

למכירה חברת נדל"ן מניב בגרמניה

מצ"ב מידע, פרטים והצעת רכישה של 5 בניינים מניבים עם תשואה גבוהה.

העסקה הנה מכירת 100% מניות בחברה שמחזיקה ב-5 בניינים מניבים המכילים כ-37 דירות + 2 שטחים מסחריים.

בצפון – ריין - וסטפאליה, NRW גרמניה, בערים – האגן ודויסבורג.

מחיר החברה 1.84 מ' יורו - הון עצמי נדרש € 750.000.

מצ"ב מידע בסיסי על החברה ומידע כללי על המבנים המניבים.

חברה בע"מ שרשומה בדיסלדורף, גרמניה.

מצבה הנוכחי של החברה: פעילה, מדווחת, בהתאם לחוקים מקומיים.

בבעלות החברה חמישה בניינים מניבים למגורים: שני בניינים בעיר דויסבורג ושלושה בניינים בעיר האגן.

כל הנכסים מוצעים למכירה במצב "הכל מושכר".

כרגע 90% מהדירות מושכרות ו-10% הנמצאים בבניין (Duisburg 2) בתהליך של שיפוץ כללי שיסתיים בעוד כחודשיים.

לאחר סיום השיפוץ ואיכלוס מלא, ההכנסות מהשכירות יעמדו על כ- € 157,000 לשנה (KM).

תשלומים לעירייה, חשמל, מים וכו' משולמים על ידי הדיירים.

מחיר נכסי החברה הוא € 1.840.000, כאשר קיימת משכנתא בגובה של € 1.090.000 כלומר ההון העצמי הנדרש לרכישת החברה הוא € 750.000 - המשכנתא ניתנה ע"י ספרקסה בנק.

תנאי המשכנתא:

- ריבית ממוצעת 1.9% לשנה (ריבית קבוע לא צמודה – המשכנתא ניתנה ב-3 פרוסות).
- סכום החזר הלואה € 54.576 לשנה (כולל קרן € 33.696 וריבית € 20.880).

החברה חתומה על שירותי ר"ח וחברת ניהול, אשר הבעלים החדשים יכולים להמשיך או להפסיק את השירותים הללו.

כל המבנים מבוטחים.

לחברה אין התחייבויות אחרות.

פרטים כלליים:

- מספר הדירות - 37.

- מספר של השטחים המסחריים - 2 יחידות.

- שטח כולל 2.243 מ"ר (מתוך זה שטחים מסחריים 224 מ"ר)

שאלות ותשובות –

1. מי מחזיק בחברה ? 2 אנשים פרטיים 50/50.
2. האם אין מניעה להעביר את המשכנתא על שם הרוכש ? אין מניעה.
3. אלו בטחונות הבנק דורש ? יש ערבות אישית על חלק של המשכנתא.
4. מתי נרכשו הנכסים ? בשנים 2017-2018.
5. האם יש דו"ח שמאי ? שמאי של הבנק עשה, לא ניתן לקבל את הדו"ח מהבנק.
6. האם נעשתה בדיקה הנדסית למבנים טרם רכישתם ? כן, חיצונית.
7. האם יש ביטוח לבניינים ? כן.
8. האם יש הסכם פרצלציה ? לא.
9. האם יש היסטוריית השכרות אחורה ? כן, לחלק מהבניינים.
10. האם ניתן לקבל העתקי חוזי שכירות קיימים – כן, בהמשך....
11. האם לא נאסר בחוזים להעלות שכ"ד ? לא נאסר.
21. האם קיימת חברת ניהול ? כן.
31. מה עלויות החברה ? 20-35 יורו לדירה לחודש – 1400 יורו לחודש כולל מע"מ.
41. האם יש התחייבות לחברת הניהול ? לא.
51. האם הבניינים מבוטחים ? כן.
61. מה עלות הביטוחים ? 800 יורו לחודש.
71. האם יש התחייבות לחברת הביטוח ? לא.
81. האם הנכסים מומנו ברכישתם ? כן.
91. מה גובה המימון ? 1,090,000 יורו.
02. מי הבנק המממן ? ספרקסה בנק.
12. מה הריבית על המשכנתא ? ממוצע 1.9% קבוע לא צמוד.
22. לכמה שנים המשכנתא ? 10 שנים, לאחריהם עושים ריפייננסנג.
32. האם יש רו"ח לחברה ? כן.
42. מה עלות הרו"ח לחודש ? 330 יורו.
52. למה משמשים שטחי המסחר ? מעון יון למבוגרים.
62. מהו סוג האוכלוסיה אשר שוכרת את הדירות ? מעורב – גרמנים רומנים כולם עם מעמד.
72. לפי מה נקבע שווי הנכסים ? מחיר שוק וערך בספרים.
82. מי משלם חשמל ? מים ? ארנונה ? וועד בית ? – השוכרים.
92. מה שיעור המס החל על חברה ? 15% כי החברה מחזיקה נכסים.

פירוט משכנתאות –

- האגן:
1. יתרה 562,042 יורו ריבית שנתית קבועה 1.9% (כל חודש קרן 1476 יורו וריבית 892 יורו).
 2. יתרה 180,496 יורו ריבית שנתית קבועה 2.1% (כל חודש קרן 461 יורו וריבית 319 יורו).

דויסבורג:

1. יתרה 333,573 יורו ריבית שנתית קבועה 1.9% (כל חודש 870 יורו וריבית 529 יורו).

פרטים נוספים יינתנו לפי בקשתכם.

תיווך – 35,000 יורו + מע"מ (2% + מע"מ משווי הנכסים 1.84 מ' יורו).

גיא שיר 050-5301641 מייל – guyshirdj@gmail.com

נספח 1

מס'	שם הנכס	כתובת	שטח	זמן ההגעה המשוער ממרכז העיר דיסלדורף לנכס	ביקוש באזור של הנכס	כמות דירות	שטחי מסחר	חצר	שיפוץ ומצב של המרתף	כללי
1	Duisburg 1	Hochemmericher Str. Duisburg	278 מ"ר	כ 25-30 דקות	גבוה	3	1 EG 133,6 m2	-	בוצע שיפוץ כללי של כל הבניין כולל חדרי מדריגות וכל הדירות, מרתף יבש	מרחק הליכה למרכז קניות, סופרמרקטים, חנויות, רופאים, מדרחוב, בוטיקים, בתי קפה וכו' קרוב ליציאה לכבישים ראשיים
2	Duisburg 2	Günterstraße Duisburg	556 מ"ר	כ 25-30 דקות	גבוה	6	1 EG 90,5 m2	כן	מרתף יבש	קרוב ליציאה לכבישים ראשיים
3	Hagen 1	Weißenburger Str. Hagen	372 מ"ר	כ 45 דקות	גבוה -	8	-	כן	בוצעו עבודות תחזוקה שוטפות, מרתף יבש	במרחק הליכה נמצאים סופרמרקטים, בית חולים, כנסייה גדולה, גני ילדים, חנויות, בתי קפה וכו' קרוב ליציאה לכבישים ראשיים
4	Hagen 2	Friedensstraße Hagen	576 מ"ר	כ 45 דקות	גבוה -	11	-	כן		קרוב ליציאה לכבישים ראשיים
5	Hagen 3	Friedensstrae Hagen	461 מ"ר	כ 45 דקות	גבוה -	9	-	כן		

תיאור הנכסים





תוכנית של שטחיה מסחר







