

Investment

הזדמנות השקעה

21251 S Lake Shore Blvd, Euclid, OH 44123

Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		צפי השקעה	סכום
Asking price		מחיר הנכס המבוקש	\$ 139,900
Max. offer price		הצעת מחיר	\$ 131,000
Home inspection		בדיקת פקח + וידאו	\$ 450
Closing Costs		עלויות סגירה	\$ 700
Renovation costs		שיפוץ*	\$ 13,926
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	\$ 250
Total investment costs		סך הכל עלויות עסקה	\$ 154,876
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 91,700
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ -8,953
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 72,129
Liquidity Requirements		דרישות נזילות הלוואה	\$ 23,314
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:			חודשי שנתי
Rental income		הכנסות	
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,550 \$ 18,600
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 78 \$ -930
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	11.4%
Expenses		הוצאות	
Management company	10%	חברת ניהול	\$ -147 \$ -1,767
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -15 \$ -175
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -282 \$ -3,386
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -17 \$ -200
Utilities		חשבונות	\$ - \$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -50 \$ -600
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -78 \$ -930
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -588 \$ -7,058
Investment performance		ביצועי השקעה	חודשי שנתי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 884 \$ 10,612
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 332 \$ 3,987
Cash On Cash yearly rate		תשואה על הכסף משכירות	6.3%
Equity gain loan principal depreciation		חסכון קרן הלוואה ממוצע	4.2%
Leveraged Appreciation last year data	3%	עליית ערך ממוצעת ממונפת	5.8%
Total Return On Equity (ROE)		תשואה מצרפית שנתי צפויה	16.4%



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

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

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

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



תחזית השקעה והשכרה

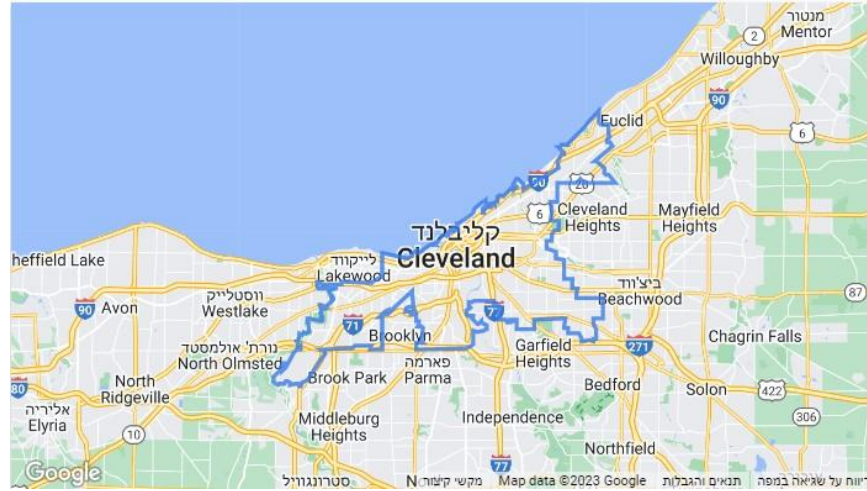
21251 S Lake Shore Blvd, Euclid, OH 44123

Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income הכנסה										
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 18,600	\$ 19,530	\$ 20,507	\$ 21,532	\$ 22,608	\$ 28,855	\$ 47,001	\$ 76,560
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -930	\$ -977	\$ -1,025	\$ -1,077	\$ -1,130	\$ -1,443	\$ -2,350	\$ -3,828
Total Net Income הכנסה אפקטיבית			\$ 17,670	\$ 18,554	\$ 19,481	\$ 20,455	\$ 21,478	\$ 27,412	\$ 44,651	\$ 72,732
Expenses הוצאות										
Management company fees	10%	חברת ניהול	\$ -1,767	\$ -1,855	\$ -1,948	\$ -2,046	\$ -2,148	\$ -2,741	\$ -4,465	\$ -7,273
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -184	\$ -193	\$ -203	\$ -213	\$ -271	\$ -442	\$ -720
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -3,386	\$ -3,555	\$ -3,733	\$ -3,920	\$ -4,116	\$ -5,253	\$ -8,556	\$ -13,937
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	\$ -930	\$ -977	\$ -1,025	\$ -1,077	\$ -1,130	\$ -1,443	\$ -2,350	\$ -3,828
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -6,128	\$ -6,434	\$ -6,756	\$ -7,094	\$ -7,449	\$ -9,507	\$ -15,485	\$ -25,224
Net Operating Income (NOI) רווח תפעולי נטו (NOI)			\$ 10,612	\$ 11,143	\$ 11,700	\$ 12,285	\$ 12,899	\$ 16,463	\$ 26,816	\$ 43,680
Debt Service החזר הלואה										
Principal		קרן	\$ 1,118	\$ 1,187	\$ 1,261	\$ 1,339	\$ 1,423	\$ 1,922	\$ 3,511	\$ 6,413
Interest		ריבית	\$ 5,507	\$ 5,438	\$ 5,364	\$ 5,286	\$ 5,203	\$ 4,703	\$ 3,114	\$ 212
Total Debt Service סה"כ החזר הלואה			\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625	\$ 6,625
Cash Flow תזרים מזומנים										
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 3,987	\$ 4,518	\$ 5,075	\$ 5,660	\$ 6,274	\$ 9,838	\$ 20,191	\$ 37,055
Cash On Cash yearly rate החזר השקעה שנתי			6.3%	7.2%	8.0%	9.0%	9.9%	15.6%	32.0%	58.7%

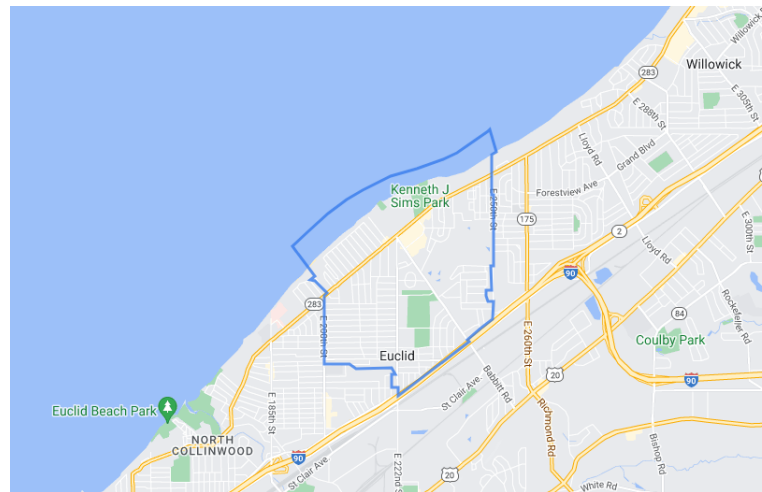
Assumptions		הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה
Inflation rate	5%	אינפלציה
Loan To Value	70%	אחוז הלואה לשווי נכס
Loan rate	6.04%	ריבית הלואה
Loan term / Amortization	30	תקופת הלואה



Metro Cleveland Ohio



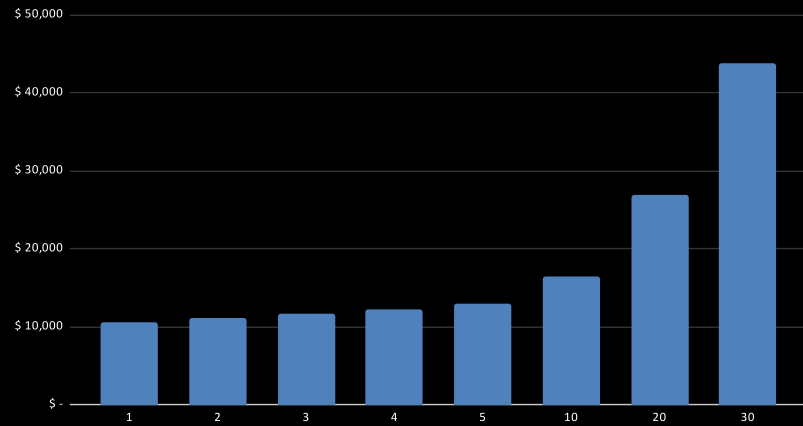
HOME VALUES – 44123



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



Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate

