

LINCOLN HOUSE בולטון

שיווק וליווי:
רועי פרידמן, אופיר הררי.



אופיר הררי
נדלן מניב לעתיד בטוח







BOLTON

- עיר צמודה למנצסטר (כשישה עשר קילומטרים ממנה) ונחשבת כחלק ממנצ'סטר רבתי (2.2 מיליון איש) - בעיר עצמה כ-140,000 איש ועם הפרוורים הצפוניים מנתה ב-2021 כ-296,000 נפשות (-עלייה מ-288,000 ב-2020!).
- University of Bolton - אוניברסיטה עם כשמונת אלפים סטודנטים. ובצמוד לה מכללה גדולה באוקטובר 2022 התחילו לבנות בניין מחקר ולימוד רפואי בעלות של 20 מיליון פאונד, בניין שעתיד להתחיל להכשיר כ-3000 תלמידים כל שנה בתחום הרפואה החל משנת 2024.
- בעיר מתקיימת השנה גביע העולם בליגת הרוגבי מה-15 אוקטובר עד 19 לנובמבר.
- בעיר מתקיימים 2 פסטיבלים גדולים;
- פסטיבל האוכל ושתייה השנתי במשך 4 ימים. הפסטיבל נערך באוגוסט והוא אחד מהגדולים בבריטניה.
- פסטיבל הקולנוע הבינלאומי של בולטון.
- בשנת 2021 התחיל לראשונה IRONMAN בולטון

Bolton College of Medical Sciences: Work starts on major project

22nd October



By Joe Harrigan
Chief Reporter

Building work has on an multi-million new medical college in Bolton.

The Bolton College of Medical Sciences is due to open next year at the Royal Bolton Hospital site on Minerva Road, Farnworth.

The college is expected to train **3000 students a year** and contribute as much as £150million to the borough's economy, according to project director Mark O'Reilly.

AD



Car Rental at
Bucharest
Downtown

[Book Now](#)



Car Rental at
Suceava Airport

[Book Now](#)



Car Rental at
Bucharest Otopeni
Airport

[Book Now](#)



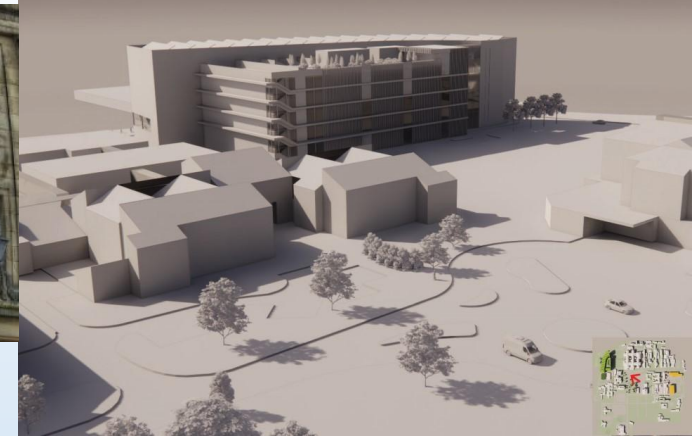
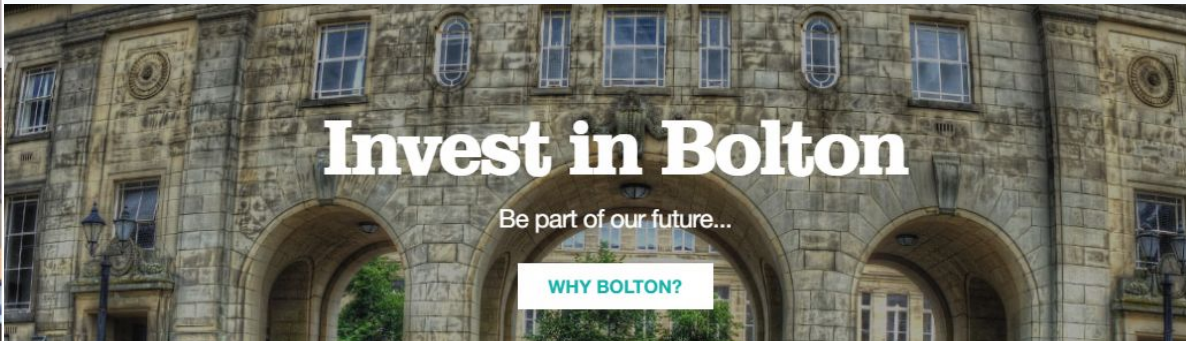
Car Rental at Cluj
Napoca Downtown

[Book Now](#)

ECONOMY
BOOKINGS

Book Now & Save up to 30%

economybookings.com



פרוייקטים גדולים בתכנון

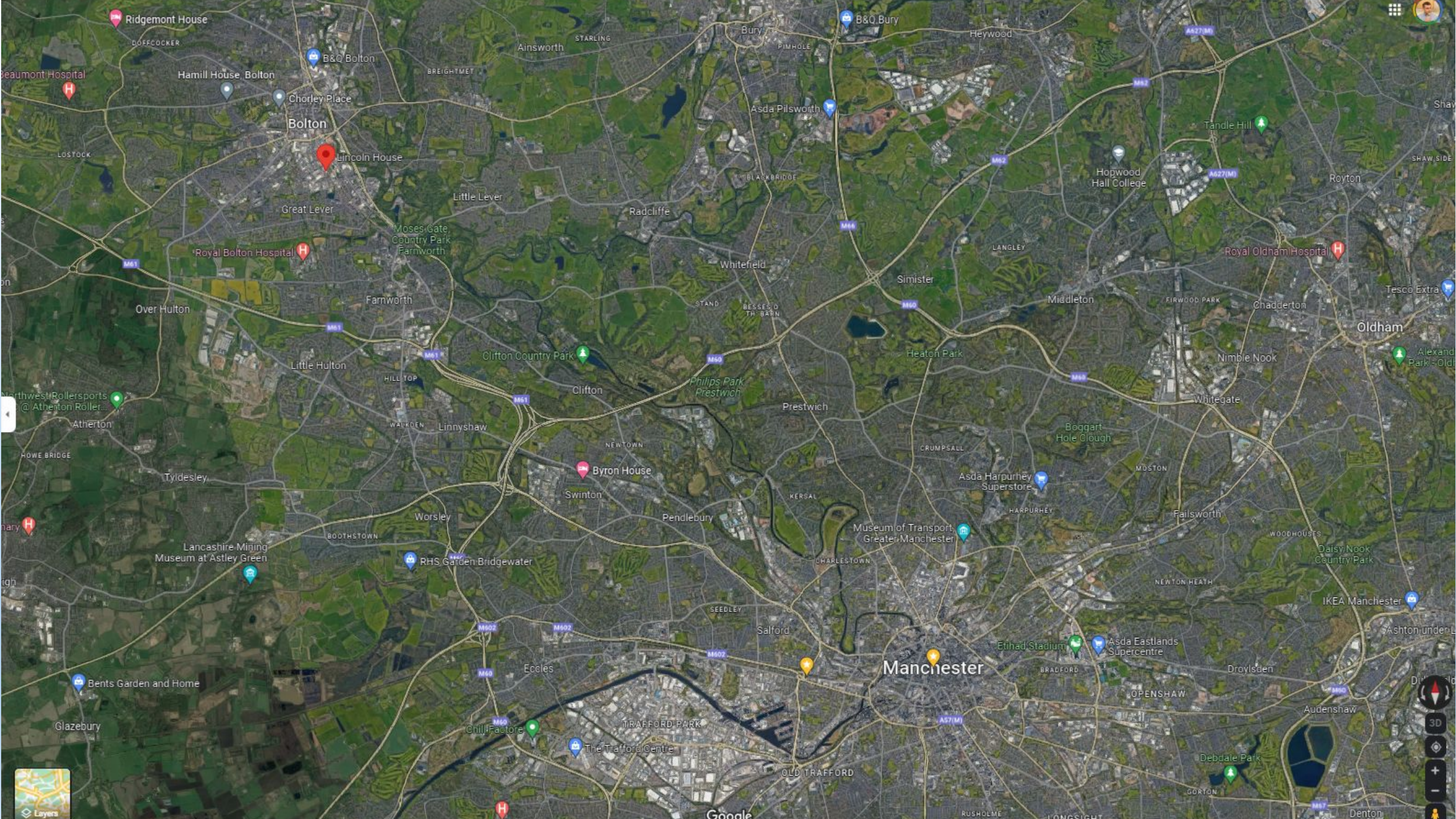
- החברה הכלכלית של העיר פועלת רבות למען גיוס משקיעים ותקציבים מהמדינה על מנת לקדם את העיר, ויש כרגע מעל למילארד פאונד לטובת פרוייקטים לשדרוג האיזור. ([לינק](#) -)
- בית החולים הגדול (2.1 ק"מ) שקיים מ1861 [הולך לעבור שידרוג](#) ושיפוץ מסיבי בכדי להכין אותו למאה הבאה- בספטמבר 2021 הוגשו התוכניות לממשלה הבריטית.
- בבית החולים מעוסקים 6,000 איש – בחצי הראשונה של שנת 2022 טופלו מעל ל700,000 איש ונולדו בשנת 2020-2021 בבית החולים 5733 תינוקות, 62 זוגות תאומים ושלישיה אחת. ❤️
- בשנת 2020 בולטון קיבלו מענק של [13.3 מליון פאונד](#) למספר פרוייקטים לחידוש העיר בעקבות [הכרזה של השקעה בסכום של 50 מליון פאונד על ידי Capital & Centric – stars](#) (חברה יזמית שמשקיעה בפרוייקטים חברתיים).



איזור הפרוייקט

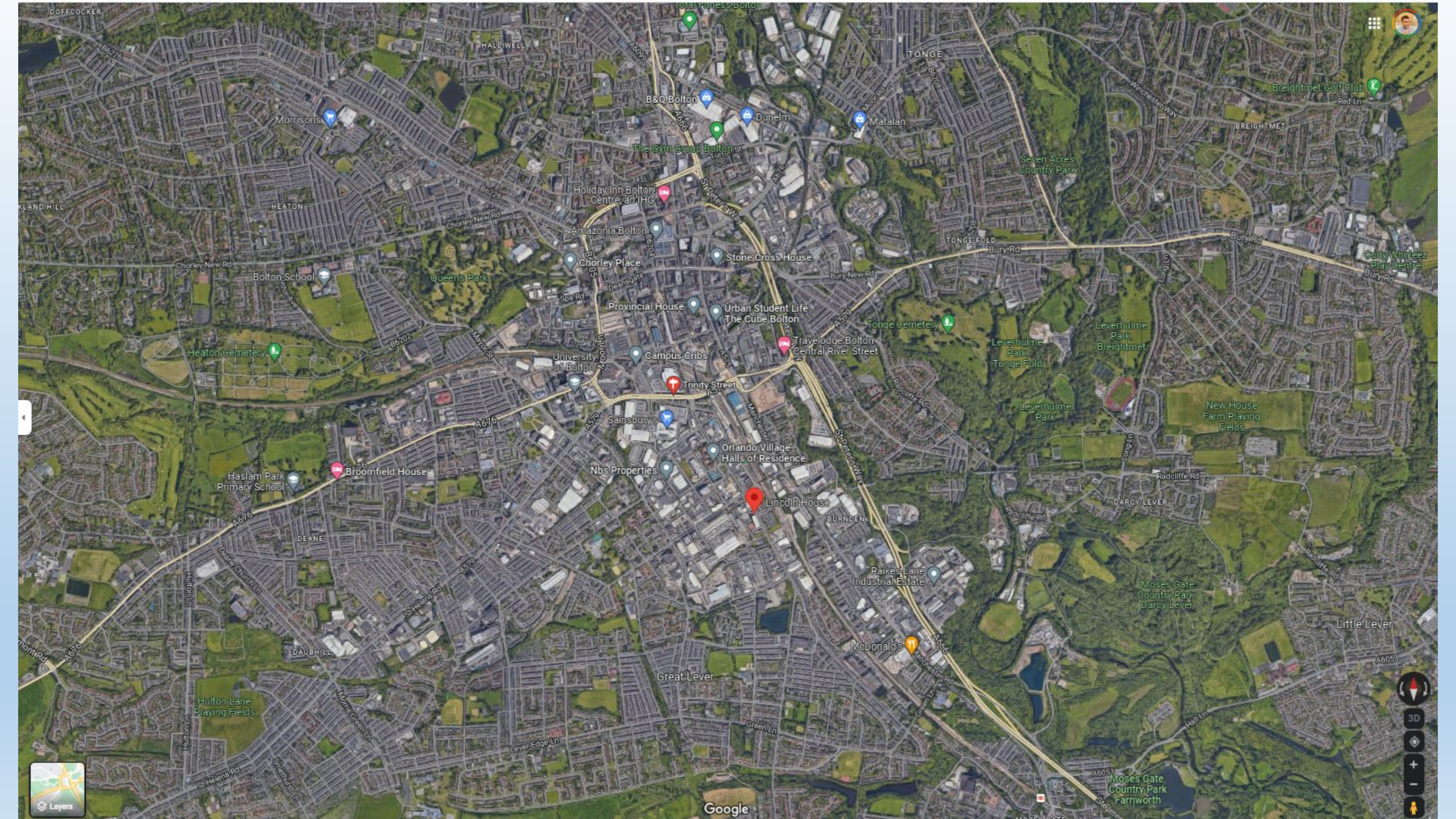
- ממול לפרוייקט, מעבר לכביש, יש בסיס צבאי קטן (4 מבנים).
- אחד מהמבנים משמש תנועה של בני נוער (גיל 12 עד 17) המוכשרים להיות טייסים בחיל האוויר המלכותי – [לינק](#) – הם לומדים דאייה וקורסים בתעופה.
- מבנה נוסף משמש את הלהקה הצבאית של התותחנים באיזור וגיוס מתנדבים
- הפרוייקט נמצא במרחק של 2.1 ק"מ [מבית החולים הגדול של בולטון](#) עם תחבורה מסודרת (אוטובוס קו 501 כל 15 דקות 11 דקות נסיעה -תחנת האוטובוס מול הפרוייקט)
- 550 מטר [מתחנת המשטרה](#) הראשית של בולטון (8 דקות הליכה)
- 600 מטר מרכז קניות ענק (8 דקות הליכה)
- 750 מטר מתחנת הרכבת הבין עירונית (9 דקות הליכה) ומשם 16 ק"מ למרכז מנצסטר או 32 ק"מ לשדה התעופה של מנצסטר.
- 1.2 ק"מ [לאוניברסיטה](#) או 1.3 [למכללה](#) (16-17 דקות הליכה)
- לאוהבי טבע - שמורת הטבע [Darcy Lever Gravel Pits](#) במרחק 3 ק"מ





Google

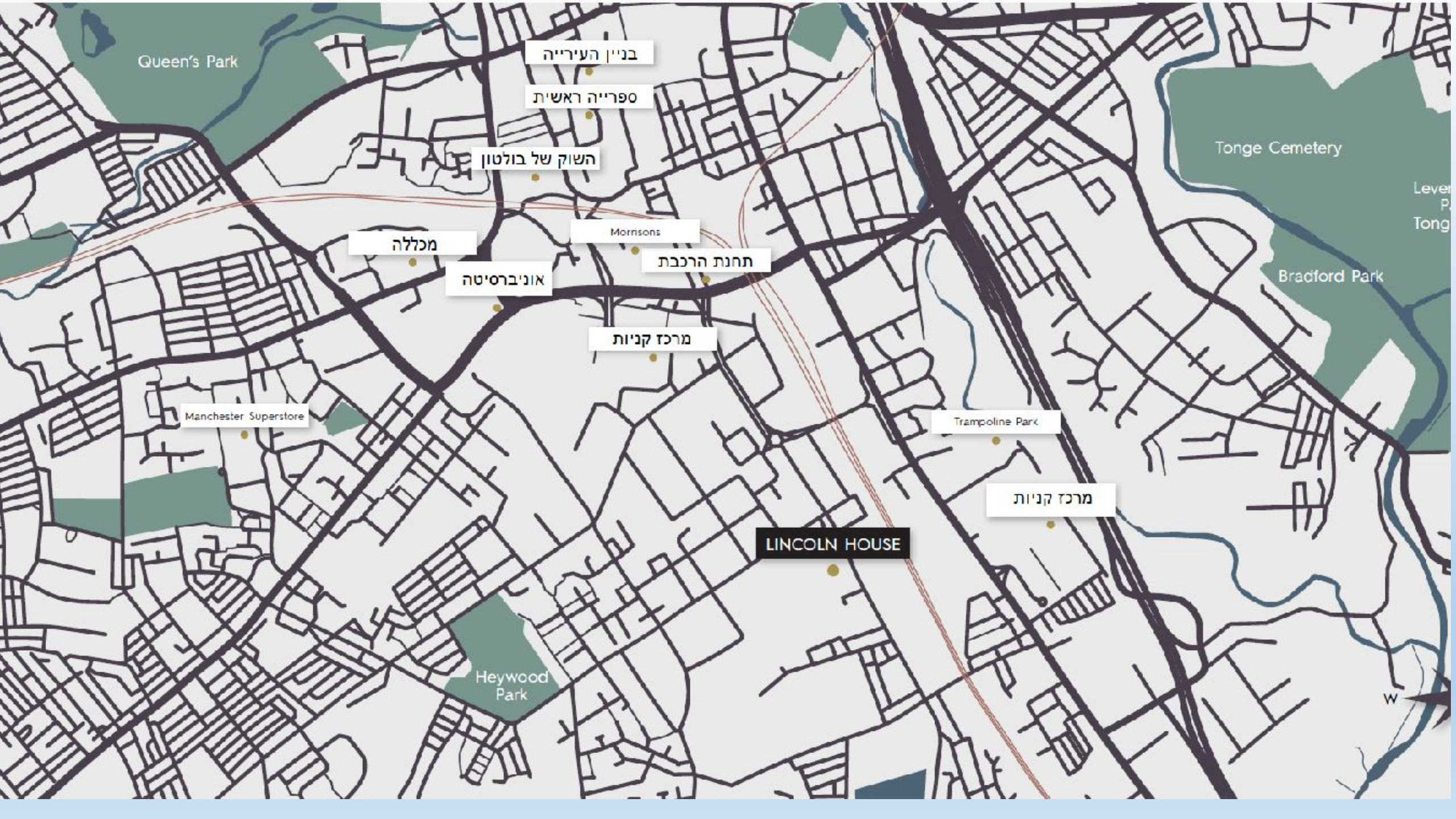




Google







Queen's Park

בניין העירייה

ספרייה ראשית

השוק של בולטון

Morrisons

מכללה

תחנת הרכבת

אוניברסיטה

מרכז קניות

Tonge Cemetery

Lever P.
Tong

Bradford Park

Manchester Superstore

Trampoline Park

מרכז קניות

LINCOLN HOUSE

Heywood Park

W



הנכס: דירת סטודיו 41 מטר בבולטון כתובת: Nelson St, Bolton BL3 2EU

הבניין נבנה בשנת 2011 כבניין משרדים אך לא אוכלס, וב2020 קיבל אישור להסבה ל88 דירות חדשות דירות- 24 סטודיו 40 דירות חדר ו23 דירות 2 חדרים.

היזם (One Heritage) חתם הסכם עם בית החולים להשכרה של 30 חדרים למשך שנה לטובת עובדים של בית החולים (קיים חוזה שכירות לדירה לעוד 10 חודשים).

ישנם 52 חניות לבנין, חדר אופניים עם 28 מקומות ונגישות מעולה לתחבורה ציבורית.



מפרט הדירות

39-42 מטר



- הדירות מגיעות עם מפרט עשיר וחבילת ריהוט איכותית.
- תאורת לד בכל הדירה (לחסוך בחשמל)
- חלונות זכוכית כפולה - מבודד לרעשים וטמפרטורה.
- דירוג אנרגטי - EPC - C.

• חיבור אינטרנט אלחוטי כלול במחיר השכירות במהירות 300Mbps (אופציה לשדרג ל 1000 בתשלום נוסף).

- מטבח מאובזר (תנור, כריים, קולט אדים, מקרר בילד אין) מכונת כביסה ומייבש ואפילו מדיח אינטגרלי כולם עם 5 שנות אחריות
- אמבטיה מלאה (לא טוש) עם אריכים ברוב האמבטיה, מחמם מגבות
- רדיאטור חשמלי בחדרים.

- בקרת כניסה - כולל טלויזיה במעגל סגור, וכניסה עם תג קרבה (NFC).
- שתי מעליות בבניין (2 כניסות).

• **חבילת ריהוט** – מחיר הדירה כולל חבילת ריהוט: ספה, שולחן לסלון, מעמד טלויזיה, שולחן אוכל +2 כסאות, מיטה זוגית+ שידות+ ארון (שווי של כ-3300 פאונד)

- חיבור בכל דירה לצלחת לוויין שעל הגג

• אופציה- רכישת חניה פרטית במחיר 10,000 פאונד

44-49 מטר





חישוב תשואה :



עלויות הרכישה:

עלות הנכס: £112200.

מס בולים (5%): £5610.

הוצאות עורך דין אנגלי (משוער): £1000

עמלת תיווך וליווי: (באנגליה+בישראל) £4000

סך הכל - £122810.

הכנסות:

שכר דירה (משוער): £7800 (650 לחודש)

דמי חכירה שנתי לקרקע: £0

עלות SERVICE CHARGE שנתית (ועד בית): £1,232

עלות שנתית לחברת ניהול (משוער): £780

סך הכל הכנסה שנתית צפויה: £5,788

תשואה צפויה (לפני מס בישראל): 4.7%



Regional House Price Forecasts

צפי לעליית מחירי השכירות ומחירי הנכסים

Regional Rental Forecasts

| Regional House Price Forecasts | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 5 yr total |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------------|
| London | 5.9 | 3.0 | 3.1 | 2.8 | 2.8 | 18.8 |
| South East | 7.7 | 5.0 | 3.9 | 3.6 | 3.6 | 26.1 |
| South West | 7.1 | 4.5 | 3.4 | 3.1 | 3.1 | 23.0 |
| East of England | 6.5 | 4.8 | 3.8 | 3.4 | 3.4 | 23.9 |
| East Midlands | 4.7 | 4.8 | 3.7 | 3.2 | 3.2 | 21.2 |
| West Midlands | 5.9 | 4.4 | 3.7 | 2.8 | 2.8 | 21.2 |
| North East | 4.7 | 3.9 | 2.9 | 2.5 | 2.5 | 17.6 |
| North West | 7.1 | 5.3 | 3.6 | 3.1 | 3.1 | 24.2 |
| Yorkshire and The Humber | 7.1 | 5.3 | 3.7 | 2.9 | 2.9 | 23.8 |
| Wales | 5.9 | 4.2 | 3.1 | 2.8 | 2.8 | 20.2 |
| Scotland | 2.4 | 4.4 | 3.3 | 3.0 | 3.0 | 17.2 |
| UK | 5.9 | 4.5 | 3.5 | 3.0 | 3.0 | 21.5 |

| Regional Rental Forecasts | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 5 yr total |
|---------------------------------|------|------|------|------|------|------------|
| London | -0.2 | 3.6 | 3.5 | 3.5 | 2.6 | 13.6 |
| South East | -0.3 | 1.7 | 4.3 | 4.0 | 2.7 | 13.1 |
| South West | -0.2 | 1.6 | 4.0 | 3.7 | 2.5 | 12.3 |
| East of England | -0.2 | 1.4 | 3.8 | 3.6 | 2.4 | 11.8 |
| East Midlands | -0.2 | 1.4 | 3.5 | 3.3 | 2.2 | 11.0 |
| West Midlands | -0.2 | 1.0 | 2.6 | 2.5 | 1.7 | 8.2 |
| North East | -0.1 | 0.9 | 2.3 | 2.2 | 1.5 | 7.4 |
| North West | -0.2 | 1.4 | 3.5 | 3.3 | 2.2 | 11.3 |
| Yorkshire and The Humber | -0.2 | 1.0 | 2.6 | 2.5 | 1.7 | 8.4 |
| Wales | -0.2 | 1.0 | 2.5 | 2.3 | 1.6 | 8.1 |
| Scotland | -0.2 | 1.1 | 2.8 | 2.6 | 1.8 | 9.2 |
| UK | -0.2 | 1.3 | 3.3 | 3.1 | 2.1 | 11.0 |

House price change (%pa)

Manchester

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 6.0 | 4.5 | 4.0 | 4.0 | 5.0 | 4.7 |

North West

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 4.5 | 4.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 3.3 |

North East

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 2.7 |

Leeds

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 5.0 | 4.5 | 3.0 | 4.0 | 4.5 | 4.2 |

Yorkshire & Humber

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 3.5 | 3.5 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 3.0 |

Liverpool

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 5.0 | 4.0 | 3.0 | 3.5 | 4.0 | 3.9 |

Rental value forecasts (%pa)

Manchester

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 4.0 | 3.0 | 2.5 | 2.5 | 3.0 | 2.9 |

Leeds

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 3.0 | 3.0 | 2.0 | 2.5 | 2.5 | 2.6 |

Liverpool

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------------|
| 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Average pa |
| 3.0 | 2.5 | 2.0 | 2.5 | 3.0 | 2.6 |



לינק ל LLL
לינק ל Savills

Figure 6 Regional mainstream capital value forecasts

| | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 5 years to 2026* |
|--------------------|-------|-------|------|------|------|------------------|
| UK | 7.5% | -1.0% | 3.0% | 3.5% | 3.5% | 17.4% |
| North West | 10.0% | -0.5% | 4.0% | 4.5% | 4.5% | 24.3% |
| Yorks & The Humber | 10.0% | -0.5% | 4.0% | 4.5% | 4.5% | 24.3% |
| North East | 9.0% | -0.5% | 4.0% | 4.5% | 4.5% | 23.2% |
| Wales | 10.0% | -1.5% | 4.0% | 4.5% | 4.5% | 23.1% |
| East Midlands | 8.5% | -1.0% | 3.5% | 4.0% | 4.0% | 20.2% |
| West Midlands | 8.5% | -1.0% | 3.5% | 4.0% | 4.0% | 20.2% |
| Scotland | 8.5% | -1.0% | 3.5% | 4.0% | 4.0% | 20.2% |
| South West | 7.5% | -1.5% | 3.0% | 3.5% | 3.5% | 16.8% |
| South East | 6.0% | -1.5% | 2.5% | 3.0% | 3.0% | 13.5% |
| East of England | 6.0% | -1.5% | 2.5% | 3.0% | 3.0% | 13.5% |
| London | 3.5% | -1.0% | 1.5% | 2.0% | 2.0% | 8.2% |

Source: Savills Research

NB: These forecasts apply to average prices in the second hand market. New build values may not move at the same rate.

*Compound

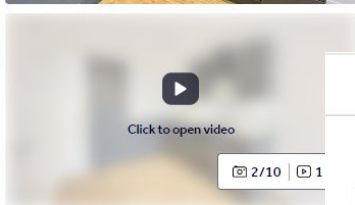
מתחרים ומחירים

- ✓ השכרה:
- ✓ לא קיימים הרבה דירות באיזור שלנו- כי אנחנו על הגבול שבין אזור תעשייה קלה לשכונת בתים קטנים של 2 חדרים. (שגם שם אין הרבה השכרות)
- ✓ בבניין אצלינו
 - ✓ דירות סטודיו מושכרות ב550-650
 - ✓ דירות חדר ב700-850
 - ✓ הדירות הכי זולות להשכרה באיזור במחיר של 495 - במפרט נמוך.
 - ✓ 88 דירות- 30 דירות מושכרות לבית החולים NHS ב550 פאונד (ניתנה הנחה לכמות השכרות גדולה) שווי
 - ריאלי של השכירות אמור להיות כ600-650
 - ✓ יש דירות שמושכרות עצמאית ב650

התשואות השנתיות הצפויות

היזם צופה שהתשואה מדירת סטודיו תהיה כ7% ברוטו לפני הוצאות, אך לדעתי התשואה תהיה קרובה יותר ל5-6% אחרי הוצאות בהשכרה רגילה, ניתן להגיע לתשואה גבוהה יותר בהשכרה לחברות או השכרות קצרות בין 7-10%.

See similar properties →



Click to open video

2/10 | 1

Lincoln House, Nelson Street, Bolton, Lancashire. [See map](#)

£850 pcm £196 pw

Price Change History

14/10/2022 Price changed from £950 pcm to £850 pcm

05/10/2022 Price changed from £1,000 pcm to £950 pcm

30/09/2022 Initial entry found: £1,000 pcm

Tenancy info

Reduced on 14/10/2022

Letting details

Let available date: Ask agent

Deposit: Ask agent

Min. Tenancy: Ask agent

Let type: Long term

Furnish type: Unfurnished

MARKETED BY

Harrisons Estate Agents,
Bolton1 Newbrook Road, Over
Hulton, Bolton, BL5 1EL

More properties from this agent

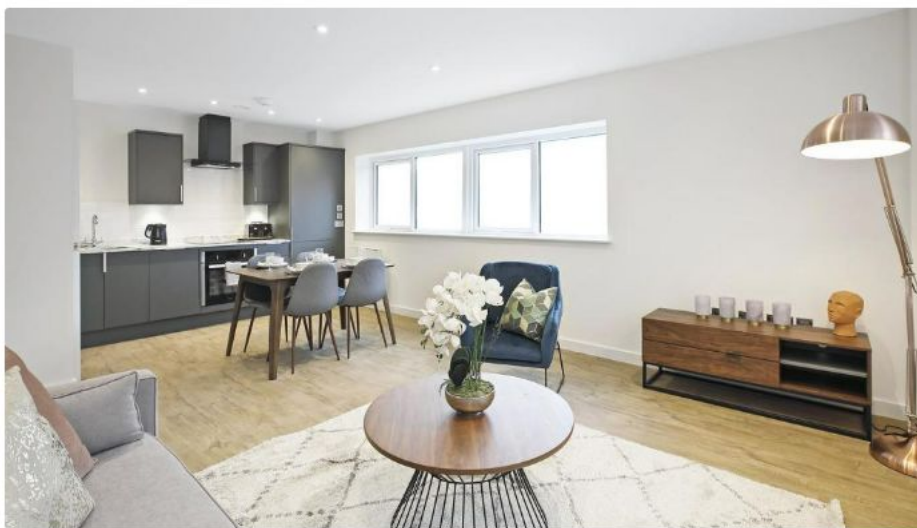
Harrisons
ESTATE AGENTS

Call agent: 01204 952683

Request details

Spotted an error with this listing?

See similar properties →



2/9

Lincoln House, Nelson Street, Bolton [See map](#)

£900 pcm £208 pw

Tenancy info

Added on 06/10/2022

Letting details

Let available date: 28/10/2022

Deposit: £1,038

Min. Tenancy: Ask agent

Let type: Long term

Furnish type: Furnished

PROPERTY TYPE

Apartment

BEDROOMS

× 1

BATHROOMS

× 1

MARKETED BY

Global Lettings and
Management, Manchester1st Floor, 3 Hardman Square,
Manchester, M3 3HN

More properties from this agent

GLOBAL
LETTINGS &
MANAGEMENT

Call agent: 01655 509137

Request details

חברות ניהול באיזור

עלויות נוספות

*חברת ניהול- לדוגמה

- ניהול מלא 300 פאונד להכנסת דייר +10%
- ניהול חלקי 300 פאונד להכנסת דייר +5%
- הכנסת דייר בלבד 99 פאונד

*עלות ל 10 שנים חד פעמים 90 פאונד- EPC
עמלות המרת מטבע

חברות ניהול לדוגמא לנכס:

Northwood

www.harrisonsnet.co.uk

[/https://vesperhomes.com/contact-us](https://vesperhomes.com/contact-us)

[/https://global-residential.com/manchester](https://global-residential.com/manchester)

הטבות מיוחדות

הדירה כוללת ריהוט

הדירה מושכרת!

היזם משלים את מחיר השכירות מ550 ל650 עד סיום חוזה השכירות



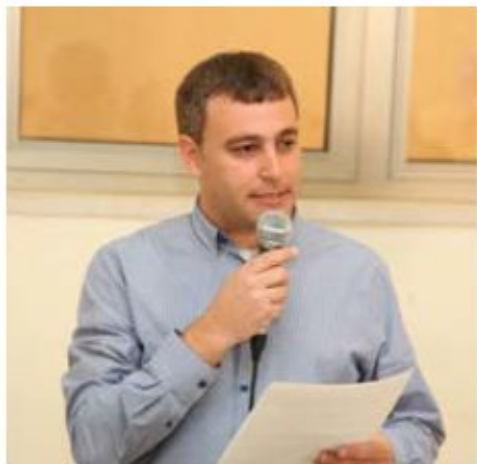
הסדרי תשלום

- 2000 פאונד - דמי שיריון (חלק מעלות הדירה) שאר התשלום לאחר חתימת החוזה וקבלת המפתח (כ- 28 יום)

- תשלומים נוספים :
עו"ד + נלווים - כ- 1200 פאונד
מס בולים באנגליה 2% או 5% בהתאם לחוק האנגלי
- עמלת איתור תיווך וליווי של רועי ואופיר



מוזמנים לפנות לפרטים נוספים



רועי פרידמן
054-7479545



אופיר הררי
050-3663588

לשליחת ווטצאפ לפרטים נוספים - לחצו פה
לקבלת טיפ שבועי לווטצאפ - לחצו פה



ההחלטות של היום הן ההצלחות של המחר



אופיר הררי
נדלן מניב לעתיד בטוח