

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

1755 E 236th St, Euclid, OH 44117



טלפון : 03 - 977-0799
דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il
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	\$ 107,000
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 100,000
שיפוע*	\$ 7,000
עלויות החזקה	\$ 650
ליווי ייעוץ	\$ 5,500
בדיקת פקח	\$ 375
עלויות סגירה*	\$ 700
סך הכל השקעה	\$ 114,225
תשואה משכירות	סיכום שנתי
הכנסה ברוטו	\$ 14,400
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 7,988
תשואה ברוטו	12.6%
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	7.0%

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,200	\$ 14,400	שכר דירה ברוטו
\$ -60	\$ -720	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,140	\$ 13,680	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -103	\$ -1,231	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -243	\$ -2,916	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -60	\$ -720	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -474	\$ -5,692	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 666	\$ 7,988	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	\$14,400	\$14,688	\$14,982	\$15,281	\$15,587	\$17,209	\$20,978	\$25,572
בית ריק	-\$720	-\$734	-\$749	-\$764	-\$779	-\$860	-\$1,049	-\$1,279
הכנסה תפעולית	\$13,680	\$13,954	\$14,233	\$14,517	\$14,808	\$16,349	\$19,929	\$24,294

הוצאות	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
חברת ניהול	-\$1,231	-\$1,256	-\$1,281	-\$1,307	-\$1,333	-\$1,471	-\$1,794	-\$2,186
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$255	-\$260	-\$265	-\$271	-\$299	-\$364	-\$444
מיסים	-\$2,916	-\$2,974	-\$3,034	-\$3,094	-\$3,156	-\$3,485	-\$4,248	-\$5,178
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$204	-\$208	-\$212	-\$216	-\$239	-\$291	-\$355
ביטוח נכס	-\$375	-\$383	-\$390	-\$398	-\$406	-\$448	-\$546	-\$666
תחזוקה \ תיקונים	-\$720	-\$734	-\$749	-\$764	-\$779	-\$860	-\$1,049	-\$1,279
הוצאות תפעוליות	-\$5,692	-\$5,806	-\$5,922	-\$6,041	-\$6,161	-\$6,803	-\$8,292	-\$10,108

ניתוח הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
הכנסה תפעולית נטו	\$7,988	\$8,148	\$8,311	\$8,477	\$8,646	\$9,546	\$11,637	\$14,185
החזר השקעה שנתי %	7.0%	7.1%	7.3%	7.4%	7.6%	8.4%	10.2%	12.4%

ניתוח מכירה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
ערך שוק של נכסים משופצים דומים	\$110,000	\$113,300	\$116,699	\$120,200	\$123,806	\$143,525	\$192,886	\$259,222
השקעה	\$114,225	\$114,225	\$114,225	\$114,225	\$114,225	\$114,225	\$114,225	\$114,225
עלויות מכירה	\$8,800	\$9,064	\$9,336	\$9,616	\$9,904	\$11,482	\$15,431	\$20,738
הכנסה נטו מהמכירה	-\$13,025	-\$9,989	-\$6,862	-\$3,641	-\$324	\$17,818	\$63,230	\$124,259
רווח נטו	-\$5,037	\$6,146	\$17,584	\$29,282	\$41,245	\$105,282	\$257,312	\$448,309
סה"כ החזר השקעה %	-4.4%	5.4%	15.4%	25.6%	36.1%	92.2%	225.3%	392.5%



הנחות:	
קצב השבחה	3%
אינפלציה	2%
נכס ריק	5%
עלויות מכירה	8%

גרפים

