

דוח נכס

כתובת הנכס:

3765 Northampton Cleveland Heights, Ohio 44121



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	\$ 77,500	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 65,000	
שיפוץ*	\$ 2,500	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 345	
עלויות סגירה*	\$ 1,360	
סך הכל השקעה	\$ 74,705	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 11,700	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 6,187	
תשואה ברוטו	15.7%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.3%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 975	\$ 11,700	שכר דירה ברוטו
\$ -48.8	\$ -585	הקצאות בית ריק 5%
\$ 926	\$ 11,115	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -74	\$ -889	חברת ניהול 8%
\$ -41	\$ -488	חידוש חוזה דיר
\$ -203	\$ -2,441	מס נכס (ארנונה)
\$ -16.67	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -27	\$ -325	ביטוח נכס
\$ -49	\$ -585	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -410.6	\$ -4,928	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 516	\$ 6,187	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	\$11,700	\$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
הכנסה תפעולית	\$11,115	\$11,448	\$11,792	\$12,146	\$12,510	\$14,503	\$19,490	\$26,193
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	-\$2,441	-\$2,514	-\$2,590	-\$2,667	-\$2,747	-\$3,185	-\$4,280	-\$5,752
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$206	-\$212	-\$219	-\$225	-\$261	-\$351	-\$471
ביטוח נכס	-\$325	-\$335	-\$345	-\$355	-\$366	-\$424	-\$570	-\$766
תחזוקה \ תיקונים	-\$585	-\$603	-\$621	-\$639	-\$658	-\$763	-\$1,026	-\$1,379
הוצאות תפעוליות	-\$4,928	-\$5,076	-\$5,228	-\$5,385	-\$5,546	-\$6,430	-\$8,641	-\$11,612
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$6,187	\$6,373	\$6,564	\$6,761	\$6,964	\$8,073	\$10,849	\$14,581
החזר השקעה שנתי %	8.3%	8.5%	8.8%	9.1%	9.3%	10.8%	14.5%	19.5%
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	\$74,705	\$74,705	\$74,705	\$74,705	\$74,705	\$74,705	\$74,705	\$74,705
עלויות מכירה	\$7,000	\$7,210	\$7,426	\$7,649	\$7,879	\$9,133	\$12,275	\$16,496
הכנסה נטו מהמכירה	\$5,795	\$8,210	\$10,697	\$13,260	\$15,898	\$30,329	\$66,452	\$114,999
רווח נטו	\$11,982	\$20,770	\$29,822	\$39,145	\$48,748	\$101,260	\$232,707	\$409,362
סה"כ החזר השקעה %	16.0%	27.8%	39.9%	52.4%	65.3%	135.5%	311.5%	548.0%



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

גרפים

