



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545

www.BNHusa.com

68204096	מספר נכס
----------	----------

11.96%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

664 Quilliams Rd	כתובת הבית
------------------	------------

תכנון תשואה	
\$73,797	עלות השקעה כוללת
996\$-1200\$	ניתן להשכיר בין
\$1,000	שכירות
צפי שנה א'	
\$12,000.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$960.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,212.63)	ארנונה
\$8,827.37	הכנסה שנתית נטו
12.0%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$960.00)	דמי ניהול 8%
(\$1,126.80)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$9,213.20	הכנסה שנתית נטו
12.5%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
2	מספר חדרי אמבט
1,288	שטח רצפה ברגל מרובע
8,058	שטח המגרש ברגל מרובע
1951	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
B Good +	איכות בניה
2 car - Attached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
None	מיוזג מרכזי
Dec 05' \$130,000	שווי שיא
0	נמכר בעבר
96,600	הערכת שמאי
123,648	עלות בניה מחדש
\$94,024	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$996-\$1200** לחודש אשר מהם יש לנכות עלויות ניהול והוצאות שונות כמפורט במחשבון זה. תהליך האכלוס אמור לקחת כ-3 חודשים הכוללים שיפוץ הנכס העמדתו לשוק לשכירות, סינון הדיירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

הערכת שמאי לשנת 2012

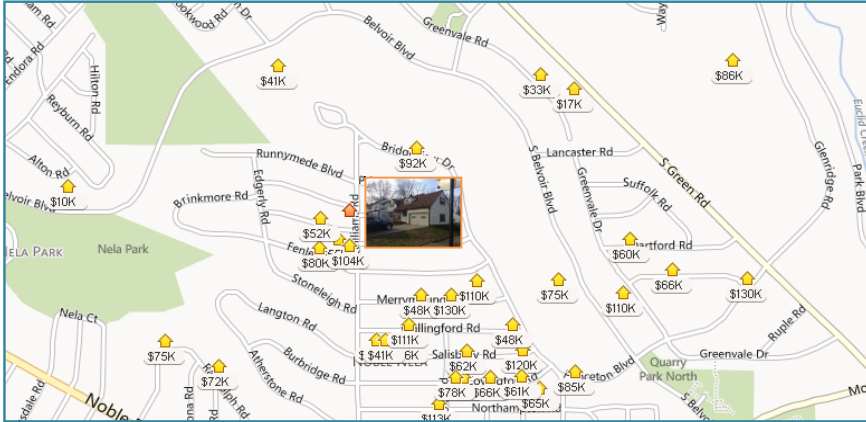


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	19,800	76,800	96,600
NET TAXABLE	5100	19,800	76,800	96,600

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 המצביעה על רמת המחירים המצוייה באזור על בסיס מכירות שניתבעו לאחרונה



תאריך המכירה	מחיר המכירה	כתובת הבתים להשוואה
04/03/2012	\$111,000	3783 Wallingford Rd
05/09/2012	\$140,000	1062 Pembroke Rd
11/19/2012	\$119,900	3990 Princeton Blvd
05/14/2012	\$109,900	484 Greenvale Rd
10/01/2012	\$129,900	3827 Merrymound Rd
08/24/2012	\$110,000	3850 Freemont Rd
03/01/2012	\$102,000	1144 Yellowstone Rd
05/29/2012	\$122,000	1123 Hereford Rd
09/26/2012	\$92,000	3787 Bridgeview Dr
06/04/2012	\$103,000	942 Pembroke Rd
06/21/2012	\$85,100	967 Pembroke Rd
11/27/2012	\$113,000	3811 Northampton Rd
05/18/2012	\$81,000	19731 Upper Valley Dr

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קריבה

\$112,212	עליית ערך 2017
\$108,312	עליית ערך 2016
\$104,549	עליית ערך 2015
\$100,916	עליית ערך 2014
\$97,409	עליית ערך 2013
\$73,797	רכישה 2012

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

TripleNet NNN 100%
 נכסי BNH זכאים להגנת משכירות מועדפת עם חוזה מובטח לשנתיים החל מהיום הראשון ובשכירות טריפל נט.
 בשכירות טריפל נט הדייר הוא שנושא בעול שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואת נטו אבסולוטית.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$615 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו