

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

בתובת הנכס:

20018 Montville, Maple Hts., Ohio 44137



טלפון : 03 - 977-0799
דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il
אתר : Nadlanir.co.il
פייסבוק : [קישור בניהול לדף נדלניר](#)

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

החזר שנתי על ההשקעה

צפי השקעה	סיכום
מחיר הנכס המבוקש	\$ 80,000
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 77,000
שיפוע*	\$ 5,000
עלויות החזקה	\$ 650
ליווי ייעוץ	\$ 5,500
בדיקת פקח	\$ 375
עלויות סגירה*	\$ 1,390
סך הכל השקעה	\$ 89,915
ביטוח נכס בזמן שיפוע*-אופציונלי	\$ 400
תשואה משבירות	סיכום שנתי
הכנסה ברוטו	\$ 12,900
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 7,744
תשואה ברוטו	14.3%
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.6%

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
הוצאות		
\$ -92	\$ -1,103	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -162	\$ -1,938	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -54	\$ -645	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -376	\$ -4,511	סה"כ הוצאות תפעוליות

רווח תפעולי נטו (לפני מס)	\$	7,744	\$	645
---------------------------	----	-------	----	-----

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	\$13,158	\$13,421	\$13,690	\$13,963	\$15,417	\$18,793	\$22,908
בית ריק	-\$645	-\$658	-\$671	-\$684	-\$698	-\$771	-\$940	-\$1,145
הכנסה תפעולית	\$12,255	\$12,500	\$12,750	\$13,005	\$13,265	\$14,646	\$17,853	\$21,763

הוצאות	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
חברת ניהול	-\$1,103	-\$1,125	-\$1,148	-\$1,170	-\$1,194	-\$1,318	-\$1,607	-\$1,959
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$255	-\$260	-\$265	-\$271	-\$299	-\$364	-\$444
מיסים	-\$1,938	-\$1,977	-\$2,016	-\$2,057	-\$2,098	-\$2,316	-\$2,823	-\$3,442
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$200	-\$204	-\$208	-\$212	-\$216	-\$239	-\$291	-\$355
ביטוח נכס	-\$375	-\$383	-\$390	-\$398	-\$406	-\$448	-\$546	-\$666
תחזוקה \ תיקונים	-\$645	-\$658	-\$671	-\$684	-\$698	-\$771	-\$940	-\$1,145
הוצאות תפעוליות	-\$4,511	-\$4,601	-\$4,693	-\$4,787	-\$4,883	-\$5,391	-\$6,572	-\$8,011

ניתוח הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
הכנסה תפעולית נטו	\$7,744	\$7,899	\$8,057	\$8,218	\$8,382	\$9,255	\$11,282	\$13,752
החזר השקעה שנתי %	8.6%	8.8%	9.0%	9.1%	9.3%	10.3%	12.5%	15.3%

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	\$89,915	\$89,915	\$89,915	\$89,915	\$89,915	\$89,915	\$89,915	\$89,915
עלויות מכירה	\$8,800	\$9,064	\$9,336	\$9,616	\$9,904	\$11,482	\$15,431	\$20,738
הכנסה נטו מהמכירה	\$11,285	\$14,321	\$17,448	\$20,669	\$23,986	\$42,128	\$87,540	\$148,569
רווח נטו	\$19,029	\$29,964	\$41,148	\$52,587	\$64,287	\$126,923	\$275,700	\$462,731
סה"כ החזר השקעה %	21.2%	33.3%	45.8%	58.5%	71.5%	141.2%	306.6%	514.6%



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

גרפים

