

דוח נכס

כתובת הנכס:

30028 Elgin, Wickliffe, OH 44092



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 בניסה לדף נדלנר](#)



החזר שנתי על ההשקעה		
צפי השקעה		סיכום
מחיר הנכס המבוקש		\$ 69,900
הצעת מחיר הנכס *		\$ 67,000
שיפוץ *		\$ 6,500
ליווי ייעוץ		\$ 5,500
בדיקת פקח		\$ 345
עלויות סגירה *		\$ 1,290
סך הכל השקעה		\$ 80,635
תשואה משכירות		סיכום שנתי
הכנסה ברוטו		\$ 13,500
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)		\$ 6,861
תשואה ברוטו	16.7%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.5%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי		סיכום שנתי
שכר דירה ברוטו	\$ 1,125	\$ 13,500
הקצאות בית ריק 5%	\$ -56.3	\$ -675
הכנסה נטו	\$ 1,069	\$ 12,825
הוצאות		
חברת ניהול 8% (הטבה)	\$ -86	\$ -1,026
חידוש חוזה דייר	\$ -47	\$ -563
מס נכס (ארנונה)	\$ -242	\$ -2,901
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	\$ -12.50	\$ -150
ביטוח נכס	\$ -54	\$ -650
הקצאות לתחזוקה 5%	\$ -56	\$ -675
סה"כ הוצאות תפעוליות	\$ -497.0	\$ -5,965
רווח תפעולי נטו (לפני מס)	\$ 572	\$ 6,861

תחזית השקעה והשכרה

הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
שכר דירה ברוטו	\$13,500	\$13,905	\$14,322	\$14,752	\$15,194	\$17,614	\$23,672	\$31,814
בית ריק	-\$675	-\$695	-\$716	-\$738	-\$760	-\$881	-\$1,184	-\$1,591
הכנסה תפעולית	\$12,825	\$13,210	\$13,606	\$14,014	\$14,435	\$16,734	\$22,489	\$30,223
הוצאות	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
חברת ניהול (8%)	-\$1,026	-\$1,057	-\$1,088	-\$1,121	-\$1,155	-\$1,339	-\$1,799	-\$2,418
חידוש חוזה דייר	-\$563	-\$579	-\$597	-\$615	-\$633	-\$734	-\$986	-\$1,326
מיסים	-\$2,901	-\$2,988	-\$3,078	-\$3,170	-\$3,265	-\$3,785	-\$5,087	-\$6,836
יוטיליטיז	-\$150	-\$155	-\$159	-\$164	-\$169	-\$196	-\$263	-\$353
ביטוח נכס	-\$650	-\$670	-\$690	-\$710	-\$732	-\$848	-\$1,140	-\$1,532
תחזוקה \ תיקונים	-\$675	-\$695	-\$716	-\$738	-\$760	-\$881	-\$1,184	-\$1,591
הוצאות תפעוליות	-\$5,965	-\$6,143	-\$6,328	-\$6,518	-\$6,713	-\$7,782	-\$10,459	-\$14,056
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$6,861	\$7,066	\$7,278	\$7,497	\$7,722	\$8,951	\$12,030	\$16,167
החזר השקעה שנתי %	8.5%	8.8%	9.0%	9.3%	9.6%	11.1%	14.9%	20.0%
ניתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק ARV	\$95,000	\$97,850	\$100,786	\$103,809	\$106,923	\$123,953	\$166,583	\$223,874
השקעה	\$80,635	\$80,635	\$80,635	\$80,635	\$80,635	\$80,635	\$80,635	\$80,635
עלויות מכירה	\$7,600	\$7,828	\$8,063	\$8,305	\$8,554	\$9,916	\$13,327	\$17,910
הכנסה נטו מהמכירה	\$6,765	\$9,387	\$12,088	\$14,869	\$17,734	\$33,402	\$72,621	\$125,329
רווח נטו	\$13,626	\$23,314	\$33,293	\$43,571	\$54,158	\$112,050	\$256,966	\$451,720
סה"כ החזר השקעה %	16.9%	28.9%	41.3%	54.0%	67.2%	139.0%	318.7%	560.2%



הנחות:	
קצב השבחה	3%
אינפלציה	3%
נכס ריק	5%
עלויות מכירה	8%

גרפים

