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

Супермаркет с арендатором TUŠ

Торговый центр | Марибор, Подравский регион, Словения

2.300.000€
Цена недвижимости

Прибыль	Арендный поток / год	Арендный поток / месяц	Арендная площадь
5,46%	125.560€	10.463,33€	1.625м²

Чистая площадь
1.625м²

Год последнего капитального ремонта
2018

Дополнительная информация

Во втором по величине городе Словении - Марибор предлагается к продаже торговый центр с якорным арендатором продуктовым ритейлером TUS.

Договор аренды подписан на 10 лет в 2021 году с дальнейшей пролонгацией.

В 2018 году помещение было полностью обновлено.

Торговый центр находится в единой торговой зоне микрорайона Ядранска, по соседству находятся остальные основные супермаркеты и не продовольственные магазины.

Арендаторы

TUŠ

TUŠ - крупнейшая компания Словении. После 30 лет работы является одним из успешных ритейлеров. Более 3 200 сотрудников, 260 бизнес-единиц, более 3 миллионов покупок в месяц. Компания получила несколько наград за превосходство в бизнесе, социальную ответственность и устойчивость.

Арендная площадь	**Кредитная оценка**	**Арендный договор**	**Возможность отказа от аренды**
1.625м²	Высокий	10 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Торговый центр полностью реновирован в 2018 году

- Подписан договор аренды в 2021 году на 10 лет

- Якорного арендатор - крупный продуктовый ритейлер

- ТЦ находится в единой торговой зоне микрорайона

Расчет кредита

Стоимость объекта	2.300.000€
Арендный поток / год	125.560€
Арендный поток / месяц	10.463,33€
ROI без финансирования	5,46%
Срок окупаемости / гг.	18,32
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	8,92%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	1.150.000€
Собственные средства	1.150.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	7.986,11
Годовая сумма кредита	95.833,33

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,46%** годовых на вложенные собственные средства в размере **1.150.000€** и **3,46%** на банковские средства в размере **1.150.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **8,92%**.

За период кредитования **18,32** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **212.251,81€** в течение периода **18,32** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **2.300.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **1.150.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **1.362.251,81€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **212.251,81€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **1.150.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: **1.003,25€**	8.989,36€
Баланс счета после оплаты	1.473,97€
Общий годовой платеж из них %: **12.039,02€**	107.872,35€
Годовой остаток на счете после оплаты	17.687,65€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	8.989,36€

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 4% упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		4.964,80€
Общий доход без налога		**120.595,20€**

Микро локация

Марибор

Ма́рибор — 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%).