

Вилла с апартаментами и рестораном

Отели и апартаменты | Истрия, Хорватия

1.350.000€

Цена недвижимости

Прибыль	Арендный поток / год	Арендный поток / месяц	Арендная площадь
-	-	-	320м ²



Чистая площадь
320м²

Дополнительная информация

На чудесной локации в Хорватии - Истрии, где переплетаются прошлое и настоящее, продается резиденция площадью 320 м2 и с землей площадью 465 м2. Резиденция расположена на вершине холма, на высоте 141 м прямо над границей Словении и Хорватии, откуда из-за ориентации на северо-запад открывается прекрасный вид, который простирается от широкой долины Драгонье вплоть до соляных пещер Сечовелье и открытого моря.

- Резиденция расположена в деревне Каштел, которая была заселена ещё в доисторические времена, и окружена несколькими каменными домами на вершине холма с великолепным видом.
- В подвале красивый винный погреб, построенный в стенах бывшей крепости, сегодня является уникальной достопримечательностью.

- На цокольном этаже расположено большое, современно спроектированное помещение, которое включает помимо главного входа отдельные мужской и женский туалеты и, кроме того, так называемую «золотую комнату», которая идеально подходит для деловых встреч и проведения конференций.
- Лестница или лифт ведут вас на второй этаж, где есть большая светлая комната с баром и большой профессиональной кухней, оформленной в стиле ретро.
- На верхнем этаже находится роскошный люкс с джакузи (2х2 м) и прекрасным видом.
- Резиденция была построена под строгим контролем экспертов и возведена из качественных материалов. Нагрев и охлаждение осуществляется с использованием теплового насоса.
- Резиденция предлагает в общей сложности 465 м2 солнечных террас на разных уровнях и в саду, где вы можете прогуляться и отдохнуть среди цветущей зелени и полюбоваться видом на залив и долину.

Расстояние от:

- Копер 15 мин.
- Аэропорт Порторож 5 мин.
- Аэропорт Рончи 1 час
- Аэропорт Пула 40 мин.
- Аэропорт Брник 1 час 30 мин
- Город Загреб 2h
- Город Любляна 1ч 30 мин

Соединения/подключения:

- Септический резервуар
- Канализация
- Водоснабжение
- Электричество

Инвестиционный прогноз

- Резиденция в настоящее время работает в качестве первоклассного ресторана, покупатель может полностью взять на себя бизнес или усовершенствовать объект, превратив его в виллу, курорт с номерами-люкс, салоном красоты, СПА и т.д.
- Если покупатель не захочет ничего менять и решит продолжить нынешнюю деятельность, то к его услугам управляющий/руководитель, который может самостоятельно заботиться о резиденции Каштел и вести все дела.

Расчет кредита

Стоимость объекта	1.350.000€
Арендный поток / год	0€
Арендный поток / месяц	0€
ROI без финансирования	0%
Срок окупаемости / гг.	inf
Эффективный ROI при использовании банковского финансирования	0%

Кредитные варианты

Финансирование	0%
Сумма кредита	0€
Собственные средства	1.350.000€
Процентная ставка	0%
Период финансирования / гг.	0
Период финансирования / мес.	0
Месячная сумма кредита	nan
Годовая сумма кредита	nan

При использовании банковского финансирования срок окупаемости составит **0%** годовых на вложенные собственные средства в размере **1.350.000€** и **0%** на банковские средства в размере **0€**.

Общая окупаемость при использовании банковского финансирования составит **0%**.

За период кредитования **inf** лет с учетом погашения кредита и %, прибыль составит **nan€** в течение периода **inf** лет имущество останется в полной собственности инвестора с ценой **1.350.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **1.350.000€** мы получаем прибыль в течение срока кредита в размере **nan€** (доход от аренды после всех платежей по кредитным обязательствам) **nan€** плюс стоимость недвижимости, за вычетом инвестиций **0€**.

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

Ежемесячный платеж	nan€
из них %: nan€	
Баланс счета после оплаты	nan€
Общий годовой платеж	nan€
из них %: nan€	
Годовой остаток на счете после оплаты	nan€
Всего % от суммы кредита за весь срок кредита	nan€

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	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

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	0€	0€
Обслуживание банковского счета	0€	0€
	0€	0€
Налоги 19% упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		0€
Общий доход без налога		0€

Микро локация

Каштел

Каштел (Castelvenere di Pirano) - это деревня в Истрии, Хорватия. Доступ по шоссе D21. Деревня расположена на вершине холма, на высоте 141 м, прямо над границей Словении и Хорватии, откуда открывается прекрасный вид, который простирается от широкой долины Драгонье до национального парка соленые озера Сечовлье и открытого моря. ,

Макро локация



Население	208.440
Занятость в сфере услуг	0%
Занятость в промышленности	0%
Занятость в сельском хозяйстве	0%

Истрия

Истрия — название полуострова в Адриатическом море, в северной части Хорватии. Небольшие части полуострова принадлежат Словении и Италии.

Полуостров Истрия — привлекательное туристическое направление. Отдыхающих привлекают как красивые пейзажи, великолепные пляжи в уютных бухтах, так и старинные красивые городки в венецианском стиле.