



# מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב פרטי

03-763-5545

www.BNHusa.com

64510061	מספר נכס
----------	----------

10.79%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

235 E 270th St	כתובת הבית
----------------	------------

תכנון תשואה	
<b>\$75,990</b>	<b>עלות השקעה כוללת</b>
\$979-\$1,200K	ניתן להשכיר בין
\$950	שכירות
צפי שנה א'	
\$11,400.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$1,140.00)	דמי ניהול 10%
(\$2,063.90)	ארונה
\$8,196.10	הכנסה שנתית נטו
10.8%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$1,140.00)	דמי ניהול 10%
(\$1,093.17)	ארונה
(\$750.00)	ביטוח
\$8,416.83	הכנסה שנתית נטו
11.1%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
1.5	מספר חדרי אמבטי
1,350	שטח רצפה ברגל מרובע
9,515	שטח המגרש ברגל מרובע
1949	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
C+	איכות בניה
1 car - Dttached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
Central Air	מיזוג מרכזי
Nov 06' \$127,000	שווי שיא
Sep 08' \$113,500	נמכר בעבר
96,600	הערכת שמאי
129,600	עלות בניה מחדש
\$78,300	<b>Bestimate</b>

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין 3 חודשים האכלוס אמור לקחת כ-3 חודשים הכוללים שיפוץ הנכס העמדתו לשוק לשכירות, סינון הדירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון הנדרשת הכוללת קניה והליך האכלוס אמור לקחת כ-3 חודשים הכוללים שיפוץ הנכס העמדתו לשוק לשכירות, סינון הדירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון הנדרשת הכוללת קניה.

## הערכת שמאי לשנת 2014

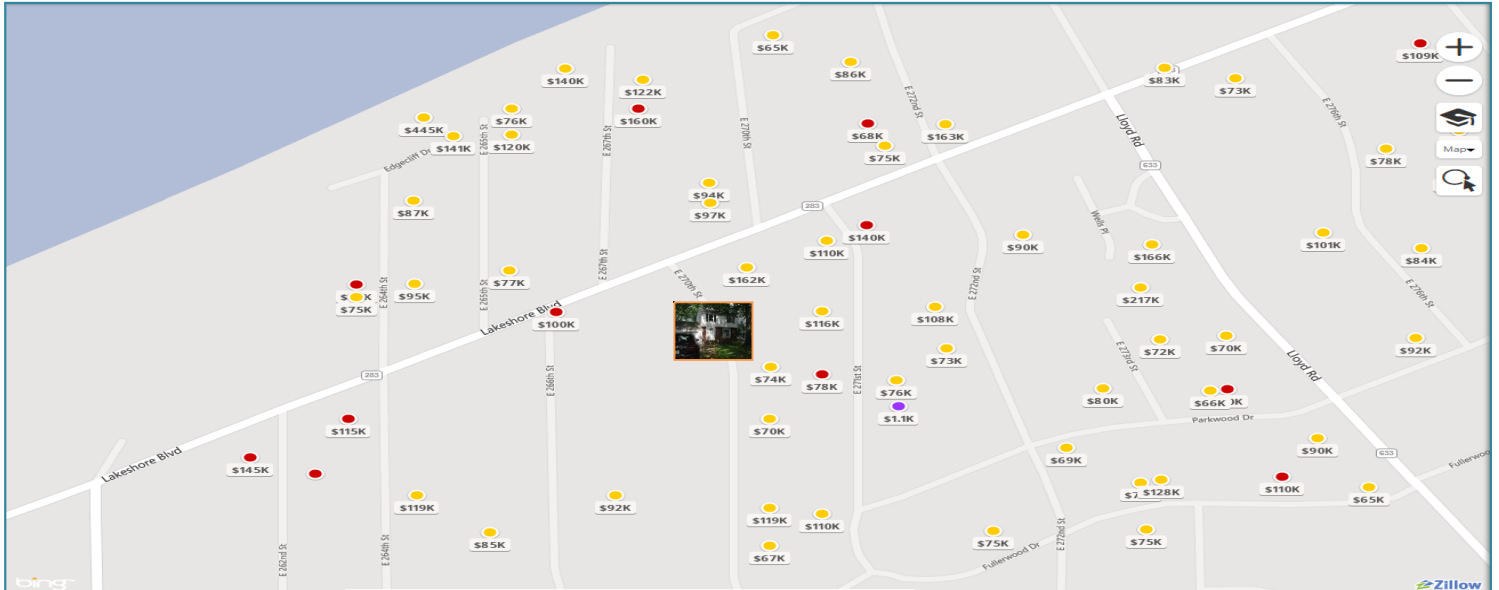


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	21,600	75,000	96,600
NET TAXABLE	5100	21,600	75,000	96,600

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 המציעה על רמת המחירים המצוייה באזור על בסיס מכירות שניתבעו לאחרונה



<b>\$93,446</b>	עליית ערך 2020
<b>\$90,199</b>	עליית ערך 2019
<b>\$87,064</b>	עליית ערך 2018
<b>\$84,039</b>	עליית ערך 2017
<b>\$81,119</b>	עליית ערך 2016
<b>\$75,990</b>	רכישה 2015

**על פי נתוני מדד S&P/CASE-SHILLER CLEVELAND HOME PRICE INDEX**  
 משנת 1987 עד שנת 2012 מחירי הבתים בקליבלנד עלו ב-3.6% בממוצע לשנה. על פי נתון זה מצורף גרף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה.  
 נוסף לזאת אנו מצטרפים לדעה הרווחת כי עליית הערך הצפויה תשקף את צמיחת הכלכלה המקומית וזורה לרמות המוכרות מהעשור הקודם  
**נתונים אלו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד**

**TripleNet NNN 100%**  
 נכסי BNH זכאים להנות משכירות מועדפת עם חוזה מובטח לשנתיים החל מחודשיים לאחר רישום טאבו ובשכירות טריפל נט.  
 בשכירות טריפל נט הדייר הוא שנושא בעול שלוש מרכיבי ההוצאה שהם ארונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטיות.  
**אופטימלית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$507 המשקפים תשואה שנתית של 8% נטו**

אין באמור לעיל משום התחייבות לתשואה, מובהר כי פרסום זה הינו הצגה עקרונית של השקעה פוטנציאלית בנדל"ן ואינו מהווה הצעה במובן חוק החוזים או הצעה להשקעה בניירות ערך, הנתונים המוצגים הנם השערה בלבד ועשויים להשתנות מעת לעת עפ"י השינויים בשוק הנדל"ן והרשויות המקומיות.  
 אין במסמך זה כדי להחליף ייעוץ מקצועי, הן לעניין השקעה בנדל"ן והן לעניין השקעה מחוץ לישראל לרבות היבטי המיסוי הנוגעים להשקעה והכל כפוף להסכם שייחתם עם הצדדים.