

Investment

הזדמנות השקעה

670 Hemlock Dr, Euclid, OH 44132



Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		צפי השקעה	סכום
Asking price		מחיר הנכס המבוקש	\$ 152,000
Max. offer price		הצעת מחיר	\$ 152,000
Home inspection		בדיקת פקח + וידאו	\$ 450
Closing Costs		עלויות סגירה	\$ 700
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ 6,049
Renovation costs		שיפוץ*	\$ 10,247
Renovation optional / deferred		שיפוץ אופציונלי / דחוי	
Holding costs		החזקה	\$ 650
Project management fees		עלות ניהול פרויקט	\$ 7,900
Inspection post renovation		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	\$ 225
Total investment costs		סך הכל עלויות עסקה	\$ 178,221
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 98,800
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 79,421
Per diem interest		התאמות ריבית	
Comparables data		נתונים השוואתיים	
After Repair Value ('ARV')		הערכת שווי נכס משופץ	\$ 200,000
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:			
Rental income		הכנסות	חודשי שנתי
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,695 \$ 20,340
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 85 \$ -1,017
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	10.8%
Expenses		הוצאות	
Management company	10%	חברת ניהול	\$ -161 \$ -1,932
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -15 \$ -175
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -332 \$ -3,986
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -17 \$ -200
Utilities		חשבונות	\$ - \$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -50 \$ -600
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -85 \$ -1,017
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -659 \$ -7,910
Investment performance		ביצועי השקעה	חודשי שנתי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 951 \$ 11,413
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 327 \$ 3,919
Cash On Cash yearly rate		תזרים שנתי	4.9%
Equity gain loan principal depreciation		רווח הון החזר קרן הלוואה שנתי	3.3%
Leveraged Appreciation last year data	3%	רווח הון מעליית ערך שנתי	7.6%

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

NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב
 מובילים משיעים להצלחה 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 guranteed
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

670 Hemlock Dr, Euclid, OH 44132

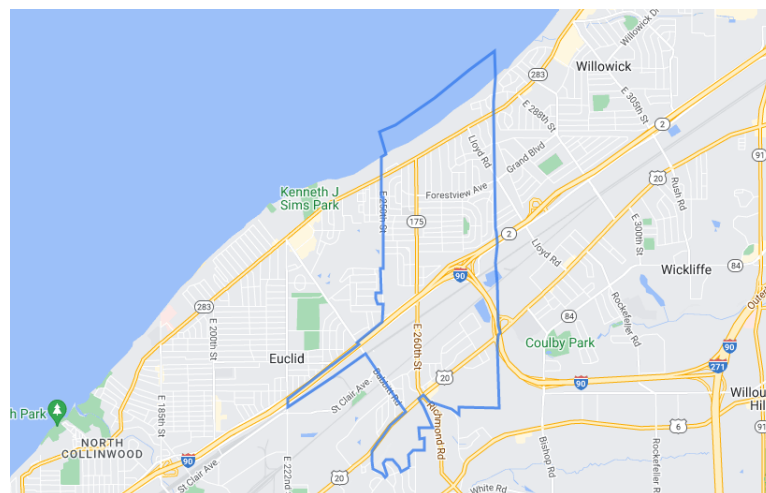
Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income			הכנסה							
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 20,340	\$ 21,357	\$ 22,425	\$ 23,546	\$ 24,723	\$ 31,554	\$ 51,398	\$ 83,722
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -1,017	\$ -1,068	\$ -1,121	\$ -1,177	\$ -1,236	\$ -1,578	\$ -2,570	\$ -4,186
Total Net Income		הכנסה אפקטיבית	\$ 19,323	\$ 20,289	\$ 21,304	\$ 22,369	\$ 23,487	\$ 29,976	\$ 48,828	\$ 79,536
Expenses			הוצאות							
Management company fees	10%	חברת ניהול	\$ -1,932	\$ -2,029	\$ -2,130	\$ -2,237	\$ -2,349	\$ -2,998	\$ -4,883	\$ -7,954
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -184	\$ -193	\$ -203	\$ -213	\$ -271	\$ -442	\$ -720
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -3,986	\$ -4,185	\$ -4,395	\$ -4,614	\$ -4,845	\$ -6,184	\$ -10,072	\$ -16,407
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -200	\$ -210	\$ -221	\$ -232	\$ -243	\$ -310	\$ -505	\$ -823
Utilities		חשבונות	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -600	\$ -630	\$ -662	\$ -695	\$ -729	\$ -931	\$ -1,516	\$ -2,470
Maintenance allocation	5%	הקצאות לתחזוקה	\$ -1,017	\$ -1,068	\$ -1,121	\$ -1,177	\$ -1,236	\$ -1,578	\$ -2,570	\$ -4,186
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -6,893	\$ -7,238	\$ -7,600	\$ -7,980	\$ -8,379	\$ -10,694	\$ -17,419	\$ -28,374
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 11,413	\$ 11,983	\$ 12,583	\$ 13,212	\$ 13,872	\$ 17,705	\$ 28,839	\$ 46,976
Debt Service			החזר הלואה							
Principal		קרן	\$ 1,104	\$ 1,178	\$ 1,257	\$ 1,341	\$ 1,431	\$ 1,979	\$ 3,784	\$ 7,236
Interest		ריבית	\$ 6,389	\$ 6,316	\$ 6,237	\$ 6,152	\$ 6,063	\$ 5,515	\$ 3,709	\$ 257
Total Debt Service		סה"כ החזר הלואה	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494	\$ 7,494
Cash Flow			תזרים מזומנים							
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 3,919	\$ 4,490	\$ 5,089	\$ 5,718	\$ 6,378	\$ 10,211	\$ 21,346	\$ 39,482
Cash On Cash yearly rate		החזר השקעה שנתי	4.9%	5.7%	6.4%	7.2%	8.0%	12.9%	26.9%	49.7%

Assumptions		הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה
Inflation rate	5%	אינפלציה
Loan To Value	65%	אחוז הלואה לשווי נכס
Loan rate	6.50%	ריבית הלואה
Loan term / Amortization	30	תקופת הלואה

Metro Cleveland Ohio



HOME VALUES – 44132



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

