

3710 Acorn Dr, Powder Springs, GA 30127



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: 3710 Acorn Dr, Powder Springs, GA 30127

בית פרטי בקרבה ל- 4 מרכז קניות ובי"ח אזורי ובעל חצר מגודרת.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$ 85,000. (לפי \$75 ל sqft)

בשנת 2006 נמכר הנכס בכ- \$114,000 (בד"כ אין אנו נוהגים להציג נתוני 2006 – יש להתייחס אליהם כמגמה כללית בלבד).

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של \$ 28,500 !

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$41 ל- sqft משמעותית פחות מעלות הבנייה של ה"בלוקים" בלבד.

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: single home family – נכס על קרקע.

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

חניית מכוניות: גרא'ג של מכונית אחת.

מידות הנכס: כ- 1,057 sqft (הנתונים מאתר המחוז, שטח הגרא'ג הינו בנוסף לשטח זה).
במערכות מידע מקצועיות מופיע שטח גדול יותר של כ- 1,133 sqft.

שנת בנייה: 1994.

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$95,000 (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	
10.0%	18%	28%	מכירה לאחר 4 שנים
10.0%	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, טרמיטים, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)
מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה	30,350	30,350
הערכת שיפוצים	8,800	8,800
הערכת ביטוח בית פנוי, טיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities, home warranty	2,650	2,650
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	46,800	46,800
הערכת שכירות חודשית	800	800
אחוז אי תפוסה משוער	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	8,832	9,600
הערכת דמי ניהול שנתיים	-883	-960
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-245	-245
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-1,900	-1,000
הערכת ארנונה שנתית	-700	-525
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-220	
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-220	
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	4,663	6,650
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שוכר)	10.0%	14.2%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	11.0%	15.1%

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מרכיבי שיפוע עיקריים:

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

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

שטיפה בקיטור של כל חוץ הבית

צביעת חוץ של כל הבית

איטום חלקי חיפוי חיצוני היכן שנדרש

החלפת חלק מהתקרה – היכן שהיתה נזילת מים בעבר – כולל שפכטל, גימור וצביעה של התקרה כולה בחלק זה של הבית

רכישת והתקנת מנוע חשמלי לפתיחת דלת הגרא'ג – כולל התקנת קו חשמל

עבודות חשמל – כולל בלוח החשמל המרכזי

החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

עבודות גבס – כול תקרה

צביעת פנים של כל הבית

החלפת חלק מהשטיח מקיר אל קיר בחדש , החלקה ופוליש לחלק הריצוף דמוי הפרקט

החלפת אביזרי אמבטיה

תיקון דלתות

התקנת וילונות הצללה

התקנת רשתות חלון חדשות

התקנת /החלפת מנעולים בכל הבית

נקיון כללי של כל הבית

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מכירות עבר של הנכס הספציפי (הנתונים מהאתר הרשמי של המחוז)

LEACH CORDELL M 3710 ACORN DR

Sales

Sale Date	Amount	Seller	Buyer	Book	Page	Link
01-FEB-11	\$133,223	WELLS FARGO	SECRETARY OF	14858	0323	Click Here
01-FEB-11	\$133,223	LEACH CORDEL	WELLS FARGO	14840	0569	Click Here
22-DEC-06	\$114,900	WALDEN BEVER	LEACH CORDEL	14434	0162	Click Here
23-NOV-05	\$0	WALDEN ALFRE	WALDEN BEVER	14255	6428	Click Here

בנכס זה אין רישום של המכירה הראשונית בשנת 94 , אך בנכסים באותו הרחוב –ובגודל דומה
בוצעו מכירות בסביבות שנת 2000 בכ- \$100,000 ובסביבות שנת 94-97 בכ- \$85,000.

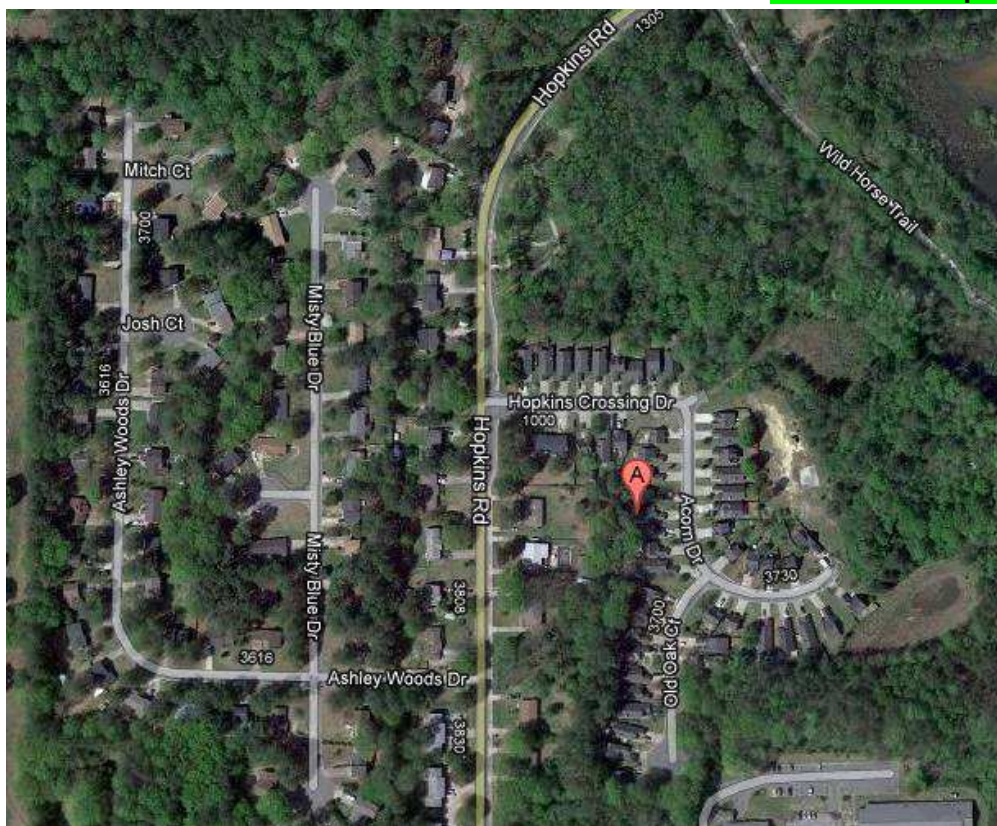
אנו רוכשים את הבית במחיר גולמי של \$28,500.

מכירות באיזור – בשכונה זו היו 2 מכירות של בתים דומים בשנת 2011 . בשתי הפעמים – מחיר
המכירה היה מעל \$50,000.

Property Type: Residential Detached Status: Sold-Closed															
Subject Property															
#	MLS#	Closed Date	Address	City	Zip	Subdivision	BR	Full Baths	Half Baths	Stories	Basement	Year Built	Original List Price	List Price	Sold Price
1	4042546	6/30/2011	3705 ACORN Drive	POWDER	30127	AUTUMN TRACE	3	2	0	1 & 1/2 Stories	Slab/None	1993	\$79,900	\$59,900	\$57,000 #
2	4193043	5/10/2011	3759 OLD OAK Court	POWDER	30127	AUTUMN TRACE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1993	\$56,000	\$56,000	\$50,000
Average							3	2	0			1993	\$67,950	\$57,950	\$53,500
Number of Properties: 2															

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה



מבט עילי



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מבט מן הסלון אל המטבח



היציאה מהמטבח לחצר האחורית. משמאל ניתן לראות את הדלתות הסוגרות על המקום של המייבש ומכונת הכביסה



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום המייבש ומכונת הכביסה. משמאל ניתן לראות אחד משני אורזנות הקיר הצמודים למטבח ומשמיים כמזווה.



מבט מאיזור המטבח לעבר הכניסה

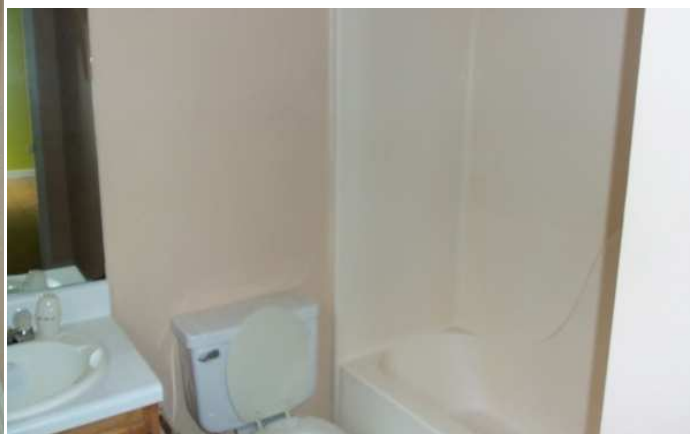


הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה הורים – בקומת הקרקע



מקלחת ושירותים הורים



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה נוסף



חדר שינה שלישי



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מקלחת ושירותים – קומה עליונה



הגרא'ג



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

