

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	\$ 1,100
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	\$ 155,276
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 91,700
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ -8,953
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 72,529
Liquidity Requirements		דרישות נזילות הלוואה	\$ 23,314
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:			שנתי חודשי
Rental income		הכנסות	
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,595 \$ 19,140
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 80 \$ -957
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	11.7%
Expenses		הוצאות	
Management company	10%	חברת ניהול	\$ -152 \$ -1,818
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	\$ -80 \$ -957
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -595 \$ -7,136
Investment performance		ביצועי השקעה	שנתי חודשי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 921 \$ 11,047
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 368 \$ 4,422
Cash On Cash yearly rate		תשואה על הכסף משכירות	6.1%
Equity gain loan principal		חסכון קרן הלוואה ממוצע	4.2%
Leveraged Appreciation last year data	3%	עליית ערך ממוצעת ממונפת	6.6%
Total Return On Equity (ROE)		תשואה מצרפית שנתי צפויה	16.9%



Property:
Property Details:
Photos Gallery:

[Property link](#)
[Property listing URL](#)
[Property photos URL](#)

NadlaNir השקעות נדל"ן בארה"ב
ליווי מקצועי להשקעה מוצלחת בראש שקט.
משתלם. רווחי. בטוח.

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

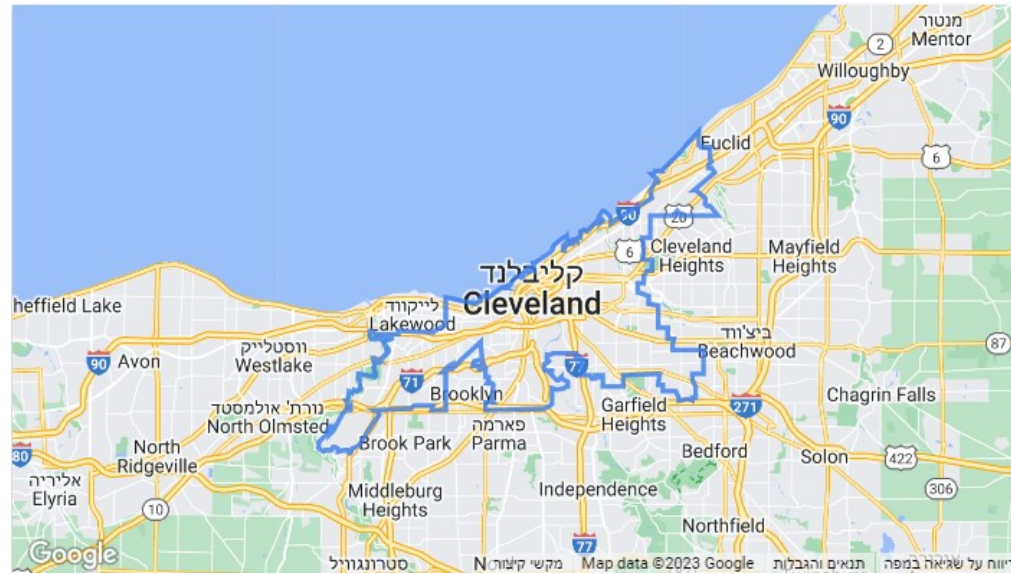
Notes:

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.

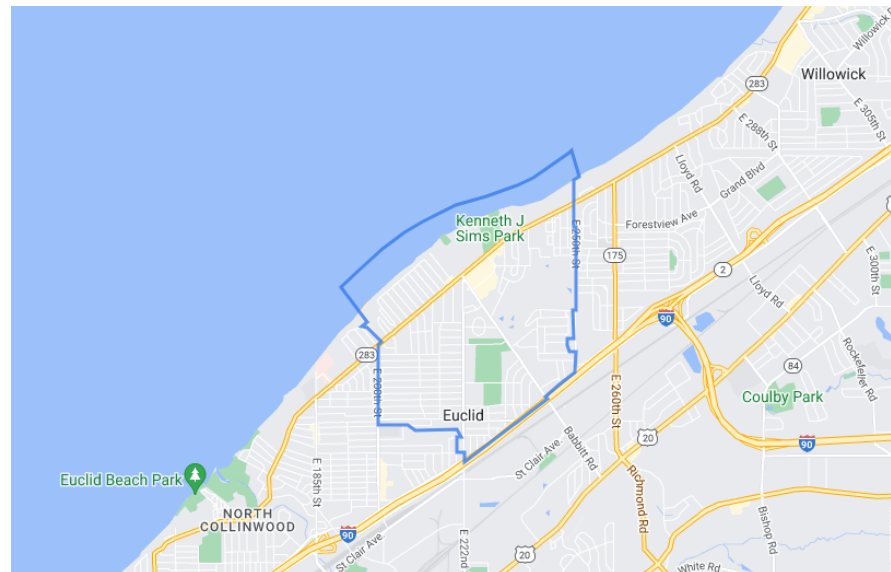
Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income			הכנסה							
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 19,140	\$ 19,810	\$ 20,503	\$ 21,221	\$ 21,964	\$ 26,086	\$ 36,797	\$ 51,905
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -957	\$ -990	\$ -1,025	\$ -1,061	\$ -1,098	\$ -1,304	\$ -1,840	\$ -2,595
Total Net Income		הכנסה אפקטיבית	\$ 18,183	\$ 18,819	\$ 19,478	\$ 20,160	\$ 20,865	\$ 24,782	\$ 34,957	\$ 49,310
Expenses			הוצאות							
Management company fees	10%	חברת ניהול	\$ -1,818	\$ -1,882	\$ -1,948	\$ -2,016	\$ -2,087	\$ -2,478	\$ -3,496	\$ -4,931
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -181	\$ -187	\$ -194	\$ -201	\$ -239	\$ -336	\$ -475
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -3,386	\$ -3,505	\$ -3,627	\$ -3,754	\$ -3,886	\$ -4,615	\$ -6,510	\$ -9,182
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -200	\$ -207	\$ -214	\$ -222	\$ -230	\$ -273	\$ -385	\$ -542
Utilities		חשבונות	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -600	\$ -621	\$ -643	\$ -665	\$ -689	\$ -818	\$ -1,154	\$ -1,627
Maintenance allocation	5%	הקצאות לתחזוקה	\$ -957	\$ -990	\$ -1,025	\$ -1,061	\$ -1,098	\$ -1,304	\$ -1,840	\$ -2,595
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -6,179	\$ -6,396	\$ -6,619	\$ -6,851	\$ -7,091	\$ -8,422	\$ -11,880	\$ -16,758
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 11,047	\$ 11,433	\$ 11,834	\$ 12,248	\$ 12,676	\$ 15,056	\$ 21,237	\$ 29,957
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	\$ 4,422	\$ 4,808	\$ 5,208	\$ 5,623	\$ 6,051	\$ 8,430	\$ 14,612	\$ 23,332
Cash On Cash yearly rate		החזר השקעה שנתי	6.1%	6.6%	7.2%	7.8%	8.3%	11.6%	20.1%	32.2%
Selling			1	2	3	4	5	10	20	30
Total investment costs		סה"כ עלויות השקעה	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276	\$ 155,276
After Repair Value	3%	הערכת שווי נכס משופץ	\$ 159,900	\$ 164,697	\$ 169,638	\$ 174,727	\$ 179,969	\$ 208,633	\$ 280,386	\$ 376,815
Selling costs	7%	עלויות מכירה	\$ -11,193	\$ -11,529	\$ -11,875	\$ -12,231	\$ -12,598	\$ -14,604	\$ -19,627	\$ -26,377
Gross sell proceedings		הכנסה ברוטו מהמכירה	\$ 148,707	\$ 153,168	\$ 157,763	\$ 162,496	\$ 167,371	\$ 194,029	\$ 260,759	\$ 350,438
Loan balance	70%	יתרת משכנתה לסילוק	\$ -90,582	\$ -89,395	\$ -88,134	\$ -86,794	\$ -85,372	\$ -76,820	\$ -49,641	\$ -0
Net sell proceeding		הכנסה נטו מהמכירה	\$ 58,125	\$ 63,773	\$ 69,630	\$ 75,702	\$ 81,999	\$ 117,209	\$ 211,118	\$ 350,438
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529	\$ 72,529
Sell net income		רווח נטו מהמכירה	\$ -14,404	\$ -8,755	\$ -2,899	\$ 3,173	\$ 9,470	\$ 44,681	\$ 138,589	\$ 277,909
Accumulated net income		הכנסות נטו מצטברות	\$ -9,982	\$ 475	\$ 11,539	\$ 23,234	\$ 35,583	\$ 108,023	\$ 318,485	\$ 649,417
Accumulated ROI %		סה"כ החזר השקעה %	-13.8%	0.7%	15.9%	32.0%	49.1%	148.9%	439.1%	895.4%
Average yearly ROI %		תשואה ממוצעת לשנה %	-13.8%	0.3%	5.3%	8.0%	9.8%	14.9%	22.0%	29.8%

Assumptions		הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה
Inflation rate	3.5%	אינפלציה
Loan To Value	70%	אחוז הלואה לשווי נכס
Loan rate	6.04%	ריבית הלואה
Loan term / Amortization	30	תקופת הלואה

Metro Cleveland Ohio

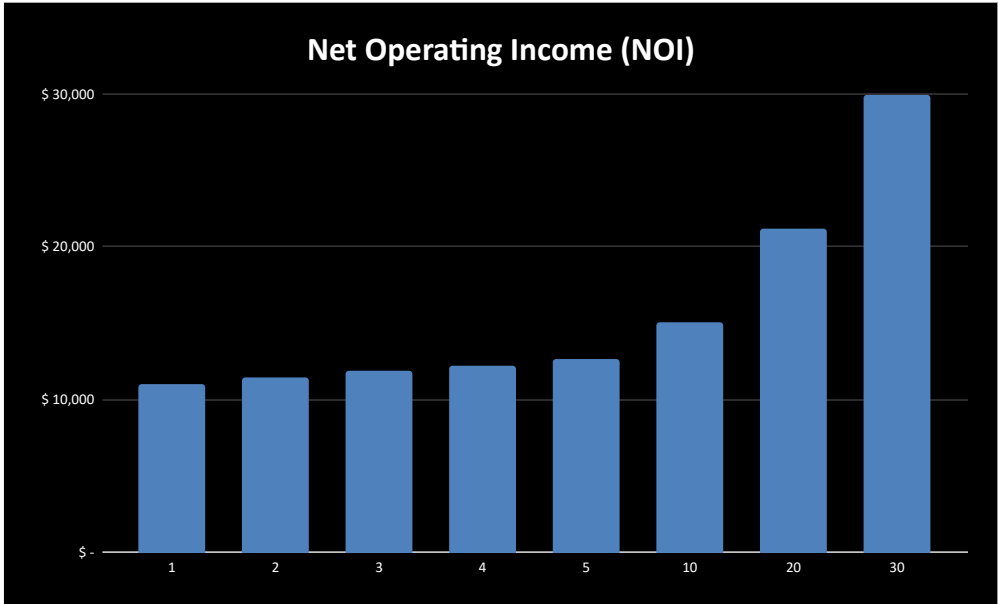


HOME VALUES – 44123



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

Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate

