

Торговое помещение с TEDi

Торговый центр | Лютомер, Помурский регион, Словения

770.000€

Цена недвижимости

Прибыль
5%

Арендный поток / год
38.500€

Арендный поток / месяц
3.208,33€

Арендная площадь
457,61м²



Чистая площадь
457,61м²



Год постройки
2017



Арендаторы
1

Дополнительная информация

В городе Лютомер предлагается к продаже магазин с арендатором TEDi - немецкой сетью магазинов товаров для дома.

ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ:

- Торговый центр построен и функционирует, сдан в августе 2017 года.
- Центр находится рядом с торговыми центрами SPAR и LIDL, что обеспечивает ему большой приток покупателей.
- Договор аренды подписан до 10.10.2025.

- Всего в торговом центре 3 магазина (кроме магазина TEDi - непродуктовые ритейлеры Персо и KIK).

Одноэтажное здание с несущей конструкцией в виде металлического каркаса, утепленных сэндвич-панелей, бетонного фундамента.

Открытая парковка возле здания.

Арендаторы



TEDi

TEDi является немецким непродуктовым ритейлером, 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.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
457,61м ²	Высокий	5 лет	только после 10.10.2025

Инвестиционный прогноз

- Крупные арендаторы по соседству.
- Свежий договор аренды.
- Хорошее расположение торгового района.
- Отличное транспортное сообщение.
- Объект, не требующий амортизации в течение обозримых 10 лет.
- Проект является отличной долгосрочной инвестицией.

Расчет кредита

Стоимость объекта	770.000€
Арендный поток / год	38.500€
Арендный поток / месяц	3.208,33€
ROI без финансирования	5%
Срок окупаемости / гг.	20
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,50%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	385.000€
Собственные средства	385.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	3.208,33

Годовая сумма кредита	38.500
-----------------------	--------

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5%** годовых на вложенные собственные средства в размере **385.000€** и **2,50%** на банковские средства в размере **385.000€**.

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

За период кредитования **20** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **-50.526,95€** в течение периода **20** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **770.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **385.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **334.473,05€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **-50.526,95€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **385.000€**.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРЕДИТУ при ежемесячном аннуитете (процент включен в ежемесячный платеж)	
Ежемесячный платеж	3.629,39€
из них %: 421,06€	
Баланс счета после оплаты	-421,06€
Общий годовой платеж	43.552,69€
из них %: 5.052,69€	
Годовой остаток на счете после оплаты	-5.052,69€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	3.629,39€

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	3% +
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.	
Налог на имущество	2% +
Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	
Государственная пошлина за вписание прав собственности	Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.
Перевод документов	15€ / 30€ / 50€
Базовый перевод, специализированный, судебный	
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)		7.041,40€
Общий доход без налога		31.458,60€

Микро локация

Лютомер

Лютомер - город на северо-востоке Словении, примерно в 40 км к востоку от Марибора. Это место муниципалитета Ljutomer. Традиционно он был частью региона Штирии. Теперь он включен в статистический регион Мура. Экономика Лютомера в значительной степени основана на виноградарстве и виноделии.

Макро локация



Население

115.818

Занятость в сфере услуг

57,30%

Занятость в промышленности

39,90%

Занятость в сельском хозяйстве

2,70%

Помурский регион

Помурский регион (словен. Pomurska regija) — статистический регион Словении, расположенный в крайней северо-восточной части страны. Население региона — 115 818 человек (2016). Занимает площадь — 1 337 км². Граничит с Австрией, Венгрией и Хорватией.

По территории региона протекает р. Мура, приток р. Дравы.

Крупнейший город региона — Мурска-Собота.

Плодородные почвы, континентальный климат и количество солнечных дней в году создали благоприятные условия для развития сельского хозяйства. Поэтому Помурска, в основном, сельскохозяйственный район Словении.

В регионе производится около 3.8% национального ВВП.

Экономика региона: 57,30 % — сфера обслуживания и туризма, 39,90 % — промышленность и 2,7 % — земледелие.

В регионе расположены такие известные термальные курорты, как Terme 3000, Terme Vivat spa и др. Регион привлекает 10,2% от общего числа туристов в Словении, большинство из которых словенцы (62,4%).