

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3



E 117th St, Garfield Heights, OH 44125 5225

החזר שנתי על ההשקעה		צפי השקעה		Estimated investment costs
\$	104,900	מחיר הנכס המבוקש		Asking price
\$	104,900	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
\$	1,170	שיפוץ*		Renovation costs
\$	2,571	שיפוץ אופציונלי \ דחוי		Renovation optional / deferred
	175	בדיקת פקח בסיום השיפוץ		Inspection post renovation
\$	115,441	סך הכל השקעה		Total Investments Costs
		סיכום שנתי	תשואה משכירות	Rental Income
\$	14,100	הכנסה ברוטו		Gross Rental Income
\$	7,367	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)		Net Rental Income (After Expenses)
	12.2%	תשואה ברוטו		Gross ROI (NOI)
	6.4%	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
\$	-100	\$	-1,206	חברת ניהול 9%
\$	-15	\$	-175	חידוש חוזה דייר
\$	-268	\$	-3,217	מס נכס (ארנונה)
\$	-10	\$	-125	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$	-50	\$	-600	ביטוח נכס
\$	-59	\$	-705	הקצאות לתחזוקה 5%
\$	-502	\$	-6,028	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$	614	\$	7,367	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
-\$5,713	-\$4,687	-\$3,845	-\$3,482	-\$3,414	-\$3,347	-\$3,281	-\$3,217	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
-\$1,252	-\$1,027	-\$843	-\$763	-\$748	-\$733	-\$719	-\$705	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$10,704	-\$8,781	-\$7,203	-\$6,524	-\$6,396	-\$6,271	-\$6,148	-\$6,028	הוצאות תפעוליות Total expenses
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$13,083	\$10,733	\$8,805	\$7,975	\$7,818	\$7,665	\$7,515	\$7,367	הכנסה תפעולית נטו total expenses
11.3%	9.3%	7.6%	6.9%	6.8%	6.6%	6.5%	6.4%	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
\$481,263	\$293,771	\$179,322	\$140,103	\$133,355	\$126,932	\$120,819	\$115,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים After Repair Value
\$115,441	\$115,441	\$115,441	\$115,441	\$115,441	\$115,441	\$115,441	\$115,441	השקעה Total investment costs
\$33,688	\$20,564	\$12,553	\$9,807	\$9,335	\$8,885	\$8,457	\$8,050	עלויות מכירה Selling costs
\$332,133	\$157,766	\$51,329	\$14,855	\$8,579	\$2,606	-\$3,079	-\$8,491	הכנסה נטו מהמכירה Net sell proceedings
\$631,017	\$336,775	\$132,000	\$53,195	\$38,945	\$25,154	\$11,803	-\$1,124	רווח נטו Net Income
546.6%	291.7%	114.3%	46.1%	33.7%	21.8%	10.2%	-1.0%	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

