

דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

כתובת הנכס:

379 E. 232nd St. Euclid, OH 44123



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
	\$ 67,000	מחיר הנכס המבוקש
	\$ 52,500	הצעת מחיר המקסימלית
	\$ 22,034	שיפוע* - מבוסס בדק
	\$ 2,165	הקצאות הון דחויים - מבוסס בדק
	\$ 5,500	ליווי ייעוץ
	\$ 375	בדיקת פקח
	\$ 1,925	עלויות סגירה*
	\$ 84,499	סך הכל השקעה
סיכום שנתי	תשואה משכירות	
	\$ 11,880	הכנסה ברוטו
	\$ 6,553	הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)
	14.1%	תשואה ברוטו
	7.8%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)
פירוט הכנסות והוצאות הנכס		
סיכום חודשי	סיכום שנתי	
\$ 990	\$ 11,880	שכר דירה ברוטו
\$ -50	\$ -594	הקצאות בית ריק 5%
\$ 941	\$ 11,286	הכנסה נטו
הוצאות		
\$ -85	\$ -1,016	חברת ניהול 9%
\$ -21	\$ -250	חידוש חוזה דייר
\$ -192	\$ -2,298	מס נכס (ארנונה)
\$ -17	\$ -200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
\$ -31	\$ -375	ביטוח נכס
\$ -50	\$ -594	הקצאות לתחזוקה 5%
\$ -394	\$ -4,733	סה"כ הוצאות תפעוליות
\$ 546	\$ 6,553	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
\$27,996	\$20,832	\$15,501	\$13,371	\$12,982	\$12,603	\$12,236	\$11,880	שכר דירה ברוטו
-\$1,400	-\$1,042	-\$775	-\$669	-\$649	-\$630	-\$612	-\$594	בית ריק
\$26,596	\$19,790	\$14,726	\$12,702	\$12,333	\$11,973	\$11,625	\$11,286	הכנסה תפעולית

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות
-\$2,394	-\$1,781	-\$1,325	-\$1,143	-\$1,110	-\$1,078	-\$1,046	-\$1,016	חברת ניהול
-\$589	-\$438	-\$326	-\$281	-\$273	-\$265	-\$258	-\$250	חידוש חוזה דייר
-\$5,415	-\$4,030	-\$2,998	-\$2,586	-\$2,511	-\$2,438	-\$2,367	-\$2,298	מיסים
-\$471	-\$351	-\$261	-\$225	-\$219	-\$212	-\$206	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה
-\$884	-\$658	-\$489	-\$422	-\$410	-\$398	-\$386	-\$375	ביטוח נכס
-\$1,400	-\$1,042	-\$775	-\$669	-\$649	-\$630	-\$612	-\$594	תחזוקה \ תיקונים
-\$11,153	-\$8,299	-\$6,175	-\$5,327	-\$5,172	-\$5,021	-\$4,875	-\$4,733	הוצאות תפעוליות

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח הכנסה
\$15,443	\$11,491	\$8,551	\$7,376	\$7,161	\$6,952	\$6,750	\$6,553	הכנסה תפעולית נטו
18.3%	13.6%	10.1%	8.7%	8.5%	8.2%	8.0%	7.8%	החזר השקעה שנתי %

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ביתוח מכירה
\$206,199	\$153,432	\$114,168	\$98,482	\$95,614	\$92,829	\$90,125	\$87,500	ערך שוק של נכסים משופצים דומים
\$84,499	\$84,499	\$84,499	\$84,499	\$84,499	\$84,499	\$84,499	\$84,499	השקעה
\$16,496	\$12,275	\$9,133	\$7,879	\$7,649	\$7,426	\$7,210	\$7,000	עלויות מכירה
\$105,205	\$56,658	\$20,535	\$6,104	\$3,466	\$903	-\$1,584	-\$3,999	הכנסה נטו מהמכירה
\$416,979	\$232,747	\$95,661	\$40,897	\$30,882	\$21,159	\$11,719	\$2,554	רווח נטו
493.5%	275.4%	113.2%	48.4%	36.5%	25.0%	13.9%	3.0%	סה"כ החזר השקעה %



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

גרפים

