

682-21-030	מספר נכס
------------	----------

11.57%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

4105 Bluestone RD	כתובת הבית
-------------------	------------

תכנון תשואה	
\$78,804	עלות השקעה כוללת
850\$-1100\$	ניתן להשכיר בין
\$1,035	שכירות
צפי שנה א'	
\$12,420.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$993.60)	דמי ניהול 8%
(\$2,310.82)	ארנונה
\$9,115.58	הכנסה שנתית נטו
11.6%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$993.60)	דמי ניהול 8%
(\$1,369.63)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$9,356.77	הכנסה שנתית נטו
11.9%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
1	מספר חדרי אמבטי
935	שטח רצפה ברגל מרובע
6,700	שטח המגרש ברגל מרובע
1951	שנת בניה
Ranch	סוג נכס
B	איכות בניה
2 car - Dttached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
None	מיזוג מרכזי
May 05' \$119,000	שווי שיא
Jul 2004 for \$120,000	נמכר בעבר
92,600	הערכת שמאי
89,760	עלות בניה מחדש
\$74,800	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1100-\$850** 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, הליוו הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

הערכת שמאי לשנת 2012

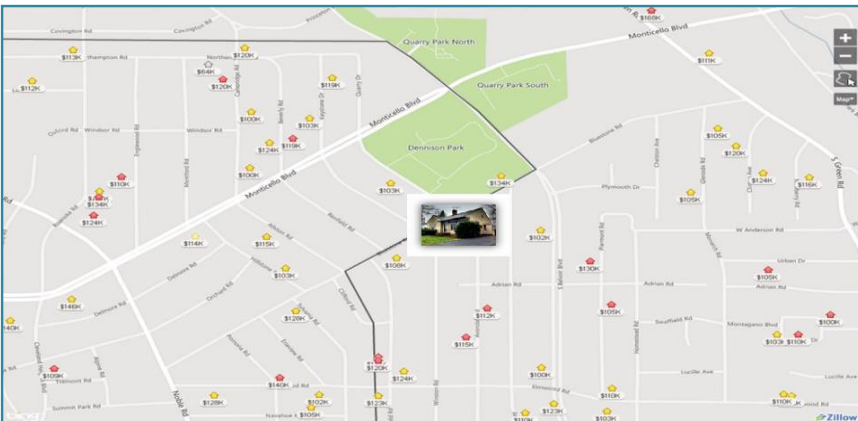


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	17,900	74,700	92,600
NET TAXABLE	5100	17,900	74,700	92,600

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
21/12/2012	\$81,000	4045 Bluestone Rd
04/02/2013	\$96,000	1114 Winston Rd
10/08/2012	\$102,000	1024 S Belvoir Blvd
05/11/2012	\$87,500	1159 Plainfield Rd
03/01/2013	\$103,000	1099 Hillstone Rd
11/04/2013	\$86,000	1134 S Belvoir Blvd
07/06/2012	\$124,000	1175 Plainfield Rd
18/03/2013	\$89,000	1102 Hillstone Rd
20/08/2012	\$100,000	1176 S Belvoir Blvd
24/10/2012	\$123,000	1202 Plainfield Rd
24/05/2012	\$99,900	1224 Winston Rd
24/05/2012	\$94,500	960 Chelston Rd
31/08/2012	\$95,000	1252 Winston Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$89,269	עליית ערך 2018
\$86,167	עליית ערך 2017
\$83,173	עליית ערך 2016
\$80,283	עליית ערך 2015
\$77,493	עליית ערך 2014
\$78,804	רכישה 2013

על פי נתוני מדד S&P/CASE-SHILLER CLEVELAND HOME PRICE INDEX
משנת 1987 עד שנת 2012 מחירי הבתים בקליבלנד עלו ב-3.6% במוצע לשנה. שנת 2012 מוצגת בשנה. 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 וחזרה 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 מהיום הראשון ובשכירות טריפל נט.
בשכירות טריפל נט הדייר הוא שנושא בעול שלוש מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במבצ זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטיות.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה **\$657** המשקפים תשואה שנתית של **10%**