

Торговое помещение с TEDI

Торговый центр | Айдовшчина, Горицкий регион, Словения

1.800.000€

Цена недвижимости

Прибыль
5,94%

Арендный поток / год
106.848€

Арендный поток / месяц
8.904€

Арендная площадь
742м²



Чистая площадь
742м²



Год постройки
2022

Дополнительная информация

В городе Айдовшчина предлагается к продаже новый магазин с арендатором - немецким ретейлером TEDI.

Договор с арендатором заключен на 10 лет, первые 8 лет без разрыва - далее отказ после 10 лет и после 15 лет

Стоимость квадратного метра - 12 Евро + остаток от управления 0.8 EBPO на м2 чистый остаток от управления.

Центр находится рядом с торговым центром LIDL, что обеспечивает ему большой приток покупателей.

Торговая зона имеет общую бесплатную открытую парковку. В непосредственной близости находятся оживленные транспортные пути, обеспечивающие постоянный приток покупателей.

Арендаторы



TEDi

TEDi является немецким непродовольственным ретейлером, 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
742м²

Кредитная оценка
Высокий

Арендный договор
10 лет

Возможность отказа от аренды
Первые 8 лет без возможности расторжения

Инвестиционный прогноз

- Объект имеет якорного арендатора
- Был заключен свежий договор аренды в 2021 году на 10 лет с дальнейшей пролонгацией
- Здание имеет собственный открытый паркинг
- Находится в единой торговой зоне с еще одним крупным сетевым магазином, что создают большой поток покупателей.

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.800.000€
Арендный поток / год	106.848€
Арендный поток / месяц	8.904€
ROI без финансирования	5,94%
Срок окупаемости / гг.	16,85
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	9,87%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	900.000€
Собственные средства	900.000€
Процентная ставка	2%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	7.500
Годовая сумма кредита	90.000

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,94%** годовых на вложенные собственные средства в размере **900.000€** и **3,94%** на банковские средства в размере **900.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **9,87%**.

За период кредитования **16,85** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **74.734,70€** в течение

периода **16,85** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.800.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **900.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **974.734,70€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **74.734,70€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **900.000€**.

РАСЧЕТ ПЛАТЕЖЕЙ ПО КРЕДИТУ при ежемесячном аннуитете (процент включен в ежемесячный платеж)	
Ежемесячный платеж из них %: 781,21€	8.281,21€
Баланс счета после оплаты	622,79€
Общий годовой платеж из них %: 9.374,53€	99.374,53€
Годовой остаток на счете после оплаты	7.473,47€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	8.281,21€

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)		4.216,32€
Общий доход без налога		102.631,68€

Микро локация

Айдовщина

Айдовщина - город с населением около 6700 человек, расположенный в долине Випава (Vipavska dolina), Словения. Это административный центр муниципалитета Айдовщина. [Nbsp] Итальянская граница находится менее чем в 20 км от города.

Макро локация



Население

118.196

Занятость в сфере услуг

59%

Занятость в промышленности

37,80%

Занятость в сельском хозяйстве

3,20%

Горицкий регион

Горицкий регион (словен. Goriška regija) - статистический регион в западной Словении, на границе с Италией. Юлийские Альпы, река Соча и долина Випава являются наиболее яркими природными объектами этого региона. В 2015 году население региона составило 118 196 человек. Общая площадь 2 325 км².

В 2012 году регион произвел чуть более 5% от общего национального ВВП, при этом по уровню ВВП на душу населения Гореньский регион занял четвертое место в стране. В том же году в регионе зафиксирован самый высокий доход на душу населения по стране. В 2016 году этот регион являлся вторым по доле введенного в эксплуатацию жилья (48 %).

Структура занятости: 59% сфера услуг, 37,8% промышленность, 3,2% сельское хозяйство.

Регион привлекает 9,8% от общего числа туристов в Словении. В 2016 году было зафиксировано более 773.200 ночевков туристов; из которых 78 % составили иностранные туристы, среди них, большинство итальянских туристов.