


דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

Thomas St, Maple Heights, OH 44137 5046		החזר שנתי על ההשקעה				
			צפי השקעה	Estimated investment costs		
	\$ 109,900		מחיר הנכס המבוקש	Asking price		
	\$ 109,900		הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price		
	\$ 425		בדיקת פקח	Home inspection		
	\$ 700		עלויות סגירה*	Closing Costs		
	\$ 5,500		ליווי ייעוץ	Project Management fees		
	\$		עלויות החזקה	Holding costs		
	\$ 1,652		שיפוץ*	Renovation costs		
	\$ 2,500		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred		
	\$		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation		
	\$ 120,677		סך הכל השקעה	Total Investments Costs		
			סיכום שנתי	תשואה משכירות	Rental Income	
	\$ 14,100		הכנסה ברוטו	Gross Rental Income		
	\$ 8,205		הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)		
			11.7%	תשואה ברוטו	Gross ROI (NOI)	
		6.8%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net ROI (after expenses)		
			פירוט הכנסות והוצאות הנכס		Income & expenses	
		סיכום חודשי	סיכום שנתי			
\$ 1,175	\$ 14,100			שכר דירה ברוטו		
\$ -59	\$ -705			הקצאות בית ריק 5%		
\$ 1,116	\$ 13,395			הכנסה נטו		
			הוצאות		Expenses	
\$ -100	\$ -1,206			חברת ניהול 9%		
\$ -15	\$ -175			חידוש חוזה דייר		
\$ -199	\$ -2,392			מס נכס (ארנונה)		
\$ -9	\$ -113			יוטיליטיז \ רשיון השכרה		
\$ -50	\$ -600			ביטוח נכס		
\$ -59	\$ -705			הקצאות לתחזוקה 5%		
\$ -433	\$ -5,190			סה"כ הוצאות תפעוליות		
\$ 684	\$ 8,205			רווח תפעולי נטו (לפני מס)		

פרטי נכס [Property listing URL](#)

תמונות: [Property photos URL](#)

טלפון: 03 - 977-0799

דוא"ל: Info@Nadlanir.co.il

אתר: Nadlanir.co.il

פייסבוק: [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה Income
\$25,039	\$20,541	\$16,851	\$15,262	\$14,963	\$14,670	\$14,382	\$14,100	שכר דירה ברוטו Gross rental income
-\$1,252	-\$1,027	-\$843	-\$763	-\$748	-\$733	-\$719	-\$705	בית ריק Vacancy
\$23,787	\$19,514	\$16,008	\$14,499	\$14,215	\$13,936	\$13,663	\$13,395	הכנסה תפעולית Gross ROI (NOI)
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות Expenses
-\$2,141	-\$1,756	-\$1,441	-\$1,305	-\$1,279	-\$1,254	-\$1,230	-\$1,206	חברת ניהול Management company fees
-\$311	-\$255	-\$209	-\$189	-\$186	-\$182	-\$179	-\$175	חידוש חוזה דייר Lease renewal fee
-\$4,248	-\$3,485	-\$2,859	-\$2,589	-\$2,538	-\$2,489	-\$2,440	-\$2,392	מיסים Property taxes
-\$200	-\$164	-\$134	-\$122	-\$119	-\$117	-\$115	-\$113	יוטיליטיז \ רשיון השכרה Rental registration fees
-\$1,066	-\$874	-\$717	-\$649	-\$637	-\$624	-\$612	-\$600	ביטוח נכס Property insurance
-\$1,252	-\$1,027	-\$843	-\$763	-\$748	-\$733	-\$719	-\$705	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$9,217	-\$7,561	-\$6,203	-\$5,618	-\$5,508	-\$5,400	-\$5,294	-\$5,190	הוצאות תפעוליות Total expenses
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$14,571	\$11,953	\$9,806	\$8,881	\$8,707	\$8,536	\$8,369	\$8,205	הכנסה תפעולית נטו total expenses
12.1%	9.9%	8.1%	7.4%	7.2%	7.1%	6.9%	6.8%	החזר השקעה שנתי % Net Operating Income
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה Sell
\$460,338	\$280,998	\$171,526	\$134,012	\$127,557	\$121,414	\$115,566	\$110,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים After Repair Value
\$120,677	\$120,677	\$120,677	\$120,677	\$120,677	\$120,677	\$120,677	\$120,677	השקעה Total investment costs
\$32,224	\$19,670	\$12,007	\$9,381	\$8,929	\$8,499	\$8,090	\$7,700	עלויות מכירה Selling costs
\$307,438	\$140,651	\$38,842	\$3,954	-\$2,049	-\$7,762	-\$13,201	-\$18,377	הכנסה נטו מהמכירה Net sell proceedings
\$640,297	\$340,010	\$128,684	\$46,653	\$31,769	\$17,348	\$3,373	-\$10,172	רווח נטו Net Income
530.6%	281.8%	106.6%	38.7%	26.3%	14.4%	2.8%	-8.4%	סה"כ החזר השקעה % ROI %



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

גרפים

