

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

20501 Nicholas Ave, Euclid, OH 44123



YESMILS

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.



החזר שנתי על ההשקעה		
צפי השקעה	סיכום	
מחיר הנכס המבוקש	\$ 96,500	
הצעת מחיר לאחר מו"מ שני	\$ 86,000	
שיפוץ * מבוסס בדק	\$ 9,461	
שיפוץ * דחוי	\$ 3,625	
עלויות החזקה	\$ 650	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,120	
סך הכל השקעה	\$ 106,731	
תשואה משבירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 14,100	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 8,683	
תשואה ברוטו	13.2%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.1%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,175	\$ 14,100	שכר דירה ברוטו
\$ -59	\$ -705	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,116	\$ 13,395	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -100	\$ -1,206	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -165	\$ -1,976	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -59	\$ -705	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -393	\$ -4,712	סה"כ הוצאות תפעוליות



משתלם. רווחי. בטוח.

\$

724

\$

8,683

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
\$25,039	\$20,541	\$16,851	\$15,262	\$14,963	\$14,670	\$14,382	\$14,100	שכר דירה ברוטו
-\$1,252	-\$1,027	-\$843	-\$763	-\$748	-\$733	-\$719	-\$705	בית ריק
\$23,787	\$19,514	\$16,008	\$14,499	\$14,215	\$13,936	\$13,663	\$13,395	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,141	-\$1,756	-\$1,441	-\$1,305	-\$1,279	-\$1,254	-\$1,230	-\$1,206	חברת ניהול
-\$444	-\$364	-\$299	-\$271	-\$265	-\$260	-\$255	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$3,509	-\$2,879	-\$2,362	-\$2,139	-\$2,097	-\$2,056	-\$2,016	-\$1,976	מיסים
-\$355	-\$291	-\$239	-\$216	-\$212	-\$208	-\$204	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$666	-\$546	-\$448	-\$406	-\$398	-\$390	-\$383	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,252	-\$1,027	-\$843	-\$763	-\$748	-\$733	-\$719	-\$705	תחזוקה \ תיקונים
-\$8,367	-\$6,864	-\$5,631	-\$5,100	-\$5,000	-\$4,902	-\$4,806	-\$4,712	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח הכנסה
\$15,420	\$12,650	\$10,378	\$9,399	\$9,215	\$9,034	\$8,857	\$8,683	הכנסה תפעולית נטו
14.4%	11.9%	9.7%	8.8%	8.6%	8.5%	8.3%	8.1%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח מכירה
\$235,657	\$175,351	\$130,477	\$112,551	\$109,273	\$106,090	\$103,000	\$100,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$106,731	\$106,731	\$106,731	\$106,731	\$106,731	\$106,731	\$106,731	\$106,731	השקעה
\$18,853	\$14,028	\$10,438	\$9,004	\$8,742	\$8,487	\$8,240	\$8,000	עלויות מכירה
\$110,073	\$54,592	\$13,308	-\$3,184	-\$6,200	-\$9,128	-\$11,971	-\$14,731	הכנסה נטו מהמכירה
\$462,344	\$265,577	\$108,389	\$42,005	\$29,590	\$17,447	\$5,570	-\$6,048	רווח נטו
433.2%	248.8%	101.6%	39.4%	27.7%	16.3%	5.2%	-5.7%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

