

## הצעת עסקת יזמות בלעדית לבניית 27-30 יחידות דיור שיתפרשו

### על 4-5 קומות בלב העיר הוליווד פלורידה

להלן הצעת העסקה לרבות הפרטים הטכניים, ההיבטים הכלכליים והאפשרויות הניתנות לביצוע ריאלי גם בתרחיש אופטימי וגם בתרחיש הכי פסימי למען הישירות וההגינות.

מדובר על **2 קרקעות** וסך כולל של **כדונם וחצי לבניה רווייה** של כ- 27-30 יחידות דיור במרכז העיר הוליווד פלורידה. כיום קיימים על הקרקע מספר מבני מולטי פמלי קטנים במצב זקוק לשיפוץ.

- **מחיר מבוקש בגין הקרקע: \$1,790,000**
- מחיר זה כולל בתוכו הן את הפוטנציאל לבנייה רווייה והן את העובדה שהקרקע כוללת מבנים עליה.
- **סך יחידות קיימות על הקרקע כיום: 6**
- שווי כל יחידה בשוק של היום: כ- \$200.000 לפחות.
- **שווי העסקה לפי קאפ: במידה והיחידות על הקרקע משופצות ומניבות תשואה הנכס יהיה שווה כ- 1.6 מיליון דולר.**
- **שווי העסקה במידה ויוכנו תכניות לכ- 27 יחידות דיור ואלו יאושרו ע"י העיריה והקרקע תהיה זמינה לבנייה מיידית כ- 2.2 - 2.4 מיליון דולר.**

#### פוטנציאל:

במקרה הפסימי, 27 יחידות דיור ב- 4-5 קומות כולל או שלא - מרפסות שמש. מטרוותינו הינה לנסות ולהשיג מספר יחידות רב יותר על חשבון מרפסות השמש שכבר הצגנו בתכניות הראשוניות (**מצ"ב בקובץ תכנון ראשוני בלבד**) במידה ונוכל להשיג 30 יחידות דיור או יותר (דבר אשר לפי בדיקתנו אפשרי ביותר), הדבר יהיה חיובי ביותר ויגדיל את התשואה משמעותית.

#### מיקום:

מיקום המגרשים הינו באזור מאד ייחודי שכן אין קרקעות רבות למכירה ולבניה במרכז העיר בקרבת חופי הים. הרחוב הינו שקט ביותר והגישה ממנו לציר המוכר מאד הנקרא **הוליווד בולוורד** הינו במרחק 2-3 דקות נסיעה בלבד. כך גם המרחק לחופי הים באמצעות אותו הציר.

יזמים רבים, קבלנים ומשקיעים נכנסים להשקעות בבנייה רווייה באזור זה בשנתיים האחרונות ומאמינים כי זהו אזור מתפתח מאד אשר ימשוך אחריו צעירים רבים **אך גם** תושבים בכל הגילאים **מאזור מיאמי ופורט לודרדל**, שכן אלו עלו משמעותית בשכירויות ובמחירי הנכסים וקשה מאד להתגורר באזור מרכזי בשכירות הגיונית וריאלית לאורך זמן.

**הערכה:**

במידה ואכן נוכל לקבל כ- 30 יחידות דיור לבניה, הדבר יאפשר לנו להגיע למספרים הבאים:

**שכירויות:**

דירות חדר שינה וסלון כ- \$2000 בחודש

דירות 2 חדרי שינה וסלון כ- \$2500 בחודש

דירות 3 חדרי שינה וסלון כ- \$3000 בחודש ועד \$3500.

ביצענו ממוצע של כ- \$2500 בחודש כפול 30 יחידות דיור שהינו ריאלי לשוק של היום, אם כי אנו נפעל לקבל יותר יחידות דיור גדולות על מנת לשאוף לשכירות ממוצעת מדירה של כ- \$3000 לחודש.

**בהערכה זהירה של 30 יחידות דיור כפול \$3000 בחודש, העסקה תניב בשנה כ- 1.1 מיליון דולר בקירוב ברוטו.** הערכה בנטו תהיה סביב כ- \$800.000 בשנה.

**בהערכה ריאלית של \$2500 בחודש, שכירות העסקה תניב כ- \$900.000 ברוטו בשנה וכ- 630.000 נטו.**

**בהערכה פסימית ככל האפשר של 27 יחידות דיור לכל היותר ושכירות ממוצעת של \$2500 אזי התקבולים השנתיים ברוטו יהיו כ- \$810.000 ובנטו כ- \$570.000 בשנה.**

במידה וניהיה מעוניינים למקסם את התשואה על מנת לממש את העסקה במחיר הגבוהה ביותר- נשאף לבנות את הנכס למטרת השכרות קצרות טווח דוגמאות ל-airbnb וכמוהם וכך משכירת הדירות נוכח להגיע למיקסום מירבי על הכסף.

להלן הערכה גסה אך דיי קרובה למציאות:

ממוצע מחיר דירה פר לילה באמצע השבוע כ- \$250.

מחיר דירה פר לילה בסופ"ש כ- \$350.

מחיר ממוצע \$300.

**בהערכה פאסימית של 15 יום בחודש אכלוס ולפי רק 27 יחידות:**

\$300 כפול 27 דירות כפול 15 יום בחודש כפול 12 חודשים בשנה נקבל הכנסה ברוטו של כ- 1.5 מיליון

דולר בקירוב. לאחר הוצאות תפעול, ההכנסה משכירות תגיע לכ- \$900.000 נטו.

**תרחישי עלויות בנייה:**

עלות בניה כיום מוערכת סביב \$225 לרגל רבוע / סקוור פוט.

עלול הבניה תלויה הן בכמות יחידות הדיור, רמות הפינישים המבוקשים וכמובן עלויות החומרים באותה

העת. יתכן כי העלות לבנייה לרגל רבוע למטרת airbnb תנוע סביב \$250 ולכן ניקח את העלויות לפי

המדד היקר.

בהערכה שנבנה בממוצע גודל דירות של כ- 1000 סקוור פוט (או כ- 95 מ"ר בקירוב), ובהנחה שבנינו 27 יחידות דיור - נעגל את גודל המ"ר הכולל לכ- 30.000 סקוור פוט שכן יהיה עלינו לקחת בחשבון שטחים משותפים וכיו"ב. כמובן שברגע שנגיע לתכניות קונקרטיות, ננסה לקבל את מירב הסקוור פוט האפשריים על מנת שנוכל לחלק את הדירות כך שיהיו הכי גדולות שניתן.

לדוגמא, בארה"ב וגם באיזור בו אנו ממוקמים, קיים מחסור בדירות 3 ו- 4 חדרי שינה והשכירויות בגינן מרקיעות שחקים ושווים למכירה בהתאם! דירת 4 חדרי שינה וסלון, לשם ההמחשה, ניתן להשכיר כיום כמעט בכל מקום סביב כ- \$4000 לחודש ואף יותר!

לבנות כיום כ- 30.000 סקוור פוט יעלו לנו **בהערכה גסה סביב ה- 7 מיליון דולר.**

### קצת מספרים כדי להבין את טיב העסקה:

הערכת מחיר רכישה:

**סנריו 1** - מחיר מלא 1.8 מיליון דולר בקירוב.

**סנריו 2** - הצעה נמוכה אך לא מבזה - 1.6 מיליון דולר.

**סנריו 3** - אפשרות לנסות הצעה נמוכה סביב 1.4 מיליון דולר.

הערכת עלות בניה כ- 7 מיליון דולר.

הערכת שכירות שנתית נטו:

בין 570,000 ל- 900,000 \$ **בין הפאסימי ביותר ל- airbnb.**

לא נלקח בחשבון תרחיש אופטימי בגין ה- airbnb, שכן אנו אוהבים להיות קונסרבטיבים.

בהערכה ממוצעת של \$750.000 שכירות נטו מהקמת פרוייקט כזה,

ניתן להעריך את שווי הפרוייקט בכמה אופנים:

**אופן 1** - שווי לפי קאפ/תשואה

**אופן 2** - שווי לפי מחיר יחידה (ניתן לבנות גם יחידות קונדו)

**אופן 3** - מרכיב מבנה וקרקע.

**אופציה 4** הינה למקרה של קאש אאוט, כלומר קבלת הלוואה מהבנק בהנחה שהפרוייקט הושלם במימון פרטי או במזומן.

**באופן ה- 1,** בהנחה שהשכירות הינה \$750.000 בשנה, מחיר הרכישה הממוצע הינו 1.6 מיליון דולר ועלות

הבניה תהיה כ- 7 מיליון דולר - נגיע **לעלות כוללת של כ- 8.6 מיליון דולר.**

אני נוהג תמיד להוסיף כ- 5% להפתעות ולעלויות שלא חישבנו כאן כגון הריסת המבנים הקיימים, הכנת

התכניות, תשלום אימפקט פיז ופרמיטים ועוד.

לכן ניקח בחשבון עלול כוללת של כ- 9 מיליון דולר להקמת הפרוייקט כולו כולל רכישת המגרש. במקרה זה התשואה על ההשקעה כולה הינה 8.33% נטו לפני מס כמובן.

תחשיב מכירת הנכס כמנוהל ומייצר תשואה של 8.33% תשואה - יימכר למשקיע הבא לפי תשואה של כ- 5% נטו לפני מס. מכאן אנו מסיקים שמכירתו של הנכס עתידה לעמוד על כ- 15 מיליון דולר. זוהי הערכה מאד שמרנית בשוק של היום שכן עסקאות של נכסים קלאס A במיקום PRIME ובבניה חדשה נמכרים כיום לפי תשואה של כ- 3.6% עד 4.6%.

מכירת הנכס במחיר ברוטו של 15 מיליון דולר יניב למשקיעים החזר חיובי ביותר בגין ההשקעה שלהם.

**באופן ה- 2,** הערכת שווי לפי יחידה יהיה תלוי בגודל היחידות ומספר החדרים אל הערכה ממוצעת (לא נרצה למכור את הנכס בדרך זו) כ- \$450,000 ליחידה.

**באופן ה- 3** של הערכת שווי עבור מרכיב קרקע ומבנה תלויה בסוג המבנה ולפי שמאויית לפי סוג הבניה אך לא רק. כל שמאות תיקח בחשבון את ההכנסה משכירות בהנחה שזה יבנה כנכס מניב ולכן המספרים ישתנו בהתאמה.

**האופציה הרביעית** היא המעניינת ביותר או לפחות זאת שמאפשרת למשקיעים, לאחר השלמת הפרוייקט והשכרתו, למשכן את הנכס לבנק רגיל ולא בהכרח לפרטי (בנייה תתאפשר רק באמצעות בנק פרטי בעלויות מימון גבוהות) או באמצעות מימון פרטי.

בהערכה שהגענו אליה ששווי הפרוייקט יהיה כ- 15 מיליון דולר לפי תשואה של 5%, גם הבנק יקח בחשבון נכס מניב כמניב תשואה של כ- 5.5% בנוסף לערך המבנה, הקרקע ומספר היחידות. במידה ואכן הבנק יעריך את שווי הפרוייקט לפי תשואה זו משמעות הדבר שנוכל לקבל מימון משווי עסקה של כ- 13.5 מיליון דולר או אפילו של 14 מיליון דולר בקירוב.

גובה המימון ינוע סביב 75% משווי הנכס שיקבע ע"י הבנק ובהערכה של 13.5 מיליון דולר המשקיעים צפויים להחזיר "הביתה" את כל הונם פלוס פלוס! כלומר כ- 10 מיליון דולר לערך. משמעות הדבר היא לא רק שהמשקיעים החזירו את כל השקעתם, הם אפילו מקבלים עוד כ- 3 מיליון דולר פלוס לכיסם. וזה ללא הנחה שהגענו ל- 4 מיליון דולר, כפי שהוזכר מעלה, שכן יש סיכוי שגובה המימון יהיה רק על 70%.

כמובן במידה והמשקיעים לא ירצו לקחת הלוואה כה גבוהה גם 50% יהיה מספק ובכל מקרה הפרוייקט יממן את עצמו ב- 75% מימון וב- 50% אף ישאר כסף "בכיס" בכל חודש.

בהערכת מימון בעלויות כיום הערכת תשלום הלוואה של 10 מיליון דולר יגרור אחריו תשלום שנתי של כ- 750 אלף דולר. כלומר הפרוייקט ישולם מעצמו.

בהערכה של 50% מימון יהיו עלויות של 375 אלף דולר בשנה כלומר ישאר כסף נזיל מדי חודש.

**בהערכה זהירה**, בעוד כ- 24 חודש, כשהנכס יהיה מוכן ויתחיל לייצר הכנסה, גובה הריביות עשוי לחזור לספרה 4% ואז נראה עלות מימון על 10 מליון דולר כ- 470 אלף דולר בשנה ועל 50% כ- 235 אלף דולר בשנה.

**ניתן למשכן את הנכס ברובו ולהמשיך לפרוייקט הבא.**

-----  
מצ"ב בקובץ PDF הדמיה ואילוסטרציה שאושרה עקרונית על ידי הרשות המקומית לצורך בנייה של 27 יחידות דיור בבניין של 4 קומות במקום המבנים הקיימים בנכס היום. המיקום מצוין ללא כתובות, אלא רק בציון האזור על המפה באופן כללי.

במידה ועסקה זו מעניינת אתכם, תצטרכו לחתום על הסכם סודיות ונוכל להתקדם לעבר משא ומתן.