


דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

Wilmore Ave, Euclid, OH 44123 20730		החזר שנתי על ההשקעה				
			צפי השקעה	Estimated investment costs		
	\$ 99,000		מחיר הנכס המבוקש	Asking price		
	\$ 92,000		הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price		
	\$ 425		בדיקת פקח	Home inspection		
	\$ 940		עלויות סגירה*	Closing Costs		
	\$ 5,500		ליווי ייעוץ	Project Management fees		
	\$ 650		עלויות החזקה	Holding costs		
	\$ 17,667		שיפוץ*	Renovation costs		
	\$ 550		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred		
	175		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation		
	\$ 117,907		סך הכל השקעה	Total Investments Costs		
			סיכום שנתי	תשואה משכירות	Rental Income	
	\$ 13,980		הכנסה ברוטו	Gross Rental Income		
	\$ 8,050		הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)		
			11.9%	תשואה ברוטו	Gross ROI (NOI)	
		6.8%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net ROI (after expenses)		
			Income & expenses			
		פירוט הכנסות והוצאות הנכס				
	סיכום חודשי	סיכום שנתי				
\$ 1,165	\$ 13,980		שכר דירה ברוטו	Gross rent		
\$ -58	\$ -699		הקצאות בית ריק 5%	Vacancy		
\$ 1,107	\$ 13,281		הכנסה נטו	Net income average long term		
			הוצאות	Expenses		
\$ -100	\$ -1,195		חברת ניהול 9%	Management company (Discount)		
\$ -15	\$ -175		חידוש חוזה דייר	lease renewal fee		
\$ -197	\$ -2,362		מס נכס (ארנונה)	Property taxes		
\$ -17	\$ -200		יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees		
\$ -50	\$ -600		ביטוח נכס	property insurance		
\$ -58	\$ -699		הקצאות לתחזוקה 5%	maintainance allocation 5%		
\$ -436	\$ -5,231		סה"כ הוצאות תפעוליות	Total expenses		
\$ 671	\$ 8,050		רווח תפעולי נטו (לפני מס)	Net Operating Income		

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
\$24,826	\$20,366	\$16,707	\$15,132	\$14,836	\$14,545	\$14,260	\$13,980	שכר דירה ברוטו Gross rental income
-\$1,241	-\$1,018	-\$835	-\$757	-\$742	-\$727	-\$713	-\$699	בית ריק Vacancy
\$23,585	\$19,348	\$15,872	\$14,376	\$14,094	\$13,818	\$13,547	\$13,281	הכנסה תפעולית Gross ROI (NOI)
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות Expenses
-\$2,123	-\$1,741	-\$1,428	-\$1,294	-\$1,268	-\$1,244	-\$1,219	-\$1,195	חברת ניהול Management company fees
-\$311	-\$255	-\$209	-\$189	-\$186	-\$182	-\$179	-\$175	חידוש חוזה דייר Lease renewal fee
-\$4,195	-\$3,441	-\$2,823	-\$2,557	-\$2,507	-\$2,457	-\$2,409	-\$2,362	מיסים Property taxes
-\$355	-\$291	-\$239	-\$216	-\$212	-\$208	-\$204	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה Rental registration fees
-\$1,066	-\$874	-\$717	-\$649	-\$637	-\$624	-\$612	-\$600	ביטוח נכס Property insurance
-\$1,241	-\$1,018	-\$835	-\$757	-\$742	-\$727	-\$713	-\$699	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$9,290	-\$7,621	-\$6,252	-\$5,663	-\$5,551	-\$5,443	-\$5,336	-\$5,231	הוצאות תפעוליות Total expenses
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$14,295	\$11,727	\$9,620	\$8,713	\$8,542	\$8,375	\$8,211	\$8,050	הכנסה תפעולית נטו total expenses
12.1%	9.9%	8.2%	7.4%	7.2%	7.1%	7.0%	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
\$458,945	\$280,147	\$171,006	\$133,606	\$127,171	\$121,046	\$115,216	\$109,667	ערך שוק של נכסים משופצים דומים After Repair Value
\$117,907	\$117,907	\$117,907	\$117,907	\$117,907	\$117,907	\$117,907	\$117,907	השקעה Total investment costs
\$32,126	\$19,610	\$11,970	\$9,352	\$8,902	\$8,473	\$8,065	\$7,677	עלויות מכירה Selling costs
\$308,912	\$142,630	\$41,129	\$6,346	\$362	-\$5,334	-\$10,756	-\$15,917	הכנסה נטו מהמכירה Net sell proceedings
\$635,473	\$338,217	\$129,271	\$48,237	\$33,540	\$19,301	\$5,504	-\$7,867	רווח נטו Net Income
539.0%	286.9%	109.6%	40.9%	28.4%	16.4%	4.7%	-6.7%	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

