

דוח נכס

כתובת הנכס:

30204 Phillips Ave Wickliffe, Ohio 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 נדלניר](#)



החזר שנתי על ההשקעה

| סיכום | צפי השקעה |
|------------------|---------------------|
| \$ 77,000 | מחיר הנכס המבוקש |
| \$ 69,000 | הצעת מחיר הנכס * |
| \$ 5,682 | שיפוץ - מבוסס בדק |
| \$ 5,500 | ליווי ייעוץ |
| \$ 345 | בדיקת פקח |
| \$ 1,108 | עלויות סגירה |
| \$ 81,635 | סך הכל השקעה |

| סיכום שנתי | תשואה משכירות |
|-------------|--------------------------------------|
| \$ 12,900 | הכנסה ברוטו |
| \$ 7,358 | הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות) |
| 15.8% | תשואה ברוטו |
| 9.0% | תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות) |

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

| סיכום חודשי | סיכום שנתי | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| \$ 1,075 | \$ 12,900 | שכר דירה ברוטו |
| \$ -54 | \$ -645 | הקצאות בית ריק 5% |
| \$ 1,021 | \$ 12,255 | הכנסה נטו |

| הוצאות | | |
|---------------|-----------------|----------------------------|
| \$ -82 | \$ -980 | חברת ניהול (8%) |
| \$ -45 | \$ -538 | חידוש חוזה דייר |
| \$ -134 | \$ -1,608 | מיסים |
| \$ -13 | \$ -150 | יוטיליטיז \ רשיון עירייה |
| \$ -63 | \$ -761 | ביטוח נכס |
| \$ 90 | \$ -860 | הקצאות לתחזוקה - מבוסס בדק |
| \$ -247 | \$ -4,897 | סה"כ הוצאות תפעוליות |
| \$ 613 | \$ 7,358 | 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 | \$12,900 | \$13,287 | \$13,686 | \$14,096 | \$14,519 | \$16,832 | \$22,620 | \$30,400 |
| בית ריק | -\$645 | -\$664 | -\$684 | -\$705 | -\$726 | -\$842 | -\$1,131 | -\$1,520 |
| הכנסה תפעולית | \$12,255 | \$12,623 | \$13,001 | \$13,391 | \$13,793 | \$15,990 | \$21,489 | \$28,880 |

| הוצאות | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| חברת ניהול (8%) | -\$980 | -\$1,010 | -\$1,040 | -\$1,071 | -\$1,103 | -\$1,279 | -\$1,719 | -\$2,310 |
| חידוש חוזה דייר | -\$538 | -\$554 | -\$570 | -\$587 | -\$605 | -\$701 | -\$943 | -\$1,267 |
| מיסים | -\$1,608 | -\$1,656 | -\$1,706 | -\$1,757 | -\$1,810 | -\$2,098 | -\$2,820 | -\$3,789 |
| יוטיליטיז | -\$150 | -\$155 | -\$159 | -\$164 | -\$169 | -\$196 | -\$263 | -\$353 |
| ביטוח נכס | -\$761 | -\$784 | -\$807 | -\$832 | -\$857 | -\$993 | -\$1,334 | -\$1,793 |
| תחזוקה \ תיקונים | -\$860 | -\$886 | -\$912 | -\$940 | -\$968 | -\$1,122 | -\$1,508 | -\$2,027 |
| הוצאות תפעוליות | -\$4,897 | -\$5,044 | -\$5,195 | -\$5,351 | -\$5,512 | -\$6,389 | -\$8,587 | -\$11,540 |

| ניתוח הכנסה | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|
| הכנסה תפעולית נטו | \$7,358 | \$7,579 | \$7,806 | \$8,040 | \$8,282 | \$9,601 | \$12,902 | \$17,340 |
| החזר השקעה שנתי % | 9.0% | 9.3% | 9.6% | 9.8% | 10.1% | 11.8% | 15.8% | 21.2% |

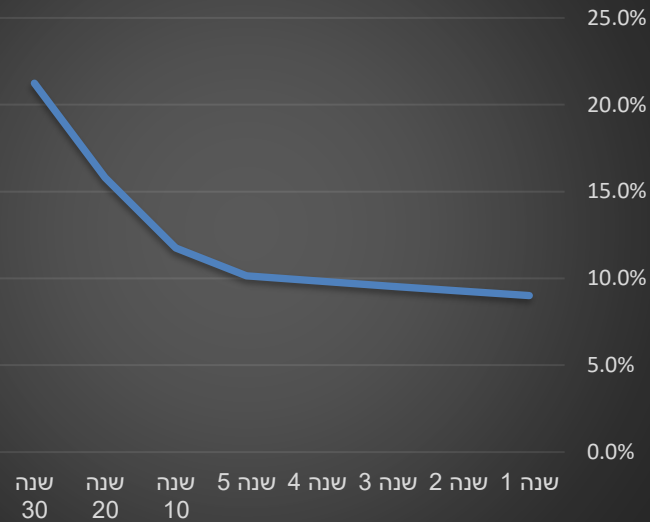
| ניתוח מכירה | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
|-------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ערך שוק | \$89,000 | \$91,670 | \$94,420 | \$97,253 | \$100,170 | \$116,125 | \$156,062 | \$209,734 |
| השקעה | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 | \$81,635 |
| עלויות מכירה | \$7,120 | \$7,334 | \$7,554 | \$7,780 | \$8,014 | \$9,290 | \$12,485 | \$16,779 |
| הכנסה נטו מהמכירה | \$245 | \$2,702 | \$5,232 | \$7,838 | \$10,522 | \$25,200 | \$61,942 | \$111,321 |
| רווח נטו | \$7,603 | \$17,638 | \$27,975 | \$38,621 | \$49,587 | \$109,552 | \$259,657 | \$461,385 |
| סה"כ החזר השקעה % | 9.3% | 21.6% | 34.3% | 47.3% | 60.7% | 134.2% | 318.1% | 565.2% |



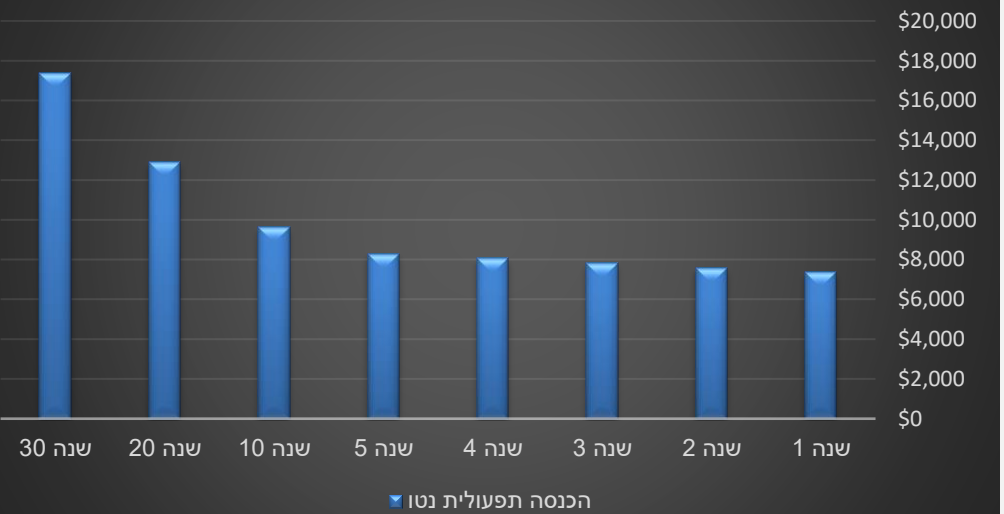
| הנחות: | |
|--------------|----|
| קצב השבחה | 3% |
| אינפלציה | 3% |
| נכס ריק | 5% |
| עלויות מכירה | 8% |

גרפים

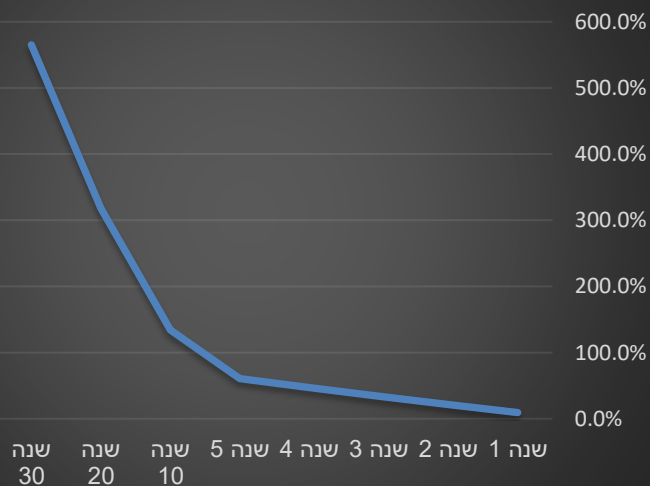
החזר השקעה שנתי %



הכנסה שנתית נטו משכירות



סה"כ החזר השקעה %



רווח נטו אחרי מכירה

