

ТЦ с арендатором KIK в Мурской Собоце

Торговый центр | Мурска Собота, Помурский регион, Словения

2.500.000€

Цена недвижимости

Прибыль
5,80%

Арендный поток / год
146.928€

Арендный поток / месяц
12.244€

Арендная площадь
1.052м²



Чистая площадь
1.052м²



Год постройки
2018



Арендаторы
1

Дополнительная информация

- Арендная площадь (чистая): 1 060 кв. м (из них 1000 кв. м - это торговые площади, а 60 кв.м - это вспомогательные помещения). Брутто площадь арендных площадей - 1100 кв.м.
- Арендатор может бесплатно использовать площадь в 25 кв.м перед входом (например, поставить презентационный павильон).
- Год постройки: 2018.

- Конструктивные особенности здания: одноэтажное здание с несущей конструкцией в виде металлокаркаса, утепленное сэндвич панелями, жб фундамент.
- Открытый паркинг возле здания.

Арендаторы



KIK

KIK - немецкая сеть магазинов одежды. Kik является одной из 10 крупнейших немецких компаний, работающих в розничном секторе, и имеет 3200 магазинов в Европе. Основной ассортимент магазинов представлен одеждой, товарами для дома, сувенирами, подарками и канцелярскими товарами.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
1.052м ²	Высокий	10 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Торговая зона имеет отличное транспортное сообщение и является местным инфраструктурным потребительским узлом с различными арендаторами, покрывающими бытовые запросы местного населения.
- Проект в любой момент можно сдать - 1 -2 -3 арендаторам - так как форма центра это позволяет.
- Такие проекты являются как отличной долгосрочной инвестицией, так и спекулятивной.

Расчет кредита

Стоимость объекта	2.500.000€
Арендный поток / год	146.928€
Арендный поток / месяц	12.244€
ROI без финансирования	5,88%
Срок окупаемости / гг.	17,02
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	9,75%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	1.250.000€
Собственные средства	1.250.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	10.416,67
Годовая сумма кредита	125.000

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,88%** годовых на вложенные

собственные средства в размере **1.250.000€** и **3,88%** на банковские средства в размере **1.250.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **9,75%**.

За период кредитования **17,02** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **89.078,19€** в течение периода **17,02** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **2.500.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **1.250.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **1.339.078,19€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **89.078,19€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **1.250.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 1.085,02€	11.501,68€
Баланс счета после оплаты	742,32€
Общий годовой платеж из них %: 13.020,18€	138.020,18€
Годовой остаток на счете после оплаты	8.907,82€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	11.501,68€

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		5.819,52€

Общий доход без налога

141.108,48€

Микро локация

Мурска Собота

Мурска Собота - город и община на северо-востоке Словении, в Помурском регионе. Расположен в 15 километрах от границы с Австрией и Венгрией, а расстояние до ближайшего крупного словенского города Марибор составляет 40 км. Город расположен на реке Мура, которая является притоком реки Драва. По данным переписи 2020 года, население города составляет 11,107 человека, а население всего сообщества составляет 20 080 человек. Мурска Собота является одним из одиннадцати городских сообществ в Словении.

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%).