

# דוח נכס

## כתובת הנכס:

27100 Forestview Ave, Euclid, OH 44132



NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב  
 ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.  
 משתלם. רווחי. בטוח.

טלפון : 03 - 9770799

דוא"ל : [Nadlanir@outlook.com](mailto:Nadlanir@outlook.com)

אתר : [Nadlanir.co.il](http://Nadlanir.co.il)

פייסבוק : [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



החזר שנתי על ההשקעה		
סיכום	צפי השקעה	
\$ 67,200	מחיר הנכס המבוקש	
\$ 60,000	הצעת מחיר המקסימלית *	
\$ 3,500	שיפוץ *	
\$ 5,500	ליווי ייעוץ	
\$ 345	בדיקת פקח	
\$ 1,450	עלויות סגירה*	
<b>\$ 70,795</b>	<b>סך הכל השקעה</b>	
סיכום שנתי	תשואה משבירות	
\$ 11,700	הכנסה ברוטו	
\$ 5,969	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	
<b>16.5%</b>	<b>תשואה ברוטו</b>	
<b>8.4%</b>	<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 975	\$ 11,700	שכר דירה ברוטו
\$ -48.8	\$ -585	הקצאות בית ריק 5%
<b>\$ 926</b>	<b>\$ 11,115</b>	<b>הכנסה נטו</b>
הוצאות		
\$ -74	\$ -889	חברת ניהול 8%
\$ -41	\$ -488	חידוש חוזה דייר
\$ -195	\$ -2,334	מס נכס (ארנונה)
\$ -16.67	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -54	\$ -650	ביטוח נכס
\$ -49	\$ -585	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -428.8	\$ -5,146	סה"כ הוצאות תפעוליות
<b>\$ 497</b>	<b>\$ 5,969</b>	<b>רווח תפעולי נטו (לפני מס)</b>

## תחזית השקעה והשכרה

הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
שכר דירה ברוטו	\$11,700	\$12,051	\$12,413	\$12,785	\$13,168	\$15,266	\$20,516	\$27,572
בית ריק	-\$585	-\$603	-\$621	-\$639	-\$658	-\$763	-\$1,026	-\$1,379
<b>הכנסה תפעולית</b>	<b>\$11,115</b>	<b>\$11,448</b>	<b>\$11,792</b>	<b>\$12,146</b>	<b>\$12,510</b>	<b>\$14,503</b>	<b>\$19,490</b>	<b>\$26,193</b>
הוצאות	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
חברת ניהול (8%)	-\$889	-\$916	-\$943	-\$972	-\$1,001	-\$1,160	-\$1,559	-\$2,095
חידוש חוזה דייר	-\$488	-\$502	-\$517	-\$533	-\$549	-\$636	-\$855	-\$1,149
מיסים	-\$2,334	-\$2,404	-\$2,476	-\$2,550	-\$2,627	-\$3,045	-\$4,093	-\$5,500
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$206	-\$212	-\$219	-\$225	-\$261	-\$351	-\$471
ביטוח נכס	-\$650	-\$670	-\$690	-\$710	-\$732	-\$848	-\$1,140	-\$1,532
תחזוקה \ תיקונים	-\$585	-\$603	-\$621	-\$639	-\$658	-\$763	-\$1,026	-\$1,379
<b>הוצאות תפעוליות</b>	<b>-\$5,146</b>	<b>-\$5,300</b>	<b>-\$5,459</b>	<b>-\$5,623</b>	<b>-\$5,792</b>	<b>-\$6,714</b>	<b>-\$9,023</b>	<b>-\$12,126</b>
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
<b>הכנסה תפעולית נטו</b>	<b>\$5,969</b>	<b>\$6,148</b>	<b>\$6,333</b>	<b>\$6,523</b>	<b>\$6,718</b>	<b>\$7,789</b>	<b>\$10,467</b>	<b>\$14,067</b>
<b>החזר השקעה שנתי %</b>	<b>8.4%</b>	<b>8.7%</b>	<b>8.9%</b>	<b>9.2%</b>	<b>9.5%</b>	<b>11.0%</b>	<b>14.8%</b>	<b>19.9%</b>
ניתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק ARV	\$80,000	\$82,400	\$84,872	\$87,418	\$90,041	\$104,382	\$140,280	\$188,525
השקעה	\$70,795	\$70,795	\$70,795	\$70,795	\$70,795	\$70,795	\$70,795	\$70,795
עלויות מכירה	\$6,400	\$6,592	\$6,790	\$6,993	\$7,203	\$8,351	\$11,222	\$15,082
הכנסה נטו מהמכירה	\$2,805	\$5,013	\$7,287	\$9,630	\$12,042	\$25,236	\$58,263	\$102,648
<b>רווח נטו</b>	<b>\$8,774</b>	<b>\$17,131</b>	<b>\$25,738</b>	<b>\$34,603</b>	<b>\$43,734</b>	<b>\$93,668</b>	<b>\$218,660</b>	<b>\$386,640</b>
<b>סה"כ החזר השקעה %</b>	<b>12.4%</b>	<b>24.2%</b>	<b>36.4%</b>	<b>48.9%</b>	<b>61.8%</b>	<b>132.3%</b>	<b>308.9%</b>	<b>546.1%</b>



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

## גרפים

