

Объект IMG 2. Торговый комплекс + солнечные батареи. Земля Гессен.
Общая стоимость: 1.484.000,00 евро. Годовая аренда: 103.500,00 евро

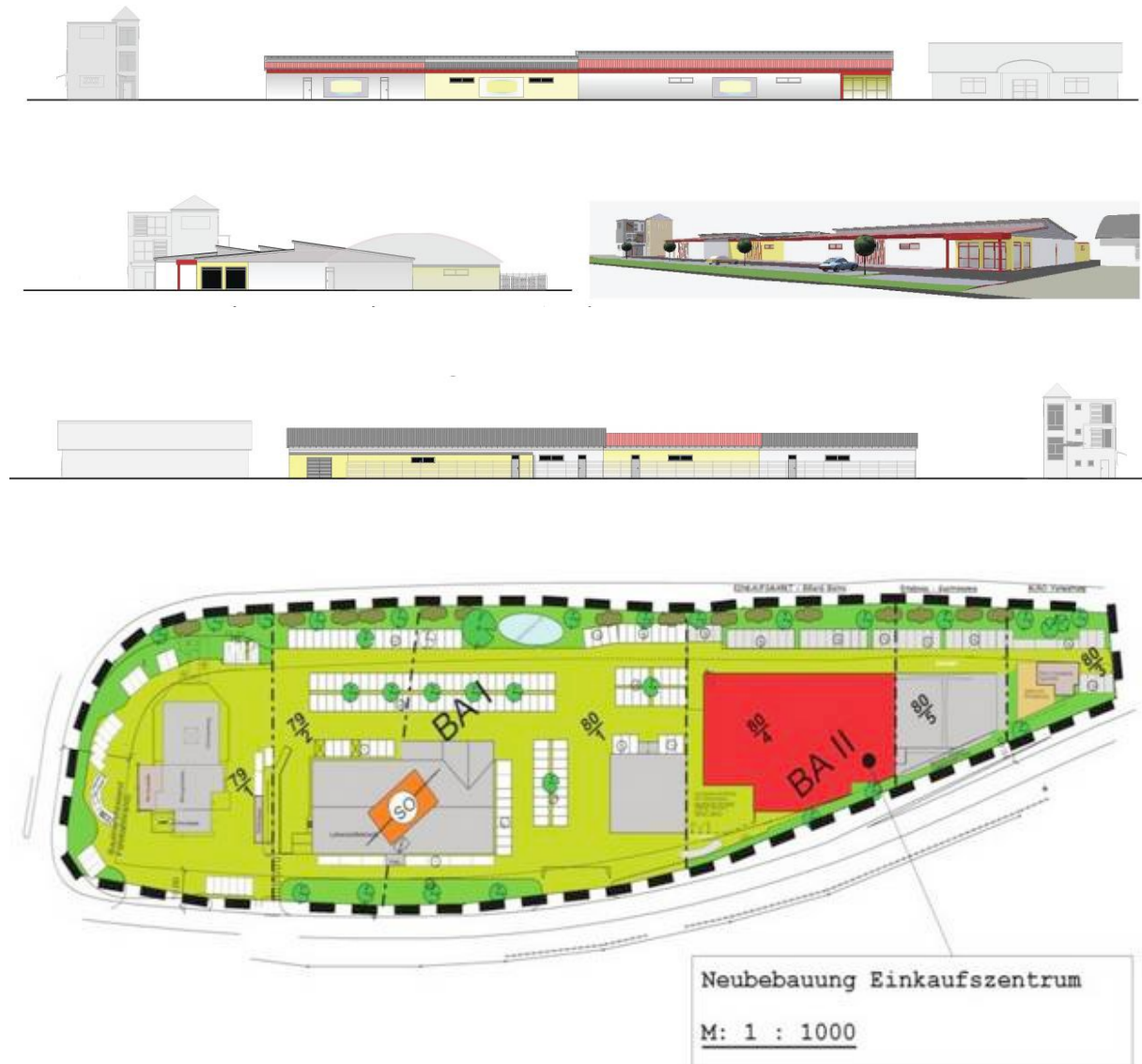
Описание. Объект представляет собой готовый проект торгового комплекса, который расположен в перспективном регионе с отличной инфраструктурой. Это активно развивающийся район недалеко от Франкфурта на Майне, где покупательная способность населения одна из самых высоких в Германии.



На участке земли площадью 3.587 м² запроектирован торговый комплекс с полезной торговой площадью 1600 м², складом, бюро, бытовыми, санитарными и техническими помещениями общей площадью 151 м² и 350 м² наружных торговых площадей.



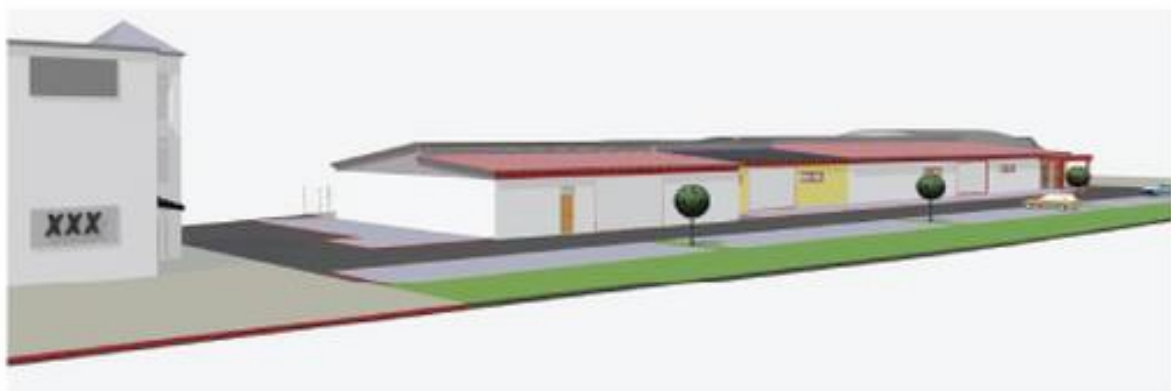
На участке предусмотрено размещение 25 парковок для автомашин, которые будут использоваться совместно с остальными парковками (уже имеющимися и запроектированными общим количеством 235 парковочных мест).



Участок торгового центра отмечен красным цветом. Весь принадлежащий ему участок земли 3.587 м² ограничен справа и слева тонкой пунктирной линией, сверху и снизу – жирной пунктирной линией. Всё, что слева от пунктирной линии – уже построено и эксплуатируется, всё что справа от участка – уже продано, сдано в аренду и будет застраиваться одновременно со строительством торгового центра.



У торгового комплекса уже есть арендатор. Это крупная известная фирма, которая специализируется на эксплуатации супермаркетов, специализированных магазинов и торговых центров по всей Германии. Приобретая данный объект, покупатель покупает одновременно участок земли размером 3.587 м², включая разрешение на строительство и все подключения: электроэнергия + газ + вода + канализация + телефон, благоустройство территории, озеленение, парковочные места, услуги архитектора и строительный надзор + готовое здание под ключ с уже заключённым договором аренды на 5 лет и опциями на его продление: 3 раза по 3 года. Общий срок аренды по договору – 14 лет. Первые 5 лет арендная ставка зафиксирована в размере 10.294,19 евро в месяц или 123.530,34 евро в год. Каждый последующий трёхлетний период величина аренды будет индексироваться с возможным увеличением до 10%.

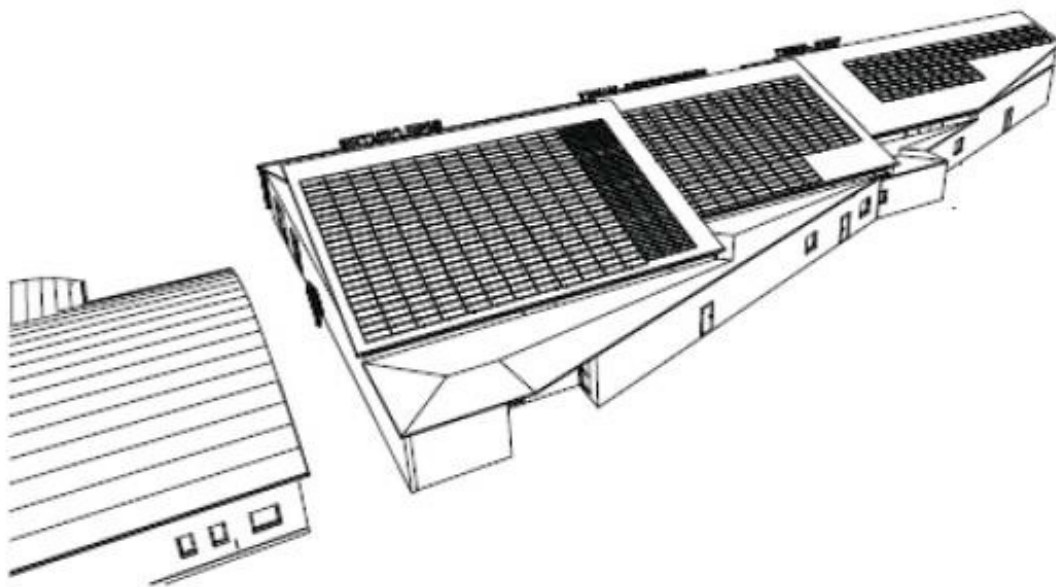


Стоимость готового объекта покупатель оплачивает не сразу. В соответствии с существующими в Германии правилами оплата производится 7 платежами: 1 платёж – аванс 30% для начала работ; 2-й – 15% за выполненный нулевой цикл и возведённую и неотделанную коробку здания; 3-й – 15% за инженерно – техническое оснащение

объекта; 4-й – 10% за штукатурные работы и покраску; 5%-й – 15% за установленные двери, полы и выполненную полностью внутреннюю отделку здания; 6-й – 5% за благоустройство территории; 7-й – 5% после передачи объекта заказчику (после приёмки объекта), сдачи его в эксплуатацию и устранения возможных недоделок. Сдача объекта заказчику производится одновременно с передачей объекта арендатору (фирме, которая будет эксплуатировать объект).

Теоретически объект принимает в эксплуатацию заказчик и передаёт его арендатору. Но т.к. день сдачи объекта в эксплуатацию – это первый день работы на объекте арендатора, то в реальности объект принимает в эксплуатацию не заказчик, а уже имеющийся арендатор, с которым заключён долговременный договор аренды.

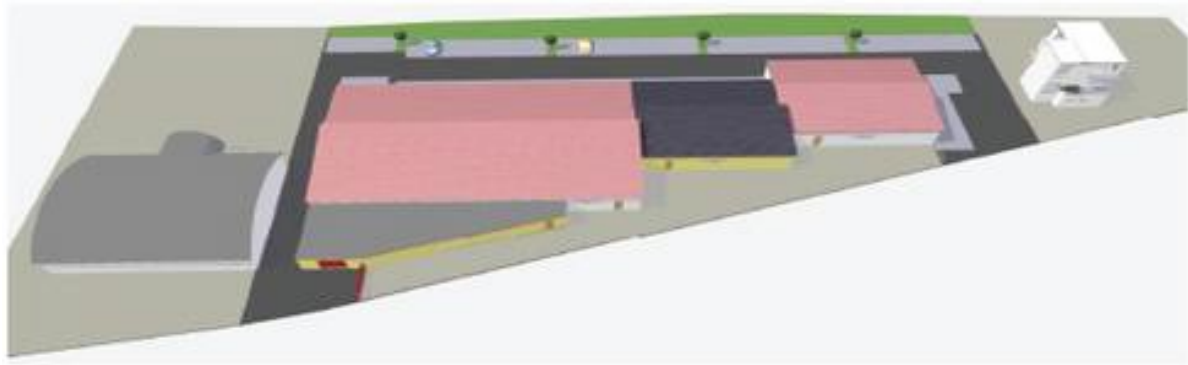
Проектом предусматривается монтаж на крыше торгового комплекса солнечных батарей. Солнечные батареи будут сданы в эксплуатацию крупному энергетическому концерну с договором аренды на 20 лет.



В настоящий момент имеются все разрешения на строительство объекта и предварительные договора со строительной компанией, арендатором, предприятием по монтажу солнечных батарей и концерном, который будет эти батареи эксплуатировать.

Срок строительства торгового центра составляет 8 месяцев. Начало строительства – март 2017 года.

После подписания протокола о намерениях будет составлена детальная смета, календарный план работ и обычных в этом случае согласований под конкретного заказчика с фиксированной датой сдачи объекта в эксплуатацию. Т.к. в этом случае покупатель не должен выплачивать всю сумму сразу, то будет представлен и согласован график поэтапной оплаты в соответствии с существующими правилами.



Преимущества данного проекта в отличие от уже реализованных и построенных объектов следующие:

1. Объекты, которые уже построены, приносят доход сегодняшнему владельцу в течение 1 – 4 лет и продаются с остаточным основным сроком аренды (6 – 9 лет). Покупатель этого объекта является первым владельцем нового объекта и пользуется возможностью получать доход максимальное количество лет.
2. Покупателю нет необходимости сразу выплачивать полную стоимость объекта. В соответствии с немецким законодательством оплата за строящийся объект происходит поэтапно. Причём последний платёж производится уже после сдачи объекта в эксплуатацию.
3. Все условия проекта (стоимость, сроки, доходность, арендатор) известны заранее. Но в отличие от других торговых объектов, где как правило больше одного арендатора – этот торговый комплекс имеет только одного арендатора с которым заключается договор аренды.
4. Не на всех уже готовых объектах есть возможность устанавливать солнечные батареи, как одну из составляющих общей доходности объекта: или конструкции крыши не позволяют нагружать их дополнительно, или перегружены местные электрические сети. В этом районе нет ограничений на монтаж и эксплуатацию солнечных батарей. И т.к. объект будет построен с нуля, то на нём сразу запроектирована установка солнечных батарей со сдачей их в аренду на максимальный срок.
5. Т.к. данный торговый комплекс располагается в перспективном развивающемся регионе, то при желании покупки других доходных объектов в этом регионе покупатель, являющийся инвестором нового проекта, получает преимущества по отношению к другим претендентам.