

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

33636 Guilbert Rd Eastlake, OH 44095



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

סיכום	צפי השקעה
\$ 80,000	מחיר הנכס המבוקש
\$ 80,100	הצעת מחיר לאחר מו"מ
\$ 8,944	שיפוע* מבוסס בדק
\$ 650	עלויות החזקה
\$ 5,500	ליווי ייעוץ
\$ 375	בדיקת פקח
\$ 1,297	עלויות סגירה*
\$ 96,866	סך הכל השקעה
סיכום שנתי	תשואה משכירות
\$ 13,800	הכנסה ברוטו
\$ 8,319	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)
14.2%	תשואה ברוטו
8.6%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)

פירוט הכנסות והוצאות הנכס

סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 1,150	\$ 13,800	שכר דירה ברוטו
\$ -58	\$ -690	הקצאות בית ריק 5%
\$ 1,093	\$ 13,110	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -98	\$ -1,180	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -179	\$ -2,146	מס נכס (ארנונה)
\$ -13	\$ -150	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -58	\$ -690	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -399	\$ -4,791	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 693	\$ 8,319	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
\$32,521	\$24,198	\$18,006	\$15,532	\$15,080	\$14,640	\$14,214	\$13,800	שכר דירה ברוטו
-\$1,626	-\$1,210	-\$900	-\$777	-\$754	-\$732	-\$711	-\$690	בית ריק
\$30,895	\$22,988	\$17,106	\$14,755	\$14,326	\$13,908	\$13,503	\$13,110	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,781	-\$2,069	-\$1,540	-\$1,328	-\$1,289	-\$1,252	-\$1,215	-\$1,180	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$5,057	-\$3,763	-\$2,800	-\$2,415	-\$2,345	-\$2,277	-\$2,210	-\$2,146	מיסים
-\$353	-\$263	-\$196	-\$169	-\$164	-\$159	-\$155	-\$150	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,626	-\$1,210	-\$900	-\$777	-\$754	-\$732	-\$711	-\$690	תחזוקה \ תיקונים
-\$11,290	-\$8,401	-\$6,251	-\$5,392	-\$5,235	-\$5,083	-\$4,935	-\$4,791	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח הכנסה
\$19,605	\$14,588	\$10,855	\$9,363	\$9,091	\$8,826	\$8,569	\$8,319	הכנסה תפעולית נטו
20.2%	15.1%	11.2%	9.7%	9.4%	9.1%	8.8%	8.6%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח מכירה
\$259,222	\$192,886	\$143,525	\$123,806	\$120,200	\$116,699	\$113,300	\$110,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$96,866	\$96,866	\$96,866	\$96,866	\$96,866	\$96,866	\$96,866	\$96,866	השקעה
\$20,738	\$15,431	\$11,482	\$9,904	\$9,616	\$9,336	\$9,064	\$8,800	עלויות מכירה
\$141,618	\$80,589	\$35,177	\$17,035	\$13,718	\$10,497	\$7,370	\$4,334	הכנסה נטו מהמכירה
\$537,403	\$304,126	\$130,546	\$61,203	\$48,522	\$36,211	\$24,258	\$12,653	רווח נטו
554.8%	314.0%	134.8%	63.2%	50.1%	37.4%	25.0%	13.1%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

