

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

3954 Ardmore Rd, Cleveland Heights, OH 44121



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	\$ 78,000	
הצעת מחיר - לאחר מו"מ	\$ 75,000	
שיפוץ - מבוסס בדק	\$ 7,550	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,250	
סך הכל השקעה	\$ 89,675	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 12,600	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 7,252	
תשואה ברוטו	14.1%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.1%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,050	\$ 12,600	שכר דירה ברוטו
\$ -53	\$ -630	הקצאות בית ריק 5%
\$ 998	\$ 11,970	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -90	\$ -1,077	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -174	\$ -2,085	מס נכס (ארנונה)
\$ -25	\$ -300	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -53	\$ -630	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -393	\$ -4,718	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 604	\$ 7,252	רווח תפעולי נטו (לפני מס)

תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה
\$29,693	\$22,094	\$16,440	\$14,181	\$13,768	\$13,367	\$12,978	\$12,600	שכר דירה ברוטו
-\$1,485	-\$1,105	-\$822	-\$709	-\$688	-\$668	-\$649	-\$630	בית ריק
\$28,208	\$20,989	\$15,618	\$13,472	\$13,080	\$12,699	\$12,329	\$11,970	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,539	-\$1,889	-\$1,406	-\$1,213	-\$1,177	-\$1,143	-\$1,110	-\$1,077	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$4,914	-\$3,657	-\$2,721	-\$2,347	-\$2,279	-\$2,212	-\$2,148	-\$2,085	מיסים
-\$707	-\$526	-\$391	-\$338	-\$328	-\$318	-\$309	-\$300	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,485	-\$1,105	-\$822	-\$709	-\$688	-\$668	-\$649	-\$630	תחזוקה \ תיקונים
-\$11,118	-\$8,272	-\$6,156	-\$5,310	-\$5,155	-\$5,005	-\$4,859	-\$4,718	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	כיתוח הכנסה
\$17,091	\$12,717	\$9,463	\$8,163	\$7,925	\$7,694	\$7,470	\$7,252	הכנסה תפעולית נטו
19.1%	14.2%	10.6%	9.1%	8.8%	8.6%	8.3%	8.1%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	כיתוח מכירה
\$235,657	\$175,351	\$130,477	\$112,551	\$109,273	\$106,090	\$103,000	\$100,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$89,675	\$89,675	\$89,675	\$89,675	\$89,675	\$89,675	\$89,675	\$89,675	השקעה
\$18,853	\$14,028	\$10,438	\$9,004	\$8,742	\$8,487	\$8,240	\$8,000	עלויות מכירה
\$127,129	\$71,648	\$30,364	\$13,872	\$10,856	\$7,928	\$5,085	\$2,325	הכנסה נטו מהמכירה
\$472,161	\$266,520	\$113,504	\$52,375	\$41,197	\$30,344	\$19,807	\$9,577	רווח נטו
526.5%	297.2%	126.6%	58.4%	45.9%	33.8%	22.1%	10.7%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

