

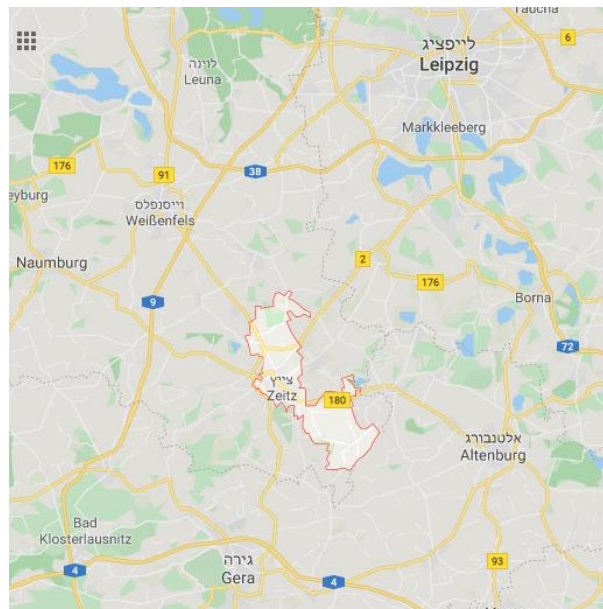
Altenburger str 21A Zeitz, Germany

Altenburger str 21A Zeitz

הזדמנות לרכישת נכס אסטרטגי במרכז העיר צייץ במזרח גרמניה, עם פוטנציאל רווח עצום. הבניין לפני שיפוץ באזור מרכזי, עם אופציה לקבלת מענקים מהמדינה לשיפוץ מקיף והקפצת הערך בגובה 70,000 יורו! להצעה מצורפת גם הערכת שמאי והצעות לתכניות מימוש פוטנציאליות.

מיקום העיר צייץ:

צייץ היא אחת הערים המתפתחות ביותר במטרופולין הערים של העיר הגדולה לייפציג. באופן טבעי, הפיתוח המהיר, ההגירה החיובית ועליית המחירים בלייפציג הסמוכה, משפיע בטווח זמן מיידי וארוך גם על הטבעת שמקיפה אותה וכך ניתן לראות מגמות עליית ערך במחירי הנכסים ובמחירי השכירות בעיר ו בשנים האחרונות. לציץ מיקום אסטרטגי לא רק בזכות מרחק של כשעתיים מברלין, או 30 דק' מלייפציג, אלא גם בשל מיקומה במרכז המשולש שבין 4 ערים מרכזיות: לייפציג, נאומבורג, אלטנבורג וגרה.



על העיר:

בצייץ מתגוררים כ-30,000 תושבים והיא מהווה מרכז תיירותי היסטורי וחשוב. צייץ קיימת עוד מתקופת הדוכסות משנת 531, יש בה נקודות ציון היסטוריות רבות אשר מהוות בסיס לתיירות המקומית ופסטיבלים רבים הנערכים מספר פעמים בשנה מזמינים תיירים רבים מרחבי גרמניה ואירופה. באתר העירייה ניתן למצוא רקע רב על העיר, תכניות, ושירותים מפורטים לאזרחים, בלינק המצ"ב. בנוסף, ראש העיר מפרסם בעמוד הפייסבוק שלו על פיתוחים שונים בעיר ופרוייקטים בהקמה, בלינק המצ"ב. למשקיעים בעיר מומלץ להתחבר ולהתעדכן במסרים.

תעסוקה, כלכלה, פיתוחים ותרבות בעיר:

בציף יש מרכזי עסקים ומפעלים חשובים המהווים מרכיב מרכזי בכלכלה המקומית, אחד המפעלים המפורסמים והחשובים הוא מפעל הסוכר המקומי והוא אחד מתוך מגוון עסקים וקשת רחבה של תחומים. העיתונות הגרמנית פירסמה מספר תכניות לפיתוח אזורי, פתיחת עסקים ופתיחת מוקדי תעסוקה רבים בעיר, למשל:

- פיתוח מכונות חקלאיות בהשקעה של מעל 25 מיליון דולר, [בלינק המצ"ב](#)
- תחילתו של פרויקט (פיילוט) לייצור פחם, [בלינק המצ"ב](#)
- הקמה של מפעל כימיקליים - ליתיום בעיר ציף, [בלינק המצ"ב](#), וגם [בלינק המצ"ב](#)
- רכישה של מכונות כיבוי אש ופיתוח מערך ההגנה, [בלינק המצ"ב](#)
- פיתוח אזורי הפארק לילדים וחידושו [בלינק המצ"ב](#)

בציף נמצאים מרכזי תרבות וספורט רבים והיא מזוהה לראשונה עם פיתוח וייצור עגלה לתינוק הראשונה מסוגה בעולם. מרכז רפואי ובית חולים גדול ומרכזי משרת את תושבי ציף ותושבים מכל הסביבה, בעיר גם מוסדות חינוך רבים ללימוד שפות ומקצוע, בתי ספר וגני ילדים. כמו כן, סביב העיר יש אוניברסיטאות גדולות והמובילות שבהם בעיר לייפציג, שם גם למדה קנצלרית גרמניה אנגלה מרקל ואוניברסיטה גדולה נוספת בעיר גרה, שתיהן במרחק של 30 דק נסיעה בלבד במיקום המאפשר מגורים זולים ואטרקטיביים לסטודנטים.

בימים אלו יוצא אל הדרך פרויקט כרייה של אגם מלאכותי עצום (ככול הנראה ימולא ממי תהום) ואשר יחבר את ציף עם ערי נמל נוספות בסביבה, וביניהן צביקאו וערים מובילות נוספות. לפי התכנית, האגם יקדם תכניות תיירות, תחבורה ועסקים והוא צפוי להסתיים בעוד כ-20 שנים. פרטים על התכנית הלאומית [בלינק המצ"ב](#), או [בלינק המצ"ב](#).

בציף יש מספר בתי מלונות ובתי הארחה, מידי שנה בעלי המלונות משפרים את איכות החדרים והאטרקציות התיירותיות, זאת לצאת הפסטיבלים והאירועים השנתיים בעיר אשר מזמינים תיירים מכל גרמניה וממדינות נוספות. ניסיונה של החברה מלמד שישנה דרישה לאירוח בדירות AIRBNB כך שהנכסים שבבעלות החברה מושכרים בתקופות קצרות וארוכות בתשואה גבוהה הנעה בין 12%-15% ובתפוסה כמעט מלאה. על חלק מנכסי החברה ב-AIRBNB ניתן ללמוד [בלינק המצ"ב](#). על בתי המלון הקיימים כרגע בציף ניתן ללמוד [בלינק המצ"ב](#).

תשתית לרכבת מהירה 24/7!

אחד הפיתוחים המרכזיים בעיר הינו פיתוח תחנת הרכבת ותשתיות הרכבת המהירה והחשמלית אשר תחבר את ציף לערים הגדולות בתחבורה זולה, חשמלית ומהירה 24/7! פיתוח זה יאפשר לתושבי הערים הגדולות והיקרות יותר להגר לציף ולהתגורר בה במחירים זולים יותר ובמרכז תעשייתי ותעסוקתי אטרקטיבי. שנת צפי סיום פרויקט הרכבת 2025 והניסיון מלמד שעם סיום הפרויקט מחירי הנדל"ן בה צפויים לעלות משמעותית. על פיתוחים ורעיונות לתכניות בעיר ניתן לקרוא [בלינק המצ"ב](#).

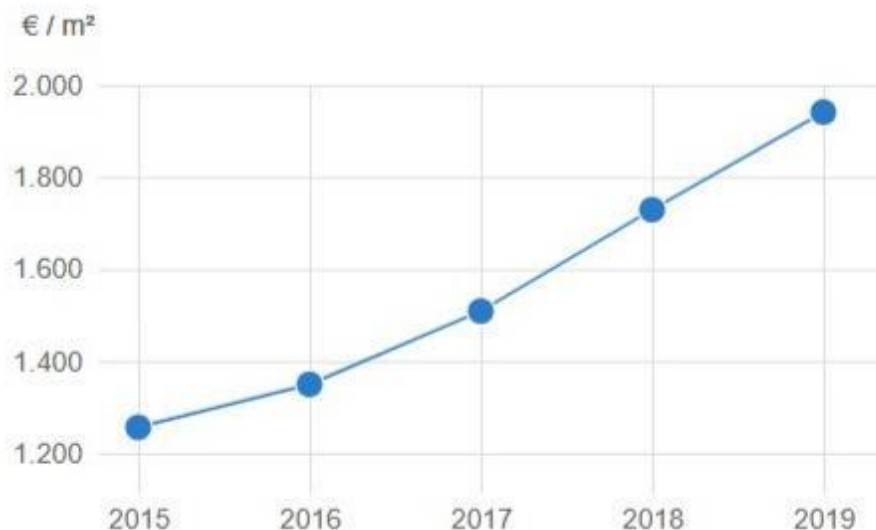
צפי עליית ערך:

כדי ללמוד על פוטנציאל עליית הערך בציץ, נבחן ראשית את העלייה בעיר הגדולה הסמוכה לייפציג, שם הממוצע העירוני למט"ר הוא 2,000 יורו למ"ר! עליית הערך רק בשנה האחרונה היא של יותר מ-15% פרטים [בלינק המציב](#). באזורים אחרים בעיר פרויקטים חדשים עומדים על 5,000 יורו למ"ר ולפעמים גם יותר. על פי הנתונים המצורפים [בלינק המציב](#) המחירים בעיר לייפציג גדלו בקצב מסחרר בשל הפיתוח הרחב שהתבצע בה וההגירה החיובית הגדולה ביותר בגרמניה. מידי שנה יותר מ-13% מתושבי גרמניה עוברים להתגורר בעיר לייפציג, בעיקר משפחות וצעירים. [לינק](#) באופן טבעי, מגמה זו משפיעה גם על טבעת הערים שמקיפה אותה והעיר ציץ בין הערים הנהנות מעליית ערך בהתאמה.



Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen

auf Basis durchschnittlicher, historischer
Angebotspreise für Eigentumswohnungen
in Leipzig



Altenburger str 21A Zeitz, Germany

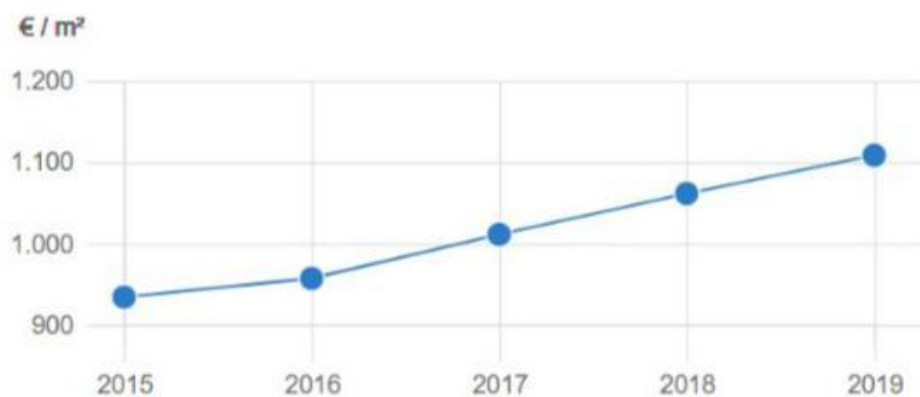
עליית מחירי הנדל"ן בעיר צייץ:

כיום מחירי הנדל"ן בצייץ בעלייה הדרגתית מידי שנה וקיימת הזדמנות ממשית לרכישת נכסים במחירים נמוכים משמעותית מהעיר לייפציג ומערים אחרות מתפתחות בגרמניה. בגרף המצורף ניתן לראות את עליית המחירים שנעשו בעיר והוא מתאר באופן נקודתי את עליית המחירים לפי כתובת הבניין: altenburger str 21A zeitz, את הנתונים ניתן לראות בלינק המצ"ב.

- ב- 2015 המחיר למ"ר היה 950 יורו
- בין השנים 2018 ל-2019 המחירים עלו ב-7%! ראו בלינק המצ"ב
- וב- 2019 המחיר למ"ר 1,119 יורו!
- על סמך הנתונים בערים מסביב לצייץ ועל המגמות שכבר חלות שם, ניתן להניח שעם סיום פרויקט הרכבת ב- 2025 ובמקביל לפיתוחים נוספים בעיר המחירים למ"ר יהיו בין 2000 - 3000 יורו למ"ר, עלייה המשקפת גידול של מאות אחוזים על השקעות שייעשו היום.

Entwicklung der Kaufpreise für Häuser

auf Basis durchschnittlicher, historischer
Angebotspreise für Häuser in Altenburger Str.
21a



Altenburger str 21A Zeitz, Germany

על הבניין המוצע Altenburger str 21A zeitz

הבניין מרכזי והיסטורי בעיר, הוא נבנה בראשית שנת 1,800 והוא זוכה לעיטורים מיוחדים והיסטוריה מרשימה, בניין זה מוכר לרוב תושבי העיר והוא מהווה פנינת חן ואייקון עירוני. שטחו של הנכס נפרש על פני שטח עצום של 1,106 מ"ר ומתוכו 465 מ"ר בנוי בבניין מגורים הכולל 4 דירות בנות 4 חדרים כ"א, בתהליך פרצלציה מתקדם. בבניין חניות רכבים המושכרות ומניבות כבר היום, מחסנים ומגרש רחב עם אופציות השבחה מגוונות לבחינה. כמו כן, בשטח ממוקם בית נוסף אשר שימש בעבר כבית אירועים אותו ניתן לשפץ ולייעד למגורים, למסחר או להחזירו לתפקידו ההיסטורי כמרכז אירועים מקומי.

לפי הערכה ראשונית על ידי האדריכל דרור ניכר שבשטח הרב שמסביב לבניין ניתן לממש את קומת המחסנים ולבנות בה קומה נוספת ולהפוך את המחסנים למבני מגורים, כמו כן ניתן לשפץ את הבית בנוסף בשטח, מכאן שהמחיר משקף פוטנציאל רחב על קרקע של דונם וכל זאת בכפוף לאישור עירוני ותכניות שיוגשו וככל שיאושרו.

נתוני הנכס:

סוג הנכס: בניין מגורים 4 דירות גדולות עם מגרש בתהליך פרצלציה מתקדם

קומה/ קומות: 4

סך שטח המגרש: 1106 מ"ר

סך השטח הבנוי: 465 מ"ר מגורים הנפרש על פני כ-250 מ"ר

סך דירות: 4 בנות 4 חדרים כ"א

סך חדרים בבניין: 16

יש מרפסות שניתן לראותם בתכניות המבנה, מחסנים ומקומות חניה

שנת בניה: 1,800

מערכת חימום: אין

מצב הנכס: זקוק לשיפוץ

הערכת שווי הנכס לפי דו"ח שמאי (מצ"ב) מנובמבר 2019:

השמאי קובע כי שווי השוק של הבניין והמגרש במצבו הנוכחי ולפני שיפוץ שווה לפחות 150,000 יורו (לפני הוצאות). כמו כן, מחירי הנדלן ברחוב בעליה של 7% מידי שנה (לינק). כך שהערכה זו נכונה למועד ביקורו של השמאי וייתכן ששווי הנכס עד ליום זה כבר עלה.

מחיר הנכס ועלויות השבחה:

- מחיר רכישה לבניין כולל המגרש, המחסנים והבית הנוסף בחצר: 139,500 יורו בלבד
- מחיר רכישה למ"ר - 300 יורו בלבד
- מחיר רכישה לבניין כולל הוצאות רכישה: תיווך, מס רכישה ונוטריון מוערך ב- 158,150 יורו, מתוכם:
 - עלות התיווך 5.9%: 8,230 יורו
 - עלות מס רכישה 5%: 6,975 יורו
 - עלות נוטריון ואגרות רכישה בין 2.5%-2: 3,445 יורו
- הערכת צפי עלויות שיפוץ למ"ר - 500 יורו למ"ר (בכפוף לאישור קבלן)
- סך עלויות השיפוץ מוערכות - 232,500 יורו
- סך מחיר הרכישה והשיפוץ מוערך - 372,000 יורו

אסטרטגיות רווח ומימוש:

ישנן מספר אסטרטגיות מימוש אפשריות:

1. שיפוץ הבניין ומכירתו - בשלמותו או מכירת יחידות דיור בנפרד (לאחר פרצלציה), בכפוף לאישורים ניתן לקבל בעבור הנכס מענק שיפוץ מהמדינה בגובה 70,000 יורו!
2. שיפוץ הנכס והשכרתו עשויה להניב תשואה גבוהה בגובה 9.11%-16.61% (לינק למיטשפיגל ולפי ממוצע ההכנסות בעיר צייץ שאינו רשמי)
3. רכישת הנכס ללא שיפוץ והמתנה לעליית הערך, המוערכת ב-7% שנתית.

1. מכירת הנכס בשלמותו לאחר שיפוץ:

שווי השוק למ"ר לבניין משופץ נלקח מהאתר [immobilienscout24](https://www.immobilienscout24.de). שווי שוק נכון ל-2019 למס"ר - 1,119 יורו (פרטים בלינק המצ"ב)

- מחיר מכירה כולל, לפי שווי שוק לבניין משופץ - 520,335 יורו
- רווחים אפשריים במכירה מיידית לפי שווי שוק לבניין משופץ נכון ל- 2019 - 148,335 יורו
- שווי שוק לבניין לפי התחזית הצפויה ב- 2021 - 637,432 יורו
- רווחים במכירה לפי התחזית הצפויה ב- 2021 - 265,432 יורו
- שווי שוק לבניין לפי התחזית הצפויה ב- 2030 - 1,095,226 יורו
- רווחים במכירה לפי התחזית הצפויה ב- 2030 - 723,226 יורו

צפי הרווחים עליהם תכנית זו מתבססת, חושבו על סמך הבניין בלבד. בפועל, מימוש השטח, החניות, המחסנים והבית הנוסף יכולים להגדיל משמעותית את הרווחים הצפויים מהמכירה וכן, בהכנסה של כ- 18,000 יורו בשנה בשכירות בנוסף לרווחים שציינו!

2. שיפוף הנכס והשכרתו (כולל תשואה בזכות החניות)

- צפי הכנסות חודשיות משכירות ארוכת טווח בבניין מגורים - 2,325 יורו + השכרת המחסנים בחצר 500 יורו, סה"כ בשנה 33,900 יורו 9.11% תשואה
- צפי ההכנסות השנתיות הכוללות מבניין המגורים, הבית הנוסף והמחסנים הם מעל 39,900 יורו לינק למיטשפיגל (ממוצע ההכנסות בעיר צייץ שאינו רשמי)
- צפי הכנסות חודשיות משכירות קצרת טווח - 4,650 יורו + 500 יורו מחסנים 16.61% תשואה, מעל 61,800 יורו בשנה!
- לינק לאתר AIRBNB שם ניתן לרשום על העיר צייץ ולראות כמה הכנסות ניתן לייצר בחודש בלינק המצ"ב

תוספות מניבות בנכס:

- **בית נוסף:**
 - בפרויקט יש גם בית נוסף בחצר שיכול לשמש כבית נופש או כיחידת משרדים או מתחם מסחרי, ניתן לשפץ אותו ולהשכיר ב- 5 יורו למ"ר או להשאיר כפי שהוא עם שיפוף קל ולהחזיר את הבית לייעודו מהעבר אז שימש את העיר כבית מסיבות פופולארי. לפי בדיקה שנעשתה עם חברת הניהול באזור, בעבר היו עושים בבית זה אירועים סגורים לחברות ופרטיים.
 - הרווח השנתי הפוטנציאלי מהבית הנוסף תלוי בגובה ההשקעה בשיפוף ובהחלטה למה מייעדים את הבית והשטח. בדיקה ראשונית מעלה ששיפוף סטנדרטי יאפשר להשכיר את הבית לטובת שימוש מסחרי או פרטי ולפי שכירות ממוצעת באזור העומדת על 5 יורו למ"ר. שטח הבית מוערך בכ- 100 מ"ר בנוי. כך שההכנסה החודשית מוערכת בכ- 500 יורו ושנתית בכ- 6,000 יורו לפני הוצאות.
- **חניית רכבים / מחסנים מושכרים:**
 - בנכס 5 מחסנים אשר יכולים לשמש גם כחניות ו-3 מתוכם מושכרים כבר היום, פוטנציאל הרווח השנתי מהשכרת כל המחסנים כמו שהם וללא השקעה (5 מחסנים) 6,000 יורו לפי חישוב של 100 יורו למחסן לחודש, 500 יורו מכל 5 המחסנים, סה"כ בשנה 6,000 יורו.
 - את השטח של המחסנים הקיימים, כ-250 מ"ר, ניתן לשפץ ולהפוך אותם ליחידות דיור / משרדים או מחסנים משופצים. פוטנציאל הרווח של השטח במקרה כזה יחושב לפי מחיר ממוצע של כ-5 יורו למ"ר ולאחר מדידת השטח הבנוי. סה"כ הכנסה אפשרית משטח זה, 250 מ"ר * 5 יורו * 12 חודשים – 15,000 יורו בשנה!
 - בנוסף, הנכס כולל בסביבת הבניין שטח רב שייתכן וניתן להציע בו חניות מסודרות בתשלום – ובכפוף לאישורים ובכך להוסיף עוד אלפי יורו בשנה הכנסה.
 - השכרת הבית והמחסנים יחד יוכלו להניב לבעל הבית הכנסה נוספת של כ- 18,000 יורו בשנה! הכנסה זו לא מגולמת ברווח.

3. רכישת הנכס והחזקתו ללא שיפוף או עם שיפוף חלקי לצורך מכירה לאחר עליית הערך

בהתאם לנתונים שנכתבו מעלה ניתן להעריך שמגמת עליית הערך תימשך ואף תואץ בשנים הקרובות. רכישת הבניין ומכירתו בעוד 5 שנים ללא שיפוף עשויה להניב רווח משמעותי ללא מאמץ.

[לינק לעליית הערך.](#)

- מחיר הנכס נכון לשנת 2019 לפני שיפוף ועל סמך הערכת שמאי - [לינק להערכת שמאי לנכס במצבו הקיים](#)

- מחיר הנכס המוערך לשנת 2025 לפני שיפוף – 213,000 יורו (על בסיס הערכת השמאי עם עלייה שנתית של 5% לבניינים ברחוב זה)

- סך הרווח הצפוי – 54,850 יורו

- בכפוף לאישורים ניתן לקבל בעבור הנכס מענק שיפוף מהמדינה בגובה 70,000 יורו!**

יודגש שבזמן זה ניתן ליהנות משכירות של החניות והמחסנים, כיום 3 מחסנים מושכרים מתוך 5 בגובה של 1713 יורו בשנה, ואף לבצע שיפוף חלקי לבית ולהפוך אותו לבית מסיבות כפי ששימש בעבר וליהנות מהכנסה שנתית מוערכת נוספת של 3,600 יורו. סה"כ בעזרת שיפוף חלקי והשכרת החניות והבית ניתן להגיע להכנסה של עד 18,000 יורו בשנה!

תמונות של הנכס בהמשך המסמך.

לפרטים נוספים נא לפנות לחברת Wise-Group :

טלפון נייד : 052-802-1862

משרד : 072-2500344

באתר : www.wise-group.co.il

בדואר אלקטרוני : info@wise-group.co.il



www.wise-group.co.il
info@wise-group.co.il
072-2500344

ט.ל.ח כל הנתונים במסמך זה מבוססים על הערכה בלבד, יש לבצע בדיקות ביחס למסמכים הרשמיים ובאחריות הלקוח בלבד. נתוני עליית הערך ושווי השוק נלקחו מאתר <https://atlas.immobilienscout24.de/>



www.wise-group.co.il
info@wise-group.co.il
072-2500344

ט.ל.ח כל הנתונים במסמך זה מבוססים על הערכה בלבד, יש לבצע בדיקות ביחס למסמכים הרשמיים ובאחריות הלקוח בלבד. נתוני עליית הערך ושווי השוק נלקחו מאתר <https://atlas.immobilienscout24.de/>