

## דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3



6021 E 135th St, Garfield Heights, OH 44125

פרטי נכס [Property listing URL](#)  
 תמונות: [Property photos URL](#)  
 טלפון: 03 - 977-0799  
 דוא"ל: [Info@Nadlanir.co.il](mailto:Info@Nadlanir.co.il)  
 אתר: [Nadlanir.co.il](http://Nadlanir.co.il)  
 פייסבוק: [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



החזר שנתי על השקעה		Estimated investment costs
<b>סיכום</b>	<b>צפי השקעה</b>	
\$ 88,000	מחיר הנכס המבוקש	Asking price
\$ 79,000	הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price
\$ 425	בדיקת פקח	Home inspection
\$ 2,120	עלויות סגירה*	Closing Costs
\$ 5,500	ליווי ייעוץ	Project Management fees
\$ 650	עלויות החזקה	Holding costs
\$ 30,000	שיפוץ*	Renovation costs
\$	שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred
\$ 117,695	<b>סך הכל השקעה</b>	<b>Total Investments Costs</b>
<b>סיכום שנתי</b>	<b>תשואה משכירות</b>	<b>Rental Income</b>
\$ 13,800	הכנסה ברוטו	Gross Rental Income
\$ 7,460	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)
<b>11.7%</b>	<b>תשואה ברוטו</b>	<b>Gross ROI (NOI)</b>
<b>6.3%</b>	<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>	<b>Net ROI (after expenses)</b>
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		Income & expenses
<b>סיכום חודשי</b>	<b>סיכום שנתי</b>	
\$ 1,150	\$ 13,800	שכר דירה ברוטו
\$ -58	\$ -690	הקצאות בית ריק 5%
\$ <b>1,093</b>	\$ <b>13,110</b>	<b>הכנסה נטו</b>
		<b>Expenses</b>
\$ -98	\$ -1,180	חברת ניהול 9%
\$ -15	\$ -175	חידוש חוזה דייר
\$ -240	\$ -2,880	מס נכס (ארנונה)
\$ -10	\$ -125	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -50	\$ -600	ביטוח נכס
\$ -58	\$ -690	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -471	\$ -5,650	<b>סה"כ הוצאות תפעוליות</b>
\$ <b>622</b>	\$ <b>7,460</b>	<b>רווח תפעולי נטו (לפני מס)</b>

## תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה Income
\$24,507	\$20,104	\$16,492	\$14,938	\$14,645	\$14,358	\$14,076	\$13,800	שכר דירה ברוטו Gross rental income
-\$1,225	-\$1,005	-\$825	-\$747	-\$732	-\$718	-\$704	-\$690	בית ריק Vacancy
\$23,281	\$19,099	\$15,668	\$14,191	\$13,912	\$13,640	\$13,372	\$13,110	<b>הכנסה תפעולית</b> Gross ROI (NOI)
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות Expenses
-\$2,095	-\$1,719	-\$1,410	-\$1,277	-\$1,252	-\$1,228	-\$1,203	-\$1,180	חברת ניהול Management company fees
-\$311	-\$255	-\$209	-\$189	-\$186	-\$182	-\$179	-\$175	חידוש חוזה דייר Lease renewal fee
-\$5,114	-\$4,196	-\$3,442	-\$3,117	-\$3,056	-\$2,996	-\$2,938	-\$2,880	מיסים Property taxes
-\$222	-\$182	-\$149	-\$135	-\$133	-\$130	-\$128	-\$125	יוטיליטיז \ רשיון השכרה Rental registration fees
-\$1,066	-\$874	-\$717	-\$649	-\$637	-\$624	-\$612	-\$600	ביטוח נכס Property insurance
-\$1,225	-\$1,005	-\$825	-\$747	-\$732	-\$718	-\$704	-\$690	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$10,033	-\$8,231	-\$6,752	-\$6,116	-\$5,996	-\$5,878	-\$5,763	-\$5,650	<b>הוצאות תפעוליות</b> Total expenses
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$13,248	\$10,868	\$8,916	\$8,075	\$7,917	\$7,761	\$7,609	\$7,460	הכנסה תפעולית נטו total expenses
<b>11.3%</b>	<b>9.2%</b>	<b>7.6%</b>	<b>6.9%</b>	<b>6.7%</b>	<b>6.6%</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.3%</b>	<b>החזר השקעה שנתי %</b> Net Operating Income
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה Sell
\$456,153	\$278,443	\$169,966	\$132,793	\$126,398	\$120,310	\$114,515	\$109,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים After Repair Value
\$117,695	\$117,695	\$117,695	\$117,695	\$117,695	\$117,695	\$117,695	\$117,695	השקעה Total investment costs
<b>\$31,931</b>	<b>\$19,491</b>	<b>\$11,898</b>	<b>\$9,296</b>	<b>\$8,848</b>	<b>\$8,422</b>	<b>\$8,016</b>	<b>\$7,630</b>	עלויות מכירה Selling costs
\$306,528	\$141,257	\$40,374	\$5,803	-\$145	-\$5,807	-\$11,196	-\$16,325	הכנסה נטו מהמכירה Net sell proceedings
\$609,170	\$322,518	\$122,060	\$44,625	\$30,602	\$17,024	\$3,874	-\$8,865	רווח נטו Net Income
<b>517.6%</b>	<b>274.0%</b>	<b>103.7%</b>	<b>37.9%</b>	<b>26.0%</b>	<b>14.5%</b>	<b>3.3%</b>	<b>-7.5%</b>	<b>סה"כ החזר השקעה %</b> ROI %



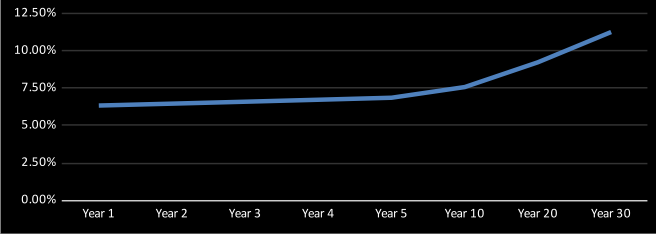
הנחות:	Assumptions
3%	קצב השבחה Appreciation rate
2%	אינפלציה Inflation rate
5%	נכס ריק Vacancy
7%	עלויות מכירה Selling costs

## גרפים

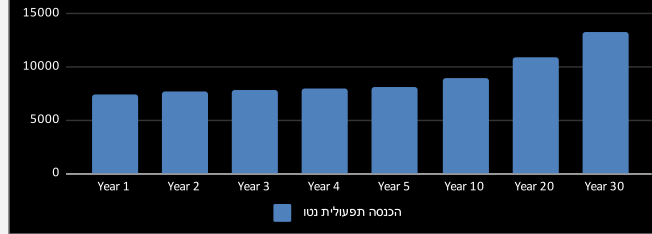
שנת 2020 - 2021

שנת 2020 - 2021

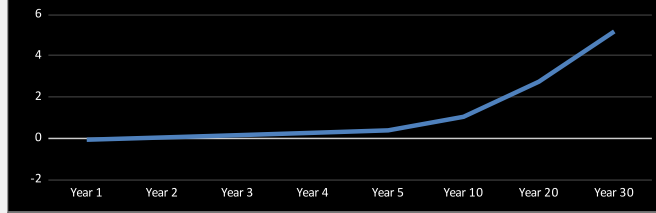
החזר השקעה שנתי %



הכנסה שנתית נטו משכירות



סה"כ החזר השקעה %



רווח נטו אחרי מכירה

