

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

301 E. 264th, Euclid 44132



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	\$ 95,000	
הצעת מחיר המקסימלית	\$ 90,000	
שיפוץ*	\$ 8,000	
עלויות החזקה	\$ -	
ליווי ייעוץ	\$ 5,500	
בדיקת פקח	\$ 375	
עלויות סגירה*	\$ 1,000	
סך הכל השקעה	\$ 104,875	
תשואה משכירות	סיכום שנתי	
הכנסה ברוטו	\$ 14,400	
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	\$ 8,781	
תשואה ברוטו	13.7%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.4%	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,200	\$ 14,400	שכר דירה ברוטו
\$ -60	\$ -720	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,140	\$ 13,680	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -103	\$ -1,231	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -177	\$ -2,123	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -60	\$ -720	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -408	\$ -4,899	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 732	\$ 8,781	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
\$25,572	\$20,978	\$17,209	\$15,587	\$15,281	\$14,982	\$14,688	\$14,400	שכר דירה ברוטו
-\$1,279	-\$1,049	-\$860	-\$779	-\$764	-\$749	-\$734	-\$720	בית ריק
\$24,294	\$19,929	\$16,349	\$14,808	\$14,517	\$14,233	\$13,954	\$13,680	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,186	-\$1,794	-\$1,471	-\$1,333	-\$1,307	-\$1,281	-\$1,256	-\$1,231	חברת ניהול
-\$444	-\$364	-\$299	-\$271	-\$265	-\$260	-\$255	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$3,770	-\$3,093	-\$2,537	-\$2,298	-\$2,253	-\$2,209	-\$2,165	-\$2,123	מיסים
-\$355	-\$291	-\$239	-\$216	-\$212	-\$208	-\$204	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$666	-\$546	-\$448	-\$406	-\$398	-\$390	-\$383	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,279	-\$1,049	-\$860	-\$779	-\$764	-\$749	-\$734	-\$720	תחזוקה \ תיקונים
-\$8,700	-\$7,137	-\$5,855	-\$5,303	-\$5,199	-\$5,097	-\$4,997	-\$4,899	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה
\$15,593	\$12,792	\$10,494	\$9,505	\$9,318	\$9,136	\$8,956	\$8,781	הכנסה תפעולית נטו
14.9%	12.2%	10.0%	9.1%	8.9%	8.7%	8.5%	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
\$104,875	\$104,875	\$104,875	\$104,875	\$104,875	\$104,875	\$104,875	\$104,875	השקעה
\$18,853	\$14,028	\$10,438	\$9,004	\$8,742	\$8,487	\$8,240	\$8,000	עלויות מכירה
\$111,929	\$56,448	\$15,164	-\$1,328	-\$4,344	-\$7,272	-\$10,115	-\$12,875	הכנסה נטו מהמכירה
\$468,149	\$269,798	\$111,311	\$44,367	\$31,847	\$19,601	\$7,622	-\$4,094	רווח נטו
446.4%	257.3%	106.1%	42.3%	30.4%	18.7%	7.3%	-3.9%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

