

Investment

הזדמנות השקעה

587 Hemlock Drive Euclid, OH 44132

Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		צפי השקעה	סכום
Asking price		מחיר הנכס המבוקש	\$ 129,900
Max. offer price		הצעת מחיר	\$ 110,000
Renovation costs		שיפוץ*	\$ 20,000
Renovation optional / deferred		שיפוץ אופציונלי \ דחוי	
Holding costs		החזקה	\$ 650
Project management fees		עלות ניהול פרויקט	\$ 5,500
Home inspection		בדיקת פקח	\$ 425
Closing costs		עלויות סגירה	\$ 1,500
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ 6,649
Total investment costs		סך הכל עלויות עסקה	\$ 144,724
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 77,000
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 67,724
Per diem interest		התאמות ריבית	
Comparables data		נתונים השוואתיים	
After Repair Value ('ARV')		הערכת שווי נכס משופץ	\$ 135,000
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:			
Rental income		הכנסות	שנתי חודשי
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,350 \$ 16,200
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 68 \$ -810
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	10.6%
Expenses		הוצאות	
Management company (Discount)	9%	חברת ניהול (הטבה)	\$ -115 \$ -1,385
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -15 \$ -175
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -272 \$ -3,264
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -17 \$ -200
Utilities		חשבונות	\$ - \$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -31 \$ -375
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -68 \$ -810
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -517 \$ -6,209
Property performance		ביצועי הנכס	שנתי חודשי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 765 \$ 9,181
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 352 \$ 4,221
Cash On Cash yearly rate		תזרים שנתי	6.2%
Equity gain loan principal depreciation		חסכון קרן הלוואה שנתי	\$ 1,136
Appreciation	3%	עליית ערך	\$ 4,050
Total Return On Investment		תשואה מצרפית שנתית צפויה	13.9%



Property: [Property link](#)
 Property Details: [Property listing URL](#)
 Photos Gallery: [Property photos URL](#)

NadlaNir השקעות נדל"ו בארה"ב
 ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שהט.
 משתלם. רווחי. בטוח.

Phone: +972-3-977-0799
 Email: Info@Nadlanir.co.il
 Website: Nadlanir.co.il
 Facebook: [FB page link](#)

Notes:

1. All information is based on estimations and is not guaranteed
2. Interest rates are calculated before personal tax.
3. Management company fees are charged only for rented property inspection report and the expected renovation costs.



תחזית השקעה והשכרה

587 Hemlock Drive Euclid, OH 44132

Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income			הכנסה							
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 16,200	\$ 16,524	\$ 16,854	\$ 17,192	\$ 17,535	\$ 19,360	\$ 23,600	\$ 28,769
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -810	\$ -826	\$ -843	\$ -860	\$ -877	\$ -968	\$ -1,180	\$ -1,438
Total Net Income		הכנסה אפקטיבית	\$ 15,390	\$ 15,698	\$ 16,012	\$ 16,332	\$ 16,659	\$ 18,392	\$ 22,420	\$ 27,330
Expenses			הוצאות							
Management company fees	9%	חברת ניהול	\$ -1,385	\$ -1,413	\$ -1,441	\$ -1,470	\$ -1,499	\$ -1,655	\$ -2,018	\$ -2,460
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -179	\$ -182	\$ -186	\$ -189	\$ -209	\$ -255	\$ -311
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -3,264	\$ -3,329	\$ -3,396	\$ -3,464	\$ -3,533	\$ -3,901	\$ -4,755	\$ -5,796
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -200	\$ -204	\$ -208	\$ -212	\$ -216	\$ -239	\$ -291	\$ -355
Utilities		חשבונות	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -375	\$ -383	\$ -390	\$ -398	\$ -406	\$ -448	\$ -546	\$ -666
Maintenance allocation	5%	הקצאות לתחזוקה	\$ -810	\$ -826	\$ -843	\$ -860	\$ -877	\$ -968	\$ -1,180	\$ -1,438
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -5,399	\$ -5,507	\$ -5,617	\$ -5,730	\$ -5,844	\$ -6,452	\$ -7,865	\$ -9,588
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 9,181	\$ 9,365	\$ 9,552	\$ 9,743	\$ 9,938	\$ 10,972	\$ 13,375	\$ 16,304
Debt Service			החזר הלואה							
Principal		קרן	\$ 1,136	\$ 1,194	\$ 1,255	\$ 1,319	\$ 1,387	\$ 1,780	\$ 2,932	\$ 4,828
Interest		ריבית	\$ 3,824	\$ 3,766	\$ 3,705	\$ 3,641	\$ 3,573	\$ 3,180	\$ 2,029	\$ 132
Total Debt Service		סה"כ החזר הלואה	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960	\$ 4,960
Cash Flow			תזרים מזומנים							
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 4,221	\$ 4,404	\$ 4,592	\$ 4,783	\$ 4,977	\$ 6,012	\$ 8,415	\$ 11,344
Cash On Cash yearly rate		החזר השקעה שנתי	6.2%	6.5%	6.8%	7.1%	7.3%	8.9%	12.4%	16.7%
Selling			ניתוח מכירה							
After Repair Value	3%	הערכת שווי נכס משופץ	\$ 135,000	\$ 141,831	\$ 149,008	\$ 156,547	\$ 164,469	\$ 210,509	\$ 344,861	\$ 564,961
Total investment costs		סה"כ עלויות השקעה	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724	\$ 144,724
Selling costs	7%	עלויות מכירה	\$ -9,450	\$ -9,928	\$ -10,431	\$ -10,958	\$ -11,513	\$ -14,736	\$ -24,140	\$ -39,547
Gross sell proceedings		הכנסה ברוטו מהמכירה	\$ 125,550	\$ 131,903	\$ 138,577	\$ 145,589	\$ 152,956	\$ 195,773	\$ 320,721	\$ 525,413
Loan balance	70%	יתרת משכנתה לסילוק	\$ -75,864	\$ -74,670	\$ -73,415	\$ -72,095	\$ -70,708	\$ -62,633	\$ -38,971	\$ 0
Net sell proceeding		הכנסה נטו מהמכירה	\$ 49,686	\$ 57,233	\$ 65,163	\$ 73,494	\$ 82,248	\$ 133,140	\$ 281,749	\$ 525,413
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724	\$ 67,724
Sell net income		רווח נטו מהמכירה	\$ -18,038	\$ -10,491	\$ -2,561	\$ 5,770	\$ 14,524	\$ 65,416	\$ 214,026	\$ 457,690
Accumulated net income		הכנסות נטו מצטברות	\$ -13,817	\$ -1,866	\$ 10,655	\$ 23,769	\$ 37,501	\$ 116,342	\$ 337,893	\$ 681,334
Accumulated ROI %		סה"כ החזר השקעה %	-20.4%	-2.8%	15.7%	35.1%	55.4%	171.8%	498.9%	1006.0%
Average yearly ROI %		תשואה ממוצעת לשנה %	-20.4%	-1.4%	5.2%	8.8%	11.1%	17.2%	24.9%	33.5%

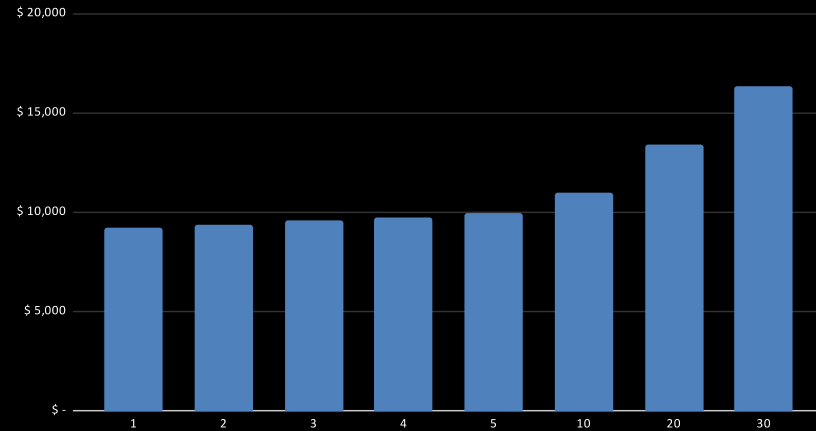
Assumptions			הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה	
Inflation rate	2%	אינפלציה	
Loan To Value	70%	אחוז הלואה לשווי נכס	
Loan rate	5.0%	ריבית הלואה	
Loan term / Amortization	30	תקופת הלואה	



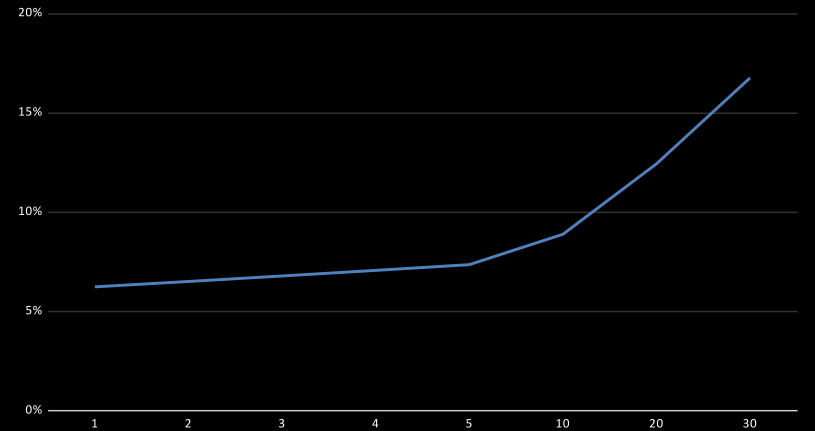
Property performance - Graphs

587 Hemlock Drive Euclid, OH 44132

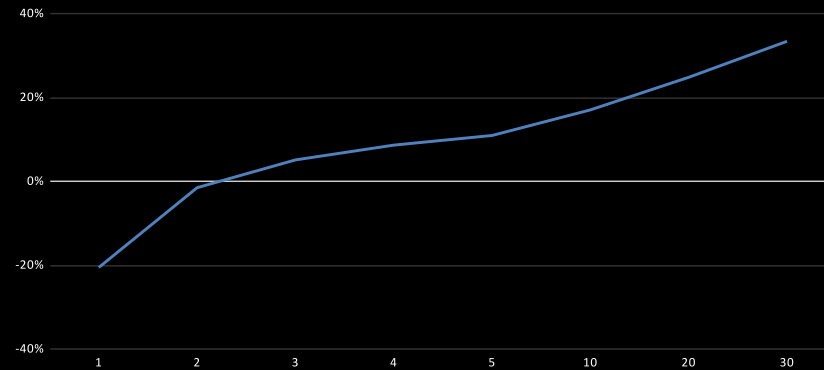
Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate



Average Yearly ROI



Accumulated ROI

