כתובת הנכס:

21850 Fuller Euclid OH

החזר שנתי על ההשקעה		
צפי השקעה	**סיכום**	
מחיר הנכס המבוקש	79,000	$
הצעת מחיר **לאחר מו"מ**	63,000	$
שיפוץ* **סיום**	9,979	$
עלויות החזקה הערכה	650	$
ליווי ייעוץ	5,500	$
בדיקת פקח	375	$
עלויות סגירה*	1,282	$
סך הכל השקעה	**80,786**	**$**
תשואה משכירות	**סיכום שנתי**	
הכנסה ברוטו	11,700	$
הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	6,947	$
תשואה ברוטו	14.5%	
תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	8.6%	

פירוט הכנסות והוצאות הנכס				
	סיכום שנתי		**סיכום חודשי**	
שכר דירה ברוטו	11,700	$	975	$
הקצאות בית ריק 5%	-585	$	-49	$
הכנסה נטו	**11,115**	**$**	**926**	**$**
הוצאות				
חברת ניהול 9%	-1,000	$	-83	$
חידוש חוזה דייר	-250	$	-21	$
מס נכס (ארנונה)	-1,758	$	-147	$
יוטיליטיז \ רשיון השברה	-200	$	-17	$
ביטוח נכס	-375	$	-31	$
הקצאות לתחזוקה 5%	-585	$	-49	$
סה"כ הוצאות תפעוליות	-4,168	$	-347	$
רווח תפעולי נטו (לפני מס)	6,947	$	579	$

טלפון : 03 - 977-0799

דוא"ל : Info@Nadlanir.co.il

אתר : Nadlanir.co.il

פייסבוק : קישור כניסה לדף נדלניר

NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב

ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.

משתלם. רווחי. בטוח.

תחזית השקעה והשברה

הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
שכר דירה ברוטו	$11,700	$12,051	$12,413	$12,785	$13,168	$15,266	$20,516	$27,572
בית ריק	-$585	-$603	-$621	-$639	-$658	-$763	-$1,026	-$1,379
הכנסה תפעולית	$11,115	$11,448	$11,792	$12,146	$12,510	$14,503	$19,490	$26,193

הוצאות	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
חברת ניהול	-$1,000	-$1,030	-$1,061	-$1,093	-$1,126	-$1,305	-$1,754	-$2,357
חידוש חוזה דייר	-$250	-$258	-$265	-$273	-$281	-$326	-$438	-$589
מיסים	-$1,758	-$1,811	-$1,865	-$1,921	-$1,979	-$2,294	-$3,083	-$4,143
יוטיליטיז \ רשיון השברה	-$200	-$206	-$212	-$219	-$225	-$261	-$351	-$471
ביטוח נכס	-$375	-$386	-$398	-$410	-$422	-$489	-$658	-$884
תחזוקה \ תיקונים	-$585	-$603	-$621	-$639	-$658	-$763	-$1,026	-$1,379
הוצאות תפעוליות	-$4,168	-$4,293	-$4,422	-$4,555	-$4,692	-$5,439	-$7,309	-$9,823

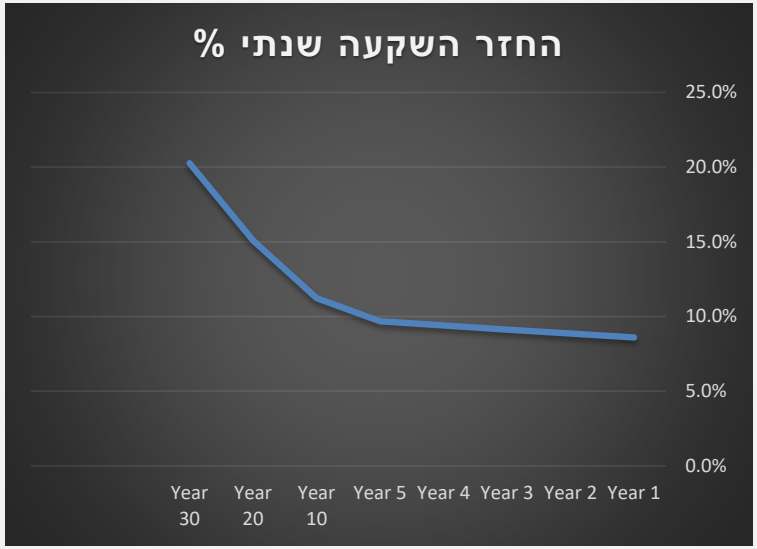
ניתוח הכנסה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
הכנסה תפעולית נטו	$6,947	$7,155	$7,370	$7,591	$7,819	$9,064	$12,181	$16,370
החזר השקעה שנתי %	**8.6%**	**8.9%**	**9.1%**	**9.4%**	**9.7%**	**11.2%**	**15.1%**	**20.3%**

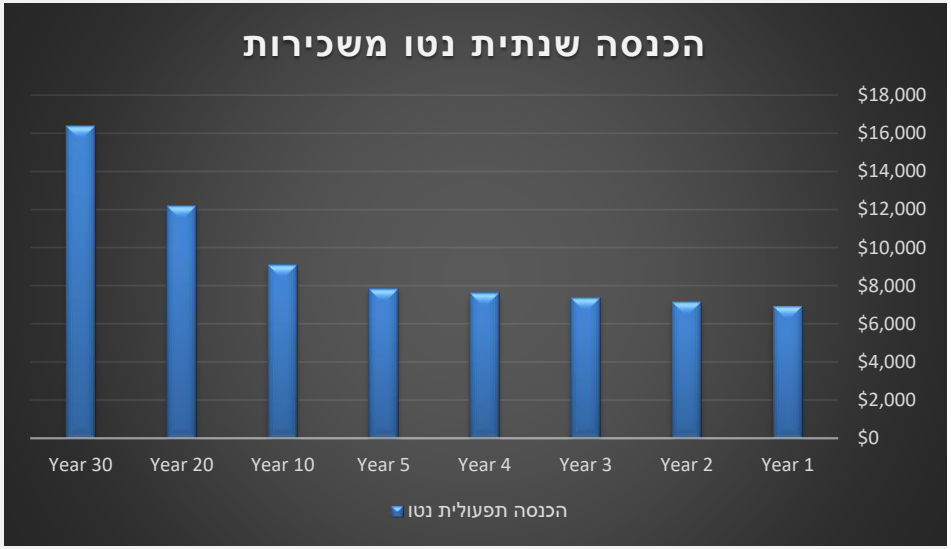
ניתוח מכירה	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 10	Year 20	Year 30
ערך שוק של נכסים **משופצים** דומים	$90,000	$92,700	$95,481	$98,345	$101,296	$117,430	$157,816	$212,091
השקעה	$80,786	$80,786	$80,786	$80,786	$80,786	$80,786	$80,786	$80,786
עלויות מכירה	$7,200	$7,416	$7,638	$7,868	$8,104	$9,394	$12,625	$16,967
הכנסה נטו מהמכירה	$2,014	$4,498	$7,057	$9,692	$12,406	$27,249	$64,404	$114,338
רווח נטו	$8,961	$18,600	$28,528	$38,754	$49,287	$106,885	$251,063	$444,827
סה"כ החזר השקעה %	**11.1%**	**23.0%**	**35.3%**	**48.0%**	**61.0%**	**132.3%**	**310.8%**	**550.6%**

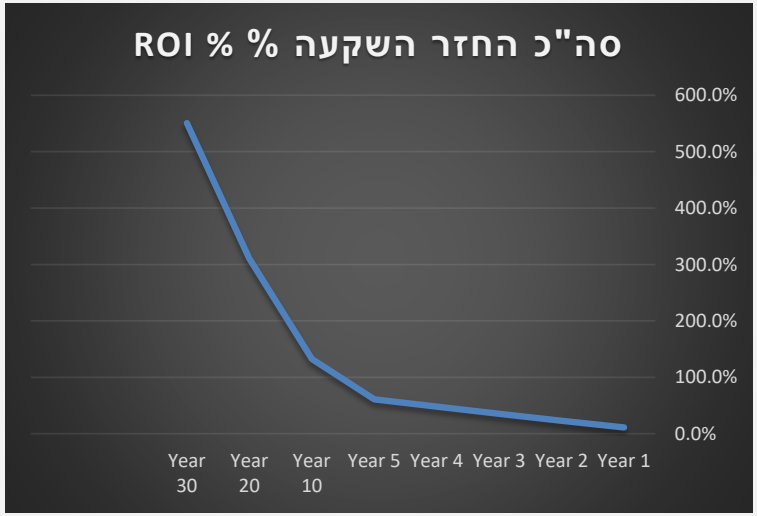
<u>הנחות:</u>	
קצב השבחה	3%
אינפלציה	3%
נכס ריק	5%
עלויות מכירה	8%

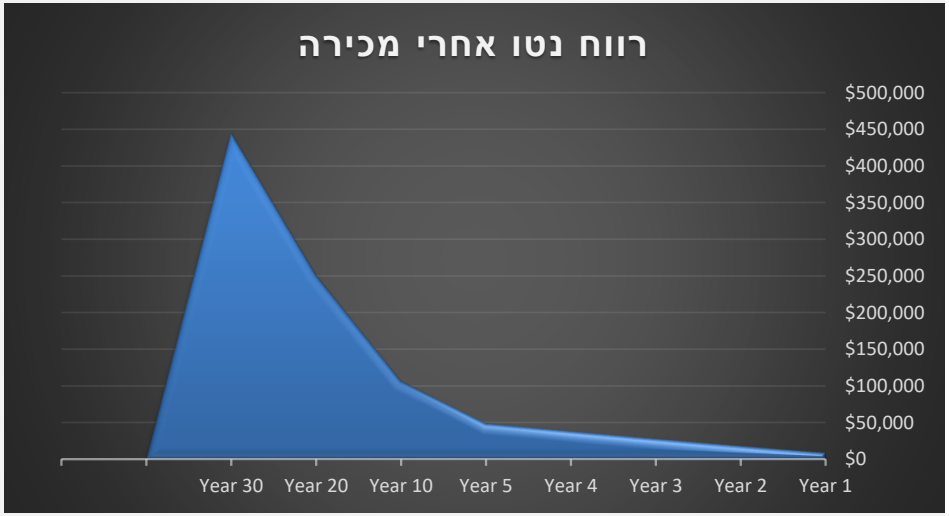
NadlaNir

גרפים


החזר השקעה שנתי %
25.0%
20.0%
15.0%
10.0%
5.0%
0.0%
Year 30
Year 20
Year 10
Year 5
Year 4
Year 3
Year 2
Year 1


הכנסה שנתית נטו משכירות
$18,000
$16,000
$14,000
$12,000
$10,000
$8,000
$6,000
$4,000
$2,000
$0
Year 30
Year 20
Year 10
Year 5
Year 4
Year 3
Year 2
Year 1
הכנסה תפעולית נטו


סה"כ החזר השקעה % ROI
600.0%
500.0%
400.0%
300.0%
200.0%
100.0%
0.0%
Year 30
Year 20
Year 10
Year 5
Year 4
Year 3
Year 2
Year 1


רווח נטו אחרי מכירה
$500,000
$450,000
$400,000
$350,000
$300,000
$250,000
$200,000
$150,000
$100,000
$50,000
$0
Year 30
Year 20
Year 10
Year 5
Year 4
Year 3
Year 2
Year 1