

### דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

E. 286, Willowick, 44095 251		החזר שנתי על ההשקעה				
			<b>צפי השקעה</b>	<b>Estimated investment costs</b>		
	\$ 105,000		מחיר הנכס המבוקש	Asking price		
	\$ 105,000		הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price		
	\$ 425		בדיקת פקח + וידאו	Home inspection		
	\$ 700		עלויות סגירה*	Closing Costs		
	\$ 6,500		ליווי ייעוץ	Project Management fees		
	\$ 650		עלויות החזקה	Holding costs		
	\$ 28,000		שיפוץ*	Renovation costs		
	\$		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred		
	175		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation		
	\$ 141,450		סך הכל השקעה	Total Investments Costs		
			<b>סיכום שנתי</b>	<b>תשואה משכירות</b>	<b>Rental Income</b>	
	\$ 16,380		הכנסה ברוטו	Gross Rental Income		
	\$ 9,623		הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)		
		11.6%		<b>תשואה ברוטו</b>	Gross ROI (NOI)	
	6.8%		<b>תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)</b>	Net ROI (after expenses)		
	22.0%		<b>עליית ערך אזורית שנה אחרונה</b>	Appreciation last year data		
<b>פירוט הכנסות והוצאות הנכס</b>			<b>Income &amp; expenses</b>			
	<b>סיכום חודשי</b>	<b>סיכום שנתי</b>				
	\$ 1,365	\$ 16,380	שכר דירה ברוטו	Gross rent		
	\$ -68	\$ -819	הקצאות בית ריק 5%	Vacancy		
	\$ 1,297	\$ 15,561	הכנסה נטו	Net income average long term		
			<b>הוצאות</b>	<b>Expenses</b>		
	\$ -117	\$ -1,400	חברת ניהול 9%	Management company (Discount)		
	\$ -15	\$ -175	חידוש חוזה דייר	lease renewal fee		
	\$ -233	\$ -2,794	מס נכס (ארנונה)	Property taxes		
	\$ -13	\$ -150	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees		
	\$ -50	\$ -600	ביטוח נכס	property insurance		
	\$ -68	\$ -819	הקצאות לתחזוקה 5%	maintainance allocation 5%		
	\$ -495	\$ -5,938	<b>סה"כ הוצאות תפעוליות</b>	<b>Total expenses</b>		
	\$ 802	\$ 9,623	רווח תפעולי נטו (לפני מס)	Net Operating Income		

פרטי נכס [Property listing URL](#)

תמונות: [Property photos URL](#)

טלפון: 03 - 977-0799

דוא"ל: [Info@Nadlanir.co.il](mailto:Info@Nadlanir.co.il)

אתר: [Nadlanir.co.il](http://Nadlanir.co.il)

פייסבוק: [קישור כניסה לדף נדלניר](#)



## תחזית השקעה והשכרה

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הכנסה	Income
\$67,422	\$41,391	\$25,411	\$19,910	\$18,962	\$18,059	\$17,199	\$16,380	שכר דירה ברוטו	Gross rental income
-\$3,371	-\$2,070	-\$1,271	-\$995	-\$948	-\$903	-\$860	-\$819	בית ריק	Vacancy
\$64,051	\$39,322	\$24,140	\$18,914	\$18,014	\$17,156	\$16,339	\$15,561	<b>הכנסה תפעולית</b>	<b>Gross ROI (NOI)</b>
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות	Expenses
-\$5,765	-\$3,539	-\$2,173	-\$1,702	-\$1,621	-\$1,544	-\$1,471	-\$1,400	חברת ניהול	Management company fees
-\$720	-\$442	-\$271	-\$213	-\$203	-\$193	-\$184	-\$175	חידוש חוזה דייר	Lease renewal fee
-\$11,500	-\$7,060	-\$4,334	-\$3,396	-\$3,234	-\$3,080	-\$2,934	-\$2,794	מיסים	Property taxes
-\$617	-\$379	-\$233	-\$182	-\$174	-\$165	-\$158	-\$150	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees
-\$2,470	-\$1,516	-\$931	-\$729	-\$695	-\$662	-\$630	-\$600	ביטוח נכס	Property insurance
-\$3,371	-\$2,070	-\$1,271	-\$995	-\$948	-\$903	-\$860	-\$819	תחזוקה \ תיקונים	Maintenance allocation
-\$24,444	-\$15,006	-\$9,213	-\$7,218	-\$6,875	-\$6,547	-\$6,235	-\$5,938	<b>הוצאות תפעוליות</b>	<b>Total expenses</b>
Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה	Rental Performance
\$39,608	\$24,316	\$14,928	\$11,696	\$11,139	\$10,609	\$10,104	\$9,623	הכנסה תפעולית נטו	total expenses
<b>28.0%</b>	<b>17.2%</b>	<b>10.6%</b>	<b>8.3%</b>	<b>7.9%</b>	<b>7.5%</b>	<b>7.1%</b>	<b>6.8%</b>	<b>החזר השקעה שנתי %</b>	<b>Net Operating Income</b>

הנחות:	Assumptions
5%	אינפלציה
5%	נכס ריק
7%	עלויות מכירה

# נתוני עליית ערך הנדל"ן - קליבלנד אוהיו

## APPRECIATION DATA – Metro Cleveland Ohio

ZILLOW HOME VALUE INDEX

**\$106,867**

22.4% 1-year change



Apr 2021

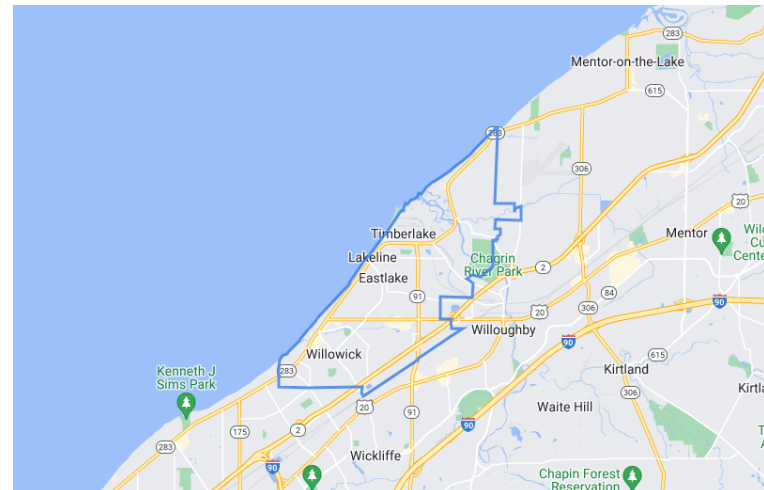
Apr 2022

The typical home value of homes in Cleveland is \$106,867. This value is seasonally adjusted and only includes the middle price tier of homes. Cleveland home values have gone up 22.4% over the past year.

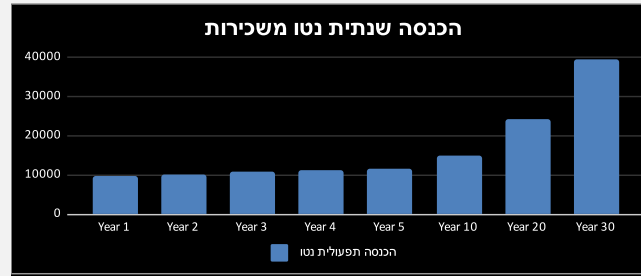
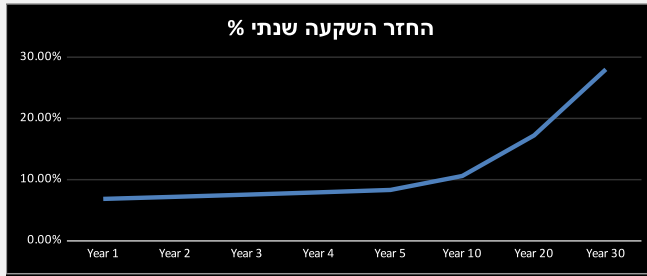


## HOME VALUES – 44095

[Visit Zillow.com](https://www.zillow.com)



## גרפים



No data

No data