

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

16111 Maplewood, Maple Heights



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	\$ 79,900	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 76,500	
שיפוץ*	\$ 12,500	
עלויות החזקה	\$ 650	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,405	
סך הכל השקעה	\$ 96,930	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 13,500	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 7,950	
תשואה ברוטו	13.9%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.2%	
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
\$ -191	\$ -2,296	מס נכס (ארנונה)
\$ -10	\$ -125	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -56	\$ -675	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -406	\$ -4,875	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 662	\$ 7,950	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
\$23,974	\$19,667	\$16,134	\$14,613	\$14,326	\$14,045	\$13,770	\$13,500	שכר דירה ברוטו
-\$1,199	-\$983	-\$807	-\$731	-\$716	-\$702	-\$689	-\$675	בית ריק
\$22,775	\$18,684	\$15,327	\$13,882	\$13,610	\$13,343	\$13,082	\$12,825	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,050	-\$1,682	-\$1,379	-\$1,249	-\$1,225	-\$1,201	-\$1,177	-\$1,154	חברת ניהול
-\$444	-\$364	-\$299	-\$271	-\$265	-\$260	-\$255	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$4,077	-\$3,345	-\$2,744	-\$2,485	-\$2,437	-\$2,389	-\$2,342	-\$2,296	מיסים
-\$222	-\$182	-\$149	-\$135	-\$133	-\$130	-\$128	-\$125	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$666	-\$546	-\$448	-\$406	-\$398	-\$390	-\$383	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,199	-\$983	-\$807	-\$731	-\$716	-\$702	-\$689	-\$675	תחזוקה \ תיקונים
-\$8,658	-\$7,102	-\$5,826	-\$5,277	-\$5,174	-\$5,072	-\$4,973	-\$4,875	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה
\$14,118	\$11,581	\$9,501	\$8,605	\$8,436	\$8,271	\$8,109	\$7,950	הכנסה תפעולית נטו
14.6%	11.9%	9.8%	8.9%	8.7%	8.5%	8.4%	8.2%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה
\$223,874	\$166,583	\$123,953	\$106,923	\$103,809	\$100,786	\$97,850	\$95,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$96,930	\$96,930	\$96,930	\$96,930	\$96,930	\$96,930	\$96,930	\$96,930	השקעה
\$17,910	\$13,327	\$9,916	\$8,554	\$8,305	\$8,063	\$7,828	\$7,600	עלויות מכירה
\$109,034	\$56,326	\$17,107	\$1,439	-\$1,426	-\$4,207	-\$6,908	-\$9,530	הכנסה נטו מהמכירה
\$431,540	\$249,484	\$104,155	\$42,810	\$31,340	\$20,122	\$9,150	-\$1,580	רווח נטו
445.2%	257.4%	107.5%	44.2%	32.3%	20.8%	9.4%	-1.6%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

