



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545
www.BNHusa.com

68216072 מספר נכס

10.75% תשואה נטו לשנה

981 Montford Rd כתובת הבית

תכנון תשואה	
\$87,872	עלות השקעה כוללת
1000\$-1200\$	ניתן להשכיר בין
\$1,100	שכירות
צפי שנה א'	
\$13,200.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,696.96)	ארנונה
\$9,447.04	הכנסה שנתית נטו
10.8%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,057.92)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$9,386.08	הכנסה שנתית נטו
10.7%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
1	מספר חדרי אמבט
1,313	שטח רצפה ברגל מרובע
8,276	שטח המגרש ברגל מרובע
1928	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
B	איכות בניה
2 car - Detached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
None	מיזוג מרכזי
Apr 06' \$118,000	שווי שיא
Oct 99' \$116,000	נמכר בעבר
92,400	הערכת שמאי
126,048	עלות בניה מחדש
\$87,971	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1200-\$1000** לחודש אשר מהם יש לנכות עלויות ניהול והוצאות שונות כמפורט במחשבון זה. תהליך האכלוס אמור לקחת כ-3 חודשים הכוללים שיפוץ הנכס העמדתו לשוק בשכירות, סינון הדירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

2013 הערכת שמאי לשנת

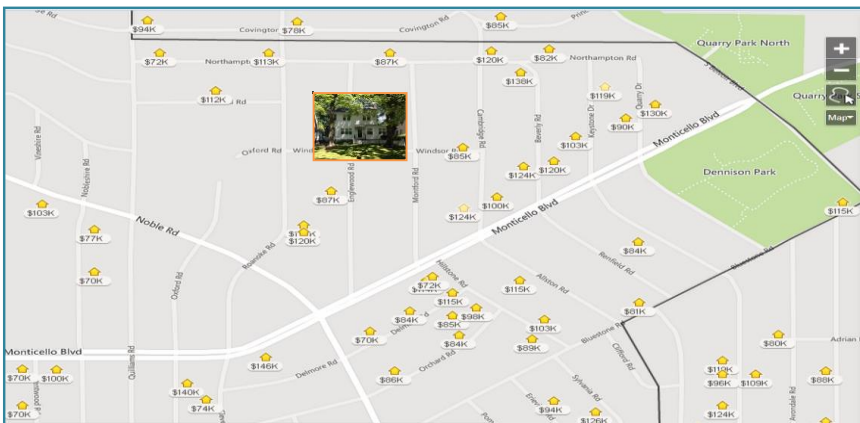


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	21,300	71,100	92,400
NET TAXABLE	5100	21,300	71,100	92,400

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
28/05/2013	\$119,900	925 Beverly Rd
03/01/2013	\$103,000	1099 Hillstone Rd
18/03/2013	\$89,000	1102 Hillstone Rd
28/02/2013	\$146,000	3796 Monticello Blvd
20/08/2012	\$90,000	894 Quarry Dr
14/11/2012	\$125,700	1154 Sylvania Rd
30/04/2013	\$107,200	1164 Plainfield Rd
29/11/2012	\$118,600	1102 Winston Rd
04/02/2013	\$96,000	1114 Winston Rd
01/02/2013	\$110,000	3877 Montevista Rd
16/11/2012	\$106,500	3798 Merrymound Rd
24/08/2012	\$110,000	3850 Fremont Rd
24/10/2012	\$123,000	1202 Plainfield Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$104,988

עליית ערך 2019

\$101,339

עליית ערך 2018

\$97,818

עליית ערך 2017

\$94,419

עליית ערך 2016

\$91,138

עליית ערך 2015

\$87,872

רכישה 2014

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 מצופו גרוף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה.

נוסף לזאת אנו מצטרפים לדעה הרווחת כי עליית הערך הצפויה תשקף את צמיחת הכלכלה המקומית וחזרה לרימות המוכרות מהעשור הקודם
נתונים אלו הינם בגדר מידע צפוי פנה עתיד

TripleNet NNN 100%

נכסי BNH זכאים להנות משכירות מועדפת עם חוזה מובטח לשנתיים החל מהיום הראשון ובשכירות טריפל נט.

בשכירות טריפל נט הדייר הוא שמושא בעול שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואת נטו אבסולוטית.

אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה **\$732** המשקפים תשואה שנתית של **10%**