

2330 TRENTON DR, CANTON, GA 30115



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: 2330 TRENTON DR, CANTON, GA 30115

בית פרטי באיזור מתפתח מאד, הנרכש במחיר אטרקטיבי מאד – במיוחד לאור המרתף הגדול אשר בו מותקנים מקלחת ושירותים כהכנת אופציה לבנייתו הסופית.

כמו כן לבית גישה מצויינת (כ- 3 דקות נסיעה) למחלף על הכביש המהיר המוביל לדאון טאון אטלנטה – ללא אף רמזור אחד מהבית עצמו ועד ה- דאון טאון.

בנוסף - במרחק של עד כ- 5 דקות נסיעה בלבד ניתן להגיע ל : בית הספר האיזורי , 2 מרכזי קניות, מועדון גולף ובי"ח איזורי.

עלות בניית מבנה זהה (המבנה בלבד - ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$ 108,000. (לפי \$75 ל sqft זאת כאשר מתעלמים משטח הגראג' ומשטח המרתף ! ומתייחסים אל שניהם כ"בונוס")

אנו רוכשים אותו **במחיר גולמי של \$ 35,551 !**

מחיר זה מהווה בבירור קנייה שהינה בקצה התחתון של המחירים , במיוחד אם מתחשבים במרתף

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$44 ל- sqft – רק כ- 58% מעלות ה"בלוקים" בלבד – ללא התחשבות בשטח הגראג' והמרתף .

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז)

סוג נכס: single home family – נכס על קרקע פרטית.

חדרי שינה ואמבטיה : חדרי שינה : 3 חדרי אמבטיה מלאים- 2 . חצאי חדרי אמבטיה – 1.

(לבית – בנוסף – מרתף גדול בו שירותים ומקלחת – מותקנים בלבד , ללא קירות גבס מסביבם)

חניית מכוניות: גראג' של שתי מכוניות.

מידות הנכס: באתר המחוז רשומים 1,450 sqft . (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגראג' וללא המרתף).

שנת בנייה : 1994.

הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב- 130,000 (נטו- לאחר תשלום עלויות מכירה כגון עמלת ברוקר ועו"ד)

הערכת תשואה שנתית במקרה של מכירה בסכום נטו (לאחר תשלום עלויות מכירה) שלמעלה (רווח הון+ תשואה שוטפת- לאחר עמלות ATL)			
תשואה מהשכרה	תשואה מרווח הון	סה"כ תשואה שנתית	
9.8%	18%	28%	מכירה לאחר 4 שנים
9.8%	14%	24%	מכירה לאחר 5 שנים

פירוט הערכת תשואה מהשכרה* (כל התשואות בעמוד זה **מוערכות** ומחושבות כרונולוגית מלאחר הרגע בו נכנס דייר ולאחר ששולם תשלום שכ"ד ראשון לחברת הניהול עבור מציאת הדייר).

סעיף	הערכת עלות	הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)
מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיס' רכישה	37,282	37,282
הערכת שיפוצים	19,500	19,500
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities	2,468	2,468
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	64,250	64,250
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	970	970
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	10,709	11,640
הערכת דמי ניהול שנתיים	-1,071	-1,164
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-314	-314
הערכת ביטוח אחזקה, שיפוצים - שנתי	-2,000	-850
הערכת ארנונה שנתית	-818	-818
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-200	-200
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	6,305	8,294
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	9.8%	12.9%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	10.7%	14.3%

הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

מרכיבי שיפוט עיקריים:

*עלויות השיפוט מוערכות. במקרה שעלויות השיפוט יהיו נמוכות יותר – תועבר היתרה לחשבון ה LLC של המשקיע. ישנה אפשרות שעלויות השיפוט תהיה גם גבוהות יותר עקב אלמנטים בלתי צפויים. עם סיום העבודות יועברו למשקיע כל החשבונות לצפייה למטרת שקיפות.

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

החלפת הגג (כל הרעפים) . בבית זה עץ נפל על קצה הגג.
כריתת עצים בחצר האחורית ופינויים (למניעת אפשרות חזרת המקרה)
טיפול במערכת המיזוג והחימום
תיקון דלת גראג'
רכישת מנוע חשמלי לפתיחת דלת גראג' ע"י שלט רחוק והתקנתו
צביעת משקופים וחלונות + דלת קדמית
צביעת חלקי חיפוי חיצוני שהוחלפו ע"י המוכר
עבודות חשמל – כולל הקמת קו חשמל לפותח דלת גראג'
עבודות אינסטלציה (כולל קווי המים והביוב בשירותים והמקלחת אשר במרתף)
החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.
אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

צביעת פנים – כולל עבודות גבס
התקנת לוחות עץ לחיפוי החלקים החשופים בגראג' – לאחר הצמדת הבידוד כהלכה
רכישת מכשירי חשמל – מקרר, גז ותנור , כולל הובלה והתקנה
טיפול בכל סוגיות המטבח – החלפת מסילות , תיקון מגירות וכ"ד
החלפת שטיח מקיר אל קיר בכל הבית וכן החלפת ריצוף vinyl
החלפת אביזרי אמבטיות
התקנת מדפים באמבטיה ובחדר הכביסה
החלפת רשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה בכל חלונות הבית
התקנת /החלפת מנעולים בכל הבית , נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג

הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

מכירות בתים דומים (גודל ושנת בנייה) באיזור ניתן לראות שאנו בקצה התחתון של המחירים (מחיר גולמי שלנו – 35,551) – אם מתחשבים בכך שהבית שלנו בעל מרתף גדול בו מקלחת ושירותים – הקניה שלנו מצויינת.

Property Type: Residential Detached Status: Sold-Closed												
Address	City	Zip	Subdivision	BR	Full Baths	Half Baths	Stories	Basement	Year Built	Original List Price	List Price	Sold Price
822 OVERLOOK Trail	CANTON	30115	CHEROKEE OVERLOOK	3	2	0	2 Stories	Slab/None	1999	\$100,000	\$100,000	\$93,000 #
1103 Lightfoot Drive	CANTON	30115-3431	Cherokee Overlook	3	2	0	Split Level	Daylight, Finished, Interior Entry, Partial	1988	\$100,000	\$100,000	\$99,000 #
219 Hillcrest	CANTON	30115-	Hillcrest	4	3	0	2	Bath, Exterior	1998	\$99,900	\$99,900	\$102,000 #
4272 JADE Trail	CANTON	30115	CHEROKEE EAST	3	2	0	2 Stories	Daylight, Full	1980	\$145,900	\$99,900	\$99,900 #
264 CARRINGTON Way	CANTON	30115-4716	CARRINGTON FARM	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1999	\$139,900	\$96,500	\$93,000 #
264 HILLCREST Ridge	CANTON	30115-4216	Hillcrest	4	2	0	Split Level	Daylight, Exterior Entry, Finished, Partial	1999	\$94,900	\$94,900	\$93,000 #
231 HILLCREST Ridge	CANTON	30115	HILLCREST	3	2	0	1 Story	Bath/Stubbed, Exterior Entry, Finished, Full, Interior Entry	1998	\$91,000	\$91,000	\$89,988 #
212 HILLCREST	CANTON	30115	HILLCREST	3	2	0	1 & 1/2 Stories	Bath/Stubbed, Full	1999	\$90,000	\$89,099	\$87,000 #
523 CHEROKEE OVERLOOK Court	CANTON	30115	CHEROKEE OVERLOOK	3	2	0	2 Stories	Partial	1998	\$95,000	\$84,900	\$79,000 #
527 Cherokee Overlook Court	CANTON	30115-3403	Cherokee Overlook	3	2	0	2 Stories	Slab/None	1998	\$89,900	\$84,900	\$77,500 #
206 HILLCREST RIDGE	CANTON	30115-4216	HILLCREST	3	3	0	1 & 1/2 Stories	Bath, Daylight, Exterior Entry, Finished, Full, Interior Entry	1999	\$94,900	\$74,900	\$72,000 #
517 Cherokee Overlook	CANTON	30115	CHEROKEE OVERLOOK	3	2	1	1 Story	Slab/None	1996	\$69,900	\$69,900	\$80,000 #
318 Hillcrest Lane	CANTON	30115-4243	Hillcrest	3	2	0	1 Story	Slab/None	2000	\$60,000	\$60,000	\$57,000 #
3756 Cherokee Overlook Drive	CANTON	30115-3401	Cherokee Overlook	3	2	0	2 Stories	Partial	1997	\$73,000	\$51,100	\$45,000 #
411 Lightfoot Court	CANTON	30114	CHEROKEE OVERLOOK	3	2	0	1 Story	Finished, Partial	1988	\$74,900	\$50,000	\$50,000 #
3729 Cherokee Overlook Drive	CANTON	30115	Cherokee Overlook	3	2	0	2 Stories	Full	1995	\$49,900	\$49,900	\$48,125 #

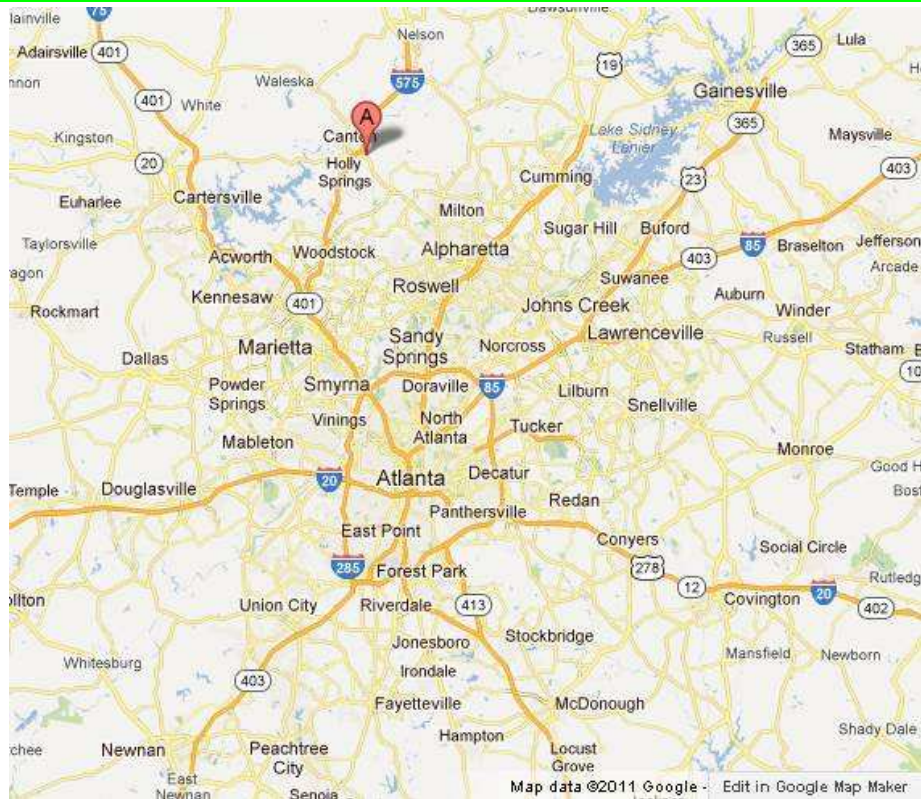
ATL INVESTORS, LLC – Real Estate Investments & Development
 2050 Roswell Rd., Marietta, GA 30062

3789 Cherokee Overlook Drive	CANTON	30115	Cherokee Overlook	4	3	0	Split Level	Crawl Space, Partial	2000	\$67,000	\$45,000 *	\$45,000 #
3740 Cherokee Overlook Drive	CANTON	30115-3400	Cherokee Overlook	3	2	0	2 Stories	Slab/None	1996	\$50,000	\$45,000 *	\$41,050 #
3624 Cherokee Overlook	CANTON	30115	Cherokee Overlook	3	2	0	1 Story	Full	1989	\$42,600	\$42,600	\$39,500 #
3745 CHEROKEE OVERLOOK Drive	CANTON	30115	CHEROKEE OVERLOOK	3	2	0	Split Level	Full	1998	\$44,900	\$39,900 *	\$25,500 #
2434 Trenton Drive	CANTON	30115-3427	Cherokee Overlook	3	2	0	2 Stories	Partial	1995	\$36,500	\$36,500	\$36,000 #
3791 Cherokee Overlook Drive	CANTON	30115	Cherokee Overlook	3	2	1	2 Stories	Finished	2000	\$60,000	\$34,900 *	\$30,000

מכירות עבר של הנכס הספציפי – אין להתייחס ל"מכירה" ב-\$125,000 בשנת 2011 – הנ"ל רישום כינוס נכסים בלבד. ישנה מכירה בשנת 1994 ע"ס של כ-\$68,000 אשר אינה רשומה כאן (אז מחירי הבנייה והפיתוח היו זולים בהרבה)

Sale Date	Deed Type	Qualified/Unqualified	Sales Price	Vacant/Improved	Instrument Number
09/01/1995	QC	Unqualified	0	Vacant	022070223
10/01/2005	WD	Unqualified	0	Improved	083920322
11/01/2005	WD	Unqualified	0	Improved	083990079
11/01/2005	WD	Unqualified	0	Improved	083990080
02/01/2011		Unqualified	125,000	Improved	
02/01/2011		Unqualified	0	Improved	113630328
04/01/2006	WD	Qualified	133,300	Improved	087180166

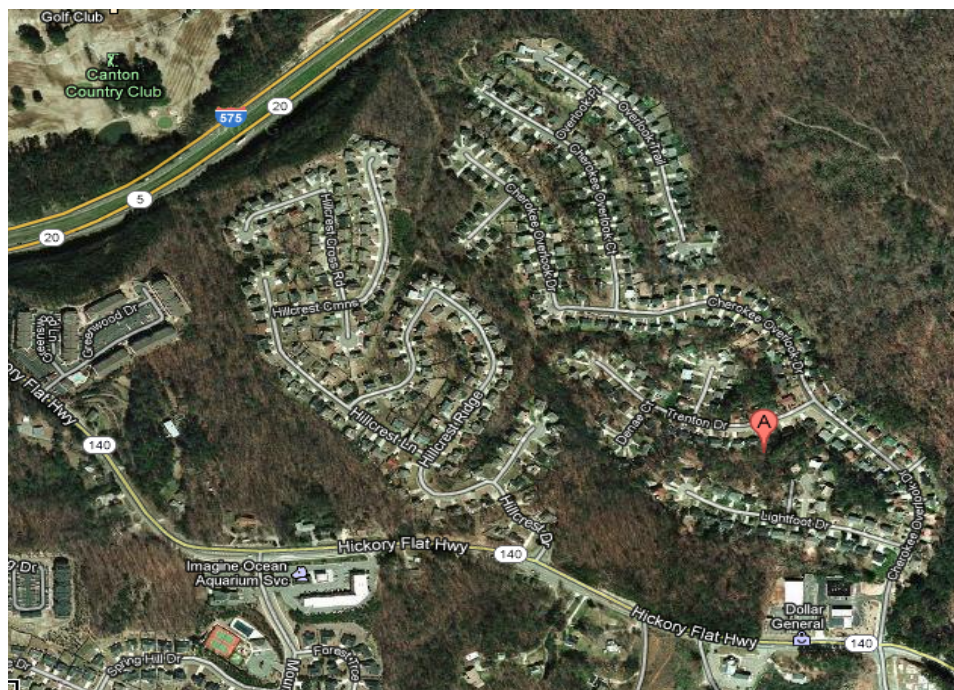
מיקום הנכס ביחס למטרופולין – מהנכס ועד ה— down town – אין ולו רמזור אחד



במרחק של עד כ- 5 דקות נסיעה בלבד ניתן להגיע ל : מחלף על הכביש המהיר, בית הספר האזורי, 2 מרכזי קניות, מועדון גולף ובי"ח



המיקום בשכונה



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

מבט עליון



הסלון



המטבח



הגראג' - עם יציאה ישירה למטבח - נוח לפרוק את הקניות



החלקים בגראג' אשר יתוקנו



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

חדר שינה



הורים

מקלחת ושירותים הורים



חדר שינה ילדים – זהו החדר שנבנה מחדש לאחר פגיעת



העץ



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

חדר שינה שלישי – ניתן לראות את כתמי נזילות המים בתקרה. חדר זה יהיה בצבע שמנת לאחר השיפוץ



פינת מכונת כביסה ומייבש



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

מקלחת חדרי ילדים



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

המרתף



המרתף – צד שני



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

השירותים והמקלחת שהותקנו במרתף



תיקוני חשמל חיצוניים



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

החלק בקיר החיצוני בו פגע העץ



הבהרה : מסמך זה מכיל הערכות בלבד

