



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545

www.BNHusa.com

71122050	מספר נכס
----------	----------

13.43%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

5164 Mayview Rd	כתובת הבית
-----------------	------------

תכנון תשואה	
\$66,096	עלות השקעה כוללת
940\$-1200\$	ניתן להשכיר בין
\$950	שכירות
צפי שנה א'	
\$11,400.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$912.00)	דמי ניהול 8%
(\$1,608.85)	ארנונה
\$8,879.15	הכנסה שנתית נטו
13.4%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$912.00)	דמי ניהול 8%
(\$1,099.72)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$8,688.28	הכנסה שנתית נטו
13.1%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
2	מספר חדרי שינה
1.5	מספר חדרי אמבט
1,284	שטח רצפה ברגל מרובע
7,405	שטח המגרש ברגל מרובע
1940	שנת בניה
Colonial	סוג נכס
B Good +	איכות בניה
Detached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
None	מיזוג מרכזי
Jul 06' \$128,000	שווי שיא
0	נמכר בעבר
104,000	הערכת שמאי
123,264	עלות בניה מחדש
\$96,300	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **940\$-1200\$** 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 היומיומי מ'א ועד ת'. בתכנון עסקיית זן נלקחו בחשבון השקעת ההון.

הערכת שמאי לשנת 2011

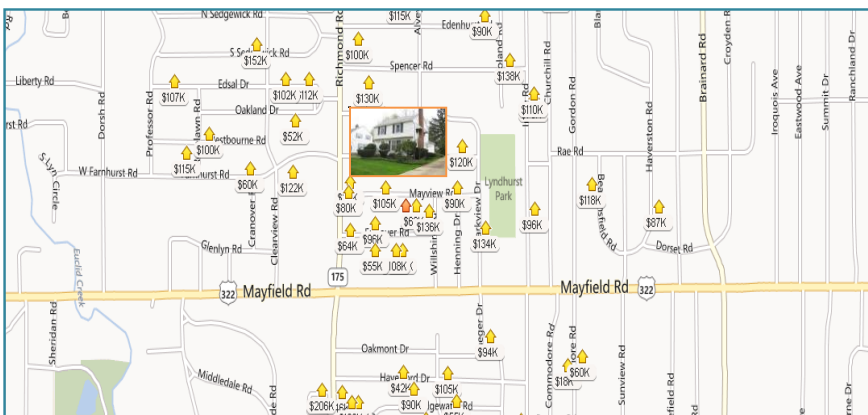


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	26,600	77,400	104,000
NET TAXABLE	5100	26,600	77,400	104,000

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



תאריך המכירה	מחיר המכירה	כתובת הביתם להשוואה
11/06/2012	\$63,000	5180 Mayview Rd
08/06/2012	\$105,000	5131 Mayview Rd
06/28/2012	\$136,000	1384 Willshire Rd
06/07/2012	\$105,000	5160 Eastover Rd
07/20/2012	\$108,000	5148 Eastover Rd
01/24/2013	\$96,000	5119 Eastover Rd
09/27/2012	\$55,000	5120 Eastover Rd
03/20/2012	\$89,900	5239 Mayview Rd
05/07/2012	\$30,000	1351 Richmond Rd
07/20/2012	\$79,900	1359 Richmond Rd
07/31/2012	\$64,000	1403 Richmond Rd
10/25/2012	\$120,000	5245 E Farnhurst Rd
09/18/2012	\$130,000	5118 Spencer Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$114,928	עליית ערך 2018
\$110,934	עליית ערך 2017
\$107,079	עליית ערך 2016
\$103,358	עליית ערך 2015
\$99,767	עליית ערך 2014
\$66,096	רכישה 2013

S&P/CASE-SHILLER על פי נתוני מדד CLEVELAND HOME PRICE INDEX
 משנת 1987 עד שנת 2012 מחירי הבתים בקליבלנד עלו ב-3.6% במוצע לשנה. על פי נתון זה מצופו 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 שמושא בעול שלוש מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולוטיות.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$551 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו