



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545
www.BNHusa.com

| | |
|----------|----------|
| 81218014 | מספר נכס |
|----------|----------|

| | |
|--------|----------------|
| 15.96% | תשואה נטו לשנה |
|--------|----------------|

| | |
|------------------|------------|
| 105 Palmetto Ave | כתובת הבית |
|------------------|------------|

| תכנון תשואה | |
|------------------|-------------------------|
| \$53,315 | עלות השקעה כוללת |
| 7365-11005 | ניתן להשכיר בין |
| \$925 | שכירות |
| צפי שנה א' | |
| \$11,100.00 | הכנסה שנתית ברוטו |
| (\$888.00) | דמי ניהול 8% |
| (\$1,704.75) | ארנונה |
| \$8,507.25 | הכנסה שנתית נטו |
| 16.0% | תשואה שנתית נטו |
| צפי שנה ב' ואילך | |
| (\$888.00) | דמי ניהול 8% |
| (\$996.78) | ארנונה |
| (\$700.00) | ביטוח |
| \$8,515.22 | הכנסה שנתית נטו |
| 16.0% | תשואה שנתית נטו |



| פרופיל נכס | |
|-----------------------|----------------------|
| 3 | מספר חדרי שינה |
| 1 | מספר חדרי אמבט |
| 1,292 | שטח רצפה ברגל מרובע |
| 8,624 | שטח המגרש ברגל מרובע |
| 1920 | שנת בניה |
| Colonial | סוג נכס |
| C + Average + | איכות בניה |
| 1 car - Attached | חניה מקורה |
| Forced air | מערכת חימום |
| AIR CONDITION Central | מיזוג מרכזי |
| Fab 06' \$121,000 | שווי שיא |
| Mar 03' \$102,000 | נמכר בעבר |
| 94,400 | הערכת שמאי |
| 124,032 | עלות בניה מחדש |
| \$83,980 | Bestimate |

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1100-\$7365** 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

הערכת שמאי לשנת 2011

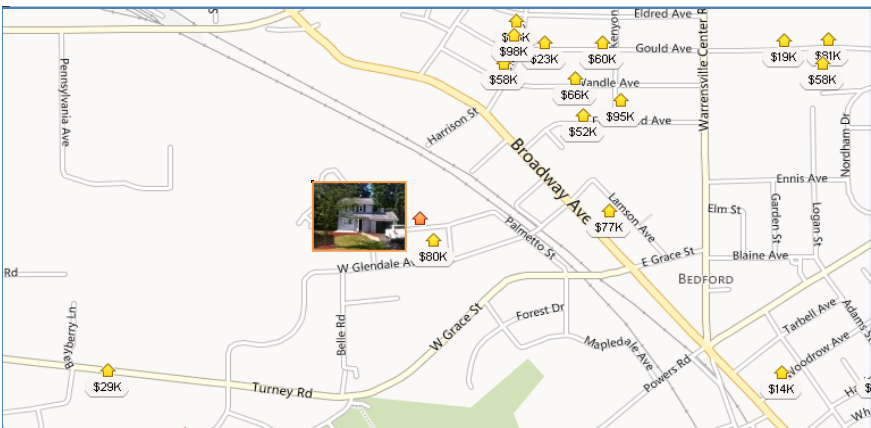


| | LUC | LAND | BLDG | TOTAL |
|--------------------|------|--------|--------|--------|
| APPRAISED | 5100 | 19,200 | 75,200 | 94,400 |
| NET TAXABLE | 5100 | 19,200 | 75,200 | 94,400 |

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 הגדל"ן סביב הנכס המצביעה על רמת המחירים המצוייה באזור על בסיס מכירות שניתבצעו לאחרונה



| תאריך המכירה | מחיר המכירה | כתובת הבית להשוואה |
|--------------|-------------|----------------------------------|
| 04/10/2012 | \$80,000 | 94 Palmetto Ave |
| 03/23/2012 | \$66,400 | 107 Wandle Ave |
| 10/26/2012 | \$23,900 | 149 Palmetto Ave |
| 05/23/2012 | \$57,900 | 77 Southwick Dr |
| 03/16/2012 | \$77,250 | 474 Lamson Ave |
| 08/21/2012 | \$108,000 | 110 Southwick Dr |
| 03/30/2012 | \$44,000 | 5643 South Blvd |
| 11/08/2012 | \$95,000 | 70 Wandle Ave |
| 04/27/2012 | \$52,000 | 63 Ellenwood Ave |
| 11/21/2012 | \$23,000 | 151 Gould Ave |
| 04/30/2012 | \$60,000 | 91 Gould Ave |
| 07/31/2012 | \$98,500 | 63 Southwick Dr |
| 09/10/2012 | \$57,900 | 182 Talbot Dr |

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

| | |
|------------------|----------------|
| \$100,225 | עליית ערך 2017 |
| \$96,742 | עליית ערך 2016 |
| \$93,380 | עליית ערך 2015 |
| \$90,135 | עליית ערך 2014 |
| \$87,003 | עליית ערך 2013 |
| \$53,315 | רכישה 2012 |

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 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. במצב זה בעלי הנכס הנוטים מתשואת נטו אבסולוטי.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$444 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו