

Торговый центр в Шентиль

Торговый центр | Шентиль, Подравский регион, Словения

1.517.712€

Цена недвижимости

Прибыль 5%	Арендный поток / год 75.885€	Арендный поток / месяц 6.323,75€	Арендная площадь 574м ²
---------------	---------------------------------	-------------------------------------	---------------------------------------



Чистая площадь
574м²



Год постройки
2020

Дополнительная информация

Торговый центр с крупным арендатором и с договором аренды на продолжительный срок - Kik.

Помещение располагается в муниципалитете Шентиль, который проходит прямо по границе с Австрией.

Очень выгодное местоположение из-за непосредственной близости от пересечения границ.

Договор аренды с арендатором подписан до начала строительства на 5+5+5 лет.

Год постройки 2019.

Металлокаркас с ограждающими конструкциями из сэндвич-панелей, свайный фундамент, участок имеет инженерную защиту в виде подпорной стены.

Инвестиционный прогноз

- Крупные арендаторы по соседству.
- Свежий договор аренды.
- Удачное расположение торговой зоны.
- Отличное транспортное сообщение.
- Объект не требующий затрат на амортизацию в обозримые 10 лет.
- Проект является отличной долгосрочной инвестицией.

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.517.712€
Арендный поток / год	75.885€
Арендный поток / месяц	6.323,75€
ROI без финансирования	5,00%
Срок окупаемости / гг.	20
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	7,50%

Кредитные варианты

Финансирование	50%
Сумма кредита	758.856€
Собственные средства	758.856€
Процентная ставка	2,50%
Период финансирования / гг.	12
Период финансирования / мес.	144
Месячная сумма кредита	5.269,83
Годовая сумма кредита	63.238

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **5,00%** годовых на вложенные собственные средства в размере **758.856€** и **2,50%** на банковские средства в размере **758.856€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **7,50%**.

За период кредитования **20** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **31.468,39€** в течение периода **20** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.517.712€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **758.856€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **790.324,39€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **31.468,39€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **758.856€**.

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

Ежемесячный платеж	6.105,22€
из них %: 835,39€	
Баланс счета после оплаты	218,53€

Общий годовой платеж	73.262,63€
из них %: 10.024,63€	
Годовой остаток на счете после оплаты	2.622,37€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	6.105,22€

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	3% +
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.	
Налог на имущество	2% +
Оплата берется в случае покупки коммерческой недвижимости с арендатором или жилой недвижимости на вторичном рынке.	
Государственная пошлина за вписание прав собственности	Оплата берется в зависимости от цены недвижимости, обычно не превышает 1000 EUR.
Перевод документов	15€ / 30€ / 50€
Базовый перевод, специализированный, судебный	
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%		2.977,80€
упрощенная система налогообложения - 4% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		
Общий доход без налога		72.907,20€

Микро локация

Шентиль

Шентиль в Словенских Горицах - это город и административный центр муниципалитета Шентиль в северо-восточной Словении.

Приходская церковь, от которой поселение также получило свое название, посвящена Святому Гилесу. Впервые он упоминается в письменных документах, датированных 1329 годом. Город стоит прямо на границе Словении и Австрии.

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%).