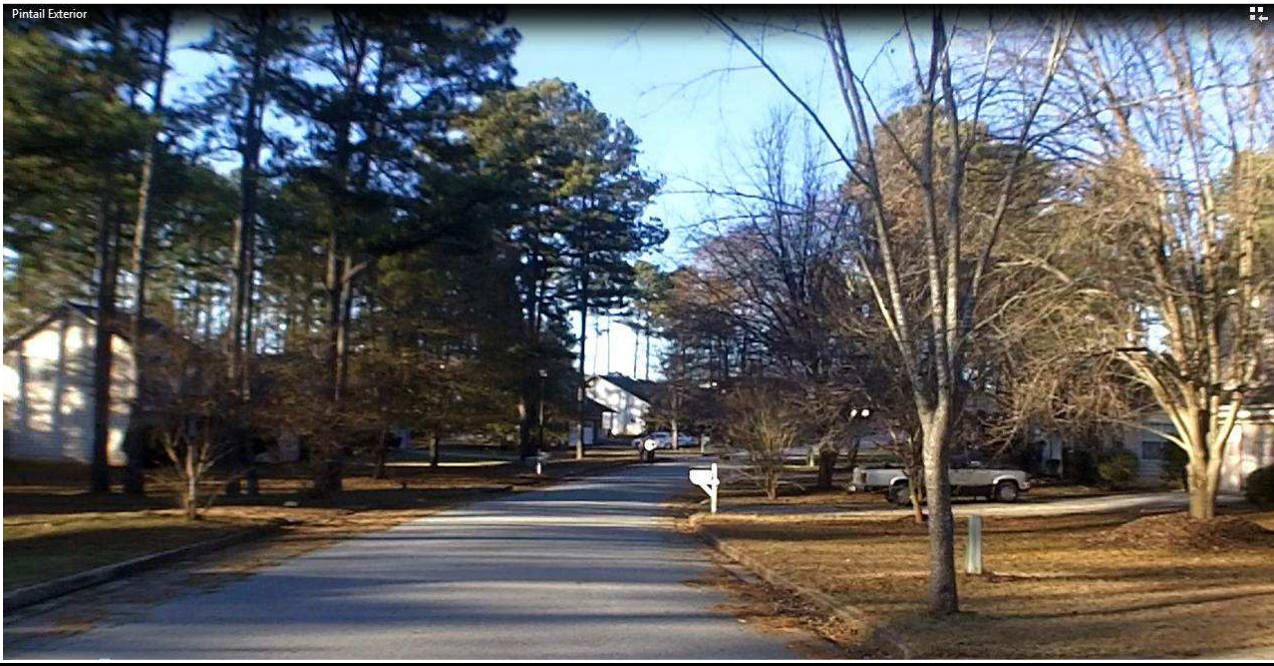


9590 Pintail Trl Jonesboro, GA 30238



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:

כתובת מלאה: 9590 Pintail Trl Jonesboro, GA 30238

בית פרטי על קרקע, אשר לו מספר יתרונות מצטברים:

1. **השכונה הטובה באזור.**
2. **שיפורים רבים שהוכנסו בבית לפני כ שנתיים-שלוש: גג חדש, מטבח חדש, מערכת חימום חדשה ודוד מים חמים חדש , צביעה חיצונית של כל הבית.**
3. **הבית מעט גדול יותר , מכיל שני סלונים.**

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) **כיום: כ- \$ 121,000**. (לפי \$75 ל sqft - כאשר לשם שמרנות לא מתייחסים לעלות בניית שטח הגראג' כלומר - נקבלו "חינם")

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$34 ל- sqft (למעשה פחות , במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגראג') – **כ- 55% פחות 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 1,618 sqft . (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגראג').

שנת בנייה : 1987.

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$120,000 (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 מרווח הון	תשואה מהשכרה	סה"כ תשואה שנתית
מכירה לאחר 4 שנים	21%	9.5%	31%
מכירה לאחר 5 שנים	17%	9.5%	26%

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 ומיסי רכישה	37,932	37,932
הערכת שיפוצים	9,100	9,100
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities	2,468	2,468
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	54,500	54,500
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	900	900
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	9,936	10,800
הערכת דמי ניהול שנתיים	-994	-1,080
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-259	-259
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-1,800	-850
הערכת ארנונה שנתית	-1,500	-1,500
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-200	-200
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	5,184	6,911
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להית מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	9.5%	12.7%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	10.5%	14.2%

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 :

טיפול בדלתות הגרא'ג

רכישת שני פותחי דלתות גראג' חשמליים + שלט רחוק והתקנתם

החלפת שני חלונות

טיפול במערכת המיזוג והחימום

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

החלפת חלק אחד מהתקרה –התקנה וצביעה מחדש

צביעת פנים של כל הבית כולל עבודות גבס

רכישת מכשירי חשמל – מקרר, כולל הובלה והתקנה

טיפול בכל סוגיות המטבח – תיקון דלתות ומגירות פגומים, חידוש המשטח דמוי השיש וכ"ד

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש בכל הבית

טיפול בארונות האמבטיות כולל צביעה

החלפת כל הרשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה בכל חלונות הבית

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)

SALES HISTORY

DEED BOOK	PAGE	SALE DATE	SALES INSTRUMENT	DISQUALIFIED	SALE AMT	TRANS TYPE	DEED NAME
9861	470	9/07/10	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE		XFR	HIGH TRUST BANK
9529	638	9/15/08	WARRANTY DEED	SALE FROM BANK	59,900	XFR	BEAUCHAMP PHILLIP
9470	407	5/06/08	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE		XFR	HOUSEHOLD REALTY CORP
6996	182	9/24/03	QUIT CLAIM	RELATED		XFR	HEARD YOLANDA B
5801	140	7/11/02	WARRANTY DEED	QUALIFIED	124,696	XFR	HEARD YOLANDA B & COOPER DEBOR
2484	284	10/06/95	WARRANTY DEED	QUALIFIED	80,153	XFR	SWEENEY MICHAEL E OR PAMELA L
1392	669	1/01/87	WARRANTY DEED	QUALIFIED	82,825	XFR	DUVALL STEVEN H & JOAN LEE

בשנת 2002 (עלויות הבנייה היו זולות משמעותית לעומת היום) הנכס נמכר ב -
\$124,696 .

אנו רוכשים אותו היום במחיר גולמי של \$ 36,200

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

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

הרכישה שלנו – (מחיר גולמי \$36.2K) הינה מעט מעל הממוצע לבתים דומים באזור עקב ארבעה גורמים עיקריים: השכונה הטובה באזור, שיפורים רבים, גג חדש, מטבח חדש, מערכת חימום חדשה ודוד מים חמים חדש, גודל הבית והסלון הנוסף. כמו כן - הבית נצבע מבחוץ לאחרונה.

Property Type: Residential Detached Status: Sold-Closed													
Closed Date	Address	City	Zip	Subdivision	BR	Full Baths	Half Baths	Stories	Basement	Year Built	Original List Price	List Price	Sold Price
5/13/2011	563 Fieldgreen Drive	JONESE	30238-4857	MUNDYS RIDGE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1988	\$68,000	\$68,000	\$53,000 #
7/26/2011	351 Waterford Drive	JONESE	30238-7878	WATERFORD DOWNS	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1992	\$65,000	\$65,000	\$61,250 #
4/08/2011	543 Sunnyhill Drive	JONESE	30238-4862	Mundys Ridge	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$57,500	\$49,900 *	\$46,000 #
6/30/2011	10048 CLEARWATER Trail	JONESE	30238-7880	LAKE FOREST	3	2	0	1 Story	Slab/None	1992	\$69,900	\$49,900 *	\$45,000
7/19/2011	368 BROOKDALE Court	JONESE	30238-5871	WHALEYS LAKE	3	2	0	1 Story	Full	1994	\$62,000	\$48,000 *	\$48,000 #
9/28/2011	311 Fieldgreen Drive	JONESE	30238-4880	PEPPERTREE	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1992	\$59,900	\$39,900 *	\$34,000
3/16/2011	8900 Habersham Drive	JONESE	30238-4446	ELON FARM	3	2	0	1 Story	Slab/None	1982	\$33,000	\$33,000	\$29,700 #
8/12/2011	9425 Autumn Terrace	JONESE	30238-5901	Four Winds South	3	2	0	1 Story	Slab/None	1986	\$34,200	\$30,400 *	\$27,200 #
10/11/2011	455 Thomas Downs Way	JONESE	30238-5849	Thomas Downs	3	2	1	1 & 1/2 Stories	Slab/None	1990	\$30,000	\$30,000	\$35,500 #
7/21/2011	430 Brookfield Way	JONESE	30238-5832	Brookfield	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1986	\$29,000	\$29,000	\$29,500 #
11/21/2011	8386 RED CEDAR Way	RIVERD	30274	CEDAR CREEK	3	2	0	1 Story	Slab/None	1992	\$32,900	\$28,900 *	\$30,000 #
10/21/2011	8883 Peppertree Drive	JONESE	30238-4488	ELON FARM	3	2	0	1 Story	Slab/None	1984	\$26,500	\$26,500	\$26,501 #
6/24/2011	540 Blue Cedar Court	RIVERD	30274	CEDAR CREEK	4	2	0	1 Story	Slab/None	1981	\$26,500	\$26,500	\$26,000 #

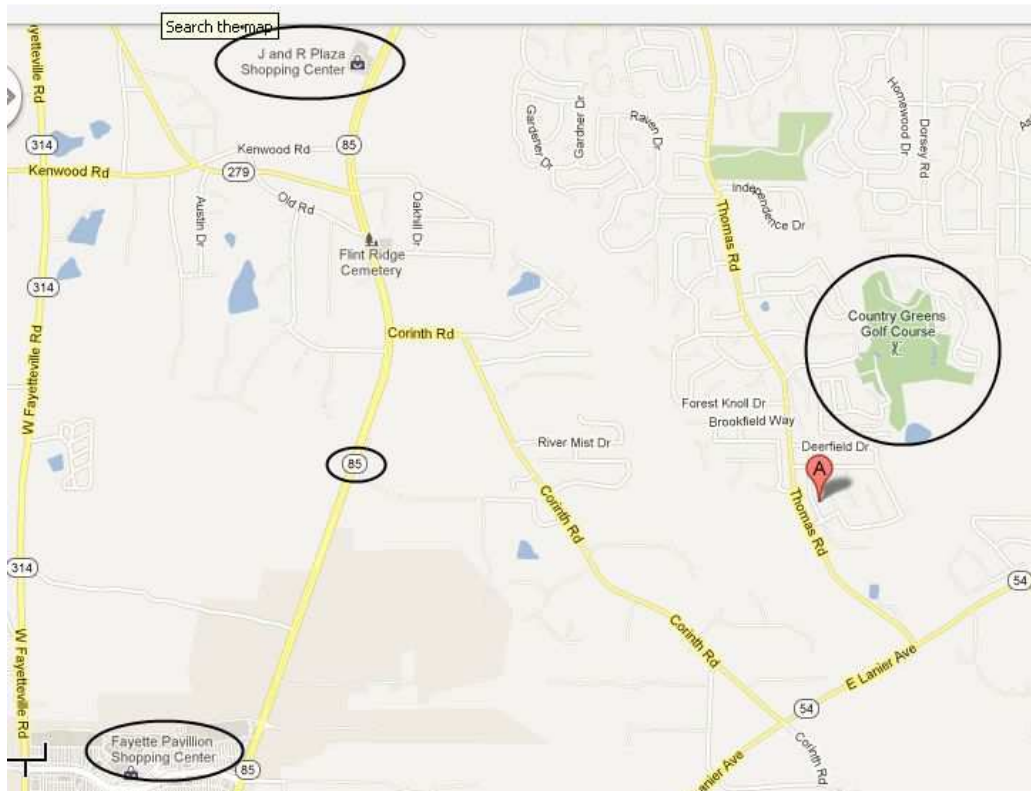
8/03/2011	8503 Big Cedar Court	RIVERD	30274-4552	CEDAR CREEK	3	2	0	1 Story	Slab/None	1989	\$23,900	\$23,900	\$18,188 #
6/24/2011	8756 ANSLEY Way	JONESE	30238	WESLEY PARK	3	2	0	1 Story	Slab/None	1991	\$23,000	\$23,000	\$22,500
5/17/2011	8828 ELON Trail	JONESE	30238	ELON FARM	3	2	0	1 Story	Slab/None	1986	\$22,500	\$22,500	\$22,500 #
11/09/2011	9224 SUNSET Drive	JONESE	30238	COUNTRY LANE SOUTH	3	2	0	Split Level	Slab/None	1983	\$25,500	\$20,000 *	\$19,500 #
9/19/2011	802 RIVER BEND Drive	JONESE	30238	RIVERBEND	3	2	0	1 Story	Slab/None	1987	\$14,000	\$14,000	\$17,000 #
Average					3	2	1			1988	\$38,331	\$34,389	\$32,396

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס ביחס למטרופולין

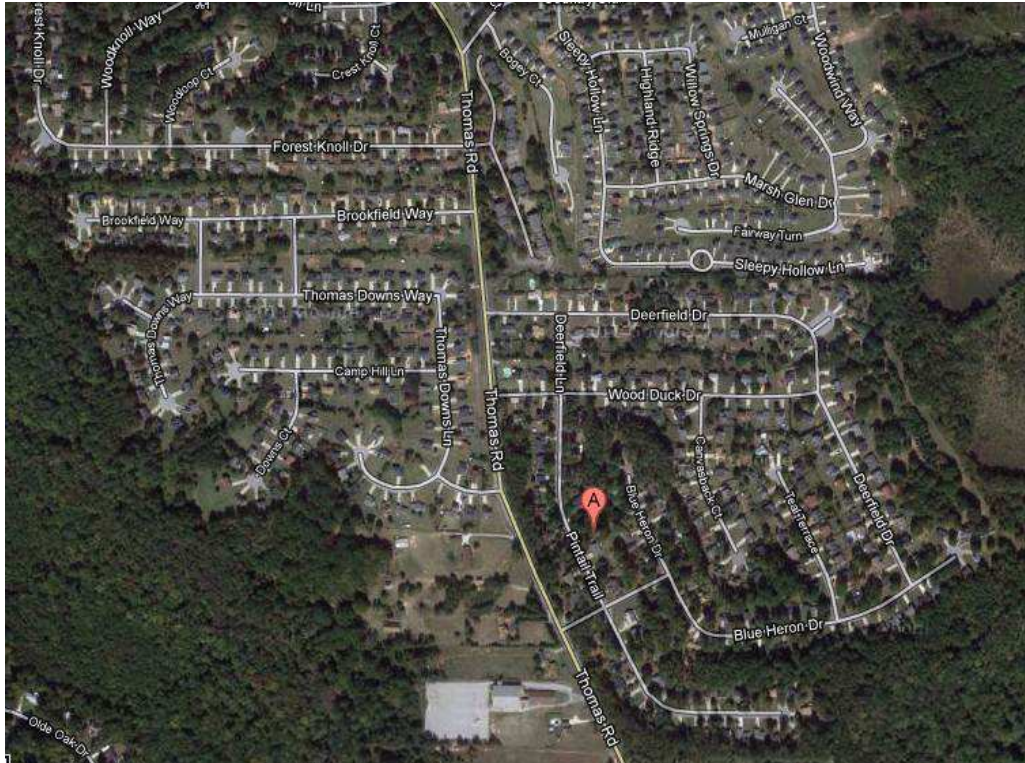


הנכס ממוקם מספר דקות משני מרכזי קניות ומגרש גולף. כמו כן, בקרבה לכביש ראשי אשר לאורכו מפוזרים עסקים קטנים רבים.



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הסלון אשר בקומת הכניסה



הסלון הנוסף , עם אח ויציאה לפטיו בחצר



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הפאטיו בחצר אליו יוצאים מן הסלון. בנוסף אליו יש גם מרפסת מעץ.



חדר האוכל – הצמוד למטבח ולכניסה.



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המטבח – מבט כללי – משמאל ניתן לראות את היציאה למרפסת העץ הפונה לחצר האחורית



ניתן לראות שמהמטבח ישנה יציאה לדק שנמצא בחצר



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המטבח – דרוש תיקון דלתות ומגירות פגומות



שירותי אורחים ליד הסלון הנוסף



הנישה למכונת כביסה ולמייבש



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה הורים



מקלחת ושירותים הורים



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

אלמטים הדורשים עבודה במקלחת 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

נזקים בתקרה – חלקים אלה יוחלפו



הגראג'



הכנה לפותחי הגראג' החשמליים אשר נרכוש ונתקין



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

החצר האחורית – רחבת ידיים ומגודרת

