

Annual Return on Investment		החזר שנתי על ההשקעה	
Estimated investment costs		סכום	
Asking price		מחיר הנכס המבוקש	\$ 169,900
Max. offer price		הצעת מחיר	\$ 169,900
Home inspection		בדיקת פקח + וידאו	\$ 450
Closing Costs		עלויות סגירה	\$ 1,100
Renovation costs		שיפוץ*	\$ 11,155
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	\$ 191,405
Renovation optional / deferred		שיפוץ אופציונלי / דחוי	
Total Capital Invested		סך הכל עלויות השקעה	\$ 191,405
Loan amount		סכום הלוואה	\$ 118,930
Loan costs		עלויות הלוואה	\$ -11,297
Credits		זיכויים	\$ 8,495
Cash to Close		מזומן עבור סגירת עסקה	\$ 75,277
Liquidity Requirements		דרישות נזילות הלוואה	\$ 25,565
Comparables data		נתונים השוואתיים	
After Repair Value ('ARV')		הערכת שווי נכס משופץ	\$ 190,000
Routine Income & Expenses		פירוט הכנסות והוצאות	
Totals:		שנתי	חודשי
Rental income		הכנסות	
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 1,650 \$ 19,800
-Vacancy	5%	בית ריק	\$ 83 \$ -990
Gross Return on Investment ('ROI')		תשואה ברוטו	9.8%
Expenses		הוצאות	
Property Management	10%	חברת ניהול	\$ -157 \$ -1,881
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -15 \$ -175
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -266 \$ -3,195
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -13 \$ -150
Utilities		חשבונות	\$ - \$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -58 \$ -700
Maintenance	5%	תחזוקה	\$ -83 \$ -990
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -591 \$ -7,091
Investment performance		ביצועי השקעה	שנתי
Net Operating Income (NOI)		רווח נטו	\$ 977 \$ 11,719
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לאחר הלוואה	\$ 264 \$ 3,163
Cash On Cash yearly rate		תשואה על הכסף משכירות	4.2%
Equity gain loan principal		חסכון קרן הלוואה ממוצע	5.3%
Leveraged Appreciation	3%	עליית ערך ממוצעת ממונפת	7.6%
Total Return On Equity (ROE)		תשואה מצרפית שנתית צפויה	17.0%



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](#)

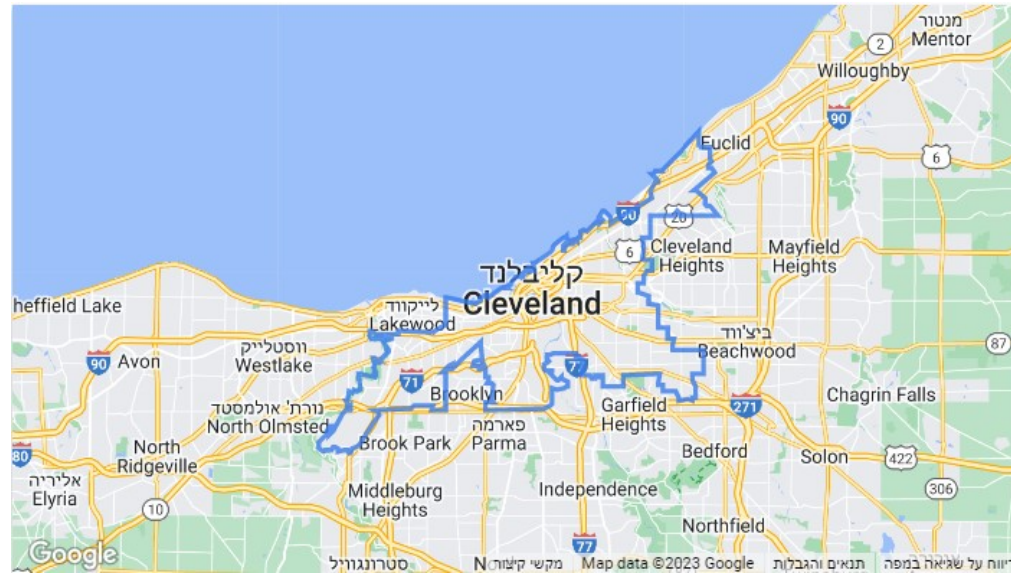
Notes:

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

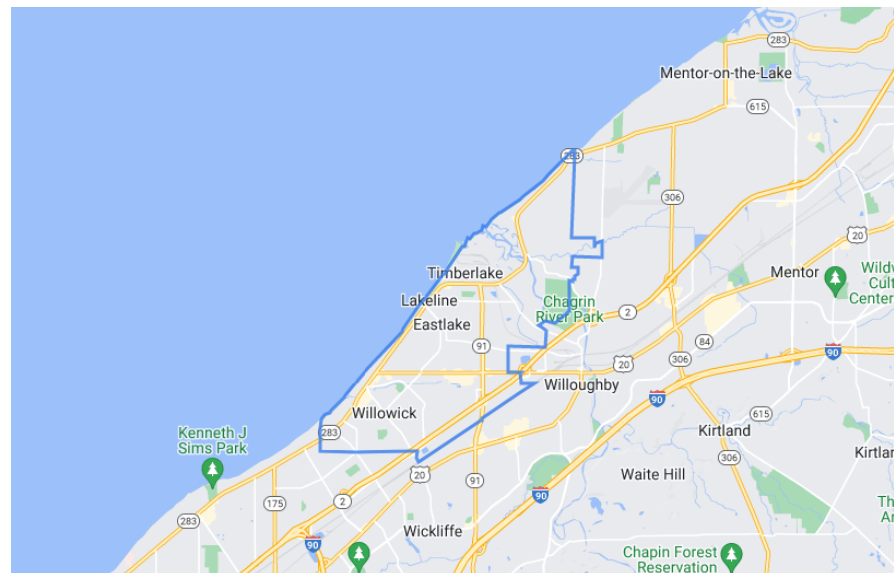
Year #	Assumption	שנה מס'	1	2	3	4	5	10	20	30
Income			הכנסה							
Gross rent		שכר דירה ברוטו	\$ 19,800	\$ 20,790	\$ 21,830	\$ 22,921	\$ 24,067	\$ 30,716	\$ 50,034	\$ 81,499
-Vacancy	5%	הקצאות לבית ריק	\$ -990	\$ -1,040	\$ -1,091	\$ -1,146	\$ -1,203	\$ -1,536	\$ -2,502	\$ -4,075
Total Net Income		הכנסה אפקטיבית	\$ 18,810	\$ 19,751	\$ 20,738	\$ 21,775	\$ 22,864	\$ 29,180	\$ 47,532	\$ 77,425
Expenses			הוצאות							
Management company fees	10%	חברת ניהול	\$ -1,881	\$ -1,975	\$ -2,074	\$ -2,177	\$ -2,286	\$ -2,918	\$ -4,753	\$ -7,742
Lease renewal fee		חידוש חוזה דייר	\$ -175	\$ -184	\$ -193	\$ -203	\$ -213	\$ -271	\$ -442	\$ -720
Property taxes		מס נכס (ארנונה)	\$ -3,195	\$ -3,354	\$ -3,522	\$ -3,698	\$ -3,883	\$ -4,956	\$ -8,073	\$ -13,149
Rental registration fees		רשיון השכרה	\$ -150	\$ -158	\$ -165	\$ -174	\$ -182	\$ -233	\$ -379	\$ -617
Utilities		חשבונות	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Property insurance		ביטוח נכס	\$ -700	\$ -735	\$ -772	\$ -810	\$ -851	\$ -1,086	\$ -1,769	\$ -2,881
Maintenance allocation	5%	הקצאות לתחזוקה	\$ -990	\$ -1,040	\$ -1,091	\$ -1,146	\$ -1,203	\$ -1,536	\$ -2,502	\$ -4,075
Total expenses		סה"כ הוצאות	\$ -6,101	\$ -6,406	\$ -6,726	\$ -7,062	\$ -7,415	\$ -9,464	\$ -15,416	\$ -25,111
Net Operating Income (NOI)		רווח תפעולי נטו (NOI)	\$ 11,719	\$ 12,305	\$ 12,921	\$ 13,567	\$ 14,245	\$ 18,181	\$ 29,614	\$ 48,239
Cap Rate %		תשואה שנתית בניכוי הקצאות	6.1%	6.4%	6.8%	7.1%	7.4%	9.5%	15.5%	25.2%
Debt Service			החזר הלואה							
Principal	902189	קרן	\$ 1,460	\$ 1,551	\$ 1,646	\$ 1,748	\$ 1,856	\$ 2,503	\$ 4,554	\$ 8,285
Interest		ריבית	\$ 7,096	\$ 7,006	\$ 6,910	\$ 6,809	\$ 6,701	\$ 6,054	\$ 4,003	\$ 272
Pincipal & Interest (PI)		סה"כ החזר הלואה	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557	\$ 8,557
Cash Flow			תזרים מזומנים							
Cash Flow available for Distribution		תזרים מזומנים לחלוקה	\$ 3,163	\$ 3,749	\$ 4,364	\$ 5,010	\$ 5,688	\$ 9,624	\$ 21,058	\$ 39,682
Cash On Cash %		תשואה שנתית על הכסף	4.2%	5.0%	5.8%	6.7%	7.6%	12.8%	28.0%	52.7%
Selling			ביתוח מכירה (תחזית בלבד לא ניתן לקבוע ערך עתידי)							
Total Capital Invested		סך הכל עלויות השקעה	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405	\$ 191,405
After Repair Value	3%	הערכת שווי נכס משופץ	\$ 190,000	\$ 195,700	\$ 201,571	\$ 207,618	\$ 213,847	\$ 247,907	\$ 333,166	\$ 447,747
Selling costs	6%	עלויות מכירה	\$ -11,400	\$ -11,742	\$ -12,094	\$ -12,457	\$ -12,831	\$ -14,874	\$ -19,990	\$ -26,865
Gross sell proceedings		הכנסה ברוטו מהמכירה	\$ 178,600	\$ 183,958	\$ 189,477	\$ 195,161	\$ 201,016	\$ 233,032	\$ 313,176	\$ 420,883
Loan balance	70%	יתרת משכנתה לסילוק	\$ -117,470	\$ -115,919	\$ -114,273	\$ -112,525	\$ -110,670	\$ -99,527	\$ -64,226	\$ -0
Net sell proceeding		הכנסה נטו מהמכירה	\$ 61,130	\$ 68,039	\$ 75,204	\$ 82,636	\$ 90,346	\$ 133,505	\$ 248,950	\$ 420,883
Cash to Close on Purchase		מזומן עבור סגירת עסקה ברכישה	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277	\$ 75,277
Sell net income		רווח נטו מכירה	\$ -14,147	\$ -7,238	\$ -73	\$ 7,359	\$ 15,069	\$ 58,228	\$ 173,673	\$ 345,605
Accumulated net income		הכנסה מצטברת נטו	\$ -10,984	\$ -326	\$ 11,203	\$ 23,645	\$ 37,044	\$ 120,068	\$ 390,056	\$ 867,535
Accumulated ROI %		סה"כ תשואה על הכסף %	-14.6%	-0.4%	14.9%	31.4%	49.2%	159.5%	518.2%	1152.5%
Average yearly ROI %		תשואה שנתית ממוצעת %	-14.6%	-0.2%	5.0%	7.9%	9.8%	16.0%	25.9%	38.4%

Assumptions		הנחות:
Appreciation rate	3%	קצב השבחה
Inflation rate	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

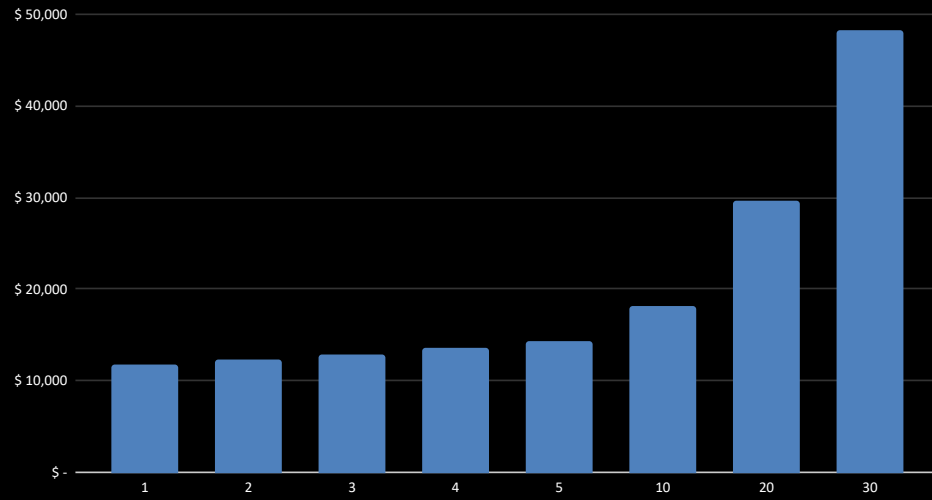


HOME VALUES – 44095



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

Net Operating Income (NOI)



Cash On Cash yearly rate

