

#1037 נכס

נכס משולב למכירה במרכז הארץ מניב 7 אחוז תשואה עם פוטנציאל השבחה

מרכז הארץ | נכס מניב | 4442 מ"ר

24,000,000 ש"ח

למכירה תחנת דלק ומתחם המשולב משרדים, מסחר ומחסנים. בסמוך למשמר השבעה עם נגישות לכבישי 4 + 44.

גודל הקרקע: 3,449 מ"ר.

בעלות: מנהל, חכירה מהוונת עד 2058.

בנוי

מרתף/חניון: 2966 מ"ר המורכב מ 400 מ"ר מחסנים ו- 42 מקומות חניה.

קומת קרקע: 920 מ"ר.

ראשונה: 524 מ"ר.

גג: 32 מ"ר.

זכויות בניה נוספות: 2000 מ"ר לערך.

דירים: סהכ כ- 9 עם חוזים של 3 שנים מתחדשים לערך.

סוג העסקה: רכישת חברה בע"מ. עסקת המכר היא למעשה של החברה, קונים את החברה ואת הפעילות בה. זו חברה שהוקמה אך ורק למטרת ניהול הנכס הזה בין השותפים, אין לה נכסים או פעילויות אחרות.

לחברה חוב של 2 מ' ש"ח שיקוזז ממחיר המכירה.

מחיר סגירה: 24 מ' + מע"מ, (יבוצע בפועל תשלום של 25 ותקבלו חברה עם חוב של 2) בערך.

הכנסות ברוטו: 180,000 ש"ח + מע"מ.

הכנסות נטו: 155,000 ש"ח.

פער הכנסות הוצאות: תאורה, ארנונה, פינוי זבל, משכורת תפעול 6,500 ש"ח, (אמור להיות בדמי הניהול).

פוטנציאל השבחה

1. תוספת 2000 מ"ר משרדים.

2. תחנת הדלק מסיימת חוזה ב-2019, משלמת היום 80,000 לחודש פיקס פרייס בלי השבחה ממכירת מכמות דלק.

3. דמי ניהול: המתחם כרגע לא משלם דמי ניהול וזה הייתרון שיש שם חוזים קצרים, צריך או להחליף דיירים או להגיע להסכם חדש הכולל דמי ניהול, ככה הפער בין ה 180 ברוטו ל 155 נטו ישתנה מיידית. (המשכורת ממש מיותרת, כבר עכשיו אפשר להתייחס כאל הכנסה של 161,500. (כבר מביא 7.1 אחוז תשואה).

מידע נוסף

סוג בניין: בניין לשימור

גודל נכס: 4442 מ"ר

חלוקה פנימית: אופן ספייס

כניסה לנכס: כניסה מיידית

מספר חניות: ללא הגבלה

סטטוס נכס: מוגמר

מטבח: ללא מטבח

ריהוט: לא

תשואה: 7.1 אחוז.

בעלות: מנהל

שטח הקרקע: 3449 מ"ר



