

## דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

### כתובת הנכס:

21631 Bruce, Euclid 44123



טלפון : 03 - 977-0799  
 דוא"ל : [Info@Nadlanir.co.il](mailto:Info@Nadlanir.co.il)  
 אתר : [Nadlanir.co.il](http://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

סיכום	צפי השקעה
\$ 74,900	מחיר הנכס המבוקש
\$ 71,000	הצעת מחיר המקסימלית
\$ 12,500	שיפוף*
\$ 650	עלויות החזקה
\$ 5,500	ליווי ייעוץ
\$ 375	בדיקת פקח
\$ 1,570	עלויות סגירה*
<b>\$ 91,595</b>	<b>סך הכל השקעה</b>
סיכום שנתי	תשואה משכירות
\$ 13,200	הכנסה ברוטו
\$ 7,700	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)
<b>14.4%</b>	<b>תשואה ברוטו</b>
<b>8.4%</b>	<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>

### פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,100	\$ 13,200	שכר דירה ברוטו
\$ -55	\$ -660	הקצאות בית ריק 5%
<b>\$ 1,045</b>	<b>\$ 12,540</b>	<b>הכנסה נטו</b>
הוצאות		
\$ -94	\$ -1,129	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -186	\$ -2,226	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -55	\$ -660	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -403	\$ -4,840	סה"כ הוצאות תפעוליות
<b>\$ 642</b>	<b>\$ 7,700</b>	<b>רווח תפעולי נטו (לפני מס)</b>

## תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה
\$31,107	\$23,146	\$17,223	\$14,857	\$14,424	\$14,004	\$13,596	\$13,200	שכר דירה ברוטו
-\$1,555	-\$1,157	-\$861	-\$743	-\$721	-\$700	-\$680	-\$660	בית ריק
\$29,551	\$21,989	\$16,362	\$14,114	\$13,703	\$13,304	\$12,916	\$12,540	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,660	-\$1,979	-\$1,473	-\$1,270	-\$1,233	-\$1,197	-\$1,162	-\$1,129	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$5,246	-\$3,903	-\$2,904	-\$2,505	-\$2,432	-\$2,362	-\$2,293	-\$2,226	מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,555	-\$1,157	-\$861	-\$743	-\$721	-\$700	-\$680	-\$660	תחזוקה \ תיקונים
-\$11,405	-\$8,486	-\$6,315	-\$5,447	-\$5,288	-\$5,134	-\$4,985	-\$4,840	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה
\$18,146	\$13,503	\$10,047	\$8,667	\$8,414	\$8,169	\$7,931	\$7,700	הכנסה תפעולית נטו
19.8%	14.7%	11.0%	9.5%	9.2%	8.9%	8.7%	8.4%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה
\$235,657	\$175,351	\$130,477	\$112,551	\$109,273	\$106,090	\$103,000	\$100,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$91,595	\$91,595	\$91,595	\$91,595	\$91,595	\$91,595	\$91,595	\$91,595	השקעה
\$18,853	\$14,028	\$10,438	\$9,004	\$8,742	\$8,487	\$8,240	\$8,000	עלויות מכירה
\$125,209	\$69,728	\$28,444	\$11,952	\$8,936	\$6,008	\$3,165	\$405	הכנסה נטו מהמכירה
\$491,559	\$276,640	\$116,721	\$52,834	\$41,151	\$29,809	\$18,797	\$8,105	רווח נטו
536.7%	302.0%	127.4%	57.7%	44.9%	32.5%	20.5%	8.8%	סה"כ החזר השקעה %



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

## גרפים

