

4416 Sherrel Ct Austell, GA 30106



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

4416 Sherrel Ct Austell, GA 30106:

כתובת מלאה

בית פרטי ובעל מרתף , ב- cul de suc (הכיכר בסוף רחוב ללא מוצא – ללא תנועת מכוניות) ועם מרפסת קדמית גדולה. כמו כן – הנכס קרוב מאד לבי"ס היסודי האיזורי ולמספר מרכזי קניות.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$ 110,000. (לפי \$80 ל sqft)

בשנת 2001 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ- \$110,000

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של \$ 24,050 !

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$35 ל- sqft (למעשה פחות , במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגרא'ג והמרתף) פחות מחצי 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 שתי מכוניות.

מידות הנכס: באתר המחוז רשומים כ- 1,434 sqft . בפועל – שטחו כנראה גדול יותר. (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגרא'ג וללא המרתף).

שנת בנייה: 1990.

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$105,000 (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%	19%	28%	מכירה לאחר 4 שנים
9.8%	15%	25%	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	25,450	25,450
הערכת שיפוצים	18,700	18,700
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities	1,650	1,650
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	50,800	50,800
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	870	870
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	9,605	10,440
הערכת דמי ניהול שנתיים	-960	-1,044
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-261	-261
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-2,200	-850
הערכת ארנונה שנתית	-996	-747
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-220	
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	4,967	7,538
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	9.8%	14.8%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	10.8%	15.8%

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מרכיבי שיפוף עיקריים:

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

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

החלפת מערכת המיזוג

רכישת והתקנת כלוב ברזל חיצוני למדחס.

החלפת מערכת החימום

החלפת חלקים נרחבים מצנרת הבית (בעיקר מתחת לרצפה)

צביעת כל הבית מבחוץ – כולל קירות מרתף

תיקון הדק הקדמי וצביעתו , כולל יצקות בטון נדרשות

החלפת חלקי חיפוי חיצוני – בעיקר באיזור הארובה

רכישת 2 שלטים לדלתות הגרא'ג

שיפוף משטח דמוי שיש במטבח , החלפת כיור וברז

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות:

רכישת מכשירי חשמל – מקרר, גז ותנור , כולל הובלה והתקנה

טיפול בכל סוגיות המטבח

צביעת פנים של כל הבית – כולל של פסי העץ לאורך כל הבית

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש , החלפת ריצוף וחדש

החלפת דלת פנימית

החלפת חלון

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

החלפת אביזרי אמבטיה שונים
החלפת כל הרשתות והתקנת וילונות הצללה בחלונות
התקנת /החלפת מנעולים בכל הבית
נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג , והמרתף

מכירות עבר של הנכס הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז) - אין להתייחס לשתי ה
"מכירות" הראשונות – אלו הן רשימות כינוס הנכסים.

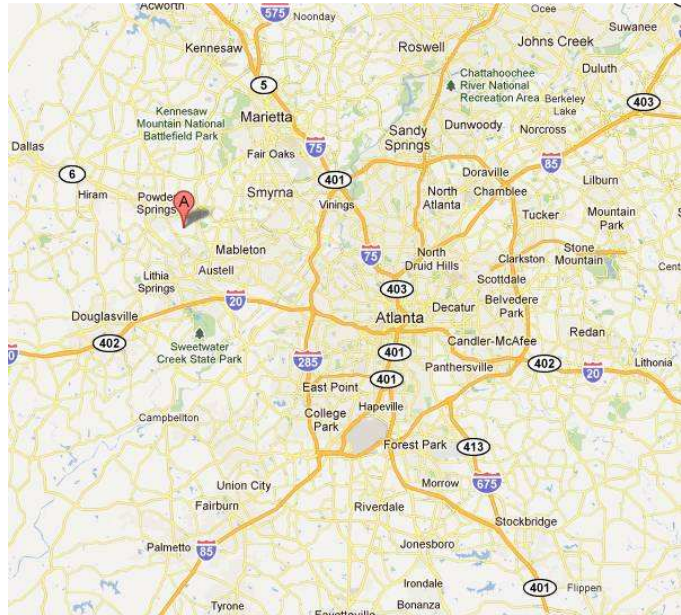
Owner Name	Address	Account/Legal	Forms and Applications	Tax E		
19101600450				2011		
SECRETARY OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT	4416 SHERREL CT					
Sales						
Sale Date	Amount	Seller	Buyer	Book	Page	Link
02-NOV-10	\$201,511	POUGH DARNEL	US BANK NA	14819	4428	Click Here
02-NOV-10	\$201,511	US BANK NA	SECRETARY OF	14823	0977	Click Here
23-MAR-01	\$110,000	CROMER ROBER		13352	2340	Click Here

בשנת 2001 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ- \$110,000

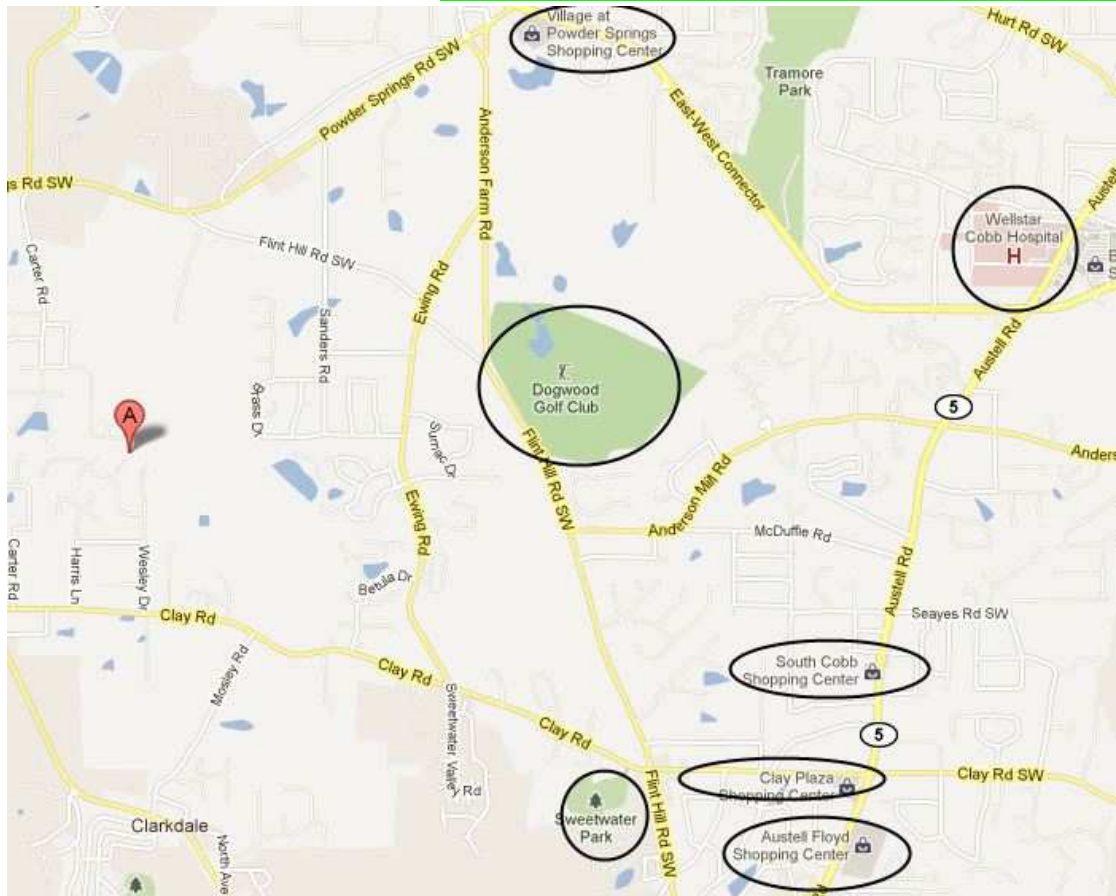
אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של \$ 24,050 !

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס ביחס למטרופולין

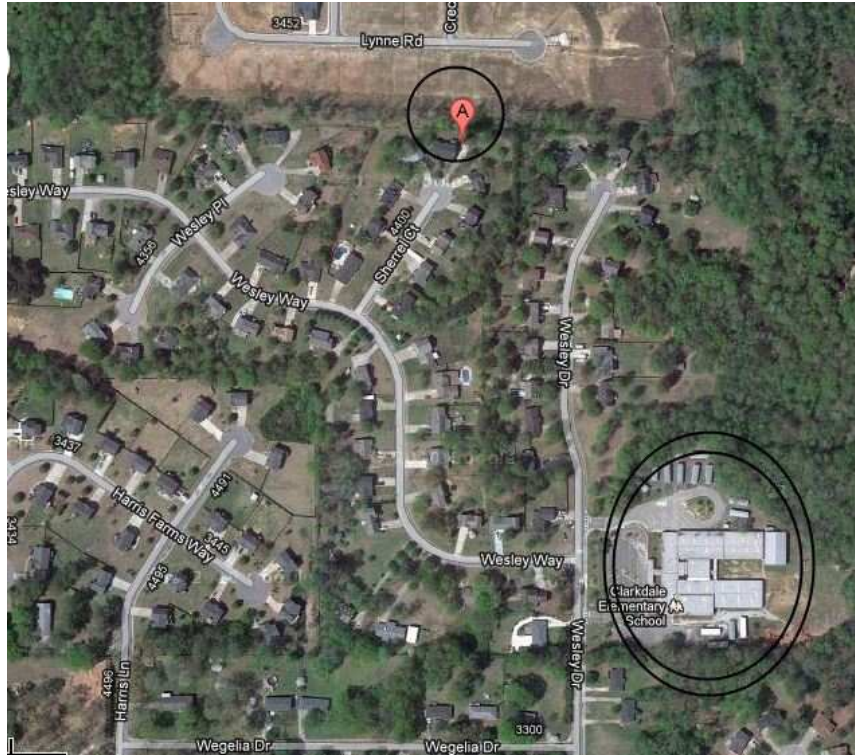


בקרת הנכס מרכזי קניות ופארקים, וכן ב"ס יסודי איזורי



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה – ניתן לראות שב CUL DE SAC – הכיכר בסוף הרחוב – יתרון מיקום, וכן את ב"ס היסודי האיזורי



מבט עליון - ניתן לראות שהבית ב cul de sac – הכיכר בסוף הרחוב – יתרון מיקום



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

חלק מהדק בכניסה



כניסה לסלון



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

המטבח



פינת האוכל הצמודה למטבח



מקום למיידש ומכונת כביסה



אחד החדרים – ניתן לראות את הדלת המובילה למקלחת



חדר נוסף



חדר שינה הורים – ניתן לראות את המקלחת הצמודה



המשך התמונות בעמוד הבא

מקלחת הורים – מקלחת + אמבטיה



מקלחת המשרתת את החדרים האחרים



גר'ארג' של 2 מכוניות



חלק מחלל המרתף





