

**491 Guilford Cir, Marietta, GA 30068**



**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 על קרקע, באזור מצוין !!! , ברחוב שקט ובמרחק של כ- 5 דקות נסיעה בלבד מבתי הספר.

בית הספר האיזורי הינו בעל התוכנית הטובה ביותר במחוז למקצועות המתמטיקה והמדעים , וכן בעל תוכנית הבייסבול הטובה ביותר. כל מי שגר באיזור – ילדיו יוכלו ללכת לבית ספר זה.

הקניה שלנו הינה נמוכה באופן יוצא דופן. משופץ, ניתן למכור את הבית בשוק הנוכחי

בכ- 260-285 אלף דולר. זאת בנוסף לגג וחיפוי חיצוני חדשים – מלפני שנים ספורות בלבד (בשווי של כ- \$10,000).

השכונה הינה שכונה שבה מתגוררים בעלי תפקידים בכירים בחברות. בד"כ השוכרים בשכונות אלו היו מעוניינים לרכוש את הבית לאחר מספר שנים.

את הבית בנה הקבלן בעל המוניטין הטוב ביותר במטרופולין , אשר ידוע בהקפדה על איכות החומרים והעבודה. ביתו האישי של ברוס (השותף האמריקאי) נבנה ע"י קבלן זה.

זהות הקבלן יכולה לתרום 5-10% נוספים במחיר הבית בעת המכירה. יש להבין שאמריקאים מייחסים חשיבות רבה ביותר לנתון זה.

הבית הינו בית גדול . בנוסף- הבית מציע מרתף מרווח , כולל תשתית חשמל .

הבית מציע גישה מעולה לעורקי תחבורה ראשיים מרכזי קניות ומסחר , למרכזי תעסוקה

ול- Down Town אטלנטה.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח – וללא בניית שטח הגראג' והמרתף) **כיום**: כ- **\$270,000**. (לפי \$100 sqft המייצגת עלות בנייה שמרנית לרמת בנייה האופיינית לשכונות ברמה זו).

**בניית בית זהה כולל רכישת מגרש , וכולל בניית שטח החנייה – תעלה כ- \$340,000.**

למעשה , אם קבלן ירצה לבנות בית זהה לשלנו במגרש ליד, לא ניתן יהיה להתחרות בבית שלנו לפני שנרוויח כ- 60% מעל סך ההשקעה שלנו (רכישה+שיפוץ). כלומר – יהיה קשה מאוד להתחרות איתנו בבנייה חדשה לפני שנמכור ברווח יפה.

עלות נוכחית של מגרש דומה כעת הינה כ- \$70,000. עלותו לפני כ- 5 שנים היתה כ- \$150,000.

## **נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):**

**סוג נכס:** בית פרטי על קרקע.

**חדרי שינה ואמבטיה :** חדרי שינה : 4 חדרי אמבטיה מלאים – 2. חצאי חדרי אמבטיה (שרותים) - 1.

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

**מידות הנכס:** באתר המחוז רשומים כ - 2,702 Sqft עבור השטח הראשי . (שטח הגראג' הינו

בתוספת לשטח זה).

**בנוסף** – הבית מציע מרתף מרווח.

שנת בנייה : 1985 .

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

**דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב- \$350,000 (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	
6.5%	9%	16%	תרחיש מכירה לאחר 4 שנים
6.5%	7%	14%	תרחיש מכירה לאחר 5 שנים

**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).**

הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)	הערכת עלות	סעיף
187,867	187,867	מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה
35,500	35,500	הערכת שיפוצים
2,433	2,433	הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities, home warranty
5,000	5,000	כיסוי עלויות ATL
<b>230,800</b>	<b>230,800</b>	<b>סה"כ השקעה</b>
2100	2,100	הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער
	8%	
<b>25,200</b>	<b>23,184</b>	<b>סה"כ הערכת שכירות שנתית</b>
-2,520	-2,318	הערכת דמי ניהול שנתיים
-753	-753	הערכת כיסוי הוצ' הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)
-850	-2,500	הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי
-1,740	-2,320	הערכת ממוצע ארנונה שנתית
-200	-200	הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית
	-	הערכת ועד בית (HOA) - שנתי
<b>19,137</b>	<b>15,093</b>	<b>סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)</b>
<b>8.3%</b>	<b>6.5%</b>	<b>הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכיר)</b>
<b>7.6%</b>	<b>7.1%</b>	<b>התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):</b>

כאלמנט שמרנות בחישוב התשואה מחשיבים רק 11 חודשי שכירות בשנה

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

## **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. **קיימת אפשרות שעלויות השיפוץ 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 מערכות המיזוג (2 מערכות).

החלפת מערכת החימום (2 מערכות).

החלפת דוד מים חמים.

החלפת שני מנועי פתיחת דלת הגראג', התקנתם, התאמת שלטים רחוקים.

התקנת תמיכה נוספת לגג – לעמידה בתקנים החדשים.

החלפת חלקים מן התקרה במקומות בהם ישנה רטיבות.

תיקון חלק מהמרזבים.

טיפול בנושא העובש במרתף ובאמבטיה.

עבודות גננות – כולל עקירת 3 עצים ופינויים, יישור הקרקע והשבת המצב "לקדמותו".

שטיפה בקיטור של כל חוץ הבית.

החלפת כל הרשתות בחלונות.

שיוף כל הזגוגיות להסרת העמעום (להשגת מראה שקוף ונקי).

החלפת מסגרת דלת כניסה.

החלפת כל ידיות ומנעולי הדלתות.

### **עבודות פנים עיקריות :**

רכישת כל מכשירי החשמל, הובלתם והתקנתם – מקרר, מדיח, גז, ונטה ותנור אפייה. – הנ"ל מכשירי חשמל מרמה גבוהה !

צביעת פנים של כל הבית – כולל תקרה, ביצוע כל תיקוני הגבס הנדרשים.

חידוש המטבח – כולל החלפת counter top לשיש אמיתי, כיור חדש וברז חדש.

כמו כן – צביעת כל דלתות ארונות המטבח והחלפת ידיות המטבח.

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

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

החלפת האביזרים הסניטריים, כולל כל האסלות.  
החלפת השיש באמבטיות, החלפת הכיורים באמבטיות. החלפת דלת הזכוכית במקלחת.  
החלפת ריצוף פרקט בכניסה.  
החלפת ריצוף קרמיקה בשתי המקלחות בבית.  
התקנת ריצוף קרמיקה חדש במטבח, breakfast room ובשירותים בקומה התחתונה.  
החלפת כל השטיח מקיר אל קיר בכל הבית. התקנת שטיח איכותי מאד – כולל padding חדש.  
החלפת גופי התאורה בכל הבית – כולל באמבטיות.  
נקיון כללי של כל הבית עליית הגג והמרתף.

**מכירות עבר של הבית הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז). הבית נמכר לבעלים המקורי בשנת 1984 ב-\$128,000. בשנת 1985 עלויות הבנייה היו פחות מחצי מעלויות הבנייה כיום.**

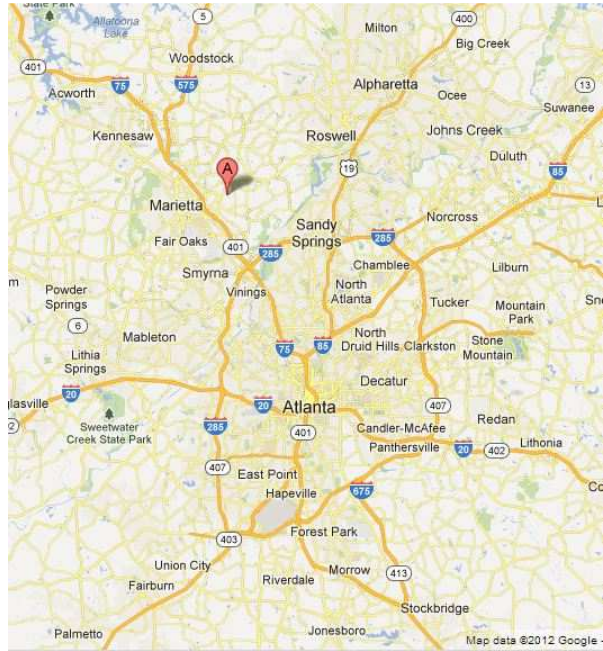
### **Market Sale & Sale History**

Settle Date:	<b>05/02/1984</b>	Document Number:
Sale Price:	<b>\$128,900</b>	Deed Type:
Price Per Square Feet:	<b>\$47.71</b>	
<b>Sale/Settlement Date</b>	05/02/1984	00/1981
<b>Sale Price</b>	\$128,900	
<b>Document Number</b>	3110-540	2297-412
<b>Document Type</b>	Deed (Reg)	Deed (Reg)
<b>Buyer Name</b>	Moore Saral V	
<b>Seller Name</b>	Wieland John Homes	

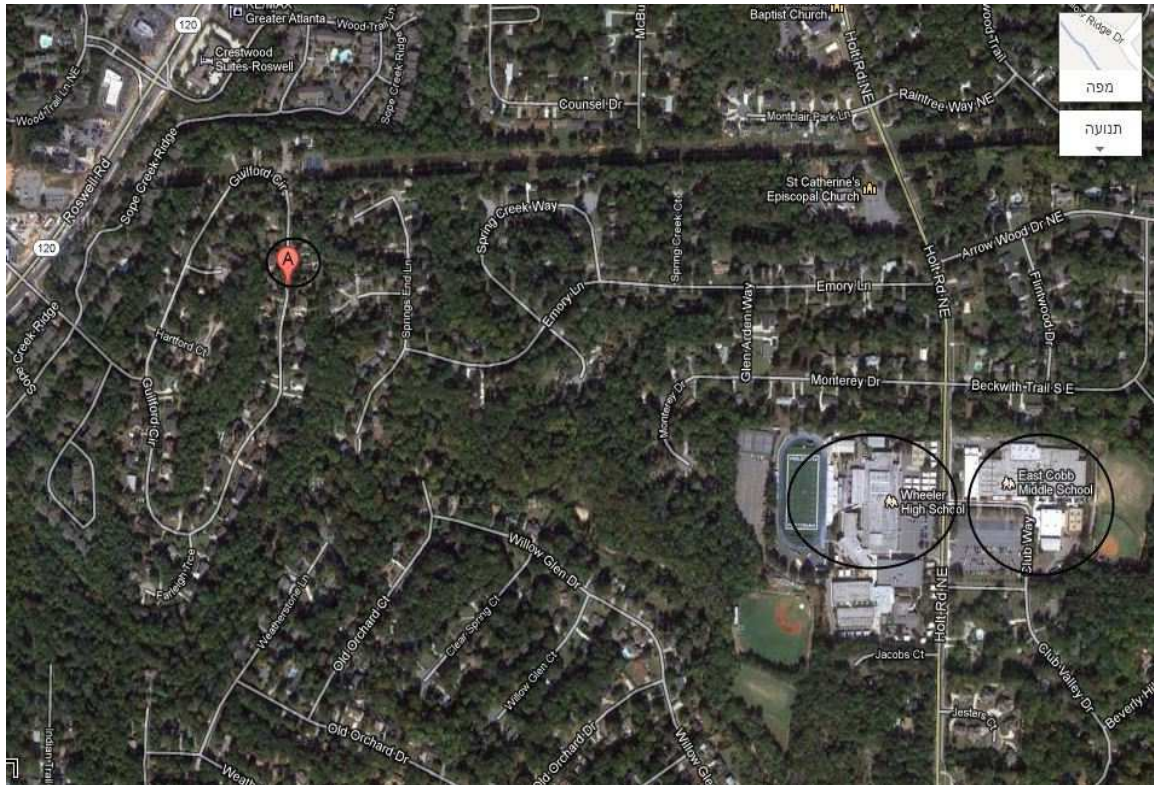
## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המיקום במטרופולין – ניתן לראות את הקירבה האטרקטיבית לאוטוסטרדה



ניתן לראות את בתי הספר בצד ימין של התמונה – ממש כ- 5 דקות נסיעה בלבד מהבית, כמו כן – ניתן לראות שהבית ממוקם בקצהו הרחוק של רחוב ללא מוצא (מעגלי) – מהחלקים השקטים יותר בשכונה – כמעט ללא תנועת מכוניות





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

מבט עליון על אזור הכניסה – הפרקט יוחלף



הסלון



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



**המטבח – אנו נחדשו לחלוטין**



## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



חדר ארוחת הבוקר – הצמוד למטבח – ניתן לראות את הדק רחב הידיים דרך החלון – גישה קלה אליו לארוחות בוקר בחוץ דרך הדלת בצידה השמאלי של התמונה. כאן תותקן רצפת קרמיקה חדשה

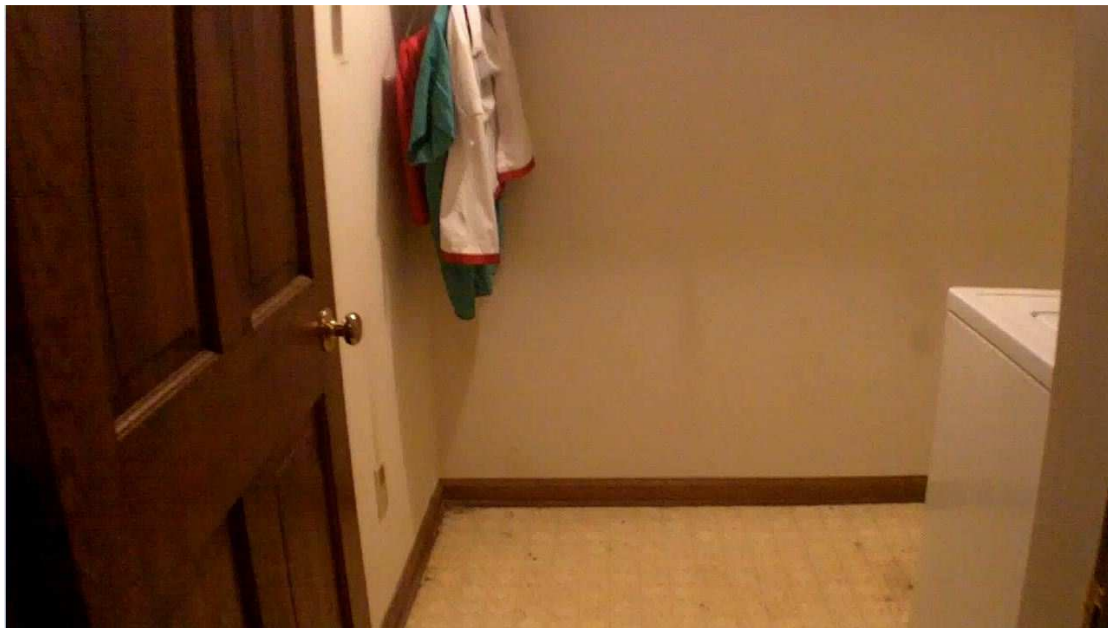


## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**חדר האוכל הרישמי – אנו נוריד את כל הטפטים, נשטכטל הקירות ונצבע מחדש**

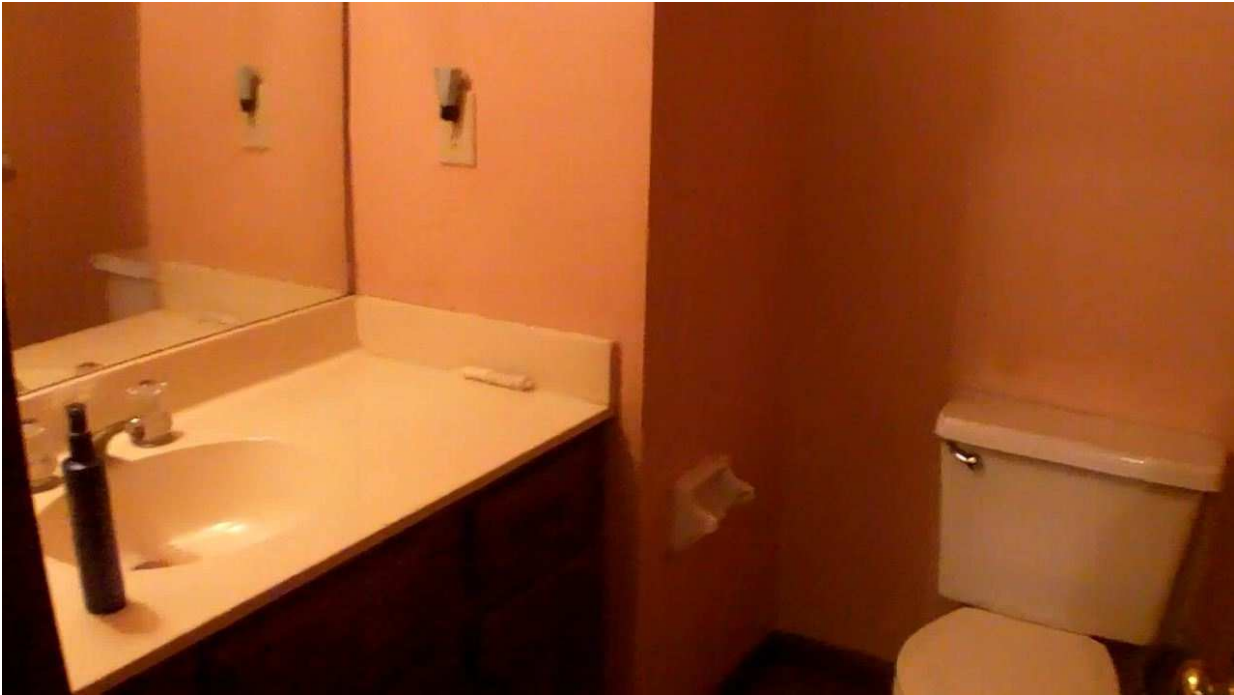


**חדר הכביסה**



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

**שירותי אורחים – קומת כניסה**



**חדר שינה הורים – מרווח – כולל תקרת tray (מדורגת) – נחשבת ליוקריתית יותר**



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



**כיורים בחדר הורים – זוהי המבואה של חדר המקלחת**



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

**מצידם השני של הכיורים – ארון בגדים גדול**



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



**חדר שינה שני**





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

**חדר שינה שלישי**



**חדר שינה רביעי**



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



**מקלחת ושירותים ילדים – קומה עליונה**



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

אחד מחללי הגראג' (סה"כ 2 חללים ל- 2 מכוניות)



המרתף – רחב ידיים



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



**[zvikaatl@gmail.com](mailto:zvikaatl@gmail.com) 0504389331 – צביקה**