



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545
www.BNHusa.com

68217024	מספר נכס
----------	----------

10.89%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

3923 Northampton	כתובת הבית
------------------	------------

תכנון תשואה	
\$87,036	עלות השקעה כוללת
869\$-1200\$	ניתן להשכיר בין
\$1,100	שכירות
צפי שנה א'	
\$13,200.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,665.23)	ארנונה
\$9,478.77	הכנסה שנתית נטו
10.9%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,162.46)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$9,281.54	הכנסה שנתית נטו
10.7%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
2	מספר חדרי אמבט
1,196	שטח הרצפה ברגל מרובע
7,405	שטח המגרש ברגל מרובע
1949	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
C	איכות בניה
1 car - Dtached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
Central Air	מיזוג מרכזי
Dec 2005' \$115,000	שווי שיא
-----	נמכר בעבר
87,900	הערכת שמאי
114,816	עלות בניה מחדש
\$88,504	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונרשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1200-\$869** 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 הדירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ' א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

הערכת שמאי לשנת 2013

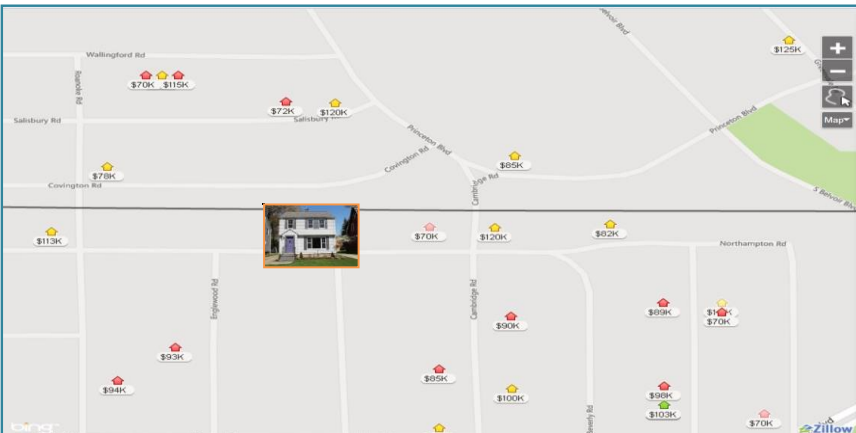


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	19,600	68,300	87,900
NET TAXABLE	5100	19,600	68,300	87,900

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 שניתבצעו לאחרונה



תאריך המכירה	מחיר המכירה	כתובת הבית להשוואה
15/10/2012	\$85,000	4061 Princeton Blvd
19/11/2012	\$119,900	3990 Princeton Blvd
12/09/2012	\$78,100	3831 Covington Rd
27/11/2012	\$113,000	3811 Northampton Rd
24/08/2012	\$110,000	3850 Freemont Rd
01/10/2012	\$129,900	3827 Merrymound Rd
26/06/2012	\$115,000	1042 Allston Rd
26/04/2013	\$86,000	3915 Orchard Rd
01/10/2012	\$129,900	4141 Princeton Blvd
28/02/2013	\$146,000	3796 Monticello Blvd
26/09/2012	\$92,000	3787 Bridgeview Dr
04/02/2013	\$96,000	1114 Winston Rd
07/06/2012	\$124,000	1175 Plainfield Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$105,624	עליית ערך 2019
\$101,953	עליית ערך 2018
\$98,411	עליית ערך 2017
\$94,991	עליית ערך 2016
\$91,690	עליית ערך 2015
\$87,036	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 מצורף גרף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה. נוסף לזאת אנו מצטרפים לדעה הרווחת כי עליית הערך הצפויה תשקף את מחיכת הכלכלה המקומית וזחירה לרמות המוכרות מהעשור הקודם
נתונים אלו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד

TripleNet NNN 100%
נכסי BNH זכאים להנות משכירות מועדפת עם חזה מובטח לשנתיים החל מהיום הראשון ובשכירות טריפל נט.
בשכירות טריפל נט הדייר הוא שנושא בעול שלוש מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטית.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$725 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו