

330 Heathgate Dr, Lawrenceville , Ga, 30044



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

הזדמנות השקעה אטרקטיבית בבית פרטי בקומה אחת (נדיר יחסית), בשכונה טובה ובקרבה ל- 3 מרכזי קניות. כמו כן - הבית בעל חצר מגודרת (אהוב מאד על אמריקאים).

בתים בקומה אחת מהווים רק כ- 5-10% מהבתים והינם פופולאריים ביותר בקרב אוכלוסיית הפנסיונרים – אשר לה בד"כ הכנסה קבועה. אוכלוסיה זו תקבל הלוואות בעתיד בסבירות גבוהה ותהיה פוטנציאלית לרכישת הבית מהמשקיע.

הקנייה שלנו הינה אחת מהרכישות הנמוכות ביותר לבתים דומים באזור.

יש לציין שעלות בנייתם של בתים בקומה אחת גבוהה יותר ל sqft, מה שמסליך גם על מחיר מכירה גבוה יותר ל sqft בעתיד.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) - **כיום**: כ- \$124,700. (לפי \$85 ל- sqft).

עלות זאת הינה רק עבור בניית השטח ללא הגראג'.

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$68 ל- sqft – **כ- 80% מעלות ה"בלוקים" בלבד**. (בחישוב זה לשם שמרנות לא נלקח בחשבון שטח הגראג'), וכ- 50% מהעלות הצפויה הכוללת בהתחשב במחיר המגרש ועלויות פיתוח התשתיות (גז, חשמל, מים, ביוב, גיבון, גדר היקפית וכ"ד).

כאן יש להתייחס לפאקטור זה – בזכות איכות השכונה.

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: בית פרטי על קרקע, בקומה אחת.

חדרי שינה ואמבטיה: חדרי שינה: 3 חדרי אמבטיה מלאים – 2. חצאי חדרי אמבטיה - 0.

חניית מכוניות: גראג' של שתי מכוניות.

מידות הנכס: באתר המחוז רשומים כ- 1,467 Sqft עבור השטח הראשי. (שטח הגראג' הינו בתוספת לשטח זה).

שנת בנייה: 1995.

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב- \$185,000 (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)			
תרחיש מכירה לאחר 4 שנים	תשואה מהשכרה	תשואה מרווח הון	סה"כ תשואה שנתית
7.8%	15%	23%	
תרחיש מכירה לאחר 5 שנים	7.8%	12%	20%

פירוט הערכת תשואה מהשכרה*(כל התשואות בעמוד זה **מוערכות** ומחושבות

כרונולוגית מלאחר הרגע בו נכנס דייר ולאחר ששולם תשלום לחברת הניהול עבור מציאת

הדייר הראשון).

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	67,178	67,178
הערכת שיפוצים	25,439	25,439
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities, home warranty	1,883	1,883
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	99,500	99,500
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	1,125	1,125
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	12,420	13,500
הערכת דמי ניהול שנתיים	-1,242	-1,350
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-387	-387
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-1,850	-850
הערכת ממוצע ארנונה שנתית	-1,000	-750
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-180	-180
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	7,761	9,983
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	7.8%	10.0%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	8.5%	9.1%

כאלמנט שמרנות בחישוב התשואה מחשיבים רק 11 חודשי שכירות בשנה

אלמנט שמרנות נוסף כ- \$1,200 אחזקה לשנה (מעבר לעלויות הביטוח המשוערות)

הארנונה המופיעה כאן הינה **הערכת** הממוצע ע"פ השנים בהן נחזיק בנכס.

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מרכיבי שיפוצ עיקריים:

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

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

החלפת הגג (shingles) תוך שימוש בחומרים המחזיקים כ- 30 שנה.
רכישת מזגן + התקנת כלוב ברזל למדחס החיצוני.
רכישת מערכת חימום חדשה.
החלפת חלקים מהחיפוי החיצוני של הבית.
רכישת דלתות גראג' חדשות והתקנתן , כולל החלפת מנוע פתיחת דלתות הגראג' + שלט רחוק והתקנתו.
תיקוני מסגרות ומשקופים – דלתות וחלונות. החלפת כל הדלת האחורית וכל המשקוף.
תיקון חלק מהמרזבים.
החלפת אביזרי אמבטיה.
עבודות גננות בחצר.

עבודות פנים עיקריות :

רכישת כל מכשירי החשמל , הובלתם והתקנתם – מקרר, מדיח, גז, ונטה ותנור אפייה.
צביעת פנים של כל הבית – כולל תקרה , ביצוע כל תיקוני הגבס הנדרשים.
החלפת כל השטיח מקיר אל קיר.
החלפת חלקים מן הפרקט.
החלפת ריצוף vinyl .
החלפת חלק מהאביזרים הסניטריים.
נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג.

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מכירות עבר של הבית הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז) . יש להתייחס רק למה שמוקף. שאר ה"מכירות" הינן למעשה הליך כינוס נכסים.

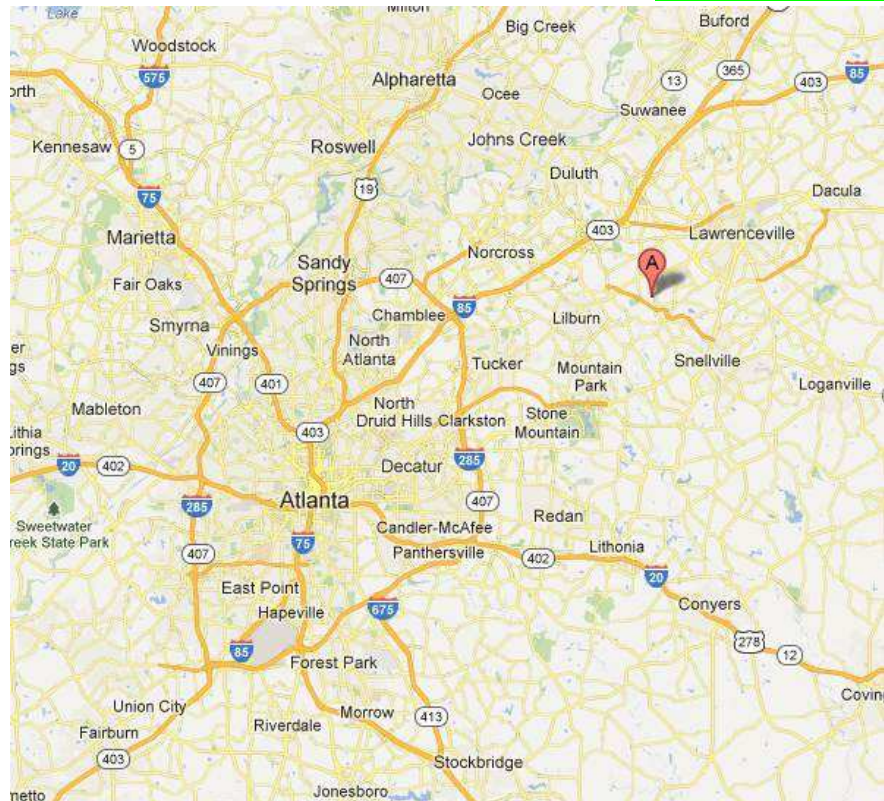
ניתן לראות שהבית נמכר בשנת 2000 בכ-\$119,000. אנו רוכשים אותו היום במחיר גולמי של כ-\$65,000. יש לזכור שבשנת 2000 היתה ירידה בשוק, וכמו כן – שעלויות הבנייה היום גבוהות בעשרות אחוזים מעלויות הבנייה בשנת 2000.

בנוסף, הבית נמכר בשנת 2000 ללא גג חדש, ללא מערכות חימום ומיזוג חדשות. למעשה כשאנו נסיים עם השיפוץ – הבית יהיה במצב "כמו חדש" – ובמחיר נמוך משמעותית ממה שנמכר בשנת 2000!

Transfer History								
Book	Page	Date	Owner	Grantee	Deed	Type	Vacant Land	Sale Price
51321	514	10/4/2011	JPMORGAN CHASE BANK NATIONAL ASSOCI	SECRETARY OF HOUSING AND URBAN DEVEL	<u>Fu</u>	<u>NN</u>	No	\$58,400
51111	878	10/4/2011	MERCEDES HILARIA	JPMORGAN CHASE BANK NATIONAL ASSOCI	<u>WD</u>	<u>NC</u>	No	\$58,400
21108	00148	7/31/2000	WHITT CHANDRA M	MERCEDES HILARIA	<u>WD</u>	<u>QY</u>	No	\$119,000
11403	00101	6/6/1995	WENDWELL CONSTRUCTION INC	WHITT CHANDRA M	<u>WD</u>	<u>QY</u>	No	\$93,900
10876	00276	11/22/1994	GWINNETT MANAGEMENT CORP	WENDWELL CONSTRUCTION INC	<u>WD</u>	<u>NN</u>	Yes	\$0

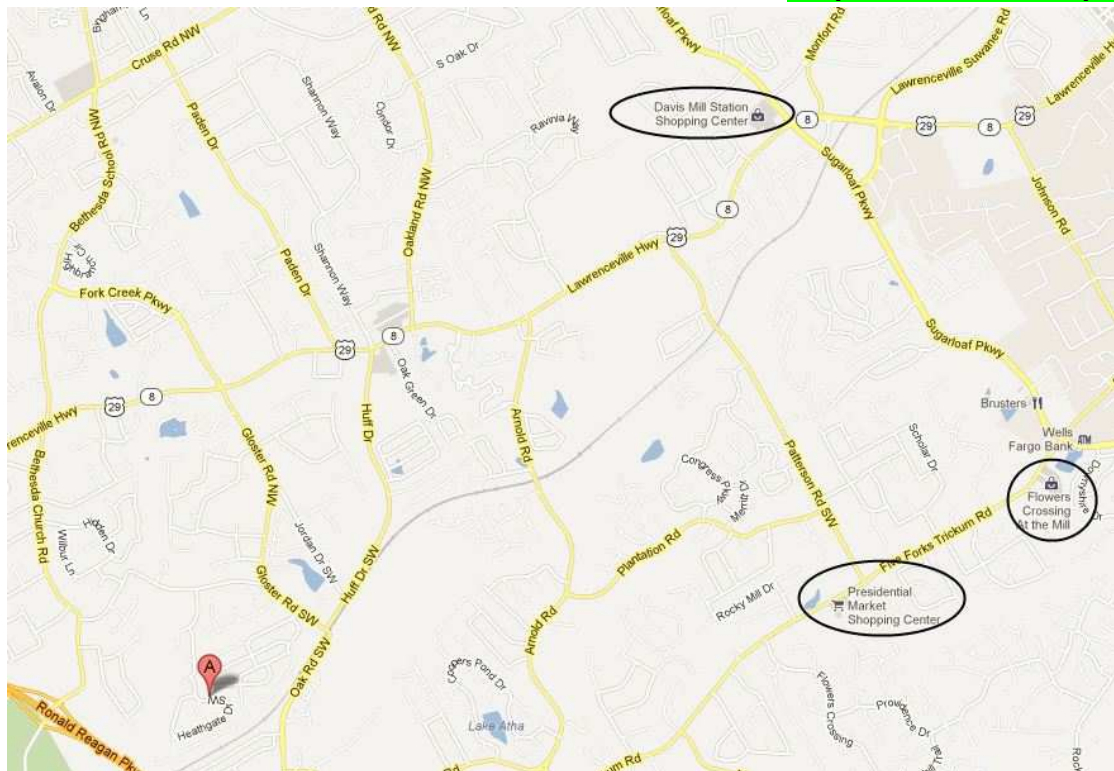
הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המיקום במטרופולין

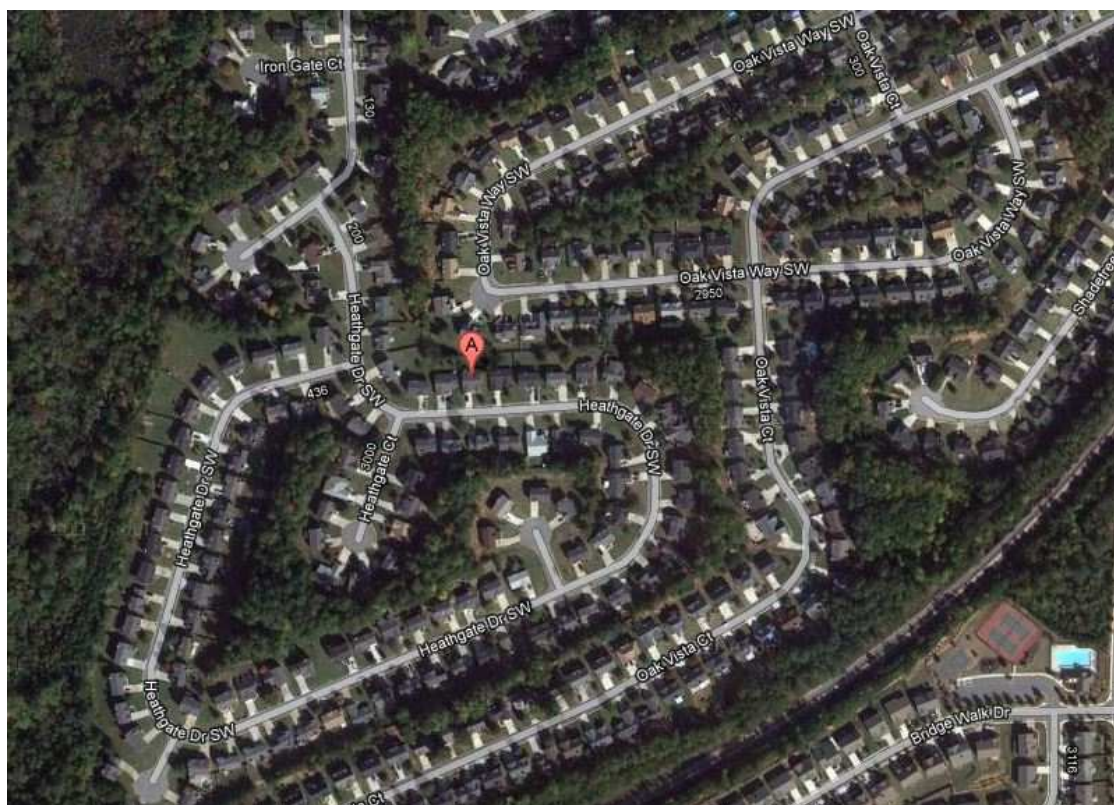


הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

בקרת הנכס 3 מרכזי קניות



המיקום בשכונה



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



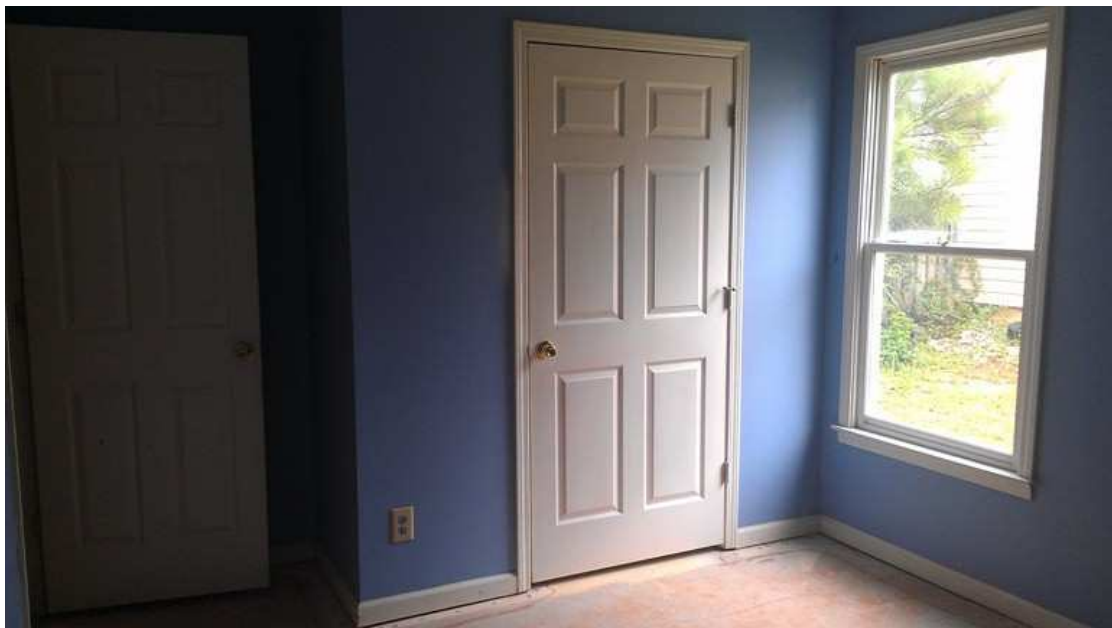
הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד





הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

צביקה – 0504389331 zvikaatl@gmail.com