

68227010	מספר נכס
----------	----------

11.57%	תשואה נטו לשנה
--------	----------------

4012 Bluestone RD	כתובת הבית
-------------------	------------

תכנון תשואה	
עלות השקעה כוללת	\$84,188
ניתן להשכיר בין	\$764-\$1200
שכירות	\$1,125
צפי שנה א'	
הכנסה שנתית ברוטו	\$13,500.00
דמי ניהול 8%	(\$1,080.00)
ארונה	(\$2,681.94)
הכנסה שנתית נטו	\$9,738.06
תשואה שנתית נטו	11.6%
צפי שנה ב' ואילך	
דמי ניהול 8%	(\$1,080.00)
ארונה	(\$1,719.88)
ביטוח	(\$700.00)
הכנסה שנתית נטו	\$10,000.12
תשואה שנתית נטו	11.9%



פרופיל נכס	
מספר חדרי שינה	4
מספר חדרי אמבט	2
שטח רצפה ברגל מרובע	1,687
שטח המגרש ברגל מרובע	5,320
שנת בניה	1905
סוג נכס	Colonial
איכות בניה	B+
חניה מקורה	2 car - Dttached
מערכת חימום	Forced air
מיזוג מרכזי	None
שווי שיא	July 07' \$132,000
נמכר בעבר	-----
הערכת שמאי	101,700
עלות בניה מחדש	161,952
Bestimate	\$113,029

הנכס נקנה ישירות מהבנק ונרשם על שמך בטאבו - את הנכס ניתן להשכיר בשכירות משוערת של בין **\$1200-\$764** לחודש אשר מהם יש לנכות עלויות ניהול והוצאות שונות כמפורט במחשבוני זה. תהליך האכלוס אמור לקחת כ 3 חודשים הכוללים שיפוז 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 2013

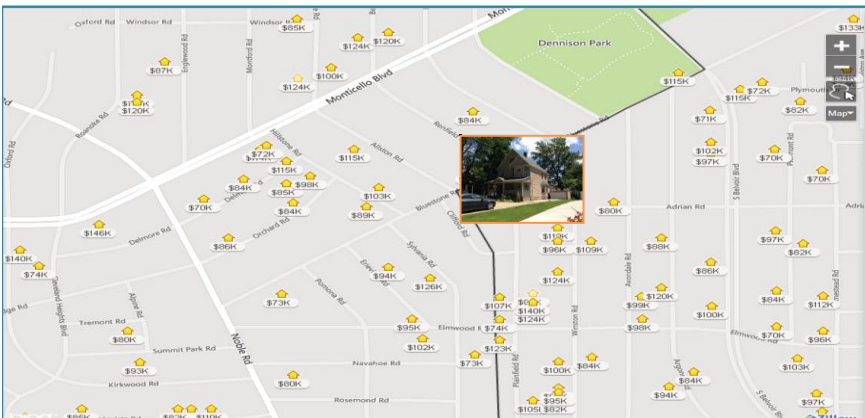


	LUC	LAND	BLDG	TOTAL
APPRAISED	5100	15,100	86,600	101,700
NET TAXABLE	5100	15,100	86,600	101,700

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 הביתם להשוואה
03/01/2013	\$103,000	1099 Hillstone Rd
18/03/2013	\$89,000	1102 Hillstone Rd
14/11/2012	\$125,700	1154 Sylvania Rd
30/04/2013	\$107,200	1164 Plainfield Rd
04/02/2013	\$96,000	1114 Winston Rd
24/10/2012	\$123,000	1202 Plainfield Rd
21/08/2012	\$108,900	1113 Winston Rd
28/05/2013	\$119,900	925 Beverly Rd
20/08/2012	\$90,000	894 Quarry Dr
10/08/2012	\$102,000	1024 S Belvoir Blvd
20/08/2012	\$100,000	1176 S Belvoir Blvd
01/02/2013	\$110,000	3877 Montevista Rd
13/06/2013	\$120,000	987 Roanoke Rd

רשימת הנכסים שמצויינת מסודרת לפי קירבה

\$134,893	עליית ערך 2019
\$130,205	עליית ערך 2018
\$125,681	עליית ערך 2017
\$121,314	עליית ערך 2016
\$117,098	עליית ערך 2015
\$84,188	רכישה 2014

S&P/CASE-SHILLER על פי נתוני מדד CLEVELAND HOME PRICE INDEX
משנת 1987 עד שנת 2012 מחירי הבתים בקליבלנד עלוב 3.6% בממוצע לשנה.
על פי נתון זה מצופו גרוף 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 לימות 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 שלושת מרכיבי ההוצאה שהם ארונה, ביטוחים, ותחזוקה. במצב זה בעלי הנכס נהנים מתשואות נטו אבסולטיות.
אופציית שכירות הנטו לנכס זה הינה \$702 המשקפים תשואה שנתית של 10% נטו