


דוח נכס - עמוד 1 מתוך 3

Morris, Eulcid 44123 21231		החזר שנתי על ההשקעה			
				צפי השקעה	Estimated investment costs
	\$	91,000		מחיר הנכס המבוקש	Asking price
	\$	91,000		הצעת מחיר המקסימלית	Max. offer price
	\$	425		בדיקת פקח + וידאו	Home inspection
	\$	1,200		עלויות סגירה*	Closing Costs
	\$	6,500		ליווי ייעוץ	Project Management fees
	\$	650		עלויות החזקה	Holding costs
	\$	26,179		שיפוץ*	Renovation costs
	\$	860		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	Renovation optional / deferred
		175		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	Inspection post renovation
	\$	126,989		סך הכל השקעה	Total Investments Costs
				תשואה משכירות	Rental Income
	\$	15,000		הכנסה ברוטו	Gross Rental Income
	\$	8,851		הכנסה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net Rental Income (After Expenses)
				תשואה ברוטו	Gross ROI (NOI)
		11.8%			
		7.0%	תשואה נטו (כולל ניכוי הקצאות)	Net ROI (after expenses)	
		22.0%	עליית ערך אזורית שנה אחרונה	Appreciation last year data	
		פירוט הכנסות והוצאות הנכס		Income & expenses	
	סיכום חודשי	סיכום שנתי			
\$	1,250	\$	15,000	שכר דירה ברוטו	Gross rent
\$	-63	\$	-750	הקצאות בית ריק 5%	Vacancy
\$	1,188	\$	14,250	הכנסה נטו	Net income average long term
				הוצאות	Expenses
\$	-107	\$	-1,283	חברת ניהול 9%	Management company (Discount)
\$	-15	\$	-175	חידוש חוזה דייר	lease renewal fee
\$	-199	\$	-2,392	מס נכס (ארנונה)	Property taxes
\$	-17	\$	-200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה	Rental registration fees
\$	-50	\$	-600	ביטוח נכס	property insurance
\$	-63	\$	-750	הקצאות לתחזוקה 5%	maintainance allocation 5%
\$	-450	\$	-5,400	סה"כ הוצאות תפעוליות	Total expenses
\$	738	\$	8,851	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

אתר: 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
\$61,742	\$37,904	\$23,270	\$18,233	\$17,364	\$16,538	\$15,750	\$15,000	שכר דירה ברוטו Gross rental income
-\$3,087	-\$1,895	-\$1,163	-\$912	-\$868	-\$827	-\$788	-\$750	בית ריק Vacancy
\$58,655	\$36,009	\$22,106	\$17,321	\$16,496	\$15,711	\$14,963	\$14,250	הכנסה תפעולית Gross ROI (NOI)

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	הוצאות Expenses
-\$5,279	-\$3,241	-\$1,990	-\$1,559	-\$1,485	-\$1,414	-\$1,347	-\$1,283	חברת ניהול Management company fees
-\$720	-\$442	-\$271	-\$213	-\$203	-\$193	-\$184	-\$175	חידוש חוזה דייר Lease renewal fee
-\$9,846	-\$6,044	-\$3,711	-\$2,907	-\$2,769	-\$2,637	-\$2,512	-\$2,392	מיסים Property taxes
-\$823	-\$505	-\$310	-\$243	-\$232	-\$221	-\$210	-\$200	יוטיליטיז \ רשיון השכרה Rental registration fees
-\$2,470	-\$1,516	-\$931	-\$729	-\$695	-\$662	-\$630	-\$600	ביטוח נכס Property insurance
-\$3,087	-\$1,895	-\$1,163	-\$912	-\$868	-\$827	-\$788	-\$750	תחזוקה \ תיקונים Maintenance allocation
-\$22,225	-\$13,644	-\$8,376	-\$6,563	-\$6,251	-\$5,953	-\$5,669	-\$5,400	הוצאות תפעוליות Total expenses

Year 30	Year 20	Year 10	Year 5	Year 4	Year 3	Year 2	Year 1	ניתוח הכנסה Rental Performance
\$36,430	\$22,365	\$13,730	\$10,758	\$10,246	\$9,758	\$9,293	\$8,851	הכנסה תפעולית נטו total expenses
28.7%	17.6%	10.8%	8.5%	8.1%	7.7%	7.3%	7.0%	החזר השקעה שנתי % Net Operating Income

הנחות: Assumptions
5% אינפלציה Inflation rate
5% נכס ריק Vacancy
7% עלויות מכירה Selling costs

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

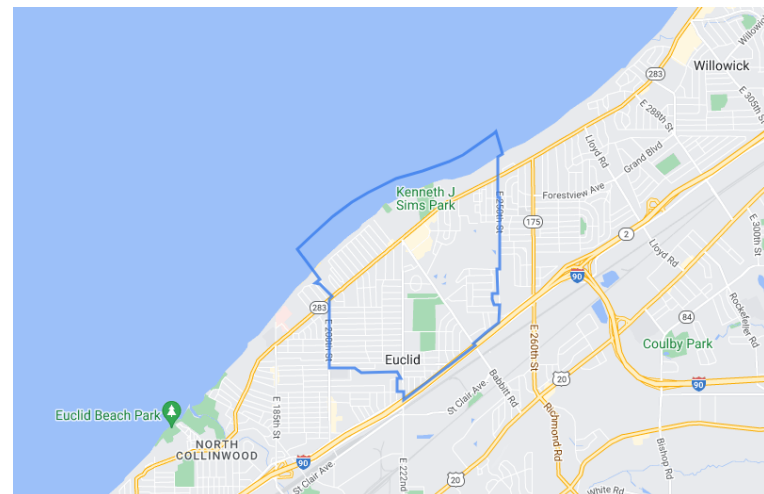
Apr 2022

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.

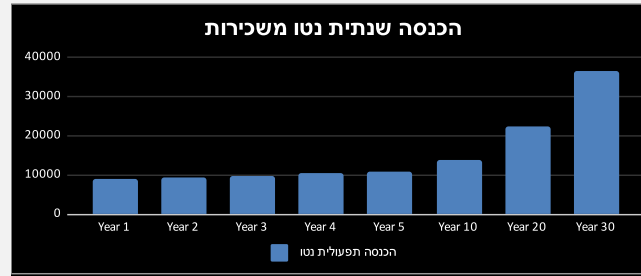
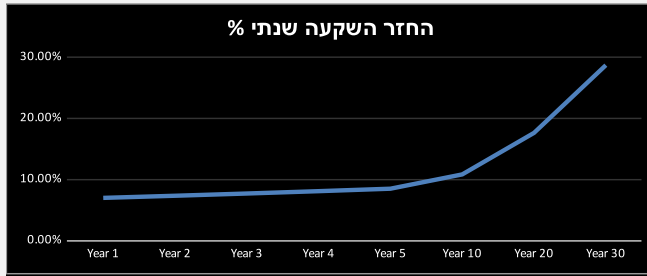


HOME VALUES – 44123

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



גרפים



No data

No data