

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

347 E 214th St, Euclid, OH 44123



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	
	\$	64,999	מחיר הנכס המבוקש	
	\$	58,000	הצעת מחיר המקסימלית	
	\$	10,769	שיפוע* - מבוסס בדק	
	\$	5,500	ליווי ייעוץ	
	\$	375	בדיקת פקח	
	\$	1,760	עלויות סגירה*	
	\$	76,404	סך הכל השקעה	
		סיכום שנתי	תשואה משבירות	
	\$	11,700	הכנסה ברוטו	
	\$	6,185	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	
		15.3%	תשואה ברוטו	
		8.1%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	
פירוט הכנסות והוצאות הנכס				
		סיכום חודשי	סיכום שנתי	
	\$	975	\$ 11,700	שכר דירה ברוטו
	\$	-49	\$ -585	הקצאות בית ריק 5%
	\$	926	\$ 11,115	הכנסה נטו
הוצאות				
	\$	-83	\$ -1,000	חברת ניהול 9%
	\$	-21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
	\$	-210	\$ -2,520	מס נכס (ארנונה)
	\$	-17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השברה
	\$	-31	\$ -375	ביטוח נכס
	\$	-49	\$ -585	הקצאות לתחזוקה 5%
	\$	-411	\$ -4,930	סה"כ הוצאות תפעוליות
	\$	515	\$ 6,185	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
\$27,572	\$20,516	\$15,266	\$13,168	\$12,785	\$12,413	\$12,051	\$11,700	שכר דירה ברוטו
-\$1,379	-\$1,026	-\$763	-\$658	-\$639	-\$621	-\$603	-\$585	בית ריק
\$26,193	\$19,490	\$14,503	\$12,510	\$12,146	\$11,792	\$11,448	\$11,115	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,357	-\$1,754	-\$1,305	-\$1,126	-\$1,093	-\$1,061	-\$1,030	-\$1,000	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$5,939	-\$4,419	-\$3,288	-\$2,836	-\$2,754	-\$2,673	-\$2,596	-\$2,520	מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,379	-\$1,026	-\$763	-\$658	-\$639	-\$621	-\$603	-\$585	תחזוקה \ תיקונים
-\$11,619	-\$8,645	-\$6,433	-\$5,549	-\$5,388	-\$5,231	-\$5,078	-\$4,930	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה
\$14,575	\$10,845	\$8,070	\$6,961	\$6,758	\$6,561	\$6,370	\$6,185	הכנסה תפעולית נטו
19.1%	14.2%	10.6%	9.1%	8.8%	8.6%	8.3%	8.1%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח מכירה
\$200,308	\$149,048	\$110,906	\$95,668	\$92,882	\$90,177	\$87,550	\$85,000	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$76,404	\$76,404	\$76,404	\$76,404	\$76,404	\$76,404	\$76,404	\$76,404	השקעה
\$16,025	\$11,924	\$8,872	\$7,653	\$7,431	\$7,214	\$7,004	\$6,800	עלויות מכירה
\$107,879	\$60,720	\$25,629	\$11,611	\$9,047	\$6,558	\$4,142	\$1,796	הכנסה נטו מהמכירה
\$402,117	\$226,904	\$96,529	\$44,446	\$34,922	\$25,675	\$16,697	\$7,981	רווח נטו
526.3%	297.0%	126.3%	58.2%	45.7%	33.6%	21.9%	10.4%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

