

Торговый центр с несколькими арендаторами

Торговый центр | Словенска-Бистрица, Подравский регион, Словения

1.625.000€
Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 81.208€	Арендный поток / месяц 6.767,33€	Арендная площадь 1.449,89м ²
---------------	---------------------------------	-------------------------------------	--------------------------------------------



 Чистая площадь
1.449,89м²

 Арендаторы
6

Дополнительная информация

Мы предлагаем к продаже торговый центр с несколькими арендаторами в городе Шмарье при Ельшах, расположенный в центральной части Словении.

Основным якорным арендатором является супермаркет TUŠ kea, также представлены магазин одежды NKD, магазин сотового оператора компании Telemach.

В здании центра сданы в аренду офисы, банкомат и места для рекламы.

Договоры аренды были обновлены в 2021 году, с двумя арендаторами на 10 лет. ТЦ находится в центре города в небольшой торговой зоне, обладает собственным открытым паркингом, вокруг ТЦ располагаются локальные кафе, небольшие магазины потребительских услуг.

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
883м ²	Высокий	10 лет	Без возможности отказа



NKD

Ведущий розничный продавец среди дискаунтеров текстиля предлагает своим клиентам широкий и высококачественный ассортимент. Компания-дискаунтер, насчитывающая около 9000 сотрудников, является одной из ведущих компаний в сфере розничной торговли текстилем в Центральной Европе.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
275м ²	Высокий	10 лет	Без возможности отказа



Telemach

Telemach является ведущим альтернативным оператором в Словении, Черногории, Боснии и Герцеговине и третьим по величине и самым быстрорастущим мобильным оператором в Словении.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
17м ²	Высокий	-	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.625.000€
Арендный поток / год	81.208€
Арендный поток / месяц	6.767,33€
ROI без финансирования	5,00%
Срок окупаемости / гг.	20,01
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,49%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	812.500€
Собственные средства	812.500€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144

Месячная сумма кредита	5.642,36
Годовая сумма кредита	67.708,33

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,00%** годовых на вложенные собственные средства в размере **812.500€** и **2,50%** на банковские средства в размере **812.500€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,49%**.

За период кредитования **20,01** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **33.196,62€** в течение периода **20,01** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.625.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **812.500€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **845.696,62€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **33.196,62€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **812.500€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 894,44€	6.536,80€
Баланс счета после оплаты	230,53€
Общий годовой платеж из них %: 10.733,28€	78.441,61€
Годовой остаток на счете после оплаты	2.766,39€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	6.536,80€

Разовые расходы

Под разовыми расходами мы подразумеваем разовые, возникающие одновременно 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 приема-передачи.	3% + VAT
Налог на имущество Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	2% + VAT
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% <small>упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)</small>		3.190,72€
Общий доход без налога		78.017,28€

Микро локация

Шмарье при Ельшах

Šmarje pri Jelšah — город на востоке Словении. Это резиденция муниципалитета Шмарье-при-Елшах.

Район является частью традиционного региона Штирия. Муниципалитет теперь включен в Статистический регион Савинья.

Население 9 996 жителей

Расстояние до крупных городов: Любляна 81 км Марибор 38 км Словенска Бистрица 19 км

Макро локация



Население

254.824

Занятость в сфере услуг

51,80%

Занятость в промышленности

45,60%

Занятость в сельском хозяйстве

2,60%

Савиньский регион

Савиньский регион (словен. Savinjska regija) — статистический регион Словении, расположенный в центральной части государства. Его самым большим городом является Целье. Население — 254 824 жителей (2015), занимает площадь — 2 301 км².

Регион имеет невероятное ландшафтное разнообразие: это и лесистая гористая местность, привлекательная для туристов (Верхняя долина Савинья и часть Альп Камник-Савинья), и плодородная долина Нижняя Савинья с хорошими условиями для выращивания хмеля, и холмы Козье, и бассейн Велень с залежами лигнита, который используется для производства электроэнергии. В 2013 году регион инвестировал более 127 миллионов евро в охрану окружающей среды (самый большой показатель среди регионов).

Также в регионе хорошие природные условия для сельского хозяйства.

Экономика региона: 51,80 % — сфера обслуживания и туризма, 45,60 % — промышленность и 2,60 % — земледелие. Регион является известным и популярным туристическим направлением. В 2012 году количество туристов и ночевков в регионе составляло 11,1% от всех туристов в Словении и 15,0% от всех ночевков. В среднем регион привлекает 10,4% от общего числа туристов в Словении, большинство из которых словенцы (52,8%).