

Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		צפי השקעה	
Asking price		מחיר הנכס המבוקש	\$ 135,000
Max. offer price		הצעת מחיר	\$ 130,000
Home inspection		בדיקת פקח + וידאו	\$ 450
Closing Costs		עלויות סגירה	\$ 1,100
Renovation costs		שיפוץ*	\$ 17,572
Holding costs		החזקה	\$ 650
Project management fees		עלות ניהול פרויקט	\$ 7,900
Inspection post renovation		בדיקת פקח בסיום השיפוץ	\$ 250
Total Cost Basis		סך הכל עלויות עסקה	\$ 157,922
Renovation optional / deferred		שיפוץ אופציונלי / דחוי	\$ 750
Total Capital Invested		סך הכל עלויות השקעה	\$ 158,672
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 91,000
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ -9,866
Credits		זיכויים	\$ -
Cash to Close		מזומן עבור סגירת עסקה	\$ 76,788
Liquidity Requirements		דרישות נזילות הלוואה	\$ 22,940
Comparables data		נתונים השוואתיים	
After Repair Value ('ARV')		הערכת שווי נכס משופץ	\$ 170,000
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:			
Rental income		הכנסות	שנתי
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,595 \$ 19,140
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 80 \$ -957
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	11.5%
Expenses		הוצאות	
Property Management	10%	חברת ניהול	\$ -152 \$ -1,818
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -15 \$ -175
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -247 \$ -2,966
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -17 \$ -200
Utilities		חשבונות	\$ - \$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -58 \$ -700
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -80 \$ -957
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -568 \$ -6,816
Investment performance		ביצועי השקעה	שנתי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 947 \$ 11,367
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 402 \$ 4,820
Cash On Cash yearly rate		תשואה על הכסף משכירות	6.3%
Equity gain loan principal		חסכון קרן הלוואה ממוצע	4.0%
Leveraged Appreciation	3%	עליית ערך ממוצעת ממונפת	6.6%
Total Return On Equity (ROE)		תשואה מצרפית שנתית 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](#)

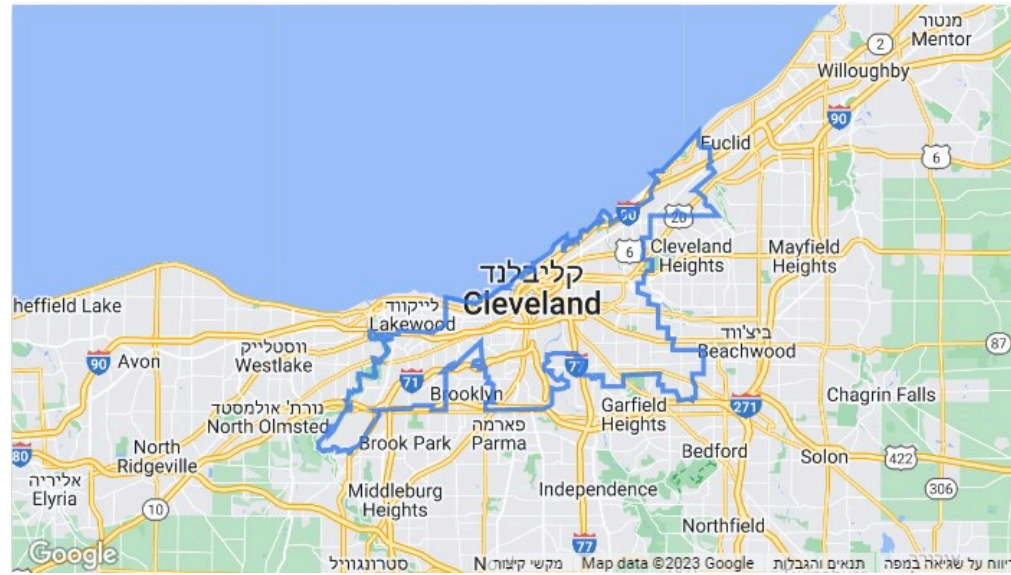
Notes:

1. All information is based on estimations and is not guaranteed
2. Investment returns are calculated before personal tax.
3. Management fee charged only when property is rented

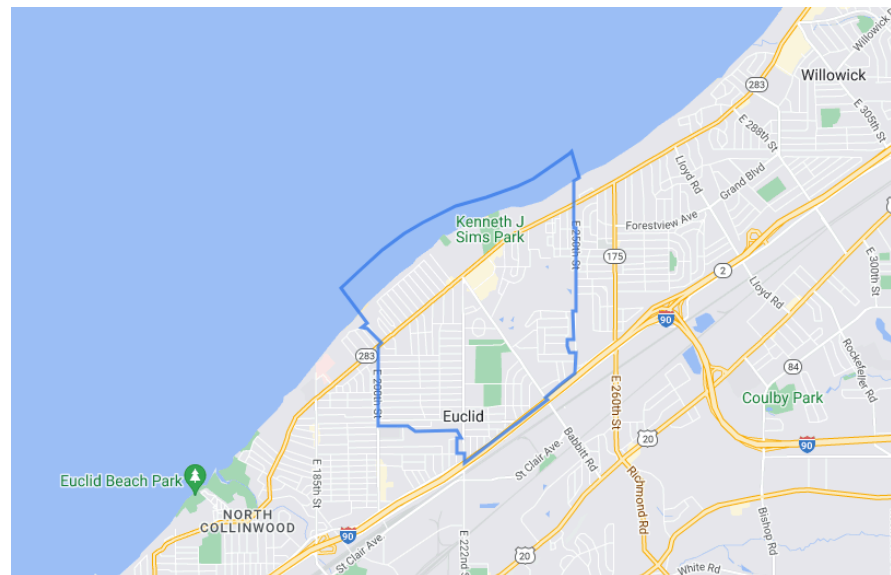
Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income			הכנסה							
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 19,140	\$ 19,810	\$ 20,503	\$ 21,221	\$ 21,964	\$ 26,086	\$ 36,797	\$ 51,905
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -957	\$ -990	\$ -1,025	\$ -1,061	\$ -1,098	\$ -1,304	\$ -1,840	\$ -2,595
Total Net Income		הכנסה 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)	\$ -2,966	\$ -3,070	\$ -3,177	\$ -3,288	\$ -3,404	\$ -4,042	\$ -5,702	\$ -8,043
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -200	\$ -207	\$ -214	\$ -222	\$ -230	\$ -273	\$ -385	\$ -542
Utilities		חשבונות	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -700	\$ -725	\$ -750	\$ -776	\$ -803	\$ -954	\$ -1,346	\$ -1,898
Maintenance allocation	5%	הקצאות לתחזוקה	\$ -957	\$ -990	\$ -1,025	\$ -1,061	\$ -1,098	\$ -1,304	\$ -1,840	\$ -2,595
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -5,859	\$ -6,064	\$ -6,277	\$ -6,496	\$ -6,724	\$ -7,986	\$ -11,265	\$ -15,890
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 11,367	\$ 11,765	\$ 12,176	\$ 12,602	\$ 13,044	\$ 15,492	\$ 21,852	\$ 30,825
Cap Rate %		תשואה שנתית בניכוי הקצאות	7.2%	7.4%	7.7%	7.9%	8.2%	9.8%	13.8%	19.4%
Debt Service			החזר הלואה							
Principal	3740652	קרן	\$ 1,117	\$ 1,186	\$ 1,260	\$ 1,337	\$ 1,420	\$ 1,915	\$ 3,484	\$ 6,339
Interest		ריבית	\$ 5,430	\$ 5,361	\$ 5,288	\$ 5,210	\$ 5,127	\$ 4,632	\$ 3,063	\$ 208
Pincipal & Interest (PI)		סה"כ החזר הלואה	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547	\$ 6,547
Cash Flow			תזרים מזומנים							
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 4,820	\$ 5,217	\$ 5,629	\$ 6,055	\$ 6,496	\$ 8,945	\$ 15,305	\$ 24,278
Cash On Cash %		תשואה שנתית על הכסף	6.3%	6.8%	7.3%	7.9%	8.5%	11.6%	19.9%	31.6%
Selling			ביתוח מכירה (תחזית בלבד לא ניתן לקבוע ערך עתידי)							
Total Capital Invested		סך הכל עלויות השקעה	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672	\$ 158,672
After Repair Value	3%	הערכת שווי נכס משופץ	\$ 170,000	\$ 175,100	\$ 180,353	\$ 185,764	\$ 191,336	\$ 221,811	\$ 298,096	\$ 400,616
Selling costs	6%	עלויות מכירה	\$ -10,200	\$ -10,506	\$ -10,821	\$ -11,146	\$ -11,480	\$ -13,309	\$ -17,886	\$ -24,037
Gross sell proceedings		הכנסה ברוטו מהמכירה	\$ 159,800	\$ 164,594	\$ 169,532	\$ 174,618	\$ 179,856	\$ 208,503	\$ 280,210	\$ 376,579
Loan balance	70%	יתרת משכנתה לסילוק	\$ -89,883	\$ -88,696	\$ -87,437	\$ -86,099	\$ -84,679	\$ -76,154	\$ -49,143	\$ -0
Net sell proceeding		הכנסה נטו מהמכירה	\$ 69,917	\$ 75,898	\$ 82,095	\$ 88,519	\$ 95,177	\$ 132,349	\$ 231,067	\$ 376,579
Cash to Close on Purchase		מזומן עבור סגירת עסקה ברכישה	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788	\$ 76,788
Sell net income		רווח נטו מכירה	\$ -6,870	\$ -890	\$ 5,308	\$ 11,731	\$ 18,389	\$ 55,561	\$ 154,279	\$ 299,791
Accumulated net income		הכנסה מצטברת נטו	\$ -2,051	\$ 9,147	\$ 20,974	\$ 33,452	\$ 46,607	\$ 123,437	\$ 344,784	\$ 690,158
Accumulated ROI %		סה"כ תשואה על הכסף %	-2.7%	11.9%	27.3%	43.6%	60.7%	160.8%	449.0%	898.8%
Average yearly ROI %		תשואה שנתית ממוצעת %	-2.7%	6.0%	9.1%	10.9%	12.1%	16.1%	22.5%	30.0%

Assumptions		הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה
Inflation rate	3.5%	אינפלציה
Loan To Value	70%	אחוז הלואה לשווי נכס
Loan rate	6.00%	ריבית הלואה
Loan term / Amortization	30	תקופת הלואה

Metro Cleveland Ohio

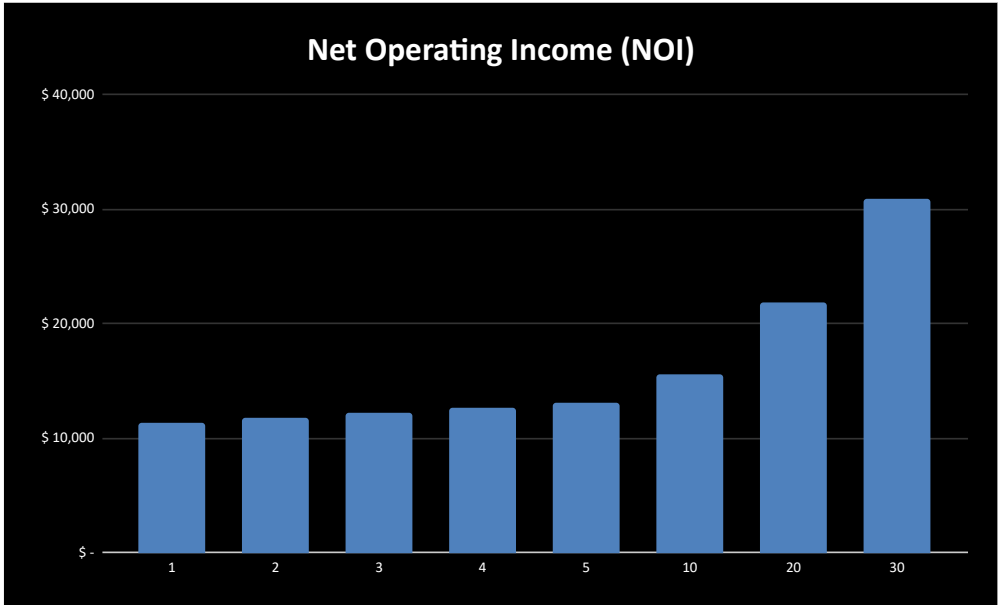


HOME VALUES – 44123



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

Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate

