

## דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

### כתובת הנכס:

20030 Beachview Dr Euclid, OH 44117, USA



טלפון : 03 - 9770799

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

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

פייסבוק : [קישור בניסה לדף נדלניר](#)

NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב

ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.

משתלם. רווחי. בטוח.



החזר שנתי על ההשקעה		
צפי השקעה	סיכום	
מחיר הנכס המבוקש	\$ 68,000	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 63,500	
שיפוץ*	\$ 5,000	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 750	
<b>סך הכל השקעה</b>	<b>\$ 75,125</b>	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 11,940	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 6,047	
<b>תשואה ברוטו</b>	<b>15.9%</b>	
<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>	<b>8.0%</b>	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 995	\$ 11,940	שכר דירה ברוטו
\$ -50	\$ -597	הקצאות בית ריק 5%
<b>\$ 945</b>	<b>\$ 11,343</b>	<b>הכנסה נטו</b>
הוצאות		
\$ -85	\$ -1,021	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -238	\$ -2,853	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -50	\$ -597	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -441	\$ -5,296	סה"כ הוצאות תפעוליות
<b>\$ 504</b>	<b>\$ 6,047</b>	<b>רווח תפעולי נטו (לפני מס)</b>

## תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה
\$28,137	\$20,937	\$15,579	\$13,439	\$13,047	\$12,667	\$12,298	\$11,940	שכר דירה ברוטו
-\$1,407	-\$1,047	-\$779	-\$672	-\$652	-\$633	-\$615	-\$597	בית ריק
\$26,731	\$19,890	\$14,800	\$12,767	\$12,395	\$12,034	\$11,683	\$11,343	<b>הכנסה תפעולית</b>

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,406	-\$1,790	-\$1,332	-\$1,149	-\$1,116	-\$1,083	-\$1,051	-\$1,021	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$6,723	-\$5,003	-\$3,723	-\$3,211	-\$3,118	-\$3,027	-\$2,939	-\$2,853	מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,407	-\$1,047	-\$779	-\$672	-\$652	-\$633	-\$615	-\$597	תחזוקה \ תיקונים
-\$12,480	-\$9,286	-\$6,910	-\$5,961	-\$5,787	-\$5,618	-\$5,455	-\$5,296	<b>הוצאות תפעוליות</b>

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח הכנסה
\$14,250	\$10,604	\$7,890	\$6,806	\$6,608	\$6,415	\$6,229	\$6,047	<b>הכנסה תפעולית נטו</b>
<b>19.0%</b>	<b>14.1%</b>	<b>10.5%</b>	<b>9.1%</b>	<b>8.8%</b>	<b>8.5%</b>	<b>8.3%</b>	<b>8.0%</b>	<b>החזר השקעה שנתי %</b>

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח מכירה
\$200,308	\$149,048	\$110,906	\$95,668	\$92,882	\$90,177	\$87,550	\$85,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$75,125	\$75,125	\$75,125	\$75,125	\$75,125	\$75,125	\$75,125	\$75,125	השקעה
\$16,025	\$11,924	\$8,872	\$7,653	\$7,431	\$7,214	\$7,004	\$6,800	עלויות מכירה
\$109,158	\$61,999	\$26,908	\$12,890	\$10,326	\$7,837	\$5,421	\$3,075	הכנסה נטו מהמכירה
\$396,852	\$224,487	\$96,232	\$44,995	\$35,625	\$26,528	\$17,697	\$9,122	<b>רווח נטו</b>
<b>528.3%</b>	<b>298.8%</b>	<b>128.1%</b>	<b>59.9%</b>	<b>47.4%</b>	<b>35.3%</b>	<b>23.6%</b>	<b>12.1%</b>	<b>סה"כ החזר השקעה %</b>



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

## גרפים

