

דוח נכס

כתובת הנכס:

3323 Altamont Cleveland Heights, Ohio 44118 USA



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		
צפי השקעה	סיכום	
מחיר הנכס המבוקש	\$ 75,000	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 68,000	
שיפוץ*	\$ 1,000	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 345	
עלויות סגירה*	\$ 1,360	
סך הכל השקעה	\$ 76,205	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 11,520	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 5,763	
תשואה ברוטו	15.1%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	7.6%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 960	\$ 11,520	שכר דירה ברוטו
\$ -48.0	\$ -576	הקצאות בית ריק 5%
\$ 912	\$ 10,944	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -73	\$ -876	חברת ניהול 8%
\$ -40	\$ -480	חידוש חוזה דייר
\$ -227	\$ -2,724	מס נכס (ארנונה)
\$ -16.67	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -27	\$ -325	ביטוח נכס
\$ -48	\$ -576	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -431.7	\$ -5,181	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 480	\$ 5,763	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	\$11,520	\$11,866	\$12,222	\$12,588	\$12,966	\$15,031	\$20,200	\$27,148
בית ריק	-\$576	-\$593	-\$611	-\$629	-\$648	-\$752	-\$1,010	-\$1,357
הכנסה תפעולית	\$10,944	\$11,272	\$11,610	\$11,959	\$12,318	\$14,279	\$19,190	\$25,790
הוצאות	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
חברת ניהול (8%)	-\$876	-\$902	-\$929	-\$957	-\$985	-\$1,142	-\$1,535	-\$2,063
חידוש חוזה דייר	-\$480	-\$494	-\$509	-\$525	-\$540	-\$626	-\$842	-\$1,131
מיסים	-\$2,724	-\$2,806	-\$2,890	-\$2,977	-\$3,066	-\$3,554	-\$4,777	-\$6,419
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$206	-\$212	-\$219	-\$225	-\$261	-\$351	-\$471
ביטוח נכס	-\$325	-\$335	-\$345	-\$355	-\$366	-\$424	-\$570	-\$766
תחזוקה \ תיקונים	-\$576	-\$593	-\$611	-\$629	-\$648	-\$752	-\$1,010	-\$1,357
הוצאות תפעוליות	-\$5,181	-\$5,336	-\$5,496	-\$5,661	-\$5,831	-\$6,759	-\$9,084	-\$12,208
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$5,763	\$5,936	\$6,114	\$6,298	\$6,487	\$7,520	\$10,106	\$13,582
החזר השקעה שנתי %	7.6%	7.8%	8.0%	8.3%	8.5%	9.9%	13.3%	17.8%
ניתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק של נכסים משופצים דומים	\$87,500	\$90,125	\$92,829	\$95,614	\$98,482	\$114,168	\$153,432	\$206,199
השקעה	\$76,205	\$76,205	\$76,205	\$76,205	\$76,205	\$76,205	\$76,205	\$76,205
עלויות מכירה	\$7,000	\$7,210	\$7,426	\$7,649	\$7,879	\$9,133	\$12,275	\$16,496
הכנסה נטו מהמכירה	\$4,295	\$6,710	\$9,197	\$11,760	\$14,398	\$28,829	\$64,952	\$113,499
רווח נטו	\$10,058	\$18,410	\$27,012	\$35,872	\$44,998	\$94,901	\$219,819	\$387,698
סה"כ החזר השקעה %	13.2%	24.2%	35.4%	47.1%	59.0%	124.5%	288.5%	508.8%



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

גרפים

