

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

23294 Williams Ave, Euclid, OH 44123



YES-MLS

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	\$ 79,900	
הצעת מחיר - לאחר מו"מ	\$ 71,500	
שיפוץ - מבוסס בדק	\$ 4,646	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,355	
סך הכל השקעה	\$ 83,376	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 11,700	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 6,894	
תשואה ברוטו	14.0%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.3%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 975	\$ 11,700	שכר דירה ברוטו
\$ -49	\$ -585	הקצאות בית ריק 5%
\$ 926	\$ 11,115	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -83	\$ -1,000	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -151	\$ -1,811	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -49	\$ -585	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -352	\$ -4,221	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 574	\$ 6,894	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	-\$1,000	-\$1,030	-\$1,061	-\$1,093	-\$1,126	-\$1,305	-\$1,754	-\$2,357
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$258	-\$265	-\$273	-\$281	-\$326	-\$438	-\$589
מיסים	-\$1,811	-\$1,865	-\$1,921	-\$1,979	-\$2,038	-\$2,363	-\$3,176	-\$4,268
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$206	-\$212	-\$219	-\$225	-\$261	-\$351	-\$471
ביטוח נכס	-\$375	-\$386	-\$398	-\$410	-\$422	-\$489	-\$658	-\$884
תחזוקה \ תיקונים	-\$585	-\$603	-\$621	-\$639	-\$658	-\$763	-\$1,026	-\$1,379
הוצאות תפעוליות	-\$4,221	-\$4,348	-\$4,478	-\$4,613	-\$4,751	-\$5,508	-\$7,402	-\$9,948
ניתוח הכנסה	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	שנה 10	שנה 20	שנה 30
הכנסה תפעולית נטו	\$6,894	\$7,100	\$7,313	\$7,533	\$7,759	\$8,995	\$12,088	\$16,245
החזר השקעה שנתי %	8.3%	8.5%	8.8%	9.0%	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	\$90,000	\$92,700	\$95,481	\$98,345	\$101,296	\$117,430	\$157,816	\$212,091
השקעה	\$83,376	\$83,376	\$83,376	\$83,376	\$83,376	\$83,376	\$83,376	\$83,376
עלויות מכירה	\$7,200	\$7,416	\$7,638	\$7,868	\$8,104	\$9,394	\$12,625	\$16,967
הכנסה נטו מהמכירה	-\$576	\$1,908	\$4,467	\$7,102	\$9,816	\$24,659	\$61,814	\$111,748
רווח נטו	\$6,318	\$15,902	\$25,774	\$35,942	\$46,415	\$103,687	\$247,049	\$439,716
סה"כ החזר השקעה %	7.6%	19.1%	30.9%	43.1%	55.7%	124.4%	296.3%	527.4%



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

גרפים



