

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

14617 Corridon Ave., Maple Hts. 44137



YES-MLS

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

סיכום	צפי השקעה
\$ 64,500	מחיר הנכס המבוקש
\$ 60,000	הצעת מחיר המקסימלית
\$ 10,000	שיפוץ*
\$ 650	עלויות החזקה
\$ 5,500	ליווי ייעוץ
\$ 375	בדיקת פקח
\$ 1,900	עלויות סגירה*
\$ 78,425	סך הכל השקעה
סיכום שנתי	תשואה משכירות
\$ 12,000	הכנסה ברוטו
\$ 6,957	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)
15.3%	תשואה ברוטו
8.9%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,000	\$ 12,000	שכר דירה ברוטו
\$ -50	\$ -600	הקצאות בית ריק 5%
\$ 950	\$ 11,400	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -86	\$ -1,026	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -164	\$ -1,967	מס נכס (ארנונה)
\$ -19	\$ -225	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -50	\$ -600	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -370	\$ -4,443	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 580	\$ 6,957	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
\$28,279	\$21,042	\$15,657	\$13,506	\$13,113	\$12,731	\$12,360	\$12,000	שכר דירה ברוטו
-\$1,414	-\$1,052	-\$783	-\$675	-\$656	-\$637	-\$618	-\$600	בית ריק
\$26,865	\$19,990	\$14,874	\$12,831	\$12,457	\$12,094	\$11,742	\$11,400	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,418	-\$1,799	-\$1,339	-\$1,155	-\$1,121	-\$1,088	-\$1,057	-\$1,026	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$4,635	-\$3,449	-\$2,566	-\$2,214	-\$2,149	-\$2,087	-\$2,026	-\$1,967	מיסים
-\$530	-\$395	-\$294	-\$253	-\$246	-\$239	-\$232	-\$225	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,414	-\$1,052	-\$783	-\$675	-\$656	-\$637	-\$618	-\$600	תחזוקה \ תיקונים
-\$10,470	-\$7,791	-\$5,797	-\$5,001	-\$4,855	-\$4,714	-\$4,576	-\$4,443	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה
\$16,395	\$12,199	\$9,077	\$7,830	\$7,602	\$7,381	\$7,166	\$6,957	הכנסה תפעולית נטו
20.9%	15.6%	11.6%	10.0%	9.7%	9.4%	9.1%	8.9%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה
\$188,525	\$140,280	\$104,382	\$90,041	\$87,418	\$84,872	\$82,400	\$80,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$78,425	\$78,425	\$78,425	\$78,425	\$78,425	\$78,425	\$78,425	\$78,425	השקעה
\$15,082	\$11,222	\$8,351	\$7,203	\$6,993	\$6,790	\$6,592	\$6,400	עלויות מכירה
\$95,018	\$50,633	\$17,606	\$4,412	\$2,000	-\$343	-\$2,617	-\$4,825	הכנסה נטו מהמכירה
\$426,000	\$237,570	\$97,361	\$41,348	\$31,105	\$21,161	\$11,506	\$2,132	רווח נטו
543.2%	302.9%	124.1%	52.7%	39.7%	27.0%	14.7%	2.7%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

