


### דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

Shoreview Ave, Euclid, OH 44132 25310		החזר שנתי על ההשקעה			
	\$	121,900	<b>צפי השקעה</b>	<b>Estimated investment costs</b>	
	\$	110,000	מחיר הנכס המבוקש	Asking price	
	\$	425	הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price	
	\$	1,500	בדיקת פקח + וידאו	Home inspection	
	\$	6,500	עלויות סגירה*	Closing Costs	
	\$	650	ליווי ייעוץ	Project Management fees	
	\$	16,031	עלויות החזקה	Holding costs	
	\$	850	שיפוץ*	Renovation costs	
	\$	200	שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred	
	\$	136,156	בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation	
			סך הכל השקעה	Total Investments Costs	
			<b>סיכום שנתי</b>	<b>תשואה משכירות</b>	
	\$	15,540	הכנסה ברוטו	Gross Rental Income	
	\$	9,032	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)	
		11.4%	<b>תשואה ברוטו</b>	Gross ROI (NOI)	
	6.6%	<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>	Net ROI (after expenses)		
	15.0%	<b>עליית ערך אזורית שנה אחרונה</b>	Appreciation last year data		
פירוט הכנסות והוצאות הנכס			Income & expenses		
	<b>סיכום חודשי</b>	<b>סיכום שנתי</b>			
\$	1,295	\$ 15,540	שכר דירה ברוטו	Gross rent	
\$	-65	\$ -777	הקצאות בית ריק 5%	Vacancy	
\$	1,230	\$ 14,763	הכנסה נטו	Net income average long term	
			<b>הוצאות</b>	<b>Expenses</b>	
\$	-111	\$ -1,329	חברת ניהול 9%	Management company (Discount)	
\$	-15	\$ -175	חידוש חוזה דייר	lease renewal fee	
\$	-221	\$ -2,650	מס נכס (ארנונה)	Property taxes	
\$	-17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees	
\$	-50	\$ -600	ביטוח נכס	property insurance	
\$	-65	\$ -777	הקצאות לתחזוקה 5%	maintenance allocation 5%	
\$	-478	\$ -5,731	<b>סה"כ הוצאות תפעוליות</b>	<b>Total expenses</b>	
\$	753	\$ 9,032	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](mailto:Info@Nadlanir.co.il)

אתר: [Nadlanir.co.il](http://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
\$63,965	\$39,269	\$24,108	\$18,889	\$17,989	\$17,133	\$16,317	\$15,540	שכר דירה ברוטו	Gross rental income
-\$3,198	-\$1,963	-\$1,205	-\$944	-\$899	-\$857	-\$816	-\$777	בית ריק	Vacancy
\$60,767	\$37,305	\$22,902	\$17,945	\$17,090	\$16,276	\$15,501	\$14,763	<b>הכנסה תפעולית</b>	<b>Gross ROI (NOI)</b>
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות	Expenses
-\$5,469	-\$3,357	-\$2,061	-\$1,615	-\$1,538	-\$1,465	-\$1,395	-\$1,329	חברת ניהול	Management company fees
-\$720	-\$442	-\$271	-\$213	-\$203	-\$193	-\$184	-\$175	חידוש חוזה דייר	Lease renewal fee
-\$10,908	-\$6,696	-\$4,111	-\$3,221	-\$3,068	-\$2,922	-\$2,783	-\$2,650	מיסים	Property taxes
-\$823	-\$505	-\$310	-\$243	-\$232	-\$221	-\$210	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees
-\$2,470	-\$1,516	-\$931	-\$729	-\$695	-\$662	-\$630	-\$600	ביטוח נכס	Property insurance
-\$3,198	-\$1,963	-\$1,205	-\$944	-\$899	-\$857	-\$816	-\$777	תחזוקה \ תיקונים	Maintenance allocation
-\$23,588	-\$14,481	-\$8,890	-\$6,966	-\$6,634	-\$6,318	-\$6,017	-\$5,731	<b>הוצאות תפעוליות</b>	<b>Total expenses</b>
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה	Rental Performance
\$37,178	\$22,824	\$14,012	\$10,979	\$10,456	\$9,958	\$9,484	\$9,032	הכנסה תפעולית נטו	total expenses
<b>27.3%</b>	<b>16.8%</b>	<b>10.3%</b>	<b>8.1%</b>	<b>7.7%</b>	<b>7.3%</b>	<b>7.0%</b>	<b>6.6%</b>	<b>החזר השקעה שנתי %</b>	<b>Net Operating Income</b>

הנחות:	Assumptions
5%	אינפלציה
5%	נכס ריק
7%	עלויות מכירה



## גרפים

