

דוח נכס

כתובת הנכס:

1051 Center Rd Eastlake 44095



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	\$ 58,000
הצעת מחיר המקסימלית *	\$ 51,500
שיפוץ *	\$ 10,000
ליווי ייעוץ	\$ 5,500
בדיקת פקח	\$ 345
עלויות סגירה*	\$ 1,000
סך הכל השקעה	\$ 68,345
תשואה משכירות	סיכום שנתי
הכנסה ברוטו	\$ 10,500
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 5,686
תשואה ברוטו	15.4%
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.3%
פירוט הכנסות והוצאות הנכס	
סיכום חודשי	סיכום שנתי
\$ 875	\$ 10,500
\$ -43.8	\$ -525
\$ 831	\$ 9,975
הוצאות	
\$ -83	\$ -998
\$ -21	\$ -250
\$ -135	\$ -1,617
\$ -20.83	\$ -250
\$ -54	\$ -650
\$ -44	\$ -525
\$ -357.5	\$ -4,290
\$ 474	\$ 5,686

רווח תפעולי נטו (לפני מס)

תחזית השקעה והשכרה

הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
שכר דירה ברוטו	\$10,500	\$10,815	\$11,139	\$11,474	\$11,818	\$13,700	\$18,412	\$24,744
בית ריק	-\$525	-\$541	-\$557	-\$574	-\$591	-\$685	-\$921	-\$1,237
הכנסה תפעולית	\$9,975	\$10,274	\$10,582	\$10,900	\$11,227	\$13,015	\$17,491	\$23,507
הוצאות	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
חברת ניהול (10%)	-\$998	-\$1,027	-\$1,058	-\$1,090	-\$1,123	-\$1,302	-\$1,749	-\$2,351
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$258	-\$265	-\$273	-\$281	-\$326	-\$438	-\$589
מיסים	-\$1,617	-\$1,666	-\$1,715	-\$1,767	-\$1,820	-\$2,110	-\$2,835	-\$3,811
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$250	-\$258	-\$265	-\$273	-\$281	-\$326	-\$438	-\$589
ביטוח נכס	-\$650	-\$670	-\$690	-\$710	-\$732	-\$848	-\$1,140	-\$1,532
תחזוקה \ תיקונים	-\$525	-\$541	-\$557	-\$574	-\$591	-\$685	-\$921	-\$1,237
הוצאות תפעוליות	-\$4,290	-\$4,418	-\$4,551	-\$4,687	-\$4,828	-\$5,597	-\$7,522	-\$10,108
ביתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$5,686	\$5,856	\$6,032	\$6,213	\$6,399	\$7,418	\$9,970	\$13,398
החזר השקעה שנתי %	8.3%	8.6%	8.8%	9.1%	9.4%	10.9%	14.6%	19.6%
ביתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק ARV	\$85,000	\$87,550	\$90,177	\$92,882	\$95,668	\$110,906	\$149,048	\$200,308
השקעה	68,345	68,345	68,345	68,345	68,345	68,345	68,345	68,345
עלויות מכירה	\$6,800	\$7,004	\$7,214	\$7,431	\$7,653	\$8,872	\$11,924	\$16,025
הכנסה נטו מהמכירה	\$9,855	\$12,201	\$14,617	\$17,106	\$19,670	\$33,688	\$68,779	\$115,938
רווח נטו	\$15,541	\$23,743	\$32,191	\$40,892	\$49,855	\$98,866	\$221,551	\$386,428
סה"כ החזר השקעה %	22.7%	34.7%	47.1%	59.8%	72.9%	144.7%	324.2%	565.4%



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

גרפים

