

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

Zeman Ave, Euclid, OH 44132 25750		החזר שנתי על ההשקעה				
			צפי השקעה		Estimated investment costs	
	\$	89,900	מחיר הנכס המבוקש		Asking price	
	\$	95,555	הצעת מחיר המקסימלית		Max. offer price	
	\$	425	בדיקת פקח		Home inspection	
	\$	833	עלויות סגירה*		Closing Costs	
	\$	6,500	ליווי ייעוץ		Project Management fees	
	\$	650	עלויות החזקה		Holding costs	
	\$	24,000	שיפוץ*		Renovation costs	
	\$	895	שיפוץ אופציונלי \ דחוי		Renovation optional / deferred	
		175	בדיקת פקח בסיום השיפוץ		Inspection post renovation	
	\$	129,033	סך הכל השקעה		Total Investments Costs	
	סיכום שנתי		תשואה משכירות		Rental Income	
	\$	14,280	הכנסה ברוטו		Gross Rental Income	
	\$	7,976	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)		Net Rental Income (After Expenses)	
		11.1%	תשואה ברוטו		Gross ROI (NOI)	
		6.2%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)		Net ROI (after expenses)	
			פירוט הכנסות והוצאות הנכס		Income & expenses	
סיכום חודשי		סיכום שנתי				
\$	1,190	\$	14,280	שכר דירה ברוטו		Gross rent
\$	-60	\$	-714	הקצאות בית ריק 5%		Vacancy
\$	1,131	\$	13,566	הכנסה נטו		Net income average long term
				הוצאות		Expenses
\$	-102	\$	-1,221	חברת ניהול 9%		Management company (Discount)
\$	-15	\$	-175	חידוש חוזה דייר		lease renewal fee
\$	-223	\$	-2,680	מס נכס (ארנונה)		Property taxes
\$	-17	\$	-200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה		Rental registration fees
\$	-50	\$	-600	ביטוח נכס		property insurance
\$	-60	\$	-714	הקצאות לתחזוקה 5%		maintainance allocation 5%
\$	-466	\$	-5,590	סה"כ הוצאות תפעוליות		Total expenses
\$	665	\$	7,976	רווח תפעולי נטו (לפני מס)		Net Operating Income

[Property listing URL](#) פרטי נכס

[Property photos URL](#) תמונות:

טלפון : 03 - 977-0799

דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il

אתר : Nadlanir.co.il

פייסבוק : [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



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	Income הכנסה
\$33,652	\$25,040	\$18,632	\$16,072	\$15,604	\$15,150	\$14,708	\$14,280	Gross rental income שכר דירה ברוטו
-\$1,683	-\$1,252	-\$932	-\$804	-\$780	-\$757	-\$735	-\$714	Vacancy בית ריק
\$31,969	\$23,788	\$17,701	\$15,269	\$14,824	\$14,392	\$13,973	\$13,566	Gross ROI (NOI) הכנסה תפעולית
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	Expenses הוצאות
-\$2,877	-\$2,141	-\$1,593	-\$1,374	-\$1,334	-\$1,295	-\$1,258	-\$1,221	Management company fees חברת ניהול
-\$412	-\$307	-\$228	-\$197	-\$191	-\$186	-\$180	-\$175	Lease renewal fee חידוש חוזה דייר
-\$6,316	-\$4,699	-\$3,497	-\$3,016	-\$2,929	-\$2,843	-\$2,760	-\$2,680	Property taxes מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	Rental registration fees יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$1,414	-\$1,052	-\$783	-\$675	-\$656	-\$637	-\$618	-\$600	Property insurance ביטוח נכס
-\$1,683	-\$1,252	-\$932	-\$804	-\$780	-\$757	-\$735	-\$714	Maintenance allocation תחזוקה \ תיקונים
-\$13,173	-\$9,802	-\$7,294	-\$6,292	-\$6,108	-\$5,930	-\$5,758	-\$5,590	Total expenses הוצאות תפעוליות
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	Rental Performance ניתוח הכנסה
\$18,796	\$13,986	\$10,407	\$8,977	\$8,716	\$8,462	\$8,215	\$7,976	total expenses הכנסה תפעולית נטו
14.6%	10.8%	8.1%	7.0%	6.8%	6.6%	6.4%	6.2%	Net Operating Income החזר השקעה שנתי %
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	Sell ניתוח מכירה
\$666,408	\$368,974	\$204,292	\$152,012	\$143,286	\$135,061	\$127,308	\$120,000	After Repeair Value ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$129,033	\$129,033	\$129,033	\$129,033	\$129,033	\$129,033	\$129,033	\$129,033	Total investment costs השקעה
\$46,649	\$25,828	\$14,300	\$10,641	\$10,030	\$9,454	\$8,912	\$8,400	Selling costs עלויות מכירה
\$490,726	\$214,112	\$60,958	\$12,338	\$4,223	-\$3,427	-\$10,637	-\$17,433	Net sell proceedings הכנסה נטו מהמכירה
\$870,191	\$428,432	\$152,395	\$54,684	\$37,592	\$21,227	\$5,554	-\$9,457	Net Income רווח נטו
674.4%	332.0%	118.1%	42.4%	29.1%	16.5%	4.3%	-7.3%	ROI % סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

