

Buffalo, NY		
Multi Family, 6 Bedrooms, 2 Bathrooms		
Datum	Specification	
\$142,000	List Price \ מחיר הנכס	
1900	Year built \ שנת בניה	
2,775 sqft	house sqft \ גודל הנכס	
4,250 sqft	Lot sqft \ גודל השטח	
Rental income / הכנסות משכירות		

annual future \ עתידי שנת	Annual \ שנתי	Monthly \ חודשי	Detail
\$21,000	\$15,600	\$1,300	Rent \ שכר דירה
\$3,136	\$3,136	\$261	מיסים City/School Taxes /County Taxes
\$2,100	\$1,560	\$130	Less Property Management \ חברת ניהול
\$5,236	\$4,696	\$391	Total Expenses \ סה"כ הוצאות
\$15,764	\$10,904	\$909	Net Operating \ הכנסות בניקוי הוצאות Income
11%	7.7%	Annual yield	

יש דייר ותיק שמשלם 1225 בחודש, מרגע הרכישה ניתן יהיה להעלות ל1,300*



הערה - לפרופורמה זו יש להתייחס רק ביחד עם הדף הגלולה "נספח הוצאות אפשריות לנכס".
סכום המיסים הינו עשוי להשתנות בהתאם לעדכוני הרשות המקומית.

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