

מודל כלכלי לניתוח נכס מניב

14701 Granger Rd Garfield Heights

סיכום נתוני עיסקה	
\$ 73,730	עלות עיסקה כוללת
\$ 1,050	שכירות חודשית צפויה
8.7%	תשואה שנתית צפויה

הנחות ונתוני ההשקעה	
\$ 67,500	מחיר הנכס
3	חדרים
\$ 1,050	שכירות
24	חילוף שוכר כל (חודשים)
נ	עמלת החלפת שוכר
8%	עלות הכנת נכס לחילוף דייר

פירוט הכנסות והוצאות שוטפות			
	שנתי	חודשי	פקטור
	\$ 12,600	\$ 1,050	
<u>שכירות חודשית ברוטו</u>	\$ -525	\$ -43.75	0.5
הקצאה בית ללא שוכר חודש בשנה	\$ 12,075	\$ 1,006	
הכנסה ברוטו משכירות בניכוי הקצאות			
<u>הוצאות:</u>			
ניהול נכס	\$ -1,008	\$ -84	8%
חידוש הסכם שכירות (ללא עזיבת דייר)	\$ -		
תחזוקה	\$ -1,512	\$ -126	12%
עמלת הכנסת שוכר	\$ -263	\$ (21.88)	50%
מיסי נכס לעיריה (property tax)	\$ -2,464	\$ -205	
ביטוח נכס	\$ -450	\$ -38	
הכנסות נטו (לפני מס)	\$ 6,379	\$ 532	
	8.7%		תשואת הנכס

רכישה		
		מחיר רכישה
\$ 67,500		
1,199	SQF	גודל בית
		<u>הוצאות נילוות</u>
\$ 375		בדיקת מפקח (inspection)
\$ 855		הוצאות משפטייות
\$ 5,000	1	עמלת מלווה לעסקה
\$ -		הכנה לשכירות
\$ -	10%	ניהול שיפוע
\$ -		POS
\$ 6,230		סה"כ הוצאות נילוות
\$ 73,730		סה"כ עלות

ההוצאות הרשומות לעיל אינן כוללות את עלות הכנת דוח לרשויות המס בארה"ב וישראל