S Highland Ave, Garfield Heights, OH 44125 9303



החזר שנתי על ההשקעה			
Estimated investment costs	**צפי השקעה**		
Asking price	מחיר הנכס המבוקש	$	154,900
Max. offer price	הצעת מחיר המקסימלית	$	140,000
Home inspection	בדיקת פקח + וידאו	$	450
Closing Costs	עלויות סגירה*	$	1,300
Project Management fees	ליווי משקיעים יעוץ	$	7,900
Holding costs	עלויות החזקה	$	650
Renovation costs	שיפוץ*	$	11,219
Inspection post renovation	בדיקת פקח בסיום השיפוץ	$	250
Total Cost Basis	**סך הכל עלויות עסקה**	$	**161,769**
Renovation optional / deferred	שיפוץ אופציונלי \ דחוי	$	
Total Capital Invested	**סך הכל עלויות השקעה**	$	**161,769**

תשואה משכירות		
Rental Income		
Gross Rental Income	הכנסה ברוטו	$ 18,600
Net Rental Income (After Expenses)	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	$ 11,229
Gross ROI (NOI)	תשואה שוטפת ברוטו	11.5%
Net ROI (after expenses)	(תשואה שוטפת נטו (כולל הקצאות	6.9%
Appreciation	עליית ערך אזורית	3.0%
Total ROI	**תשואה מצרפית**	9.9%

פירוט הכנסות והוצאות הנכס				
Income & expenses		**סיכום שנתי**		**סיכום חודשי**
Gross rent	שכר דירה ברוטו	$ 18,600	$	1,550
Vacancy	**הקצאות** בית ריק 5%	$ -930	$	-78
Net income average long term	**הכנסה נטו**	**$ 17,670**	**$**	**1,473**
Expenses	**הוצאות**			
Property Management	חברת ניהול	$ -1,767	$	-147
lease renewal fee	חידוש חוזה דייר	$ -175	$	-15
Property taxes	מס נכס (ארנונה)	$ -2,686	$	-224
Rental registration fees	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	$ -125	$	-10
property insurance	ביטוח נכס	$ -758	$	-63
maintainance allocation 5%	**הקצאות** לתחזוקה 5%	$ -930	$	-78
Total expenses	**סה"כ הוצאות תפעוליות**	$ -6,441	$	-537
Net Operating Income	רווח תפעולי נטו (לפני מס)	$ 11,229	$	936

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

NadlaNir

תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה	Income
$50,441	$35,759	$25,350	$21,344	$20,622	$19,925	$19,251	$18,600	שכר דירה ברוטו	Gross rental income
-$2,522	-$1,788	-$1,267	-$1,067	-$1,031	-$996	-$963	-$930	בית ריק	Vacancy
$47,919	$33,971	$24,082	$20,277	$19,591	$18,929	$18,288	$17,670	**הכנסה נטו**	Net Income

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות	Expenses
-$4,792	-$3,397	-$2,408	-$2,028	-$1,959	-$1,893	-$1,829	-$1,767	חברת ניהול	Management company fees
-$475	-$336	-$239	-$201	-$194	-$187	-$181	-$175	חידוש חוזה דייר	Lease renewal fee
-$7,284	-$5,164	-$3,661	-$3,082	-$2,978	-$2,877	-$2,780	-$2,686	מיסים	Property taxes
-$339	-$240	-$170	-$143	-$139	-$134	-$129	-$125	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees
-$2,056	-$1,457	-$1,033	-$870	-$840	-$812	-$785	-$758	ביטוח נכס	Property insurance
-$2,522	-$1,788	-$1,267	-$1,067	-$1,031	-$996	-$963	-$930	תחזוקה \ תיקונים	Maintenance allocation
-$17,467	-$12,383	-$8,778	-$7,391	-$7,141	-$6,900	-$6,666	-$6,441	**סה"כ הוצאות תפעול**	Total Operating Expenses (Opex)

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה	Rental Performance
$30,452	$21,588	$15,304	$12,886	$12,450	$12,029	$11,622	$11,229	הכנסה תפעולית נטו	Net Operating Income
18.8%	**13.3%**	**9.5%**	**8.0%**	**7.7%**	**7.4%**	**7.2%**	**6.9%**	**החזר השקעה שנתי %**	Cash On Cash % (CoC)

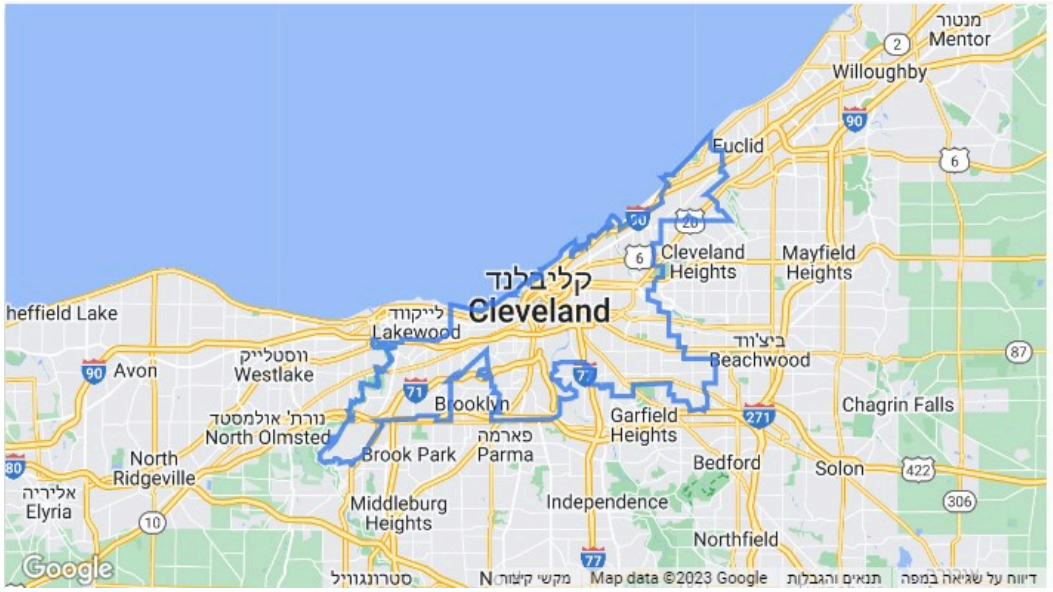
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה (תחזית בלבד לא ניתן לקבוע ערך עתידי)	Sell
$365,268	$271,793	$202,240	$174,454	$169,373	$164,440	$159,650	$155,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים	After Repeair Value
$161,769	$161,769	$161,769	$161,769	$161,769	$161,769	$161,769	$161,769	השקעה	Total Capital Invested
-$21,916	-$16,308	-$12,134	-$10,467	-$10,162	-$9,866	-$9,579	-$9,300	עלויות מכירה	Selling costs
$343,352	$255,486	$190,105	$163,987	$159,210	$154,573	$150,071	$145,700	הכנסה נטו מהמכירה	Net sell proceedings
$761,254	$411,269	$160,068	$62,433	$44,771	$27,684	$11,153	-$4,840	רווח נטו	Net Income
470.6%	**254.2%**	**98.9%**	**38.6%**	**27.7%**	**17.1%**	**6.9%**	**-3.0%**	**סה"כ תשואה על השקעה %**	Total Return On Investment% (ROI)

Assumptions	**הנחות:**
Appreciation rate	קצב השבחה 3%
Inflation rate	אינפלציה 4%
Vacancy	נכס ריק 5%
Selling costs	עלויות מכירה 6%

NadlaNir

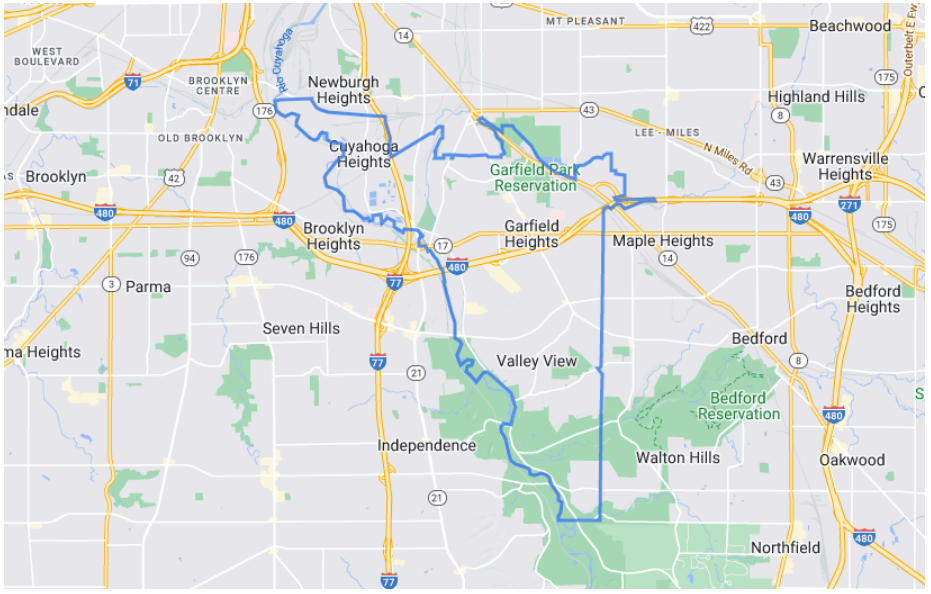
נתוני שוק נדל"ן - קליבלנד אוהיו

Metro Cleveland Ohio



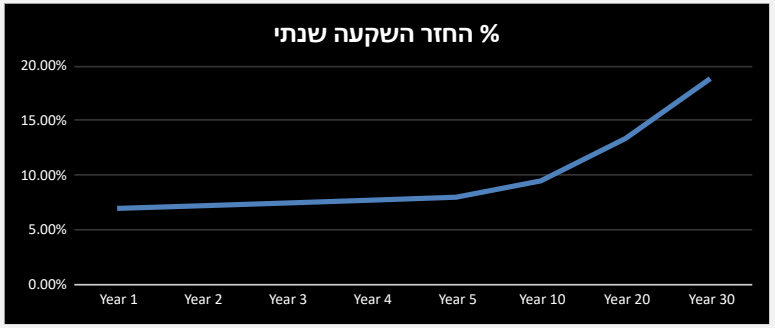
HOME VALUES – 44125

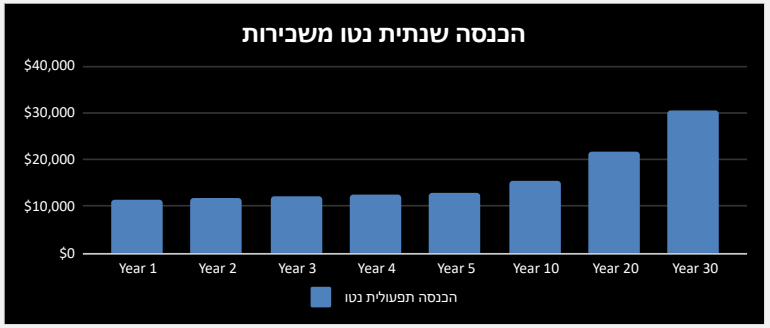
Visit Zillow.com



NadlaNir

גרפים


% החזר השקעה שנתי
20.00%
15.00%
10.00%
5.00%
0.00%
Year 1
Year 2
Year 3
Year 4
Year 5
Year 10
Year 20
Year 30


הכנסה שנתית נטו משכירות
$40,000
$30,000
$20,000
$10,000
$0
Year 1
Year 2
Year 3
Year 4
Year 5
Year 10
Year 20
Year 30
הכנסה תפעולית נטו