

פרוייקט המגורים oak court

Plots 1-78 Oak Court Dudley Road, Brierley Hill. DY5 1LG







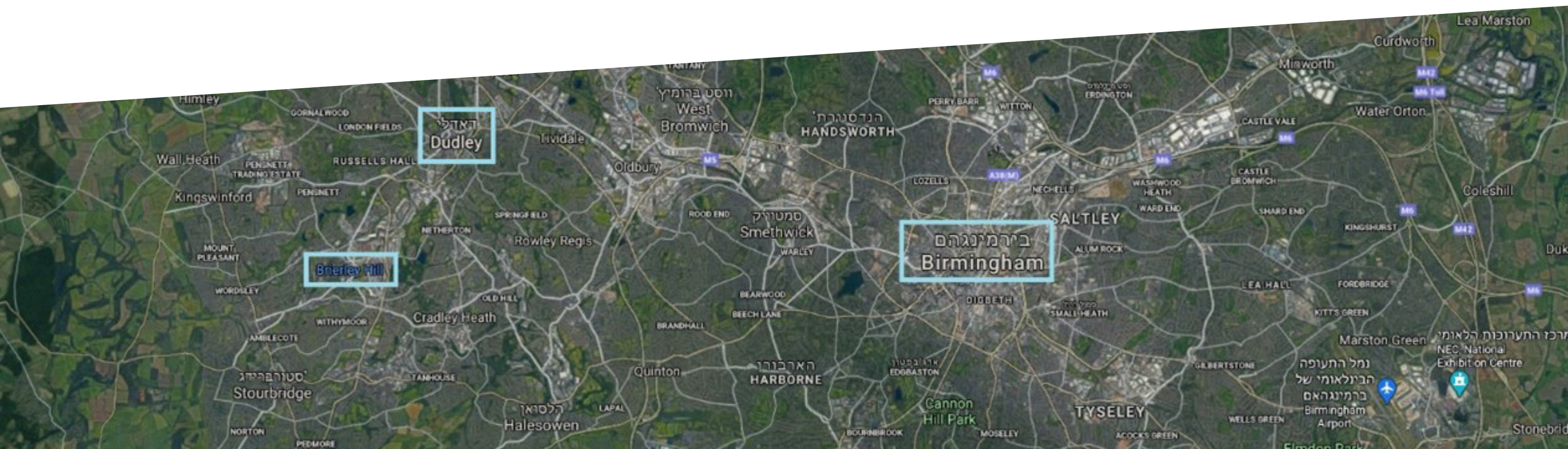
העיר

פרויקט הדירות נמצא בשכונת Brierley Hill - חלק מנפת [Dudley](#) שמרכיבה את גוש הערים שמקיפות את ברמינגהם (מצד מערב) בברמינגהם ובסביבתה יש 4.3 מיליון איש, וזהו למעשה אזור המגורים הגדול ביותר באנגליה ונחשבת השנייה בחשיבותה רק אחרי לונדון מבחינת התוצר הגולמי וכמות אנשים.

לאיזור Dudley יש הגירה חיובית וילודה חיובית, כ-321,596 אלף איש בסוף 2019 (כמות דומה לתושבי ראשון לציון ורעננה יחד - עיר בסדר גודל שבין תל אביב לחיפה מבחינת מספר התושבים)

בשנת 2026 יפתח קו הרכבת HS-2 המהיר 38- דקות למרכז לונדון, ובהמשך יחובר הקו גם למנצ'סטר (ובעצם יחבר 8 מתוך 10 הערים הגדולות בבריטניה)

[כתובת מדויקת של הנכס](#) : Plots 1-78 Oak Court Dudley Road, Brierley Hill. DY5 1LG
מה יש לעשות בדודלי? מוזמנים להיכנס [ללינק](#)



הפרויקט

הפרויקט הינו הסבה של משרדים ל78 דירות חדר (ודירה אחת של 2 חדרי שינה).

היתר בנייה בעירייה P18/1105/PN30 הוגש ב10.8.2018 התקבל אישור ב5.10.2018 (קובץ 00466544)

הסבה ממשרדים ל64 דירות מגורים שקיבל אישור הגדלה ל78 דירות חדר (ודירה אחת של 2 חדרי שינה). (אישור הגדלה- P19/0830 בקובץ 00488002 ב27.6.2019)

קישור לאתר עירייה וההחלטה: [לינק](#) | מסמכי אישורים לטובת ההסבה: [לינק](#)

הפרויקט צמוד למלון 'Travelodge', לבנין יש שפע של מקומות חנייה ואפילו 2 מקומות חנייה לרכבים חשמליים עם עמדות הטענה



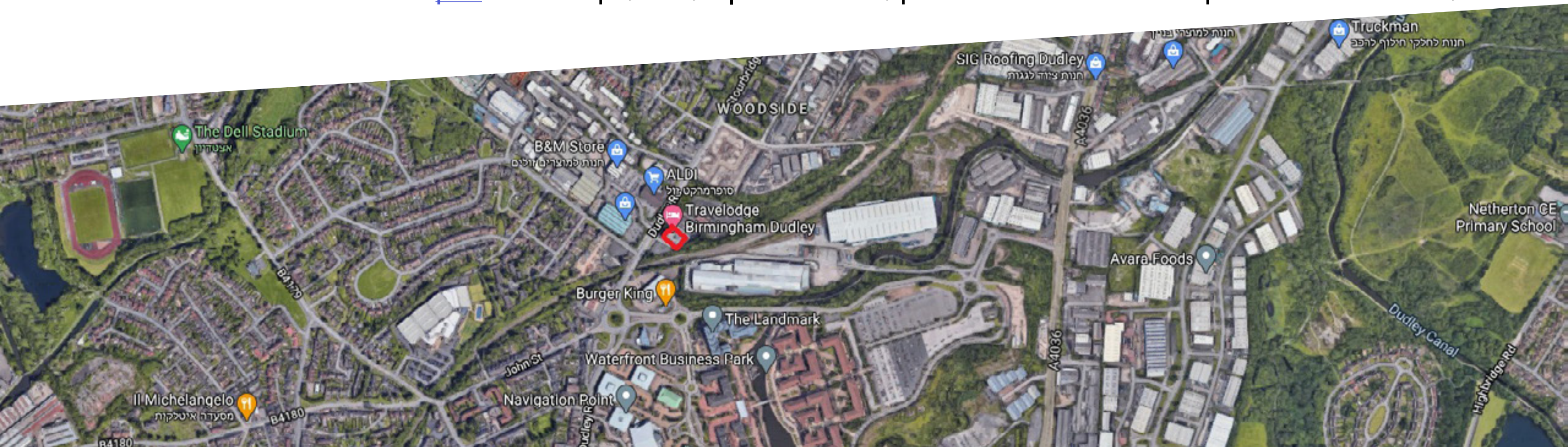
הסביבה

באזור יש הרבה מאוד מקומות תעסוקה מכל הסוגים במרחק הליכה, האזור עצמו מפורסם בגלל יצור זכוכית ופלדה. באזור הסמוך נמצאת תחנת טרנספורמציה- (מבדיקה עולה כי אין מגבלה חוקית), בסמוך יש שכונה של בתי קרקע במרחק של 1.3 קילומטר הליכה יש את קניון [Merry Hill Shopping Centre](#) - שהוא אחד מהקניונים הגדולים באנגליה עם 217 חנויות, והרבה מאוד מקומות תעסוקה.

במרץ 2019 הוחלט להקים [2 קו תחבורה ציבורית](#) שחוצה את העיר מדרום מערב ודרום מזרח לצפון מערב מבעלות של [200 מיליון פאונד](#) באורך של 11 ק"מ עם 17 תחנות - כאשר 2 תחנות נמצאות במרחק הליכה (800 ו700 מטר) מהפרוייקט שלנו צפי לתחילת פעילות הקווים 2023

בנוסף יש גם שידרוג מסיבי של תחנת האוטובוסים במרכז העיר DUDLEY בעלות של 24 מיליון פאונד, וסה"כ השקעה של מליארד פאונד בפרוייקטים אסטרטגיים גדולים באזור, משדרוג גן חיות, השקעה ענקית במרכז ספורט איזורי ואפילו מיזם רכבים אוטונומיים [קישור](#) לכל הפרוייקטים הגדולים המתוכננים, סרטון [בלינק הזה](#)

העירייה גם מתכננת פרוייקט רב שנתי של 5 שנים בהשקעה של 100 מיליון לעידוד עסקים באיזור - [לינק](#)



מיקום הפרויקט

האוויר באזור מנותר ונבדק
און ליין, בתחנת ניתור אוויר
באזור ניתן דירוג מעולה
ב25.2.2021 דרגה 2 ו3 מתוך
10 ש 10 זה מזוהם

מול הפרויקט נמצאים 2
סופרים גדולים [ALDI](#) ו [B&M](#)
[Store](#) וחנות ענקית [wicks](#)

הסביבה הקרובה היא
סביבה מעורבת של
חנויות ותעשייה

מפרט הדירה

מחיר הדירה כולל תוספות רבות ובהם :

שטיחים עמידים
בחדרים, סלון ומסדרון,
תאורות לד בכל
הדירה, גלי עשן ואש
בכל דירה, וילונות
איכותיים בחלונות,
ואינטרנט אלחוטי
בדירה.

הגימור באמבטיה
באיכות גבוהה קרמיקה
בכל החדר ועל
הרצפה, מחמם מגבות
מראה מוארת.
ובמטבח יש רצפת
Karndene ואריחים
על הקיר (נגד רטיבות
ושמן).

מכונת כביסה/מייבש
מקרר/פריזר, תנור,
כריים וקולט אדים .

למי מיועדים הדירות ?

יחידים וזוגות המשתכרים יחד לפחות 25 אלף פאונד בשנה,
אנשי צווארון כחול מומחים בתחומם
ומנהלים זוטרים שרוצים לגור קרוב למקום העבודה

מחירי דירות שכירות והשוואות

מחיר ממוצע מבוקש כרגע לדירות חדר (19)
למכירה כרגע (90,710 (מרוכזים 8 בפרוייקט
אחד + 4 בפרוייקט אחר)

מחיר ממוצע לדירות שנמכרו במיקוד הזה DY5
ב12 חודשים הקודמים [89,386](#)

**מחיר שכירות ממוצעת בתאריך 25.2.2021 הוא 531 פאונד לחודש על 8 דירות שמפורסמות כרגע 425 + 480
לדירות מעל חנות, 525 עד 625 ל6 דירות חדר נורמליות לכן הערכה שלו של 575 הגיונית. [לינק](#)**

היזם

[Empire Property Concepts](#)

ליזם קוראים Paul Rothwell - נולד בספטמבר 1982 הוא מחזיק בחברת [EMPIRE PROPERTY GROUP HOLDINGS LIMITED](#) שמחזיקה נכון לדו"ח בסוף 2019 - 34 חברות בנות (SPV).
נכון להיום הוא דיירקטור ב-58 SPV נכון לסוף 2019 על פי הדו"ח של חברת האחזקות הוא מחזיק נכסים בשווי של 40 מליון יש לו 55 מליון פאונד נכסים בבנייה והרווח של הקבוצת החברות היית 2.575 מליון פאונד, נכון לסוף 2019 הועסקו בחברה 28 עובדים קבועים.



מחירים

מחירי הדירות העומדות למכירה החל מ- 80,000 לדירה של חדר שינה אחד 33 מטר רבוע.
עד 125,000 פאונד לדירת 2 חדרי שינה 58 מטר רבוע.
גודל ממוצע של דירה הוא 36 מטר
שכירות צפויה לדירת חדר שינה אחד- 575.
תשואה נטו (לפני מס בארץ) הינה כ-6.5% לפי היזם. הערכה שלנו- כ-5.5% אחרי כל ההוצאות, לפני מס הכנסה בארץ.
הבניין נמצא כעת בשלבים גמר סופיים והצפי להתחלת מסירת הדירות הינו במהלך מאי הקרוב (2021).

תשלומים

שריון הנכס- תשלום של 5000 פאונד
חתימת חוזה- תשלום 20% + חבילת ריהוט כ-1500 פאונד
מסירת הדירה- השלמת הסכום
תשלומים נוספים- עו"ד אנגלי, מס רכישה, ריהוט, תיווך וליווי

פרטים נוספים:
אופיר הררי
050-3663588

