Niagara Falls, NY

MultiFamily, 4 Bedrooms, 2 Bathrooms

Datum	Specification
$97,500	List Price\ מחיר הנכס
1932	Year built\ שנת בניה
2,016 sqft	house sqft\ גודל הנכס
4840 sqft	Lot sqft\ גודל השטח



Rental income / הכנסות משכירות

Detail	Monthly \ חודשי	Annual \ שנתי	annual future\עתידי שנתי
Rent \ שכר דירה	$1,200	$14,400	$19,800
מיסים City/School Taxes /County Taxes	$125	$1,490	$1,490
Less Property Management\חברת ניהול	$120	$1,440	$1,980
Total Expenses \סה"כ הוצאות	**$245**	**$2,930**	**$3,470**
Net Operating \הכנסות בניקוי הוצאות Income	**$955**	**$11,470**	**$16,330**
Annual yield		**11.8%**	**17%**

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

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