

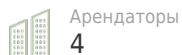
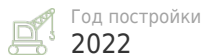
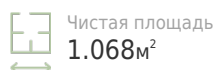
Торговый центр в Сежане

Торговый центр | Сежана, Внутреннекарстский регион, Словения

3.300.000€

Цена недвижимости

Прибыль 5,15%	Арендный поток / год 170.000€	Арендный поток / месяц 14.166,67€	Предполагаемая доходность 8%	Арендная площадь 1.068м ²
------------------	----------------------------------	--------------------------------------	---------------------------------	---



Дополнительная информация

В новом торговом центре на четыре арендатора предлагаются к продаже помещения с яркими арендаторами:

Договоры аренды уже подписаны с тремя арендаторами на длительный срок с дальнейшей пролонгацией.

Одно из помещений с ярким арендатором MANA - крупная сеть магазинов с товарами для всей семьи. Второе - крупная дисконт компания NKD - товарами для дома и одежды, магазин зоотоваров Mr.Pet, с четвертым арендатором ведутся переговоры.

Рядом расположена большая торговая зона с супермаркетами и заправкой.

- Одноэтажное здание с несущей конструкцией в виде металлокаркаса, утепленное сэндвич панелями, жб фундамент. Помещения предназначены для ведения коммерческой деятельности.

- Открытый паркинг возле здания

- Срок окончания стройки осень 2022 года

- Торговая зона находится в завершении своего формирования, данный участок земли один из последних свободных под застройку.

Арендаторы



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
316м ²	Высокий	15 лет	Без возможности отказа



Mr.Pet

Mr.Pet - сеть магазинов, которая предлагает широкий выбор продуктов и оборудования для всех видов домашних животных, птиц, рыб и рептилий. С 2004 года Mr Pet открыл 15 офисов по всей Словении. Главным преимуществом в отрасли является широкий выбор цен и качества продукции, внедрение инноваций и отслеживание глобальных тенденций.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
355м ²	Высокий	17 лет	Без возможности отказа



Mana

Компания, основанная в 2004 году, Mana позиционирует себя как ведущая сеть розничных магазинов в Словении, где насчитывается более 80 магазинов. Компания также присутствует в Боснии и Герцеговине с автономным магазином и Сербии с пятью магазинами в Белграде и Нови-Саде.

Арендная площадь	Кредитная оценка	Арендный договор	Возможность отказа от аренды
288м ²	Высокий	15 лет	Без возможности отказа

Инвестиционный прогноз

- Торговый комплекс расположен в городе Сежана рядом с границей с Италией.

- Данная торговая зона частично захватывает в сезон поток отдыхающихдвигающихся со стороны Италии в сторону Хорватии, а так же проезжающих из Любляны в Италию

- Торговая зона находится в завершении своего формирования, данный участок земли один из последних свободных под застройку.

Расчет кредита

Стоимость объекта	3.300.000€
Арендный поток / год	170.000€
Арендный поток / месяц	14.166,67€

ROI без финансирования	5,15%
Срок окупаемости / гг.	19,41
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,80%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	1.650.000€
Собственные средства	1.650.000€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	10
Период финансирования / мес.	120
Месячная сумма кредита	13.750
Годовая сумма кредита	165.000

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,15%** годовых на вложенные собственные средства в размере **1.650.000€** и **2,65%** на банковские средства в размере **1.650.000€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,80%**.

За период кредитования **19,41** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **-166.544,05€** в течение периода **19,41** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **3.300.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **1.650.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **1.483.455,95€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **-166.544,05€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **1.650.000€**.

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

Ежемесячный платеж из них %: 1.804,53€	15.554,53€
Баланс счета после оплаты	-1.387,87€
Общий годовой платеж из них %: 21.654,41€	186.654,41€
Годовой остаток на счете после оплаты	-16.654,41€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	15.554,53€

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% +
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 <small>Базовый перевод, специализированный, судебный</small>	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>		6.742,40€
Общий доход без налога		163.257,60€

Микро локация

Сежана

Сежана - город в словенском прибрежном регионе Словении, недалеко от границы с Италией. Это центр муниципалитета Sežana. Сежана расположена на плато Карст, в 17 км от Триеста, Италия, и в 80 км от Любляны, столицы Словении.

Многие промышленные предприятия расположены в Сежане, в том числе крупные компании, а также множество мелких предприятий. Сежана также является центром туристической индустрии. Благодаря своему расположению между Любляной, Триестом и побережьем Адриатического моря, а также рядом важных туристических достопримечательностей, таких как конный завод Липица, пещера Постойна, пещера Виленица и укрепленная деревня Штаньел, Сежана является привлекательным туристическим направлением. Сежана также является важным сельскохозяйственным центром.

Макро локация

**Население**

52.551

Занятость в сфере услуг

55,80%

Занятость в промышленности

36,80%

Занятость в сельском хозяйстве

7,40%

Внутреннекарстский регион

Внутреннекарстский регион (словен. Notranjsko-kraška regija) — статистический регион, расположенный в юго-западной части Словении. Его главными достопримечательностями являются пещера Постойнска-Яма и озеро Церкница с переменным уровнем воды.

Общая площадь региона составляет 1 456 км². Население — 52 551 человека (2015). Региону принадлежит 2 % от ВВП Словении.

В регионе самый высокий уровень занятости в Словении (в 2013 году он составлял 59,9%), а зарегистрированный уровень безработицы является одним из самых низких по стране.

Структура занятости: 55,8 % сфера услуг, 36,8 % промышленность, 7,4 % сельское хозяйство.

Регион привлекает прим. 4,1 % от общего числа туристов в Словении, большую часть из них составляют итальянцы (17,8 %). Только 9,3% их них это словенцы.