

Niagara Falls, NY		
Multi Family, 4 Bedrooms, 2 Bathrooms		
Datum	Specification	
\$120,000	List Price \ מחיר הנכס	
1930	Year built \ שנת בניה	
1584 sqft	house sqft \ גודל הנכס	
3000 sqft	Lot sqft \ גודל השטח	
Rental income / הכנסות משכירות		

annual future \ עתידי שנתי	Annual \ שנתי	Monthly \ חודשי	Detail
\$26,400	\$22,800	\$1,900	Rent \ שכר דירה
\$1,609	\$1,609	\$134	מיסים City/School Taxes /County Taxes
\$2,640	\$2,280	\$190	Less Property \ חברת ניהול Management
\$4,249	\$3,889	\$324	Total Expenses \ סה"כ הוצאות
\$22,151	\$18,911	\$1,576	Net \ הכנסות בניקוי הוצאות Operating Income
18%	15.8%	Annual yield	

הערה: לפרופורמה זו יש להתייחס רק ביחד עם הדף הנלווה "נספח הוצאות אפשריות לנכס".
הערה - המיסים מחושבים לפי שנת 2023. עדיין לא קיבלם עידכון לשנת המס 2024

הערות	נספח הוצאות אפשריות לנכס
	החישובים מבוססים על תנאי השוק הנוכחיים ולא מבטיחים תשואה ספציפית
	הנתונים מוצגים כפי שהתקבלו מהספקים שלנו ותתכן סטייה בנתונים
	הסכומים נקובים בדולרים של ארה"ב
בין 2,000 ל- 2700 דולר הוצאה חד פעמית פר רכישת נכס.	קיימות עלויות Closing חד פעמיות : עלויות עבודת הטייטל, ביטוח על עבודה הטייטל, הקלדה ורישום במחוז, עלויות עורך הדין.
	מי שבוחר בשרות פיקוח – קיימים דמי שירות שנתיים לאחר 12 חודשים.
בין 450 דולר ל- 650 דולר שנתיים.	עלות הביטוח לפי בחירת הלקוח מוערך פר נכס, וישנם כמה אופציות.
כ 700 דולר + מע"מ ועוד 500 דולר עלויות פרסום בחו"ל. מחירים סופיים יינתנו על ידי החברה שתבחר על ידי הלקוח לביצוע. זוהי הוצאה חד פעמית להקמת חברה.	במידה והלקוח יחליט על הקמת חברה בחו"ל , יחולו הוצאות הקמה
200 דולר + מע"מ הוצאה חד פעמית	מי שבוחר במסלול ואופציית קלירשיפט להעברת הנספים שלו מארה"ב לישראל
יש לקחת בחשבון שבבתים יש הוצאות שוטפות כגון – טיפול בסתימות ביוב/חשבון מים כ- 50 דולר ליחידת דיוור, תיקונים, וגזום דשא.	תחזוקה / Maintenance Allowance
בין 350 ל- 400 דולר הוצאה חד פעמים פר נכס	עלויות בדק הבית
	אם הבית הוא עם יח' דיוור אחת בדרך כלל הגז והחשמל על חשבון השוכר.
בין 35 – 100 דולר לחודש.	בבתים כפולים בעל הנכס משלם את חשבונות המים
	יש עלות נוספת של פינוי אשפה שהנה משתנה לפי כתובת