

הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד



BNH השקעות נדל"ן בארה"ב

BNH השקעות נדל"ן הנה מהחברות המנוסות, האמינות והוותיקות שזיהו את הזדמנויות הנדל"ן שנוצרו בעקבות משבר ה SUB PRIME בארה"ב ופועלת החל משנת 2008 על סניפיה בישראל ובארה"ב עם ניסיון רב ומוכח ובשקיפות מלאה להשיא ערך ותשואה למאות מלקוחותיה המרוצים.

החברה מתמחה בייעוץ, איתור וטיפול בנכסי נדל"ן איכותיים הנרכשים ישירות מהבנק המעקל במחירים אטרקטיביים הנמוכים משמעותית משווי השוק שלהם, הנכסים עוברים תהליך של שיפוץ ולאחריו זוכים לתזרים מזומנים חיובי ותשואות של למעלה מ 10% מתשלומי שכר הדירה יחד עם צפי ראלי לרווחי הון מהמשך עליית שווי הנכס.

מר ישראל הריס, העומד בראש החברה, הנו תושב קליבלנד שהוריו ומשפחתו נולדו וגדלו בקליבלנד ויחד עם הצוות המקומי המקצועי שלנו צבר מומחיות רבה ורשת קשרים ענפה בענף הנדל"ן המקומי אשר מקנים לנו יתרון מובהק באיתור הזדמנויות נדל"ן מקומיות, ניתוחי כדאיות והשגת הנכסים המוצעים מעיקול על ידי הבנק, או באפשרויות רכישה אחרות במחירים ובתנאים האטרקטיביים ביותר!

סניפי החברה ממוקמים ברחוב גבעת שאול 27 ירושלים ובהיילנד האייטס שבמטרו-קליבלנד אוהיו ארה"ב.

למה קליבלנד?

כתבה שהתפרסמה באתר YAHOO סוקרת חלק מהגורמים השותפים להצלחתה המרשימה של העיר קליבלנד, להלן חלק מהדוגמאות המתוארות:

מרכזי רפואה ומחקר מהמובילים בעולם

קליבלנד הינה עיר מרכזית בכל מה שנוגע לרפואה ומחקר ומהמתקדמות והמפורסמות בעולם, פרזדור הרפואה מתחיל ממרכז העיר ועד כיכר האוניברסיטה, ומכיל מרפאות מתקדמות, מרכזי מחקר של קליבלנד קליניק הנחשבת ויוניברסיטי הוספיטל,

קליבלנד קליניק הוא אחד מ- 4 המרכזים המובילים בארה"ב ואחד מהמרכזים הרפואיים הגדולים בעולם! בשנת 2009 ביקרו בו 3,200,000 פציינטים. קליבלנד קליניק מדורגת כמספר 1 באמריקה בטיפולי לב.

מרכזי הרפואה בקליבלנד גדלים ומתפתחים וכוללים את מרכז רפואי לואיס סטוקס קליבלנד, מרכז זיידמן לחקר הסרטן החדש והמפואר ומרכז נכסים רפואיים חדש ומפואר הנמצא בתהליכי בנייה וצפוי להסתיים בקיץ 2013.

קו תחבורה מתקדמת עובר לאורך כל איזור הרפואה ומספק תחבורה נוחה וירוקה בעיר.



הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד



מרכזי בידור ותרבות

קזינו "Horseshoe" פתח את שיעריו לקהל הרחב במאי 2012, הקזינו ממוקם בבניין "Higbee" ההיסטורי אשר נמצא בכיכר המרכזית בלב ליבה של העיר, המקום מונה כ 8 מליון מבקרים בשנה דבר המבטיח משיכת מבקרים רבים לקליבלנד.



זהו שלב ראשון אשר כבר ניפתח לציבור הרחב בהשקעה בסך 400 מיליון \$ כאשר מתחם הקזינו יורחב וישלם בשנים הקרובות בהשקעות של כמיליארד \$ נוספים. מתחם הקזינו יחליף את הנמל באזור בליוויים ומלגאות אשר מביאים וימשיכו להביא תנופה ברוכה לעיר קליבלנד.



קליבלנד מפורסמת בזכות "בית הבלוז", מרכזי הקניות ומסעדת לולה המפורסמת של שף הברזל מיכאל סימונס. עם שפע של אוכל טוב וקניות בלב העיר קליבלנד דבר המקנה מרכז בידור לכולם

הרוק אנד רול נולד בעיר וליבו עדיין פועם. מוזיאון היכל התהילה של הרוק אנד רול, בית הבלוז ועוד רבים וטובים מה שהופך את העיר להיכל חשוב בהיסטוריית המוזיקה.

הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד



מרכז תרבות ואומנות

קומפלקס התיאטרון השני בגודלו בארה"ב אחרי ברודווי שבניו יורק ממוקם בקליבלנד, כולל תיאטרון ציבורי, תיאטרון הקפיטול, הפילהרמונית של קליבלנד אשר מדורגת בעשיריה הראשונה בעולם על ידי מגזין גרמופון.

המוזיאונים בעיר כוללים את: המוזיאון לאמנות עכשווית, מוזיאון המדע, המוזיאון להיסטוריה טבע, סטן יואיט הול, מוזיאון קרופורד, מוזיאון הילדים, ועוד רבים



חינוך: 300 מיליון דולר

סכום של 300 מיליון דולרים הושקע במרכז החדש של "סטייט יוניברסיטי" שיושלם בקרוב. המרכז ישלב השכלה ואומנות עם אוניברסיטת "קייס ווסטרן" וכלול מרכז כנסים ענק ומגורי סטודנטים



דיור: מיליארד וחצי דולר

הפרוייקט החדש והמפואר בגדה המזרחית יכלול: בנייני משרדים, מלון הכולל 150 חדרים אירוח מפוארים ומאובזרים, מסעדות, מרכזי בידור, טיילת של 360 מ"ר לאורך הנהר שתשולב עם שטחי צמחיה רבים. בניין המגורים בגדה המזרחית יהיה אחד השכונות הירוקות הראשונות בארה"ב.

השכונה תוקם ממול לאקווריום שזכה להרבה שבחים מאז שנפתח בינואר האחרון, אם חשקה נפשכם לקצת מרחבים תמיד תוכלו להפליג בסירות לעבר האיים באגם אירי, או לחילופין להנות בפארק הלאומי של מחוז קיהוגה

העיר קליבלנד עם אחוז אבטלה נמוך בשיעור 6.5% ומגמת הצמיחה ממשיכה נובמבר 2012

הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד

לקוחותינו מתרשמים ומספרים..

ציטוט ממכתב לקוח על רשמיו בקליבלנד אוהיו . לאחר שבחן חברות רבות וערים בכל רחבי ארה"ב .

"בין כל המפגשים, נפגשנו עם חברה ישראלית שדרך העבודה שלה הייתה שונה, היא הציעה את שרותיה בליווי תהליך הרכישה וההשכחה. הם יאתרו לנו נכס שעוקל ע"י הבנקים, יגישו את ההצעה בשמנו, יוציאו מכרז בין קבלנים מקומיים, יפקחו על הליך הבניה, בסוף ימצאו דייר ויעבירו לחברת ניהול

מההתחלה אהבתי את הגישה שהכל גלוי וחשוף והחברה לוקחת רק עמלות דמי ניהול, אני שותף בהחלטה היכן לרכוש, אני שותף במהלך הקניה מול הבנק ואני חלק מהתהליך מה שבעצם נותן לי שליטה מלאה ."

"חזרנו לארץ והבנו שאנו חייבים לשנות את הדיסק ממה שניסו למכור לנו בארץ. התחלנו להתמקד בפרברים של ערים שאחוז האבטלה בהן הוא נמוך. חיפשנו גם אזורים שאליהם מגיעים אנשים לתקופה בינונית (2-5 שנים), כך נקבל שוכרים לטווח ארוך. חיפשנו מקומות שיש בהן מוסד חינוכי או תעסוקתי שמביא אליו משפחות, כמו בתי ספר, אוניברסיטאות, מרכזים רפואיים וכדומה.

לאחר שהחלטנו מה אנחנו מחפשים, ראינו שרק עיר אחת מכל מה שהחברות ישראליות מציעות לנו עומדת בקריטריונים - קליבלנד, אוהיו. בתחילת פברואר נסעתי לקליבלנד. כבר בחברת השכרת הרכב, פגשתי את קווין, סטודנט צעיר ונחמד שהיה הראשון מני רבים לענות לי לשאלה " WHY CLEVELAND". במשך יומיים שאלתי את השאלה הזאת עשרות פעמים, מקווין בחברת ההשכרה, לקופאית בTARGET (ואם אתם לא יודעים מה זה TARGET, אל תקנו בית בארה"ב), למלצרים במסעדות ולכל אדם שנתקלתי בו... לכולם הייתה תשובה אחת "זה מקום טוב ומתפתח". כולם ללא יוצא דופן, דיברו על ההתפתחות של העיר, על ההשקעות ועל התנופה שהעיר נמצאת בה. המידע הזה נתן לי רוח גבית לביקור. דבר נוסף שהופך את

קליבלנד למקום השקעה אטרקטיבי, הוא בית החולים Cleveland Clinic, שהוא אחד מבתי החולים המובילים בארה"ב [ומדורג במקום הראשון בתחומי הקרדיולוגיה ובניתוחי לב, נפרולוגיה ואורולוגיה](#), ובשאר התחומים הוא תמיד בשלישייה הראשונה. Cleveland Clinic, הוא גם אחד המרכזים הגדולים בעולם לClinical Trials. כמו כן, קיים בקליבלנד עוד מרכז רפואי מהחשובים בארה"ב [University Hospitals](#). כל המרכזים הללו מביאים למעלה מ-1000 משפחות בשנה לאזור, משפחות שמגיעות מכל העולם וצריכות בתים טובים ואכותיים, מה שמייצר שוק השכרה פורה מאוד ויותר מכך קהל שוכרים אכותי מאוד



הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד

קצת על העסקאות - בית לדוגמא



BNH
Investment Group

מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

02-6334999

www.Nadlan-USA.com

בס"ד

תיאור
העיסקה

68416053	מספר נכס
תכנון תשואה	
\$88,781	עלות השקעה כוללת
\$1,200	שכר דירה חודשי
\$14,400	שכ"ד שנתי ברנטו
16.2%	תשואה שנתית גלמית
הוצאות קבועות שנתיים ראשונות	
\$1,152	חב ניהול 8% משכ"ד
\$13,248	הכנסה שנתית נטו
14.9%	תשואה שנתית נטו
הוצאות קבועות שנה שלישית ואילך	
\$700	ביטוח
\$1,152	חברת ניהול 8%
\$3,259	ארונה
\$9,289	הכנסה שנתית נטו
10.5%	תשואה שנתית נטו



3030 Edgehill Rd	כתובת הבית
פרטי הבית	
4	מספר חדרי שינה
1.5	מספר חדרי אמבט
1,495	שטח רצפה בגרל מרובע
6,098	שטח המגרש בגרל מרובע
1920	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
B Good +	איכות בניה
2 car - Detached	חניה מקורה
Hot Water-Steam	מערכת חימום
None	מיזוג מרכזי
Dec 06' \$160,000	שווי שוי
Mar 06' \$159,900	נמכר בעבר
127,200	שווי בעירה למס
143,520	עלות בניה מחדש

2011 Market Value

	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	33,600	93,600	127,200
NET TAXABLE	5100	33,600	93,600	127,200

By state law, the Cuyahoga County Auditor is responsible to see that every parcel of land and the buildings thereon are fairly and uniformly appraised and assessed for tax purposes. The County Auditor maintains a detailed record of the appraisal on each parcel in Cuyahoga County.

For further information on tax abatements, please contact your local city hall or the County Auditors Office at 216-443-7100.

מפת הנדל"ן סביב הנכס המצביעה על רמת המחירים המצוייה באזור על בסיס מכירות שניתבעו לאחרונה



תאריך המכירה	מחיר המכירה	כתובת הביתים להשוואה
10/1/2012	\$150,000	3015 Lincoln Blvd
6/11/2012	\$120,000	2994 Euclid Heights Blvd
11/14/2012	\$190,000	3003 Euclid Heights Blvd
6/15/2012	\$129,000	3084 Euclid Heights Blvd
7/23/2012	\$143,000	2979 Yorkshire Rd
8/28/2012	\$195,000	2943 E Overlook Rd
10/25/2012	\$180,000	3003 Washington Blvd
3/12/2012	\$145,000	2935 Edgehill Rd
12/27/2012	\$125,000	2925 Washington Blvd
7/13/2012	\$220,000	2925 Berkshire Rd
6/4/2012	\$143,000	1778 Radnor Rd
5/14/2012	\$225,000	1799 Wilton Rd
12/21/2012	\$160,000	2952 Hampshire Rd

גרף תחזית עליית שווי לנכס במהלך 5 השנים הקרובות

\$88,781
\$127,200
\$136,358
\$140,938
\$145,517
\$150,096

תשקיף הכנסות לתקופת השקעה

\$35,784.82	הכנסות שכירות
\$42,290.81	רווחי מימש
\$78,075.62	סה"כ הכנסות בשנים הבאות
88%	תשואה כוללת
29%	תשואה שנתית

* התשקיף יואם ממקורות הנחה בה המשקיע מחזיק בכנס לתקופה בת 3 שנים עד למימוש

S&P/CASE-SHILLER על פי נתוני מדד CLEVELAND HOME PRICE INDEX

משנת 1987 עד שנת 2012 מחירי הבתים בקליבלנד עלו בממוצע 3.6% לשנה. על פי נתון זה מצופה גרף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה נתונים אלו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד



תחזית ומגמות השוק

הזדמנויות נדל"ן אטרקטיביות בקליבלנד

BNH השקעות נדל"ן

02-633-4999

www.Nadlan-USA.com

USA

Office: 440-683.1263

Office: 440-683.1265

195 Alpha Park Dr, Highland Heights Ohio 44143

ISRAEL

Office: 02-633.4999

Fax: 02-633.5645

27 Givat Shaul Jerusalem 95477 ISRAEL

BNH

Investment Group