



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545
www.BNHusa.com

71215042	מספר נכס
----------	----------

13.22%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

1252 Churchill Rd,	כתובת הבית
--------------------	------------

תכנון תשואה	
\$75,170	עלות השקעה כוללת
1000\$-1300\$	ניתן להשכיר בין
\$1,100	שכירות
צפי שנה א'	
\$13,200.00	הכנסה שנתית ברוטו
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$2,203.12)	ארנונה
\$9,940.88	הכנסה שנתית נטו
13.2%	תשואה שנתית נטו
צפי שנה ב' ואילך	
(\$1,056.00)	דמי ניהול 8%
(\$1,305.89)	ארנונה
(\$700.00)	ביטוח
\$10,138.11	הכנסה שנתית נטו
13.5%	תשואה שנתית נטו



פרופיל נכס	
3	מספר חדרי שינה
1	מספר חדרי אמבט
1,170	שטח רצפה ברגל מרובע
6,969	שטח המגרש ברגל מרובע
1949	שנת בניה
Cape Cod	סוג נכס
C+ Average +	איכות בניה
1 car - Attached	חניה מקורה
Forced air	מערכת חימום
None	מיזוג מרכזי
Jan 07' \$130,000	שווי שיא
0	נמכר בעבר
97,600	הערכת שמאי
112,320	עלות בניה מחדש
\$99,450	Bestimate

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1300-\$1000** 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 הדיירים ובחירת דייר מתאים, הליווי הינו מ'א' ועד ת'. בתוכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

2012 הערכת שמאי לשנת

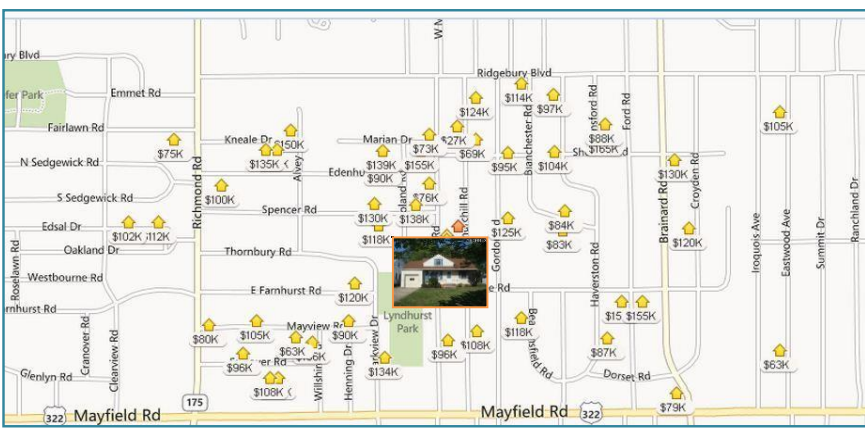


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	20,500	77,100	97,600
NET TAXABLE	5100	20,500	77,100	97,600

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
25/05/2012	\$110,000	1263 Irene Rd
31/05/2012	\$138,500	1227 Roland Rd
07/06/2012	\$124,900	1243 Gordon Rd
12/07/2012	\$155,000	5308 Marian Dr
27/02/2012	\$95,000	1167 Gordon Rd
21/02/2012	\$117,500	5272 Spencer Rd
13/07/2012	\$108,250	1371 Churchill Rd
16/04/2012	\$130,000	5267 Spencer Rd
21/11/2012	\$96,000	1383 Irene Rd
24/04/2012	\$139,100	5280 Marian Dr
31/08/2012	\$118,000	1360 Beaconfield Rd
13/07/2012	\$124,000	1103 Churchill Rd
25/10/2012	\$120,000	5245 E Farnhurst Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$118,687	עליית ערך 2018
\$114,563	עליית ערך 2017
\$110,582	עליית ערך 2016
\$106,739	עליית ערך 2015
\$103,030	עליית ערך 2014
\$75,170	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% בממוצע לשנה. על פי נתון זה מצורף גרף המחשב תחזית עליית ערך הנכס של 3.6% בשנה.
 נספ 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 נטו.
 בשכירות טריפל נטו הדייר הוא שנושא בעול שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במבצ זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטיות.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$626 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו