

**1882 Roble Drive, College Park, GA 30349**



**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



## תאור כללי:

כתובת מלאה: 1882 Roble Drive, College Park, GA 30349

בית כמעט חדש (שנת בנייה 2008) אשר יצוייד במזגן ומטבח חדשים לחלוטין.

הבית ממוקם מספר דקות משלושה מרכזי קניות ומשדה התעופה של אטלנטה (העמוס בארה"ב) אשר יחד עם תעשיות השרותים הנלוות מהווה מוקד תעסוקה משמעותי במטרופולין.

כמו כן, נמצא במרחק דקות ספורות משני מחלפים על שני עורקי תנועה המאפשרים גישה נוחה ומהירה לאזורים שונים במטרופולין.

## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) **כיום**: כ- **\$ 113,400**. (לפי \$75 ל sqft - כאשר לשם שמרנות לא מתייחסים לעלות בניית שטח הגראג' כלומר - נקבלו "חינם")

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$44 ל- sqft (למעשה פחות, במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגראג') – **כ- 58% מעלות ה"בלוקים" בלבד** – ללא התחשבות בעלויות בניית הגראג' לשם שמרנות.

## **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.

**חניית מכוניות**: גראג' של שתי מכוניות.

**מידות הנכס**: באתר המחוז רשומים 1512 sqft. (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגראג').

**שנת בנייה**: 2008

## **נתונים פיננסיים משוערים:**

**דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$133,000 (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	
9.0%	18%	27%	מכירה לאחר 4 שנים
9.0%	14%	23%	מכירה לאחר 5 שנים



## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

**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).

הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)	הערכת עלות	סעיף
42,432	42,432	מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה
16,000	16,000	הערכת שיפוצים
2,468	2,468	הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities
5,000	5,000	כיסוי עלויות ATL
<b>65,900</b>	<b>65,900</b>	<b>סה"כ השקעה</b>
975	975	הערכת שכירות חודשית
	8%	אחוז אי תפוסה משוער
<b>11,700</b>	<b>10,764</b>	<b>סה"כ הערכת שכירות שנתית</b>
-1,170	-1,076	הערכת דמי ניהול שנתיים
-296	-296	הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)
-850	-2,000	הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי
-750	-1,250	הערכת ארנונה שנתית
-200	-200	הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית
-	-	הערכת ועד בית (HOA) - שנתי
8,434	5,941	<b>סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)</b>
<b>12.8%</b>	<b>9.0%</b>	<b>הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר שסולמה עמלת מציאת שכר)</b>
<b>14.2%</b>	<b>9.9%</b>	<b>התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):</b>

## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

### **מרכיבי שיפוץ עיקריים:**

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

### **עבודות חוץ ותשתית עיקריות :**

רכישת מערכת מיזוג חדשה

רכישת מערכת חימום חדשה

טיפול בדלתות הגראג

רכישת שני פותחי דלתות גראג' חשמליים + שלט רחוק והתקנתם

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

### **עבודות פנים עיקריות :**

רכישת כל מכשירי החשמל – כולל הובלה והתקנה

התקנת מטבח חדש

ניקוי השטיח בבית

טיפול בארונות האמבטיות

התקנת רשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה – היכן שחסר

התקנת/החלפת מנעולים בכל הבית

נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג כולל פינוי מרזבים

**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**מכירות עבר של הנכס הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז)**

**יש להתייחס רק למכירה המוקפת בעיגול, השאר אינן רלוונטיות - כונס נכסים.**

SALES HISTORY							
DEED BOOK	PAGE	SALE DATE	SALES INSTRUMENT	DISQUALIFIED	SALE AMT	TRANS TYPE	DEED NAME
9965	652	4/05/11	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE	143,029	XFR	CENTRAL MORTGAGE COMPANY
10016	169	4/05/11	WARRANTY DEED	GOVERNMENT SALE	143,029	XFR	SEC OF HUD
9198	148	7/18/08	WARRANTY DEED	QUALIFIED	130,990	XFR	YOUNG OMAR
8035	413	2/11/05	RECORDED PLAT	MULTIPLE PROPER		SPL	LEGACY INVESTMENT GROUP LLC

**בשנת 2008 הנכס נמכר ב - \$130,990 .**

**אנו רוכשים אותו היום במחיר גולמי של \$40,752**

**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**מכירות בתים דומים (גודל ושנת בנייה +15%) באיזור**

9/09/2011	6253 POLAR FOX Court	RIVERD	30296	FOX FIRE	4	2	1	2 Stories	Slab/None	2004	\$69,000	\$59,900	\$59,900
5/31/2011	5437 WATERFALL Court	ATLANT	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$59,000	\$59,000	\$41,500
6/08/2011	1041 Quail Hunt Drive	RIVERD	30296-2682	SAGE CREEK ESTATES	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2004	\$73,000	\$58,400	\$45,300 #
7/28/2011	2330 Hackamore Drive	ATLANT	30349-4383	FAIRFIELD SQUARE	4	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$57,000	\$57,000	\$56,000 #
3/21/2011	2879 TWO LAKE Circle	COLLEG	30349	THREE LAKES	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$56,000	\$56,000	\$52,000 #
5/13/2011	380 ESPANA Court	ATLANT	30349	HERITAGE PARK	4	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$74,900	\$54,900	\$55,000 #
2/28/2011	6519 Grey Fox Way	RIVERD	30296	FAIR FIELD SQUARE	4	2	1	2 Stories	Slab/None	2007	\$75,000	\$54,000	\$49,100
3/11/2011	2168 CROSSRAIL Drive	ATLANT	30349-4388	FAIRFIELD SQUARE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$64,000	\$53,000	\$52,000
6/30/2011	2249 Crossrail Drive	ATLANT	30349-4390	Fairfield Square	4	3	0	2 Stories	Slab/None	2007	\$52,900	\$52,900	\$48,000 #
2/07/2011	1250 Brookstone Road	ATLANT	30349	Crystal Lakes	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$58,900	\$49,999	\$42,500 #
9/23/2011	6439 SPLITPINE Court	COLLEG	30349	THORNWOOD PARK	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2008	\$49,900	\$49,900	\$39,900
1/18/2011	5454 WATERFALL Court	ATLANT	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$53,000	\$48,000	\$48,000
4/26/2011	1271 BROOKSTONE Road	ATLANT	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$45,000	\$45,000	\$45,000 #
10/14/2011	6447 SPLITPINE Court	COLLEG	30349	THORNWOOD PARK	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2008	\$44,900	\$44,900	\$38,000

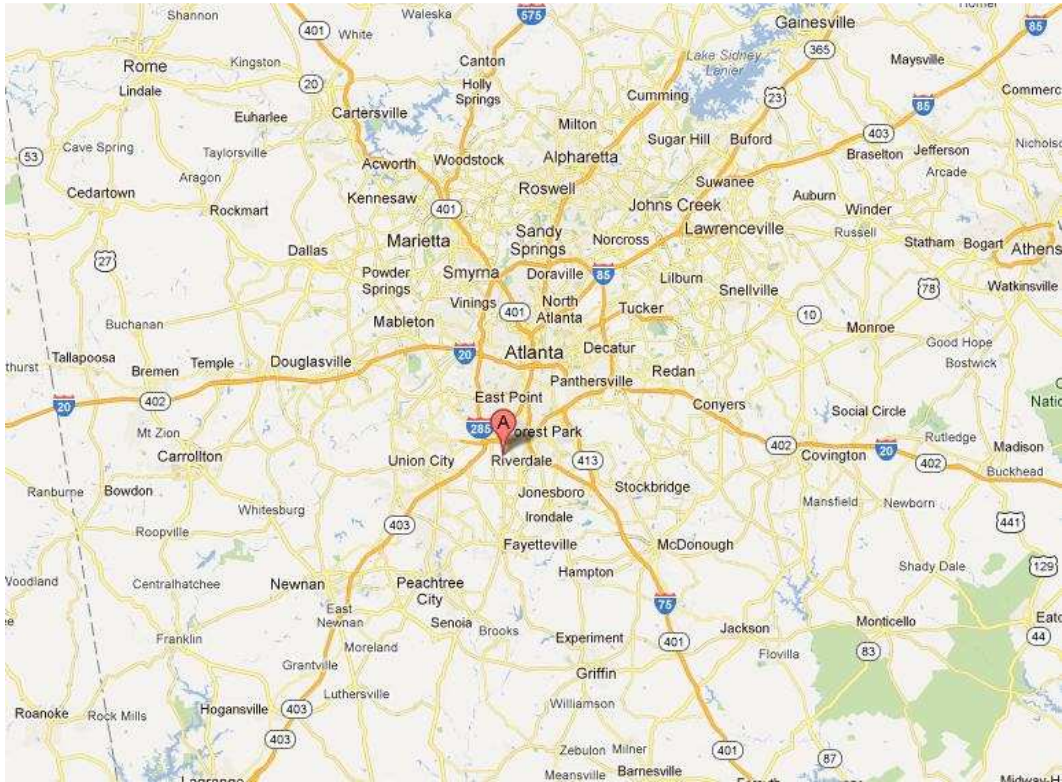
**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

1/31/2011	2354 Hackamore Drive	ATLANT	30349	Fairfield Square	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$47,000	\$44,900	\$45,700 #
5/31/2011	6270 Topaz Trail	COLLEG	30349-8470	WOODWARD ESTATES	3	2	0	1 Story	Slab/None	2002	\$46,000	\$43,900	\$43,900 #
7/22/2011	2555 Flat Shoals Road	COLLEG	30349-4377	PROVIDENCE PLACE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$42,500	\$42,500	\$37,000 #
3/29/2011	2264 Crossrail Drive	ATLANT	30349-4386	FAIRFIELD SQUARE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2007	\$47,000	\$42,000	\$40,100 #
5/12/2011	5681 One Lake Way	COLLEG	30349-8211	THREE LAKES	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2005	\$41,900	\$41,900	\$45,700 #
2/08/2011	1155 Brookstone Road	ATLANT	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Full	2005	\$48,500	\$40,000	\$35,200
4/08/2011	1139 BROOKSTONE Road	ATLANT	30349	SUMMER BROOK	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2005	\$47,900	\$39,900	\$32,500
11/03/2011	1150 BROOKSTONE Road	COLLEG	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$44,900	\$39,900	\$49,000 #
8/05/2011	1254 BROOKSTONE Road	ATLANT	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2006	\$39,500	\$39,500	\$41,000 #
4/28/2011	935 Old Rocky Road	COLLEG	30349-8477	Woodward Estates	4	3	0	2 Stories	Slab/None	2006	\$41,000	\$36,000	\$36,000
4/26/2011	5413 Denny Drive	ATLANT	30349-5207	Christine Creek	4	3	0	2 Stories	Slab/None	2003	\$39,000	\$34,900	\$34,000
3/25/2011	5440 Twin Lakes Drive	ATLANT	30349-3792	Three Lakes	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2002	\$32,900	\$32,900	\$36,100 #
5/24/2011	1238 Brookstone Road	COLLEG	30349	CRYSTAL LAKE	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2007	\$99,900	\$31,900	\$28,650
<b>Average</b>					<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			<b>2006</b>	<b>\$59,209</b>	<b>\$52,895</b>	<b>\$49,944</b>



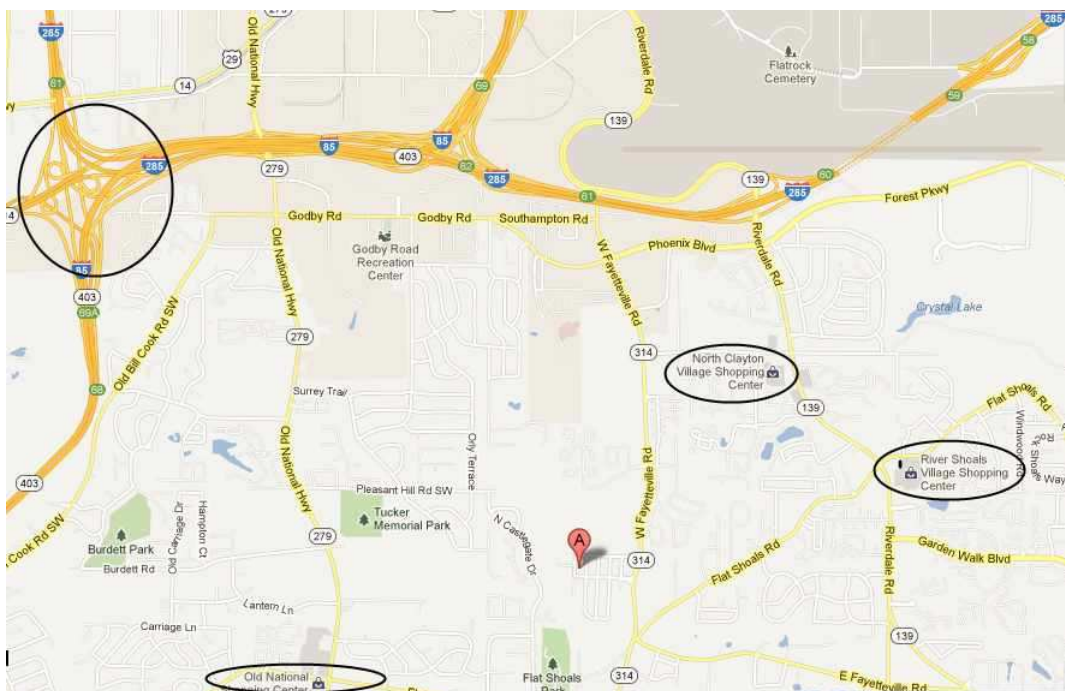
## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

### מיקום הנכס ביחס למטרופולין



הנכס ממוקם מספר דקות משלושה מרכזי קניות ומשדה התעופה של אטלנטה (העמוס בארה"ב) אשר יחד עם תעשיות השרותים הנלוות מהווה מוקד תעסוקה משמעותי במטרופולין.

כמו כן, נמצא במרחק דקות ספורות משני מחלפים על שני עורקי תנועה המאפשרים גישה נוחה ומהירה לאזורים שונים במטרופולין.





## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה



מבט מלמעלה



**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**הסלון**



**מרחב נוסף, שנמצא בכניסה, שאפשר לסגור לחדר נוסף**



## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**המקום למטבח – יותקן מטבח חדש**



**שירותי אורחים בקומת הכניסה**





## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**הנישה למכונת כביסה ולמייבש**



**חדר שינה הורים**



## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**מקלחת ושירותים הורים**



**חדר שינה נוסף**



## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

### **חדר שינה שלישי**



### **שירותים ומקלחת – חדרי ילדים**

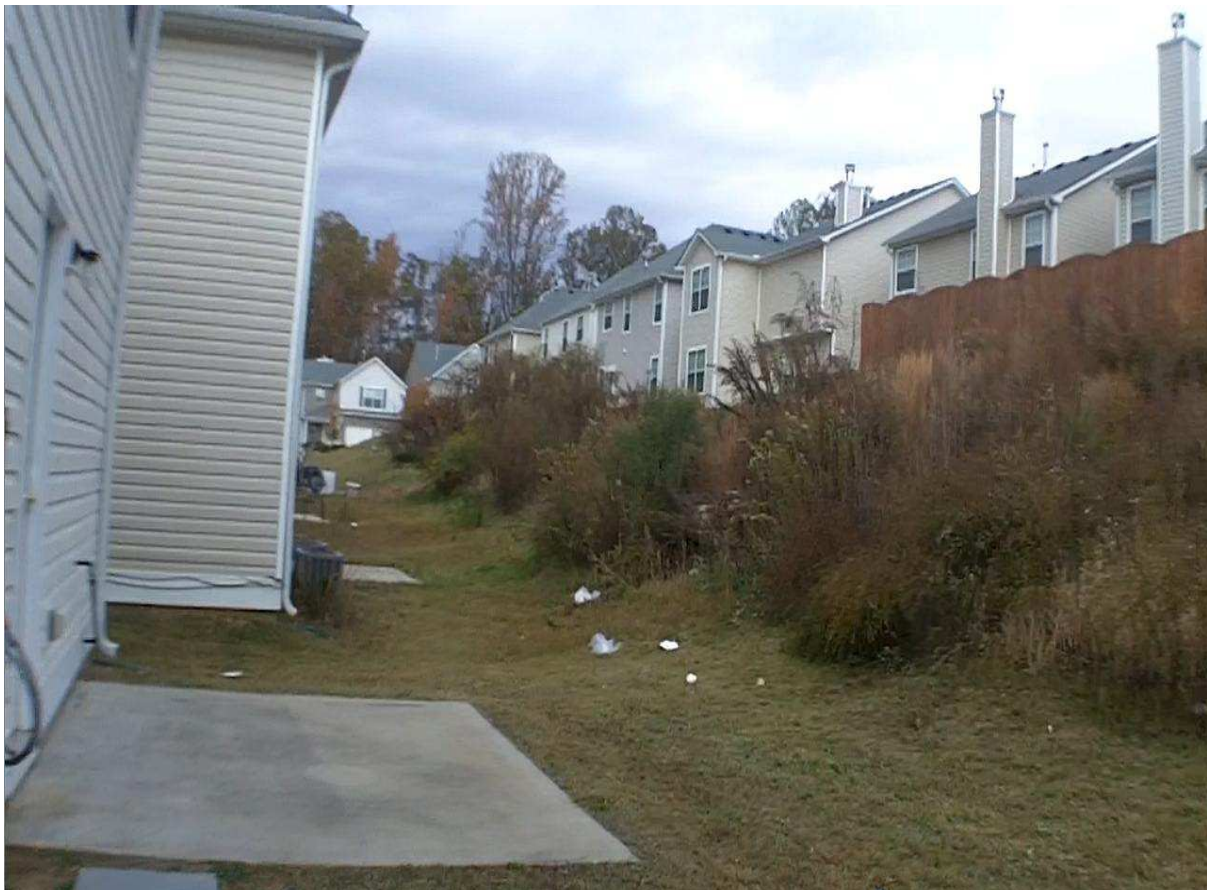


**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**הגראג' – כנראה שייצבע בלבן**



**החצר האחורית**





**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

