

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

21370 Westport Ave, Euclid, OH 44123



YES-MLS

טלפון : 03 - 977-0799

דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il

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

צפי השקעה	סיכום	
מחיר הנכס המבוקש	\$ 79,900	
הצעת מחיר - לאחר מו"מ	\$ 76,000	
שיפוף* - מבוסס בדק	\$ 5,330	
שיפוף - אופציונלי	\$ 1,235	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,220	
סך הכל השקעה	\$ 89,660	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 12,900	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 8,344	
תשואה ברוטו	14.4%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	9.3%	

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,075	\$ 12,900	שכר דירה ברוטו
\$ -54	\$ -645	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,021	\$ 12,255	הכנסה נטו
סיכום חודשי	סיכום שנתי	הוצאות
\$ -92	\$ -1,103	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -112	\$ -1,339	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -54	\$ -645	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -326	\$ -3,911	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 695	\$ 8,344	רווח תפעולי נטו (לפני מס)

תחזית השקעה והשכרה

הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
שכר דירה ברוטו	\$12,900	\$13,287	\$13,686	\$14,096	\$14,519	\$16,832	\$22,620	\$30,400
בית ריק	-\$645	-\$664	-\$684	-\$705	-\$726	-\$842	-\$1,131	-\$1,520
הכנסה תפעולית	\$12,255	\$12,623	\$13,001	\$13,391	\$13,793	\$15,990	\$21,489	\$28,880

הוצאות	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
חברת ניהול	-\$1,103	-\$1,136	-\$1,170	-\$1,205	-\$1,241	-\$1,439	-\$1,934	-\$2,599
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$258	-\$265	-\$273	-\$281	-\$326	-\$438	-\$589
מיסים	-\$1,339	-\$1,379	-\$1,420	-\$1,463	-\$1,507	-\$1,746	-\$2,347	-\$3,154
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$206	-\$212	-\$219	-\$225	-\$261	-\$351	-\$471
ביטוח נכס	-\$375	-\$386	-\$398	-\$410	-\$422	-\$489	-\$658	-\$884
תחזוקה \ תיקונים	-\$645	-\$664	-\$684	-\$705	-\$726	-\$842	-\$1,131	-\$1,520
הוצאות תפעוליות	-\$3,911	-\$4,029	-\$4,150	-\$4,274	-\$4,402	-\$5,104	-\$6,859	-\$9,218

ביתוח הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
הכנסה תפעולית נטו	\$8,344	\$8,594	\$8,852	\$9,117	\$9,391	\$10,886	\$14,630	\$19,662
החזר השקעה שנתי %	9.3%	9.6%	9.9%	10.2%	10.5%	12.1%	16.3%	21.9%

ביתוח מכירה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
ערך שוק של נכסים משופצים דומים	\$85,000	\$87,550	\$90,177	\$92,882	\$95,668	\$110,906	\$149,048	\$200,308
השקעה	\$89,660	\$89,660	\$89,660	\$89,660	\$89,660	\$89,660	\$89,660	\$89,660
עלויות מכירה	\$6,800	\$7,004	\$7,214	\$7,431	\$7,653	\$8,872	\$11,924	\$16,025
הכנסה נטו מהמכירה	-\$11,460	-\$9,114	-\$6,698	-\$4,209	-\$1,645	\$12,373	\$47,464	\$94,623
רווח נטו	-\$3,116	\$7,823	\$19,091	\$30,697	\$42,652	\$108,022	\$271,657	\$491,569
סה"כ החזר השקעה %	-3.5%	8.7%	21.3%	34.2%	47.6%	120.5%	303.0%	548.3%



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

גרפים

