2.100€	Арендная площадь 195м ²
---------------	---------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------



Чистая площадь
195м²



Год постройки
2009



Год последнего
капитального
ремонта
2020

Дополнительная информация

На Дунайской Цесте, на первом этаже бизнес-жилого здания и в непосредственной близости от нескольких офисных зданий, мы продаем помещение под ресторан с собственной открытой террасой или садом.

Пространство имеет панорамное остекление, выход с двух сторон (главный вход с Dunajska cesta и боковой вход с террасы). Высота помещения составляет примерно 5,00 м, что позволяет обустроить мезонин с дополнительными столами для клиентов.

Общая площадь составляет 195,96 м2, вспомогательное пространство в подвале площадью 37,09 м2 (доступ прямо из ресторана) и открытый сад площадью около 70 м2. Здание было построено в 2009 году и помещение было полностью обновлено в 2020 году.

В продаже также 4 парковочных места площадью 12,25 м2.

Инвестиционный прогноз

- Капитальный ремонт здания в 2020 году
- Редкое предложение в столице
- Новый договор аренды на длительный срок
- Отличная локация

Расчет кредита

Стоимость объекта	420.000€
Арендный поток / год	25.200€
Арендный поток / месяц	2.100€
ROI без финансирования	6%
Срок окупаемости / гг.	16,67
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	10%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	210.000€
Собственные средства	210.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	15
Период финансирования / мес.	180
Месячная сумма кредита	1.166,67
Годовая сумма кредита	14.000

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **6%** годовых на вложенные собственные средства в размере **210.000€** и **4%** на банковские средства в размере **210.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **10%**.

За период кредитования **16,67** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **134.753,71€** в течение периода **16,67** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **420.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **210.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **344.753,71€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **134.753,71€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **210.000€**.

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

Ежемесячный платеж	1.351,37€
из них %: 184,70€	

Баланс счета после оплаты	748,63€
Общий годовой платеж из них %: 2.216,42€	16.216,42€
Годовой остаток на счете после оплаты	8.983,58€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	1.351,37€

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.

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)		4.514,40€
Общий доход без налога		20.685,60€

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%