

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

1729 Douglas Rd Wickliffe, Ohio 44092



טלפון : 03 - 9770799

דוא"ל : Nadlanir@outlook.com

אתר : 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 | \$ 89,500 | |
| הצעת מחיר המקסימלית | \$ 82,500 | |
| שיפוע* | \$ 13,729 | |
| ליווי ייעוץ | \$ 5,500 | |
| בדיקת פקח | \$ 345 | |
| עלויות סגירה* | \$ 950 | |
| סך הכל השקעה | \$ 103,024 | |
| תשואה משכירות | סיכום שנתי | |
| הכנסה ברוטו | \$ 13,500 | |
| הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות) | \$ 8,011 | |
| תשואה ברוטו | 13.1% | |
| תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות) | 7.8% | |
| פירוט הכנסות והוצאות הנכס | | |
| סיכום חודשי | סיכום שנתי | |
| \$ 1,125 | \$ 13,500 | שכר דירה ברוטו |
| \$ -56.3 | \$ -675 | הקצאות בית ריק 5% |
| \$ 1,069 | \$ 12,825 | הכנסה נטו |
| הוצאות | | |
| \$ -96 | \$ -1,154 | חברת ניהול 9% |
| \$ -21 | \$ -250 | חידוש חוזה דויר |
| \$ -184 | \$ -2,210 | מס נכס (ארנונה) |
| \$ -12.50 | \$ -150 | יוטיליטיז \ רשיון השברה |
| \$ -31 | \$ -375 | ביטוח נכס |
| \$ -56 | \$ -675 | הקצאות לתחזוקה 5% |
| \$ -401.2 | \$ -4,814 | סה"כ הוצאות תפעוליות |
| \$ 668 | \$ 8,011 | 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 | \$13,500 | \$13,905 | \$14,322 | \$14,752 | \$15,194 | \$17,614 | \$23,672 | \$31,814 |
| בית ריק | -\$675 | -\$695 | -\$716 | -\$738 | -\$760 | -\$881 | -\$1,184 | -\$1,591 |
| הכנסה תפעולית | \$12,825 | \$13,210 | \$13,606 | \$14,014 | \$14,435 | \$16,734 | \$22,489 | \$30,223 |
| הוצאות | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
| חברת ניהול | -\$1,154 | -\$1,189 | -\$1,225 | -\$1,261 | -\$1,299 | -\$1,506 | -\$2,024 | -\$2,720 |
| חידוש חוזה דייר | -\$250 | -\$258 | -\$265 | -\$273 | -\$281 | -\$326 | -\$438 | -\$589 |
| מיסים | -\$2,210 | -\$2,276 | -\$2,345 | -\$2,415 | -\$2,487 | -\$2,884 | -\$3,875 | -\$5,208 |
| יוטיליטיז \ רשיון השכרה | -\$150 | -\$155 | -\$159 | -\$164 | -\$169 | -\$196 | -\$263 | -\$353 |
| ביטוח נכס | -\$375 | -\$386 | -\$398 | -\$410 | -\$422 | -\$489 | -\$658 | -\$884 |
| תחזוקה \ תיקונים | -\$675 | -\$695 | -\$716 | -\$738 | -\$760 | -\$881 | -\$1,184 | -\$1,591 |
| הוצאות תפעוליות | -\$4,814 | -\$4,959 | -\$5,107 | -\$5,261 | -\$5,418 | -\$6,282 | -\$8,442 | -\$11,345 |
| ניתוח הכנסה | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
| הכנסה תפעולית נטו | \$8,011 | \$8,251 | \$8,499 | \$8,754 | \$9,016 | \$10,452 | \$14,047 | \$18,878 |
| החזר השקעה שנתי % | 7.8% | 8.0% | 8.2% | 8.5% | 8.8% | 10.1% | 13.6% | 18.3% |
| ניתוח מכירה | שנה 1 | שנה 2 | שנה 3 | שנה 4 | שנה 5 | שנה 10 | שנה 20 | שנה 30 |
| ערך שוק של נכסים משופצים דומים | \$105,000 | \$108,150 | \$111,395 | \$114,736 | \$118,178 | \$137,001 | \$184,118 | \$247,439 |
| השקעה | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 | \$103,024 |
| עלויות מכירה | \$8,400 | \$8,652 | \$8,912 | \$9,179 | \$9,454 | \$10,960 | \$14,729 | \$19,795 |
| הכנסה נטו מהמכירה | -\$6,424 | -\$3,526 | -\$541 | \$2,533 | \$5,700 | \$23,017 | \$66,365 | \$124,620 |
| רווח נטו | \$1,587 | \$12,736 | \$24,219 | \$36,047 | \$48,230 | \$114,851 | \$281,617 | \$505,735 |
| סה"כ החזר השקעה % | 1.5% | 12.4% | 23.5% | 35.0% | 46.8% | 111.5% | 273.4% | 490.9% |



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

גרפים

