

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

25634 Glenbrook Blvd Euclid, Ohio 44117



טלפון : 03 - 9770799

דוא"ל : Nadlanir@outlook.com

אתר : Nadlanir.co.il

פייסבוק : [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב
ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.
משתלם. רווחי. בטוח.

החזר שנתי על ההשקעה		
סיכום	צפי השקעה	
\$ 85,000	מחיר הנכס המבוקש	
\$ 75,000	הצעת מחיר המקסימלית	
\$ 10,000	שיפוע*	
\$ 5,500	ליווי ייעוץ	
\$ 375	בדיקת פקח	
\$ 1,250	עלויות סגירה*	
\$ 92,125	סך הכל השקעה	
סיכום שנתי	תשואה משכירות	
\$ 14,100	הכנסה ברוטו	
\$ 7,495	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	
15.3%	תשואה ברוטו	
8.1%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,175	\$ 14,100	שכר דירה ברוטו
\$ -59	\$ -705	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,116	\$ 13,395	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -100	\$ -1,206	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -264	\$ -3,164	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -59	\$ -705	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -492	\$ -5,900	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 625	\$ 7,495	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
\$33,228	\$24,724	\$18,397	\$15,870	\$15,407	\$14,959	\$14,523	\$14,100	שכר דירה ברוטו
-\$1,661	-\$1,236	-\$920	-\$793	-\$770	-\$748	-\$726	-\$705	בית ריק
\$31,566	\$23,488	\$17,477	\$15,076	\$14,637	\$14,211	\$13,797	\$13,395	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,841	-\$2,114	-\$1,573	-\$1,357	-\$1,317	-\$1,279	-\$1,242	-\$1,206	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$7,456	-\$5,548	-\$4,128	-\$3,561	-\$3,457	-\$3,357	-\$3,259	-\$3,164	מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,661	-\$1,236	-\$920	-\$793	-\$770	-\$748	-\$726	-\$705	תחזוקה \ תיקונים
-\$13,903	-\$10,345	-\$7,698	-\$6,640	-\$6,447	-\$6,259	-\$6,077	-\$5,900	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח הכנסה
\$17,663	\$13,143	\$9,780	\$8,436	\$8,190	\$7,952	\$7,720	\$7,495	הכנסה תפעולית נטו
19.2%	14.3%	10.6%	9.2%	8.9%	8.6%	8.4%	8.1%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח מכירה
\$235,657	\$175,351	\$130,477	\$112,551	\$109,273	\$106,090	\$103,000	\$100,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$92,125	\$92,125	\$92,125	\$92,125	\$92,125	\$92,125	\$92,125	\$92,125	השקעה
\$18,853	\$14,028	\$10,438	\$9,004	\$8,742	\$8,487	\$8,240	\$8,000	עלויות מכירה
\$124,679	\$69,198	\$27,914	\$11,422	\$8,406	\$5,478	\$2,635	-\$125	הכנסה נטו מהמכירה
\$481,276	\$270,602	\$113,841	\$51,216	\$39,764	\$28,645	\$17,851	\$7,370	רווח נטו
522.4%	293.7%	123.6%	55.6%	43.2%	31.1%	19.4%	8.0%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

