

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

21431 Nicholas Ave Euclid, Ohio 44123



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	\$ 70,000	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 61,000	
שיפוץ*	\$ 5,000	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 345	
עלויות סגירה*	\$ 1,203	
סך הכל השקעה	\$ 73,048	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 11,700	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 6,797	
תשואה ברוטו	16.0%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	9.3%	
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
\$ -153	\$ -1,831	מס נכס (ארנונה)
\$ -16.67	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -27	\$ -325	ביטוח נכס
\$ -49	\$ -585	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -359.8	\$ -4,318	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 566	\$ 6,797	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	-\$1,831	-\$1,886	-\$1,943	-\$2,001	-\$2,061	-\$2,389	-\$3,211	-\$4,315
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	-\$4,318	-\$4,447	-\$4,581	-\$4,718	-\$4,860	-\$5,634	-\$7,571	-\$10,175
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$6,797	\$7,001	\$7,211	\$7,428	\$7,650	\$8,869	\$11,919	\$16,018
החזר השקעה שנתי %	9.3%	9.6%	9.9%	10.2%	10.5%	12.1%	16.3%	21.9%
ניתוח מכירה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
ערך שוק של נכסים משופצים דומים	\$82,500	\$84,975	\$87,524	\$90,150	\$92,854	\$107,644	\$144,664	\$194,417
השקעה	\$73,048	\$73,048	\$73,048	\$73,048	\$73,048	\$73,048	\$73,048	\$73,048
עלויות מכירה	\$6,600	\$6,798	\$7,002	\$7,212	\$7,428	\$8,612	\$11,573	\$15,553
הכנסה נטו מהמכירה	\$2,852	\$5,129	\$7,474	\$9,890	\$12,378	\$25,984	\$60,043	\$105,815
רווח נטו	\$9,649	\$18,928	\$28,484	\$38,327	\$48,466	\$103,908	\$242,689	\$429,200
סה"כ החזר השקעה %	13.2%	25.9%	39.0%	52.5%	66.3%	142.2%	332.2%	587.6%



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

גרפים

