



# מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545

www.BNHusa.com

683-11-075	מספר נכס
------------	----------

11.24%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

1619 Wood Rd	כתובת הבית
--------------	------------

תכנון תשואה	
<b>\$86,082</b>	<b>עלות השקעה כוללת</b>
\$994-\$1300K	ניתן להשכיר בין
\$1,150	שכירות
צפי שנה א'	
\$13,800.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$1,380.00)	דמי ניהול 10%
(\$2,743.55)	ארונה
\$9,676.45	הכנסה שנתית נטו
11.2%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' וואלך	
(\$1,380.00)	דמי ניהול 10%
(\$1,961.92)	ארונה
(\$750.00)	ביטוח
\$9,708.08	הכנסה שנתית נטו
11.3%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
1	מספר חדרי אמבט
1,498	שטח רצפה ברגל מרובע
16,552	שטח המגרש ברגל מרובע
1951	שנת בניה
Cap Code	סוג נכס
C+	איכות בניה
1 car - Attached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
Central Air	מיזוג מרכזי
April 06' \$142,000	שוי שיא
Nov 09' \$1052,000	נמכר בעבר
99,800	הערכת שמאי
143,808	עלות בניה מחדש
\$89,880	<b>Bestimate</b>

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$994-\$1300K** לחדש אשר מהם יש לנכות עלויות ניהול והוצאות שונות כמבופרט במחשבון זה. תהליך האכלוס אמור לקחת כ 3 חודשים הכוללים שיפוץ הנכס העמדתו לשוק לשכירות, טיפון הדירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון הנדרשת הכוללת קניה ועלויות רכישה, שיפוצים והשבחה, ביטוח לשנה, חשבונות שוטפים ל 4 חודשים וחבילת תחזוקה ותיקונים לשנתיים.

## הערכת שמאי לשנת 2014

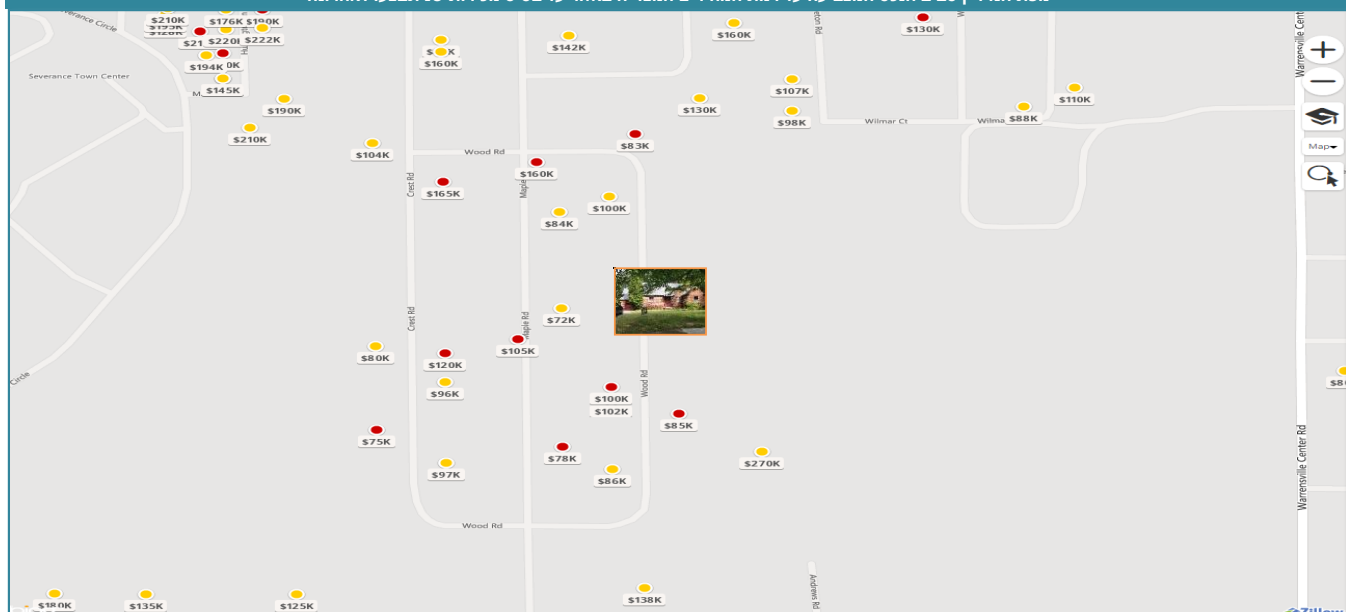


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	32,900	66,900	99,800
NET TAXABLE	5100	32,900	66,900	99,800

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 שניתצעו לאחרונה



<b>\$107,266</b>	עליית ערך 2020
<b>\$103,539</b>	עליית ערך 2019
<b>\$99,941</b>	עליית ערך 2018
<b>\$96,468</b>	עליית ערך 2017
<b>\$93,116</b>	עליית ערך 2016
<b>\$86,082</b>	רכישה 2015

**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 גרף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה.  
 נוסף לזאת אתר מצטרפים לדעה הרווחת כי עליית הערך הצפויה תשקף את צמיחת הכלכלה המקומית וחזרה לרמות המוכרות מהשער הקודם  
**נתונים אלה הנוגעים במידע 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 שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטית.  
**אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$717 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו**

אין באמור לעיל משום תחייבות לתשואה, מובהר כי פרסום זה הינו הצגה עקרונית של השקעה פוטנציאלית בבדל"ן ואינו מהווה הצעה במובן חוק החוזים או הצעה להשקעה בבניית 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 בבדל"ן והן לעניין השקעה מחוץ לישראל לרבות היבטי המיסוי הנוגעים להשקעה והכל כפוף להסכם שיחתם עם הצדדים.