

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

4900 E 86th Garfield Heights



טלפון : 03 - 977-0799
דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il
אתר : Nadlanir.co.il
פייסבוק : [קישור בכניסה 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	\$ 72,000
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 70,000
שיפוע*	\$ 12,000
עלויות החזקה	\$ 650
ליווי ייעוץ	\$ 5,500
בדיקת פקח	\$ 375
עלויות סגירה*	\$ 1,600
סך הכל השקעה	\$ 90,125
תשואה משכירות	סיכום שנתי
הכנסה ברוטו	\$ 13,500
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 7,471
תשואה ברוטו	15.0%
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.3%

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,125	\$ 13,500	שכר דירה ברוטו
\$ -56	\$ -675	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,069	\$ 12,825	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -96	\$ -1,154	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -233	\$ -2,800	מס נכס (ארנונה)
\$ -8	\$ -100	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -56	\$ -675	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -446	\$ -5,354	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 623	\$ 7,471	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	\$13,500	\$13,770	\$14,045	\$14,326	\$14,613	\$16,134	\$19,667	\$23,974
בית ריק	-\$675	-\$689	-\$702	-\$716	-\$731	-\$807	-\$983	-\$1,199
הכנסה תפעולית	\$12,825	\$13,082	\$13,343	\$13,610	\$13,882	\$15,327	\$18,684	\$22,775

הוצאות	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
חברת ניהול	-\$1,154	-\$1,177	-\$1,201	-\$1,225	-\$1,249	-\$1,379	-\$1,682	-\$2,050
חידוש חוזה דייר	-\$250	-\$255	-\$260	-\$265	-\$271	-\$299	-\$364	-\$444
מיסים	-\$2,800	-\$2,856	-\$2,913	-\$2,971	-\$3,031	-\$3,346	-\$4,079	-\$4,972
יוטיליטיז \ רשיון השכרה	-\$100	-\$102	-\$104	-\$106	-\$108	-\$120	-\$146	-\$178
ביטוח נכס	-\$375	-\$383	-\$390	-\$398	-\$406	-\$448	-\$546	-\$666
תחזוקה \ תיקונים	-\$675	-\$689	-\$702	-\$716	-\$731	-\$807	-\$983	-\$1,199
הוצאות תפעוליות	-\$5,354	-\$5,461	-\$5,571	-\$5,682	-\$5,796	-\$6,399	-\$7,800	-\$9,508

ניתוח הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
הכנסה תפעולית נטו	\$7,471	\$7,620	\$7,773	\$7,928	\$8,087	\$8,928	\$10,883	\$13,267
החזר השקעה שנתי %	8.3%	8.5%	8.6%	8.8%	9.0%	9.9%	12.1%	14.7%

ניתוח מכירה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
ערך שוק של נכסים משופצים דומים	\$90,000	\$92,700	\$95,481	\$98,345	\$101,296	\$117,430	\$157,816	\$212,091
השקעה	\$90,125	\$90,125	\$90,125	\$90,125	\$90,125	\$90,125	\$90,125	\$90,125
עלויות מכירה	\$7,200	\$7,416	\$7,638	\$7,868	\$8,104	\$9,394	\$12,625	\$16,967
הכנסה נטו מהמכירה	-\$7,325	-\$4,841	-\$2,282	\$353	\$3,067	\$17,910	\$55,065	\$104,999
רווח נטו	\$146	\$10,250	\$20,581	\$31,144	\$41,945	\$99,713	\$236,585	\$408,073
סה"כ החזר השקעה %	0.2%	11.4%	22.8%	34.6%	46.5%	110.6%	262.5%	452.8%



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

גרפים

