

Investment

הזדמנות השקעה

23660 Colbourne Rd, Euclid, OH 44123



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

NadlaNir השקעות נדל"ו בארה"ב
 ליווי מהצועי 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.



Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		צפי השקעה	סכום
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
Renovation optional / deferred		שיפוץ אופציונלי / דחוי	\$ 750
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	\$ 158,672
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 91,000
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ -8,920
Self equity		הון עצמי בהשקעה	\$ 76,592
Liquidity Requirements		דרישות נזילות הלוואה	\$ 21,594
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	11.5%
Expenses		הוצאות	
Management company	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	\$ -50 \$ -600
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -80 \$ -957
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -560 \$ -6,716
Investment performance		ביצועי השקעה	שנתי חודשי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 956 \$ 11,467
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 408 \$ 4,892
Cash On Cash yearly rate		תשואה על הכסף משכירות	7.2%
Equity gain loan principal depreciation		חסכון קרן הלוואה ממוצע	4.0%
Leveraged Appreciation last year data	3%	עליית ערך ממוצעת ממונפת	6.5%
Total Return On Equity (ROE)		תשואה מצרפית שנתי צפויה	17.7%

תחזית השקעה והשכרה

23660 Colbourne Rd, Euclid, OH 44123

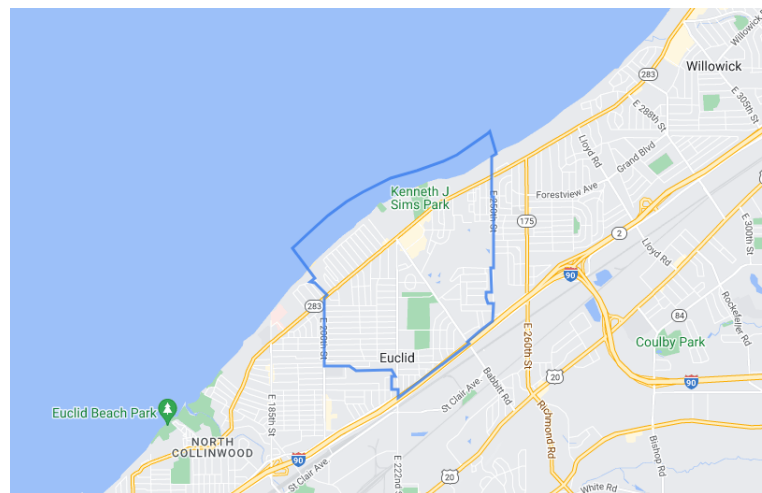
Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income										
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 19,140	\$ 20,097	\$ 21,102	\$ 22,157	\$ 23,265	\$ 29,692	\$ 48,366	\$ 78,783
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -957	\$ -1,005	\$ -1,055	\$ -1,108	\$ -1,163	\$ -1,485	\$ -2,418	\$ -3,939
Total Net Income		הכנסה אפקטיבית	\$ 18,183	\$ 19,092	\$ 20,047	\$ 21,049	\$ 22,102	\$ 28,208	\$ 45,948	\$ 74,844
Expenses										
Management company fees	10%	חברת ניהול	\$ -1,818	\$ -1,909	\$ -2,005	\$ -2,105	\$ -2,210	\$ -2,821	\$ -4,595	\$ -7,484
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -184	\$ -193	\$ -203	\$ -213	\$ -271	\$ -442	\$ -720
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -2,966	\$ -3,114	\$ -3,270	\$ -3,434	\$ -3,605	\$ -4,601	\$ -7,495	\$ -12,208
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	\$ -957	\$ -1,005	\$ -1,055	\$ -1,108	\$ -1,163	\$ -1,485	\$ -2,418	\$ -3,939
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -5,759	\$ -6,047	\$ -6,350	\$ -6,667	\$ -7,000	\$ -8,935	\$ -14,553	\$ -23,706
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 11,467	\$ 12,040	\$ 12,642	\$ 13,274	\$ 13,938	\$ 17,789	\$ 28,976	\$ 47,198
Debt Service										
Principal		קרן	\$ 1,109	\$ 1,178	\$ 1,251	\$ 1,329	\$ 1,412	\$ 1,908	\$ 3,485	\$ 6,364
Interest		ריבית	\$ 5,465	\$ 5,396	\$ 5,323	\$ 5,245	\$ 5,163	\$ 4,667	\$ 3,090	\$ 210
Total Debt Service		סה"כ החזר הלואה	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574	\$ 6,574
Cash Flow										
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 4,892	\$ 5,466	\$ 6,068	\$ 6,700	\$ 7,363	\$ 11,214	\$ 22,401	\$ 40,624
Cash On Cash yearly rate		החזר השקעה שנתי	7.2%	8.1%	9.0%	9.9%	10.9%	16.6%	33.1%	60.0%
Assumptions										
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



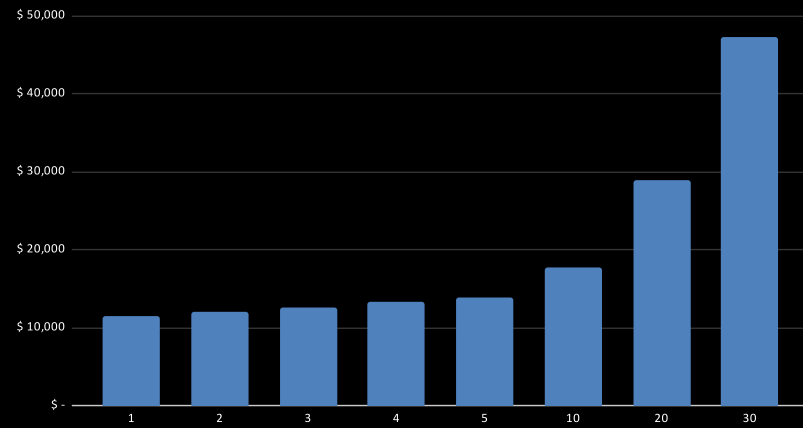
HOME VALUES – 44123



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



Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate

