

#2053 נכס

## משרד מניב 6% למכירה עם דייר AAA בחוזה ל- 5+5 שנים.

תל אביב | משרד | 408 מ"ר

6,500,000 ש"ח

12,900 ש"ח למטר

במגדל משרדים יוקרתי ומתחם העסקים בני-ברק, משרד בקומה גבוהה מאד עם נוף מדהים לפארק הירקון. מושכר ע"י דייר אחד, גם המשרד וגם החניות כך שאין "זנבות" פתוחים והתעסקות נוספת בעסקה 100 אחוז הכנסות מ-1 day. את שיפוץ המשרד עושה הדייר כך שהטיפול בתקלות ותיקונים וכל ההתעסקות הראשונית תבוצע ע"י הדייר מן הסתם, משמע פחות התעסקות בנכס עבור הרוכשים.

**שטח נטו:** 314.8. יחס ברוטו נטו מצויין.

**כיוונים:** צפ-מז-מע - נוף מהמם פתוח לפארק הירקון.

**חלוקה:** מזכירות גדולה + המתנה גדולה, ישיבות עם נוף, 14 חדר, מטבחון, ממך חיצוני + 10 חניות מצוינות. (לא רלוונטי הנכס עובר שיפוץ עכשיו ע"י הדייר).

**שכירות משולמת ע"י הדייר:** 65 שח למ"ר. (26,520 ש"ח + מע"מ).

**שכירות חניה:** 600 ש"ח לחניה. (6000 ש"ח + מע"מ)

**תקופת שכירות:** 5+5 שנים.

**תחילת ההסכם:** 15/8/18

ב 5 השנים הראשונות ללא הצמדה כי השוכר משקיע המון כסף בשיפוץ המשרד.

ב-5 השנים של מימוש האופציה - צמוד מדד + עליה של 5% דייר: חברה הנדסה ופיתוח ותיקה מאד.

**ערביות:** ערבות אישית של 3 בעלי החברה. (חברה מאד רצינית וגדולה).

בנוסף, ציק 40,000 שח כביטחון לפרעון מידי עם הפרה.

**שיפוץ:** החלפת פרקט חדש בכל המשרד, החלפת תקרת גבס לתקרת מתכת יוקרתית מיוחדת, מערכת תאורה חדשה בכל המשרד, חדר ישיבות חדר הפונה לפארק. הדייר משקיע כ- 300,000 ש"ח, לפיכך קיבל מחיר אטרקטיבי בדמי השכירות.

**סה"כ הכנסות חודשיות משכירות וחניות:** 32,520 + מע"מ לחודש.

**סה"כ הכנסות שנתיים:** 390,240 + מע"מ.



מסעדות מעלית שומר נוף פנורמי חלונות קיר מסך מונגש לנכים ידודית לבע"ח

### מידע נוסף

קומה: 26  
גודל נכס: 408 מ"ר  
כניסה לנכס: כניסה מיידית  
מספר חניות: 5 - 10 חניות  
יחס ברוטו / נטו: 20% מ"ר  
סטטוס נכס: מוגמר  
תשואה: 6 אחוז.  
פוטנציאל הכנסה: 32520 קיימת.  
בעלות: פרטית  
היתרים:  
משרדים



