


דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

E 242nd St, Euclid, OH 44123 261		החזר שנתי על ההשקעה				
			צפי השקעה	Estimated investment costs		
	\$ 99,900		מחיר הנכס המבוקש	Asking price		
	\$ 99,900		הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price		
	\$ 425		בדיקת פקח	Home inspection		
	\$ 703		עלויות סגירה*	Closing Costs		
	\$ 6,500		ליווי ייעוץ	Project Management fees		
	\$ 650		עלויות החזקה	Holding costs		
	\$ 16,827		שיפוץ*	Renovation costs		
	\$ 950		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred		
	175		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation		
	\$ 126,130		סך הכל השקעה	Total Investments Costs		
			סיכום שנתי	תשואה משכירות	Rental Income	
	\$ 14,700		הכנסה ברוטו	Gross Rental Income		
	\$ 8,170		הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)		
			11.7%	תשואה ברוטו	Gross ROI (NOI)	
		6.5%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net ROI (after expenses)		
			פירוט הכנסות והוצאות הנכס		Income & expenses	
	סיכום חודשי	סיכום שנתי				
	\$ 1,225	\$ 14,700	שכר דירה ברוטו		Gross rent	
	\$ -61	\$ -735	הקצאות בית ריק 5%		Vacancy	
	\$ 1,164	\$ 13,965	הכנסה נטו		Net income average long term	
			הוצאות		Expenses	
	\$ -105	\$ -1,257	חברת ניהול 9%		Management company (Discount)	
	\$ -15	\$ -175	חידוש חוזה דייר		lease renewal fee	
	\$ -236	\$ -2,828	מס נכס (ארנונה)		Property taxes	
	\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה		Rental registration fees	
	\$ -50	\$ -600	ביטוח נכס		property insurance	
	\$ -61	\$ -735	הקצאות לתחזוקה 5%		maintainance allocation 5%	
	\$ -483	\$ -5,795	סה"כ הוצאות תפעוליות		Total expenses	
	\$ 681	\$ 8,170	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
\$34,642	\$25,777	\$19,180	\$16,545	\$16,063	\$15,595	\$15,141	\$14,700	שכר דירה ברוטו Gross rental income
-\$1,732	-\$1,289	-\$959	-\$827	-\$803	-\$780	-\$757	-\$735	בית ריק Vacancy
\$32,909	\$24,488	\$18,221	\$15,718	\$15,260	\$14,815	\$14,384	\$13,965	הכנסה תפעולית Gross ROI (NOI)
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות Expenses
-\$2,962	-\$2,204	-\$1,640	-\$1,415	-\$1,373	-\$1,333	-\$1,295	-\$1,257	חברת ניהול Management company fees
-\$412	-\$307	-\$228	-\$197	-\$191	-\$186	-\$180	-\$175	חידוש חוזה דייר Lease renewal fee
-\$6,664	-\$4,959	-\$3,690	-\$3,183	-\$3,090	-\$3,000	-\$2,913	-\$2,828	מיסים Property taxes
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה Rental registration fees
-\$1,414	-\$1,052	-\$783	-\$675	-\$656	-\$637	-\$618	-\$600	ביטוח נכס Property insurance
-\$1,732	-\$1,289	-\$959	-\$827	-\$803	-\$780	-\$757	-\$735	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$13,656	-\$10,161	-\$7,561	-\$6,522	-\$6,332	-\$6,148	-\$5,969	-\$5,795	הוצאות תפעוליות Total expenses
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$19,253	\$14,326	\$10,660	\$9,196	\$8,928	\$8,668	\$8,415	\$8,170	הכנסה תפעולית נטו total expenses
15.3%	11.4%	8.5%	7.3%	7.1%	6.9%	6.7%	6.5%	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
\$648,232	\$358,910	\$198,720	\$147,866	\$139,378	\$131,377	\$123,836	\$116,727	ערך שוק של נכסים משופצים דומים After Repair Value
\$126,130	\$126,130	\$126,130	\$126,130	\$126,130	\$126,130	\$126,130	\$126,130	השקעה Total investment costs
\$45,376	\$25,124	\$13,910	\$10,351	\$9,756	\$9,196	\$8,668	\$8,171	עלויות מכירה Selling costs
\$476,726	\$207,657	\$58,680	\$11,386	\$3,492	-\$3,949	-\$10,963	-\$17,574	הכנסה נטו מהמכירה Net sell proceedings
\$865,424	\$427,192	\$152,341	\$54,762	\$37,673	\$21,304	\$5,623	-\$9,404	רווח נטו Net Income
686.1%	338.7%	120.8%	43.4%	29.9%	16.9%	4.5%	-7.5%	סה"כ החזר השקעה % ROI %



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

גרפים

