



# מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545  
www.BNHusa.com

|          |          |
|----------|----------|
| 70424110 | מספר נכס |
|----------|----------|

|        |                |
|--------|----------------|
| 14.16% | תשואה נטו לשנה |
|--------|----------------|

|                    |            |
|--------------------|------------|
| 3965 Warrendale Rd | כתובת הבית |
|--------------------|------------|

| תכנון תשואה      |                         |
|------------------|-------------------------|
| <b>\$64,183</b>  | <b>עלות השקעה כוללת</b> |
| 888\$-1200\$     | ניתן להשכיר בין         |
| \$1,075          | שכירות                  |
| צפי שנה א'       |                         |
| \$12,900.00      | הכנסה שנתית ברוטו       |
| (\$1,032.00)     | דמי ניהול 8%            |
| (\$2,777.22)     | ארנונה                  |
| \$9,090.78       | הכנסה שנתית נטו         |
| 14.2%            | תשואה שנתית נטו         |
| צפי שנה ב' ואילך |                         |
| (\$1,032.00)     | דמי ניהול 8%            |
| (\$2,163.21)     | ארנונה                  |
| (\$700.00)       | ביטוח                   |
| \$9,004.79       | הכנסה שנתית נטו         |
| 14.0%            | תשואה שנתית נטו         |



| פרופיל נכס        |                      |
|-------------------|----------------------|
| 4                 | מספר חדרי שינה       |
| 2                 | מספר חדרי אמבט       |
| 1,500             | שטח רצפה ברגל מרובע  |
| 5,401             | שטח המגרש ברגל מרובע |
| 1947              | שנת בניה             |
| Colonial          | סוג נכס              |
| B Good +          | איכות בניה           |
| Detached          | חניה מקורה           |
| Forced air        | מערכת חימום          |
| Central           | מיזוג מרכזי          |
| Dec 05' \$122,000 | שווי שיא             |
| Feb 07' \$106,000 | נמכר בעבר            |
| 101,900           | הערכת שמאי           |
| 144,000           | עלות בניה מחדש       |
| \$97,500          | <b>Bestimate</b>     |

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **888\$-1200\$** לחודש אשר מהם יש ליכנסות 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 2011

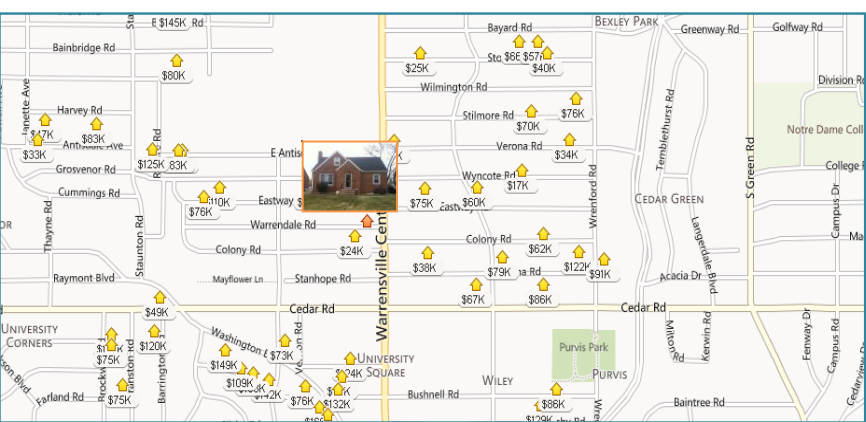


|                    | LUC  | LAND   | BLDG   | TOTAL   |
|--------------------|------|--------|--------|---------|
| <b>APPRAISED</b>   | 5100 | 20,100 | 81,800 | 101,900 |
| <b>NET TAXABLE</b> | 5100 | 20,100 | 81,800 | 101,900 |

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 שניתבעו לאחרונה



| תאריך המכירה | מחיר המכירה | כתובת הבית להשוואה                   |
|--------------|-------------|--------------------------------------|
| 01/04/2013   | \$74,900    | <a href="#">4042 Wyncote Rd</a>      |
| 10/17/2012   | \$124,400   | <a href="#">3949 Lansdale Rd</a>     |
| 01/31/2013   | \$56,600    | <a href="#">3938 Lansdale Rd</a>     |
| 07/03/2012   | \$60,000    | <a href="#">4110 Wyncote Rd</a>      |
| 02/08/2013   | \$73,000    | <a href="#">2179 Fenwick Rd</a>      |
| 03/12/2012   | \$67,000    | <a href="#">4106 Okalona Rd</a>      |
| 11/26/2012   | \$132,250   | <a href="#">3933 Bushnell Rd</a>     |
| 03/07/2012   | \$76,000    | <a href="#">3898 Washington Blvd</a> |
| 01/16/2013   | \$168,500   | <a href="#">3910 Bushnell Rd</a>     |
| 11/30/2012   | \$65,000    | <a href="#">3930 Washington Blvd</a> |
| 06/08/2012   | \$78,900    | <a href="#">2083 Miramar Blvd</a>    |
| 05/29/2012   | \$142,000   | <a href="#">2224 Fenwick Rd</a>      |
| 03/30/2012   | \$110,000   | <a href="#">3786 Grosvenor Rd</a>    |

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

|                  |                |
|------------------|----------------|
| <b>\$116,360</b> | עליית ערך 2018 |
| <b>\$112,317</b> | עליית ערך 2017 |
| <b>\$108,414</b> | עליית ערך 2016 |
| <b>\$104,646</b> | עליית ערך 2015 |
| <b>\$101,010</b> | עליית ערך 2014 |
| <b>\$64,183</b>  | 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% 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 צמיחת הכלכלה המקומית וזרחה לרמות המוכרות מהעשור הקודם.  
**נתונים אלו הינם בגדר מידע יוצר 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. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולוטיות.

אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה **\$535** המשקפים תשואה שנתית של **10%**