

דוח נכס

כתובת הנכס:

20250 Priday Ave Euclid Ohio 44132



NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב

ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.
משתלם. רווחי. בטוח.

טלפון : 03 - 9770799

דוא"ל : Nadlanir@outlook.com

אתר : Nadlanir.co.il

פייסבוק : קישור כניסה לדף נדלניר



החזר שנתי על ההשקעה

צפי השקעה	סיכום
מחיר הנכס המבוקש	\$ 49,900
הצעת מחיר הנכס *	\$ 45,000
שיפוץ *	\$ 13,000
ליווי ייעוץ	\$ 5,500
בדיקת פקח	\$ 350
עלויות סגירה	\$ 850
סך הכל השקעה	\$ 64,700

תשואה משכירות	סיכום שנתי
הכנסה ברוטו	\$ 11,400
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 6,163
תשואה ברוטו	17.6%
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	9.5%

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 950	\$ 11,400	שכר דירה ברוטו
\$ -66.5	\$ -798	הקצאות בית ריק 7%
\$ 884	\$ 10,602	הכנסה נטו
		הוצאות
\$ -88.4	\$ -848	חברת ניהול (8%)
\$ -40	\$ -475	חידוש חוזה דייר
\$ -172	\$ -2,060	מיסים
\$ -	\$ -	יוטיליטיז
\$ -50	\$ -600	ביטוח נכס
\$ -38	\$ -456	הקצאות לתחזוקה 4%
\$ -387.6	\$ -4,439	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 514	\$ 6,163	רווח תפעולי נטו

תחזית השקעה והשכרה

הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
שכר דירה ברוטו	\$11,400	\$11,742	\$12,094	\$12,457	\$12,831	\$14,874	\$19,990	\$26,865
בית ריק	-\$798	-\$822	-\$847	-\$872	-\$898	-\$1,041	-\$1,399	-\$1,881
הכנסה תפעולית	\$10,602	\$10,920	\$11,248	\$11,585	\$11,933	\$13,833	\$18,591	\$24,984

הוצאות	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
חברת ניהול (10%)	-\$1,060	-\$1,092	-\$1,125	-\$1,159	-\$1,193	-\$1,383	-\$1,859	-\$2,498
חידוש חוזה דייר	-\$475	-\$489	-\$504	-\$519	-\$535	-\$620	-\$833	-\$1,119
מיסים	-\$2,060	-\$2,122	-\$2,185	-\$2,251	-\$2,319	-\$2,688	-\$3,612	-\$4,855
יוטיליטיז	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0	\$0
ביטוח נכס	-\$600	-\$618	-\$637	-\$656	-\$675	-\$783	-\$1,052	-\$1,414
תחזוקה \ תיקונים	-\$456	-\$470	-\$484	-\$498	-\$513	-\$595	-\$800	-\$1,075
הוצאות תפעוליות	-\$4,651	-\$4,791	-\$4,934	-\$5,082	-\$5,235	-\$6,069	-\$8,156	-\$10,961

ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$5,951	\$6,129	\$6,313	\$6,503	\$6,698	\$7,764	\$10,435	\$14,023
החזר השקעה שנתי %	9.2%	9.5%	9.8%	10.1%	10.4%	12.0%	16.1%	21.7%

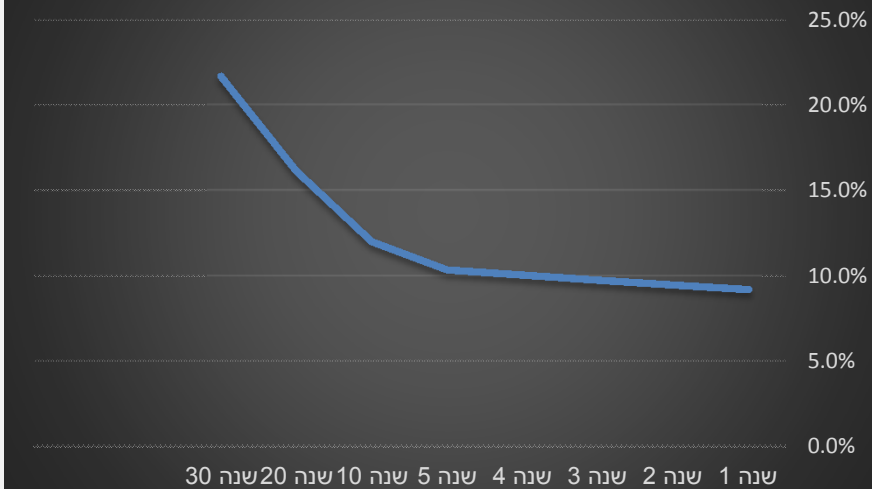
ניתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק	\$74,000	\$76,220	\$78,507	\$80,862	\$83,288	\$96,553	\$129,759	\$174,386
השקעה	\$64,700	\$64,700	\$64,700	\$64,700	\$64,700	\$64,700	\$64,700	\$64,700
עלויות מכירה	\$4,440	\$4,573	\$4,710	\$4,852	\$4,997	\$5,793	\$7,786	\$10,463
הכנסה נטו מהמכירה	\$4,860	\$6,947	\$9,096	\$11,310	\$13,590	\$26,060	\$57,274	\$99,223
רווח נטו	\$10,811	\$19,027	\$27,490	\$36,206	\$45,184	\$94,279	\$217,174	\$382,334
סה"כ החזר השקעה %	16.7%	29.4%	42.5%	56.0%	69.8%	145.7%	335.7%	590.9%



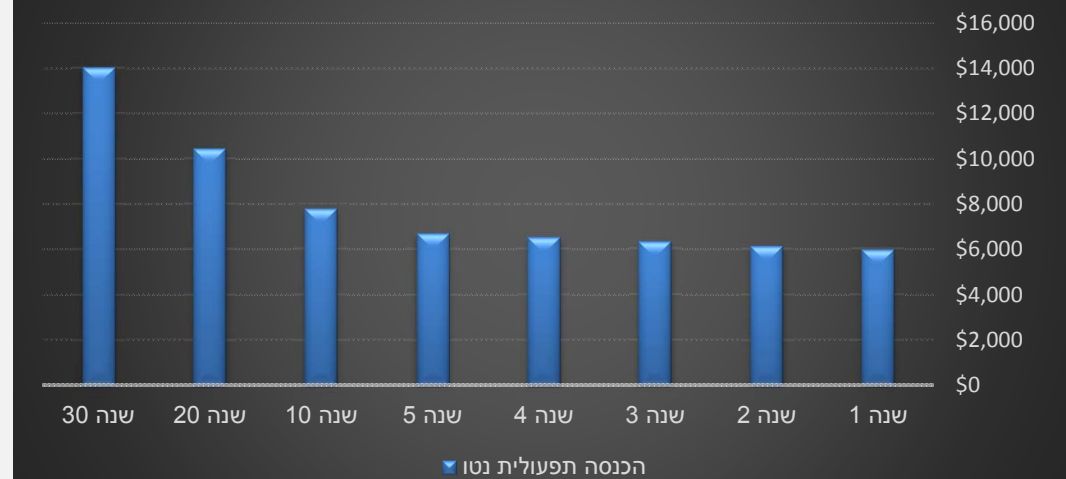
הנחות:	
קצב השבחה	3%
אינפלציה	3%
נכס ריק	7%
עלויות מכירה	6%

גרפים

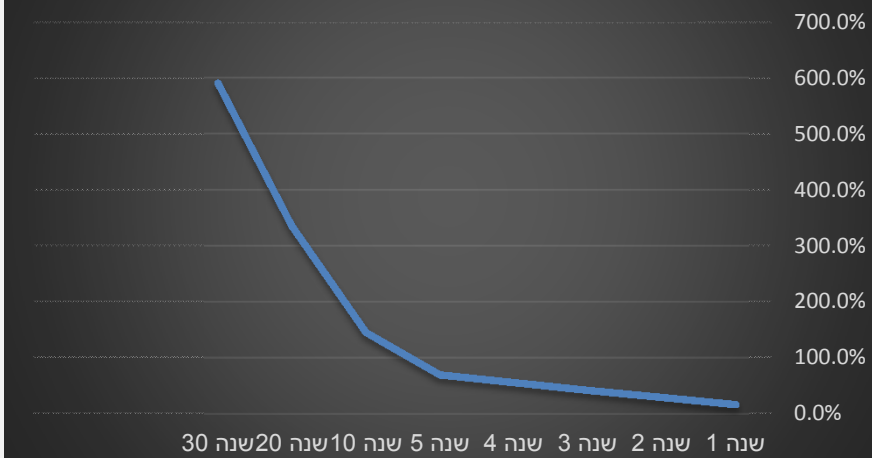
החזר השקעה שנתי %



הכנסה שנתית נטו משכירות



סה"כ החזר השקעה %



רווח נטו אחרי מכירה

