

Владение Херк

Отели и апартаменты | Мута, Подравский регион, Словения

950.000€

Цена недвижимости

Прибыль	Арендный поток / год	Арендный поток / месяц	Арендная площадь
-	-	-	1.000м ²



Чистая площадь
1.000м²



Год постройки
2009

Дополнительная информация

Поместье включает в себя отели и апартаменты, оздоровительный центр, помещения для агротуризма, исторические постройки и несколько га пахотной земли.

Само расположение недвижимости, а также ее существующая инфраструктура представляют большой потенциал для отличного туристического продукта, который нуждается в хорошем бренде, четком видении и целевой аудитории. Также чрезвычайно важна связь с представителями других туристических направлений региона, как и хорошее знание самой локации.

Основные туристические и медицинские направления комплекса:

- программы «антистресс»,

- wellness программы,
- романтические программы,
- лечение при помощи народной медицины,
- комплекс услуг для медицинских компаний.

Находясь рядом с австрийской границей, а также в удобном удалении от больших городов, Владение "Херк" имеет потенциал для развития полноценного туристического кластера.

ТИП ИНВЕСТИЦИИ: ПРЕСТИЖНЫЙ ТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС "ВЛАДЕНИЕ ХЕРК"

СФЕРА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС В СЛОВЕНИИ

СУММА ИНВЕСТИЦИЙ: ~~1 300 000 ЕВРО~~ 950 000 ЕВРО

ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ ПОСТРОЙКИ: 1000 м²

ЗЕМЛЯ ПОД СТРОИТЕЛЬСТВО: 30 000 м² (3 Га)

ИПОТЕКА: от 2,5% в год от государственного банка Словении

ОЦЕНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ПРОЕКТА:

Рыночная стоимость объекта - 3 000 000 ЕВРО.

По официальному заключению судебного эксперта по залоговой недвижимости, реальная стоимость "Владения Херк" - 1 800 000,00 ЕВРО.

РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА:

Туристический комплекс "Херк" расположен в 12 км от главной дороги Дравоград-Марибор, на высоте 1036 метров в селении Сент-Эрней в муниципалитете Мута в Каринтии.

Данный объект, в его сегодняшнем виде, присутствует на рынке словенской недвижимости с 2009 года.

Владение "Херк" имеет стратегически выгодное географическое положение. Оно находится на вершине плато, в самом центре лесов и гор, откуда, открывается панорамный вид на окрестности живописного региона. Корошка на всю страну знаменита нетронутой природой и чистым воздухом. На территории находится собственный источник питьевой воды.

НАЗНАЧЕНИЕ ОБЪЕКТА:

Проект Владение "Херк" - престижный туристический комплекс в самом сердце Словении. Вся территория комплекса зарегистрирована, как природоохранная зона (BIO).

На территории комплекса располагается 4-х звездочный отель с 21 апартаментами (вместительность 45 чел.), который был построен в 2009 году. Также есть собственный wellness-центр, где предоставляют полный комплекс услуг и включает:

- 3 вида сауны,
- джакузи с открытым остеклением,
- тренажерный зал,
- массажный кабинет.

Проект имеет потенциал для расширения, и строительства дополнительных объектов недвижимости. Существует разрешение на постройку площадки для посадки вертолета.

Инвестиционный прогноз

Владение «Херк» - это успешно работающая компания на рынке Словении. Получены все разрешения на ведение туристической, ресторанной и гостиничной деятельности.

Все коммунальные подключения оплачены, большая часть самого земельного участка подходит для застройки. На данном этапе в двух вариантах подготовлена документация для ликвидного расширения туристических объектов.

АУДИТ ПРОЕКТА:

Данный комплекс имеет различные пути развития. Можно развивать туристическое направление за счет постройки дополнительной инфраструктуры.

В том случае, если занятие туризмом не является актуальным, возможно использование и застройка земли частными коттеджами и их продажа на рынке.

На данный момент уже получены все разрешения, таким образом, инвестор приобретает готовый бизнес.

В том случае, если инвестор готов продолжать данный вид деятельности, то в первый год работы нынешние владельцы готовы оказать определенную поддержку и помощь, а именно: обучить новые управляющие кадры, передать контакты поставщиков, рекламы и пр.

Расчет кредита

Стоимость объекта	950.000€
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	950.000€
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 **950.000€** 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 **950.000€**.

Всего при вложении собственных средств в размере **950.000€** 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 из них %: nan€	nan€
Баланс счета после оплаты	nan€
Общий годовой платеж из них %: nan€	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 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 19% упрощенная система налогообложения - 19% от оборота компании (весь остаток на счету компании — очищенная прибыль)		-273,60€
Общий доход без налога		273,60€

Микро локация

Мута

Мута (словен. Muta, нем. Hohenmauthen) — поселение и община в северной части Словении, в исторической области Нижняя Штирия, а с 2005 года входит в состав статистического региона Корошка. Население всей общины по данным переписи 2002 года — 3 640 человек.

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%).