

## Investment

## הזדמנות השקעה

13921 Oakview Blvd, Garfield Heights, OH 44125

| Annual Return on Investment             |     | החזר שנתי על ההשקעה             |                          |
|-----------------------------------------|-----|---------------------------------|--------------------------|
| <b>Estimated investment costs</b>       |     | <b>צפי השקעה</b>                | <b>סכום</b>              |
| Asking price                            |     | מחיר הנכס המבוקש                | \$ 154,900               |
| Max. offer price                        |     | הצעת מחיר                       | \$ 145,000               |
| Home inspection                         |     | בדיקת פקח + וידאו               | \$ 450                   |
| Closing Costs                           |     | עלויות סגירה                    | \$ 1,100                 |
| Renovation costs                        |     | שיפוץ*                          | \$ 6,281                 |
| 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          | \$ -                     |
| <b>Total investment costs</b>           |     | <b>סך הכל עלויות עסקה</b>       | <b>\$ 161,381</b>        |
| Loan amount                             |     | סכום הלוואה                     | \$ 101,500               |
| Loan costs                              |     | עלויות הלוואה                   | \$ -9,418                |
| <b>Self equity</b>                      |     | <b>הון עצמי בהשקעה</b>          | <b>\$ 69,299</b>         |
| Liquidity Requirements                  |     | דרישות נזילות הלוואה            | \$ 24,881                |
| <b>Comparables data</b>                 |     | <b>נתונים השוואתיים</b>         |                          |
| <b>Routine Income &amp; Expenses</b>    |     | <b>פירוט הכנסות והוצאות</b>     |                          |
| <b>Totals:</b>                          |     |                                 | <b>שנתי חודשי</b>        |
| <b>Rental income</b>                    |     | <b>הכנסות</b>                   |                          |
| Gross rent                              |     | שכר דירה ברוטו                  | \$ 1,550 \$ 18,600       |
| -Vacancy                                | 5%  | בית ריק                         | \$ 78 \$ -930            |
| Gross Return on Investment ('ROI')      |     | <b>תשואה ברוטו</b>              | <b>10.9%</b>             |
| <b>Expenses</b>                         |     | <b>הוצאות</b>                   |                          |
| Management company                      | 10% | חברת ניהול                      | \$ -147 \$ -1,767        |
| Lease renewal fee                       |     | חידוש חוזה דייר                 | \$ -15 \$ -175           |
| Property taxes                          |     | מס נכס (ארנונה)                 | \$ -303 \$ -3,637        |
| Rental registration fees                |     | רשיון השכרה                     | \$ -10 \$ -125           |
| Utilities                               |     | חשבונות                         | \$ - \$ -                |
| Property insurance                      |     | ביטוח נכס                       | \$ -50 \$ -600           |
| Maintenance                             | 5%  | תחזוקה                          | \$ -78 \$ -930           |
| <b>Total expenses</b>                   |     | <b>סה"כ הוצאות</b>              | <b>\$ -603 \$ -7,234</b> |
| <b>Investment performance</b>           |     | <b>ביצועי השקעה</b>             | <b>שנתי חודשי</b>        |
| Net Operating Income (NOI)              |     | רווח נטו                        | \$ 870 \$ 10,436         |
| Cash Flow available for Distribution    |     | תזרים מזומנים לאחר הלוואה       | \$ 259 \$ 3,103          |
| Cash On Cash yearly rate                |     | תשואה על הכסף משכירות           | <b>5.2%</b>              |
| Equity gain loan principal depreciation |     | חסכון קרן הלוואה ממוצע          | <b>4.9%</b>              |
| Leveraged Appreciation last year data   | 3%  | עליית ערך ממוצעת ממונפת         | <b>7.3%</b>              |
| Total Return On Equity (ROE)            |     | <b>תשואה מצרפית שנתית צפויה</b> | <b>17.4%</b>             |



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

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

Phone: +972-3-977-0799  
 Email: [Info@Nadlanir.co.il](mailto:Info@Nadlanir.co.il)  
 Website: [Nadlanir.co.il](http://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.



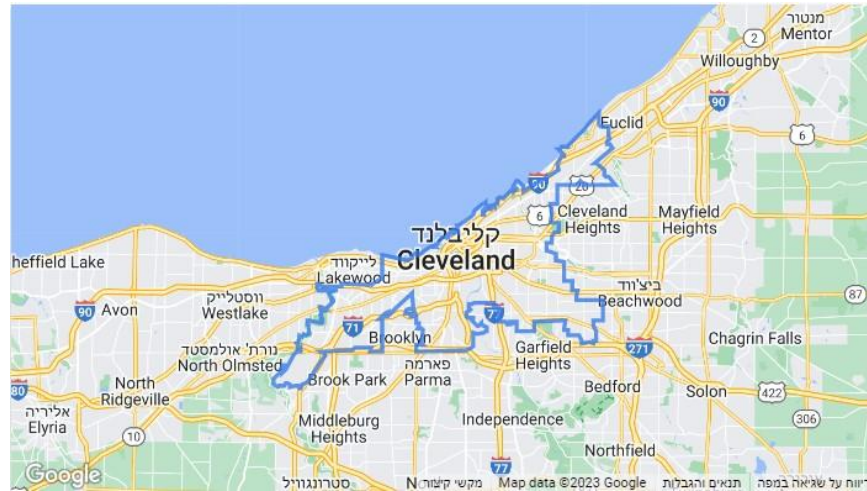
# תחזית השקעה והשכרה

13921 Oakview Blvd, Garfield Heights, OH 44125

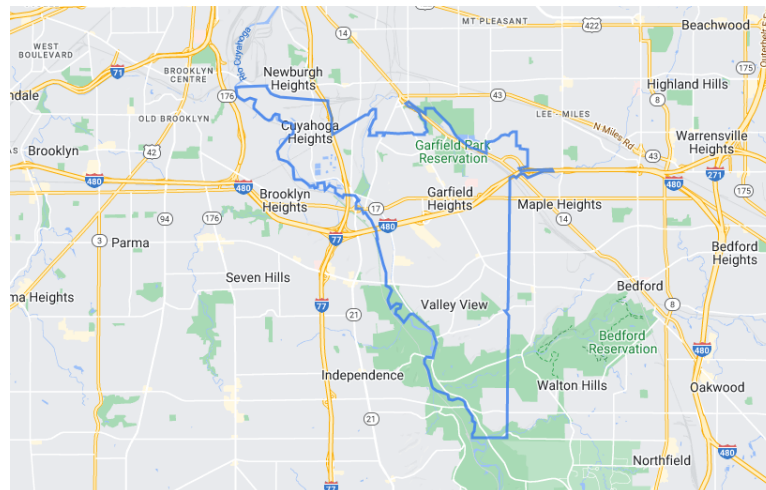
| Year #                               | Assumption | שנה מס'                      | 1                    | 2         | 3         | 4         | 5         | 10        | 20         | 30         |
|--------------------------------------|------------|------------------------------|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>Income</b>                        |            |                              | <b>הכנסה</b>         |           |           |           |           |           |            |            |
| 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  |
| <b>Total Net Income</b>              |            | <b>הכנסה אפקטיבית</b>        | \$ 17,670            | \$ 18,554 | \$ 19,481 | \$ 20,455 | \$ 21,478 | \$ 27,412 | \$ 44,651  | \$ 72,732  |
| <b>Expenses</b>                      |            |                              | <b>הוצאות</b>        |           |           |           |           |           |            |            |
| 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)              | \$ -3,637            | \$ -3,819 | \$ -4,010 | \$ -4,210 | \$ -4,421 | \$ -5,642 | \$ -9,191  | \$ -14,970 |
| Rental registration fees             |            | רשיון השכרה                  | \$ -125              | \$ -131   | \$ -138   | \$ -145   | \$ -152   | \$ -194   | \$ -316    | \$ -515    |
| 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                  | \$ -6,304            | \$ -6,619 | \$ -6,950 | \$ -7,298 | \$ -7,663 | \$ -9,780 | \$ -15,930 | \$ -25,948 |
| <b>Net Operating Income (NOI)</b>    |            | <b>רווח תפעולי נטו (NOI)</b> | \$ 10,436            | \$ 10,958 | \$ 11,506 | \$ 12,081 | \$ 12,685 | \$ 16,190 | \$ 26,371  | \$ 42,956  |
| <b>Debt Service</b>                  |            |                              | <b>החזר הלואה</b>    |           |           |           |           |           |            |            |
| Principal                            |            | קרן                          | \$ 1,237             | \$ 1,314  | \$ 1,396  | \$ 1,482  | \$ 1,575  | \$ 2,128  | \$ 3,887   | \$ 7,099   |
| Interest                             |            | ריבית                        | \$ 6,096             | \$ 6,019  | \$ 5,937  | \$ 5,851  | \$ 5,759  | \$ 5,205  | \$ 3,447   | \$ 234     |
| <b>Total Debt Service</b>            |            | <b>סה"כ החזר הלואה</b>       | \$ 7,333             | \$ 7,333  | \$ 7,333  | \$ 7,333  | \$ 7,333  | \$ 7,333  | \$ 7,333   | \$ 7,333   |
| <b>Cash Flow</b>                     |            |                              | <b>תזרים מזומנים</b> |           |           |           |           |           |            |            |
| Cash Flow available for Distribution |            | תזרים מזומנים לחלוקה         | \$ 3,103             | \$ 3,625  | \$ 4,173  | \$ 4,748  | \$ 5,352  | \$ 8,857  | \$ 19,038  | \$ 35,623  |
| <b>Cash On Cash yearly rate</b>      |            | <b>החזר השקעה שנתי</b>       | 5.2%                 | 6.1%      | 7.0%      | 7.9%      | 8.9%      | 14.8%     | 31.8%      | 59.5%      |

| <b>Assumptions</b>       |       | <b>הנחות:</b>        |
|--------------------------|-------|----------------------|
| 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 – 44125



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

