



מחשבון תשואה לנכסי שכירות בארה"ב בית פרטי

03-763-5545
www.BNHusa.com

מספר נכס	64857105
----------	----------

תשואה נטו לשנה	16.01%
----------------	--------

כתובת הבית	1897 Braeburn Park Dr
------------	-----------------------

תכנון תשואה	
עלות השקעה כוללת	\$64,609
ניתן להשכיר בין	9275-1200\$
שכירות	\$1,125
צפי שנה א'	
הכנסה שנתית ברוטו	\$13,500.00
דמי ניהול 8%	(\$1,080.00)
ארנונה	(\$2,075.32)
הכנסה שנתית נטו	\$10,344.68
תשואה שנתית נטו	16.0%
צפי שנה ב' ואילך	
דמי ניהול 8%	(\$1,080.00)
ארנונה	(\$1,119.96)
ביטוח	(\$700.00)
הכנסה שנתית נטו	\$10,600.04
תשואה שנתית נטו	16.4%



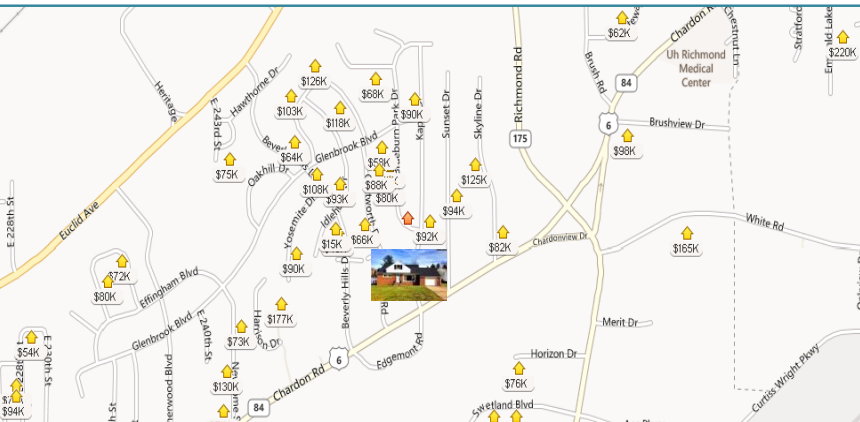
פרופיל נכס	
מספר חדרי שינה	4
מספר חדרי אמבט	2
שטח רצפה ברגל מרובע	1,398
שטח המגרש ברגל מרובע	7,797
שנת בניה	1957
סוג נכס	Cape cod
איכות בניה	B Good +
חניה מקורה	2 car - Attached
מערכת חימום	Forced air
מיזוג מרכזי	Central
שווי שיא	Jan 06' \$138,000
נמכר בעבר	Oct 06' \$121,400
הערכת שמאי	89,300
עלות בניה מחדש	134,208
Bestimate	\$100,656

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונירשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1200-\$927** 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 היומ מ' א' ועד ת'. בתכנית עסקית זו נלקחו בחשבון השקעת ההון

הערכת שמאי לשנת 2012						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.
LUC	LAND	BLDG	TOTAL	APPAISED		
5100	16,100	73,200	89,300	5100		
5100	16,100	73,200	89,300	NET TAXABLE		

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 הביתם להשוואה
09/07/2012	\$93,000	1864 Idlehurst Dr
06/04/2012	\$118,000	25400 Chatworth Dr
11/21/2012	\$82,000	1929 Skyline Dr
08/20/2012	\$57,500	25600 Glenbrook Blvd
03/08/2012	\$89,900	24170 Yosemite Dr
09/24/2012	\$80,500	1866 Braeburn Park Dr # D
12/18/2012	\$87,000	1852 Braeburn Park Dr
10/19/2012	\$66,000	25564 Chatworth Dr
08/01/2012	\$89,900	1780 Kapel Dr
12/03/2012	\$87,900	25511 Chatworth Dr
10/11/2012	\$92,000	1897 Kapel Dr
11/06/2012	\$64,000	25161 Chatworth Dr
05/11/2012	\$68,000	25624 Breckenridge Dr

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

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.		TripleNet NNN 100%	
עליית ערך 2018	\$120,126	נכסי BNH זכאים להנות משכירות מועדפת עם חוזה מובטח לשנתיים החל מהיום הראשון ובשכירות טריפל נט.	בשכירות טריפל נט הדייר הוא שמשא בעול שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארנונה, ביטוחים, ותחזוקה. במבצ זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולוטיות.
עליית ערך 2017	\$115,952	נוסף לזאת אנו מצטרפים לדעה הרווחת כי עליית הערך הצפויה תשקף את צמיחת הכלכלה המקומית וזורה לרמות המוכרות מהעשור הקודם	אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$538 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו
עליית ערך 2016	\$111,923	נתונים אלו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד	
עליית ערך 2015	\$108,034		
עליית ערך 2014	\$104,280		
רכישה 2013	\$64,609		