



1043 walnut street
Jacksonville Florida
32206

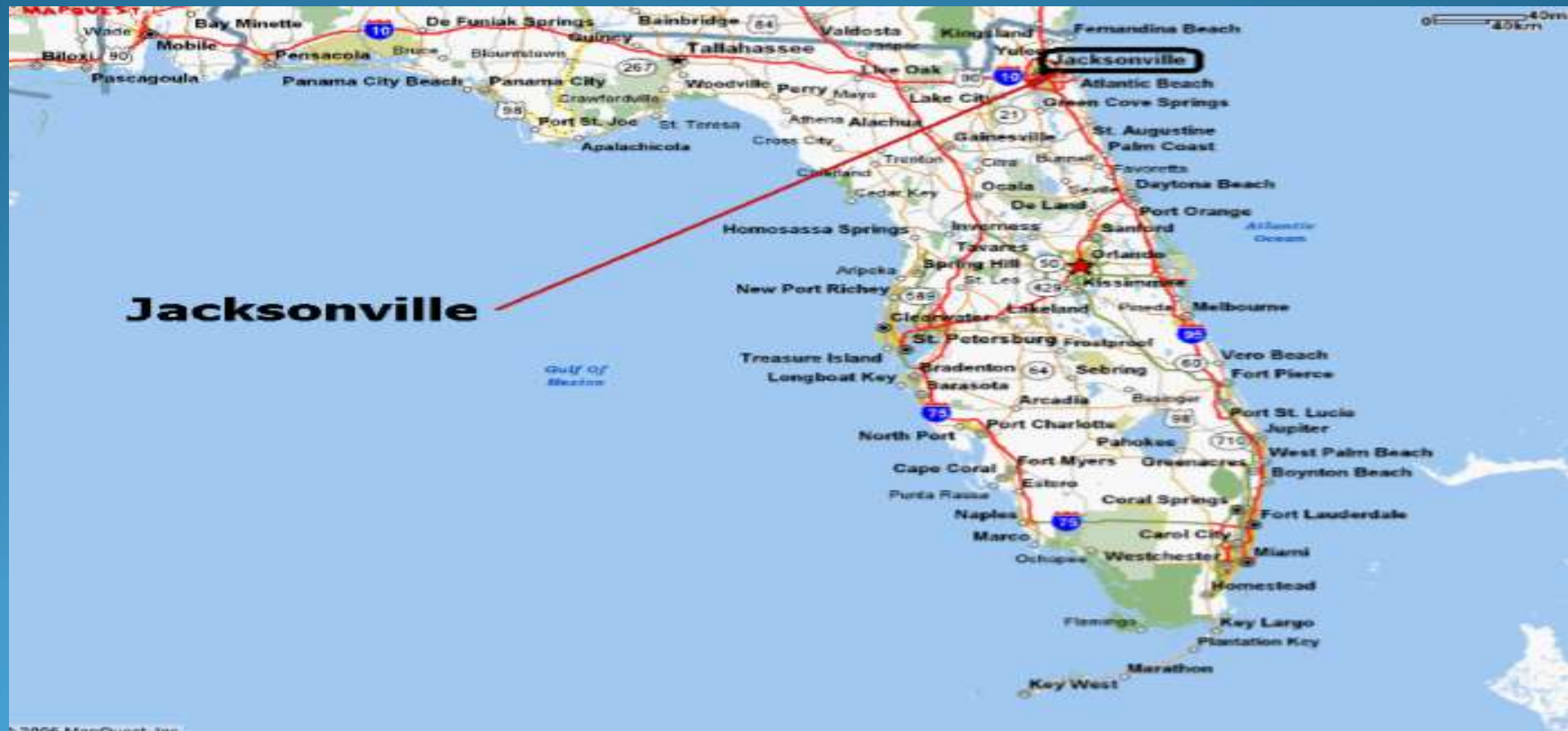
תכנית עסקית למשקיע



JACKSONVILLE - FLORIDA



JACKSONVILLE

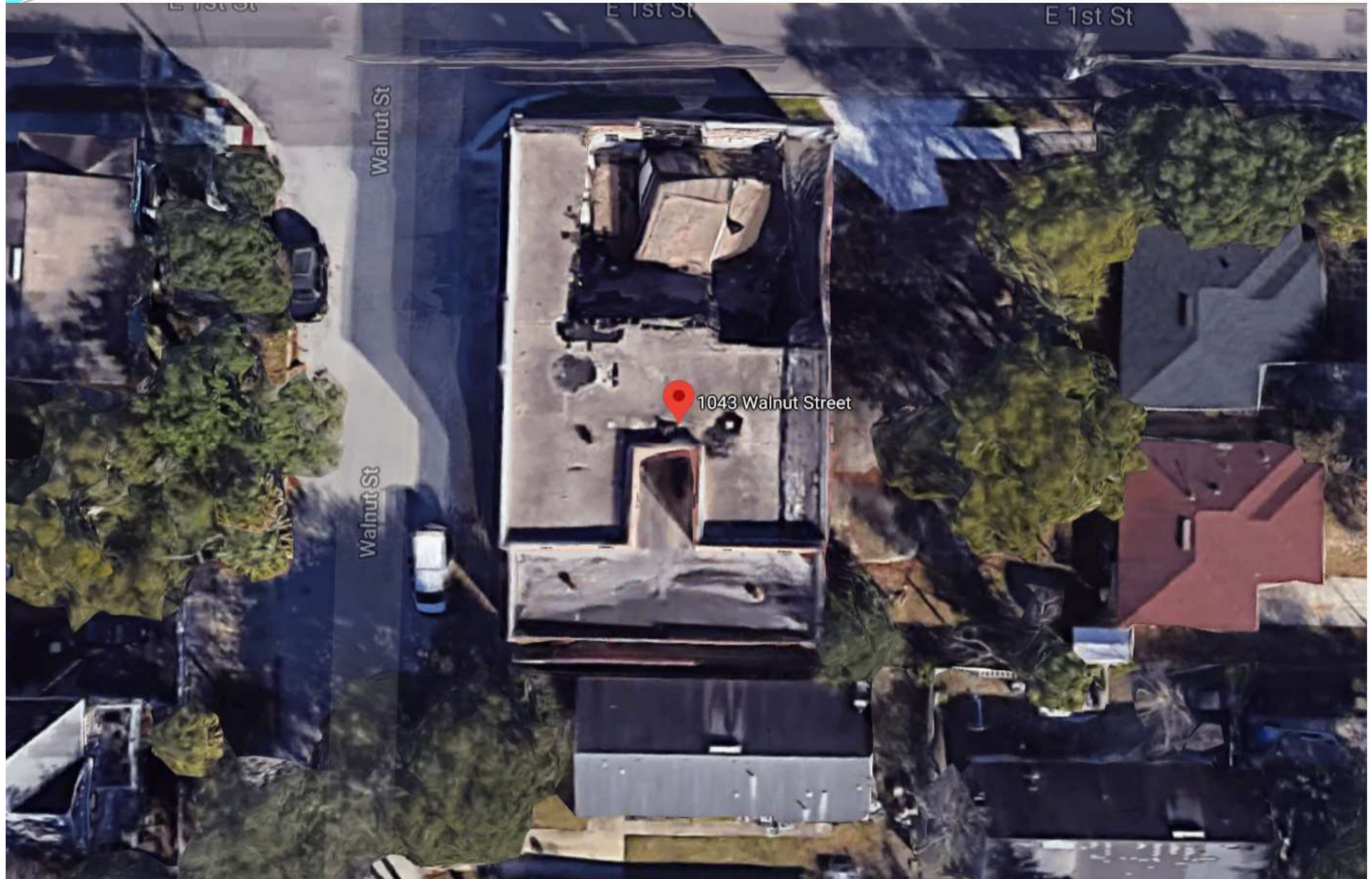


מטרת ההשקעה

● בניית 6 TOWNHOUSE על מגרש
מופשר לבנייה ומכירה ברווח



Bird view



נתונים על הנכס

- מיקום – ג'קסונוויל, פלורידה
- סוג נכס – בית פרטי (single family house) מסוג TOWNHOUSE
- גודל הנכס – SQFT 2000 , 3 חדרי שינה , 2 שירותים ואמבטיות
- גיל הנכס – חדש
- שטח המבנה – 1.3 דונם
- שטח המגרש – דונם

קצת על השכונה... ולקוח מאתר SCOUT

- מחיר נכס ממוצע – \$280,000
- גודל נכס ממוצע – 3 חדרי שינה , 2000 מ"ר
- רוב הנכסים נמצאים בבעלות הדיירים (owner occupied)
- אחוז הבתים הפנויים – 10.5% שזה טוב יותר מ 43% מכלל השכונות בארה"ב
- הכנסה ממוצעת בשכונה – נמצאת בחציון בעליון של ארה"ב שזה מעל הממוצע בארה"ב וגבוהה ב 75% מכלל השכונות בארה"ב
- אחוז הילדים שנמצאים מתחת קו העוני בשכונה הינו 0%
- תעסוקה - 39.5% עובדים במשרות ניהול , 23% פועלים , 22% במכירות/מזון , 15% בחינוך

ההזדמנות

- הצטרפות לפרויקט קיים שבו המגרש כבר נרכש ע"י היזם שרטוטים ותכניות אושרו ע"י העירייה.
- המטרה היא לבנות 6 בתים פרטיים ולמכור ברווח

נתונים על ההשקעה

הצטרפות לפרויקט בנייהומכירה של 6 טאונהאוס על מגרש מופשר לבנייה.
רכישת המגרש וקבלת היתר להשבחה \$360,000 (בוצע ושולם ע"י היזם)

- עלות בנייה כוללת – \$510,000
- עלות יחידת דיור כולל בנייה – \$145,000

ניתוח כדאיות

- המגרש נמצא בשכונה בשם ספרינגפילד שבג'קסונוויל פלורידה
- שכונה זו מתפתחת במהירות ומחיר הנכסים הממוצע הוא \$280,000
- עיריית ג'קסונוויל מעודדת את התפתחות השכונה ומשקיעה המון כספים דבר שהפך אותה לאחת השכונות היקרות בג'קסונוויל
- בעבר היה על המגרש בניין בעל 2 קומות המכיל 9 יחידות דיור וכעת מורידים את הבניין ובמקומו יבנו 6 בתים פרטיים (קוטגיים)
- מחיר המכירה הצפוי לכל יחידה הוא \$220,000 כאשר היום נמכרים בתים משופצים בשכונה ב \$280,000 באותו הגודל.

BUSINESS PLAN

INCOM & EXPENSES

\$360,000	רכישת המגרש + היתרים (בוצע)
\$510,000	שיפוץ והשבחה
\$1,320,000	הכנסה ממכירה
\$132,000	עלויות מכירה
\$870,000	סה"כ עלות פרויקט
\$1,188,000	סה"כ הכנסה לאחר עלויות מכירה
\$318,000	סה"כ רווח לפני מס

סיכוי / סיכון לפרויקט

ליחידה אחת	ל 6 יחידות	הכנסה/הוצאה
\$60,000	\$360,000	סך השקעה להפשרת מגרש
\$85,000	\$510,000	סך השקעה לבנייה
\$198,000	\$1,188,000	הכנסה נטו (אחרי עלויות סגירה)
\$53,000	\$318,000	רווח נטו לפני מיסים

טבלת כדאיות עסקה

EXPENSES & INCOME	
LOT PURCHASE PRICE	\$360,000
BUILD COSTS	\$510,000
TOTAL PROJECT COSTS	\$870,000
SELL PRICE	\$1,320,000
CLOSING COSTS	\$132,000
NET INCOME	\$1,188,000
NET PROFIT (BEFORE TAX)	\$318,000
TOTAL PROJECT TIME – 18 TO 24 MONTH	

תמהיל ההשקעה

- סה"כ השקעה \$870,000
- (42%) \$360,000 – MY AMERICA
- משקיעים – \$510,000 (58%)

תמהיל ההשקעה והרווחים הצפויים

• סה"כ הכנסות – \$1,320,000

—

עליות סגריה – \$132,000

—

• סה"כ הוצאות – \$870,000

=

• רווח צפוי לפני מיסים – \$318,000

• המהווה 36.5% תשואה על הכסף

COPMS



Sold 10/16/2020



\$250,000

4 bds | 3 ba | 2,116 sqft

233 E 2nd St, Jacksonville, FL 32206

● Sold



Sold 09/25/2020



\$399,000

4 bds | 3 ba | 2,208 sqft

1404 Walnut St, Jacksonville, FL 32206

● Sold



Sold 06/19/2020



\$270,234

3 bds | 3 ba | 1,714 sqft

1332 Ionia St, Jacksonville, FL 32206

● Sold



Sold 07/27/2020



\$229,500

3 bds | 2 ba | 1,197 sqft

210 E 7th St, Jacksonville, FL 32206

● Sold

חלוקת רווחים - ROI

- רווח צפוי – \$318,000
- MY AMERICA – \$202,725
- משקיעים – \$115,275
- רווח באחוזים על ההשקעה למשקיעים :

רווח משקיעים

$$115,275/510,000=0.226$$

רווח נקי למשקיעים - תשואה על הכסף

ROI 22.6%

*הרווח הינו רווח צפוי והינו לפני מיסים.
מיסים אשר יחולו על פרויקט זה ישלמו תחילה ורק לאחר מכן יחולקו הרווחים.
העברת כספי הרווחים והקרן תתבצע לחשבון בנק מקומי בלבד בארה"ב

המגרש



BLUEPRINTS



SQUARE FOOTAGE LEGEND

BT LIND AREA	BT
RF LIND AREA	RF
TOTA DET	TD
TOTA + DET	TD+

1ST FLOOR PLAN
SCALE 1/4" = 1'-0"

REVISED:
REVISED:
REVISED:
REVISED:
PERMIT ISSUE:

THE BUYER / CONTRACTOR MUST VERIFY ALL DIMENSIONS, SETS & DETAILS PRIOR TO CONSTRUCTION. THE DESIGNER DOES NOT ASSUME LIABILITY FOR ANY ERRORS OR OMISSIONS. THE BUYER AND REGULATIONS SHALL SUPERSEDE THESE DRAWINGS. THIS DRAWING IS AN INSTRUMENT OF SERVICE AND THE PROPERTY OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS, LLC. IT IS TO BE USED ONLY FOR THE PROJECT AND PURPOSES ONLY, AND ANY USE FOR REPRODUCTION WITHOUT THE EXPRESS WRITTEN PERMISSION OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS, LLC IS PROHIBITED.

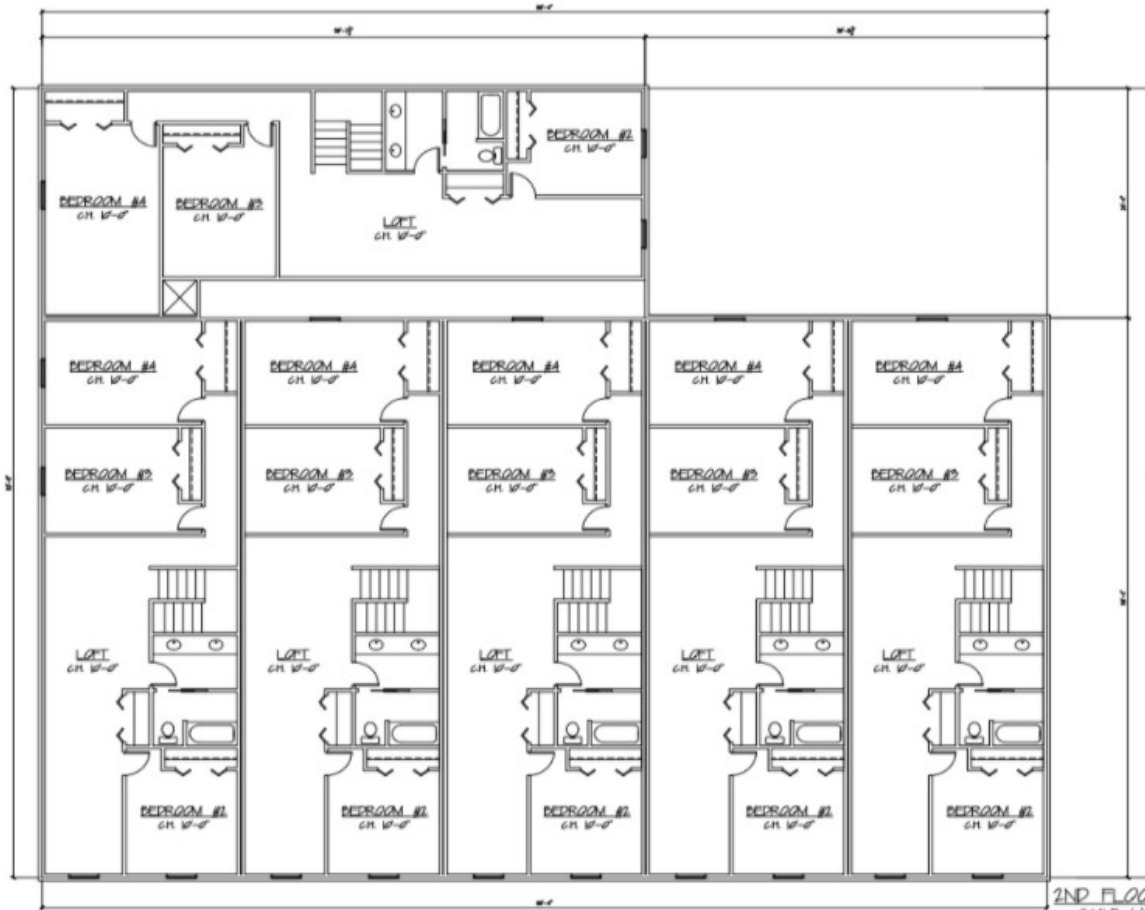


P.O. BOX 444
SANDERSVILLE, GEORGIA 30280
(804) 275-2268
DRAWN BY: MTH
DATE: 7/23/20
JOB NUMBER: 150920
JEROME ROBBISON
1043 WALNUT ST.
JACKSONVILLE, FLORIDA

SIGN AND SEAL

FLOOR PLAN
A-1

BLUEPRINTS



2ND FLOOR PLAN
SCALE 1/4" = 1'-0"

REVISED:
REVISED:
REVISED:
REVISED:
PERMIT ISSUE:

THE BUYER/CONTRACTOR MUST VERIFY ALL DIMENSIONS, SIZES, & DETAILS PRIOR TO CONSTRUCTION. THE DESIGNER DOES NOT ASSUME LIABILITY FOR ANY ERRORS OR OMISSIONS. THE BUYER/CONTRACTOR SHALL VERIFY ALL REGULATIONS SHALL SUPERSEDE THESE DRAWINGS. THIS DRAWING IS AN INSTRUMENT OF SERVICE AND THE PROPERTY OF MLS CUSTOM HOUSE PLANS, LLC. IT IS TO BE USED FOR THE PROJECT AND SITE SPECIFIC PURPOSES ONLY, AND ANY USE FOR REPRODUCTION OR OTHER PURPOSES WITHOUT THE EXPRESSED WRITTEN PERMISSION OF THE DESIGNER IS STRICTLY PROHIBITED. DESIGN AND INVENTION ARE EXPRESSLY RESERVED.



P.O. BOX 444
SANDERSON, FLORIDA 32040
(904) 275-2268
DRAWN BY: MTH
DATE: 7/23/20
JOB NUMBER: 150920
JEROME ROBINSON
1045 WALNUT ST.
JACKSONVILLE, FLORIDA

SIGN AND SEAL

FLOOR
PLAN
A-1