

7310 Amhurst Ter, Atlanta, GA , 30349



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: **7310 Amhurst Ter, Atlanta, GA , 30349**

בית פרטי גדול מאוד – עם חדרים גדולים ומרווחים – בשכונה טובה לה מגרשי טניס, כדור סל ובריכה – במרחק 50 מטרים בלבד. כמו כן – בית הספר היסודי במרחק 2 דקות נסיעה בלבד.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- **\$ 190,000**. (לפי \$75 ל sqft)

בשנת 2003 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ- **\$158,000**

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של **\$ 58,615 !**

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$33 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: 4 חדרי אמבטיה מלאים – 2. חצאי חדרי אמבטיה – 1.

חניית מכוניות: גרא'ג של שתי מכוניות.

מידות הנכס: כ- 2,528. (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגרא'ג וללא המרתף).

שנת בנייה: 2003.

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$180,000 (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	
10.8%	20%	31%	מכירה לאחר 4 שנים
10.8%	16%	27%	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 (בנטרו של שיפוצים, חודש ללא שכירות, טרמיטים, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)
מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה	60,450	60,450
הערכת שיפוצים	15,300	15,300
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	83,400	83,400
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	1,400	1,400
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	15,456	16,800
הערכת דמי ניהול שנתיים	-1,546	-1,680
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-473	-473
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-2,500	-1,000
הערכת ארנונה שנתית	-1,300	-975
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-260	
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-400	-400
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	8,978	12,272
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שוכר)	10.8%	14.7%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	11.8%	15.6%

הבהרה : כל המוצג במסמך 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 החשבוניות לצפייה למטרת שקיפות.

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

תיקון מערכת המיזוג
רכישת והתקנת כלוב ברזל חיצוני למדחס.
טיפול במערכת החימום
תיקונים במרפסת הקדמית
צביעת ואיטום חלקי חיפוי חיצוני היכן שנדרש
רכישת 2 שלטים לדלתות הגרא'ג
שיפוץ משטח דמוי שיש במטבח ייצור מגירות חסרות ותיקון שאר חלקי מטבח
עבודות חשמל – כולל בלוח החשמל המרכזי
תיקונים שונים בארונות המטבח – כולל הצמדת חלקם מחדש לקיר
עבודות אינסטלציה
החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.
אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

רכישת מכשירי חשמל – מקרר, גז ותנור , כולל הובלה והתקנה
עבודות גבס בחלקים רבים בבית
צביעת פנים של כל הבית
החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש , החלפת ריצוף vinyl בחדש
פירוק והחלפת 4 משקופי דלתות
הספקת דלתות חדשות
התקנת מראה גדולה באמבטיית הורים

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

החלפת אביזרי אמבטיות
התקנת וילונות הצללה בכל הבית
התקנת רשתות חלון חדשות
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 .

בשנת 2003 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ- **\$158,000**

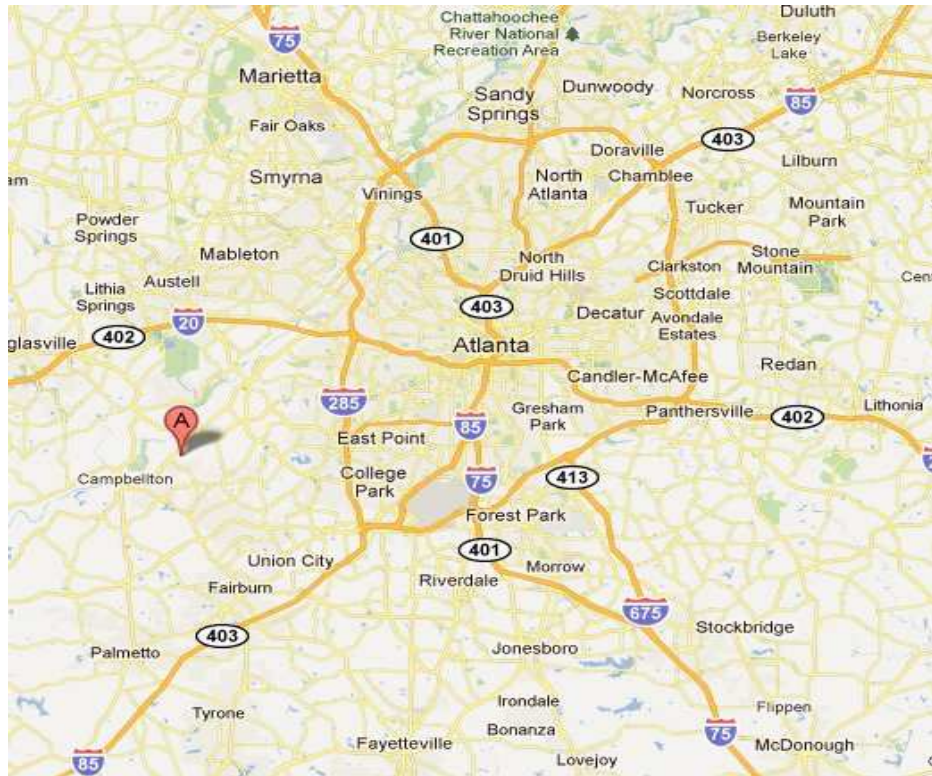
אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של **\$ 58,615 !**

PARID: 14F0158 LL0279
SECRETARY OF HOUSING & URBAN DEV 7310 AMHURST TER

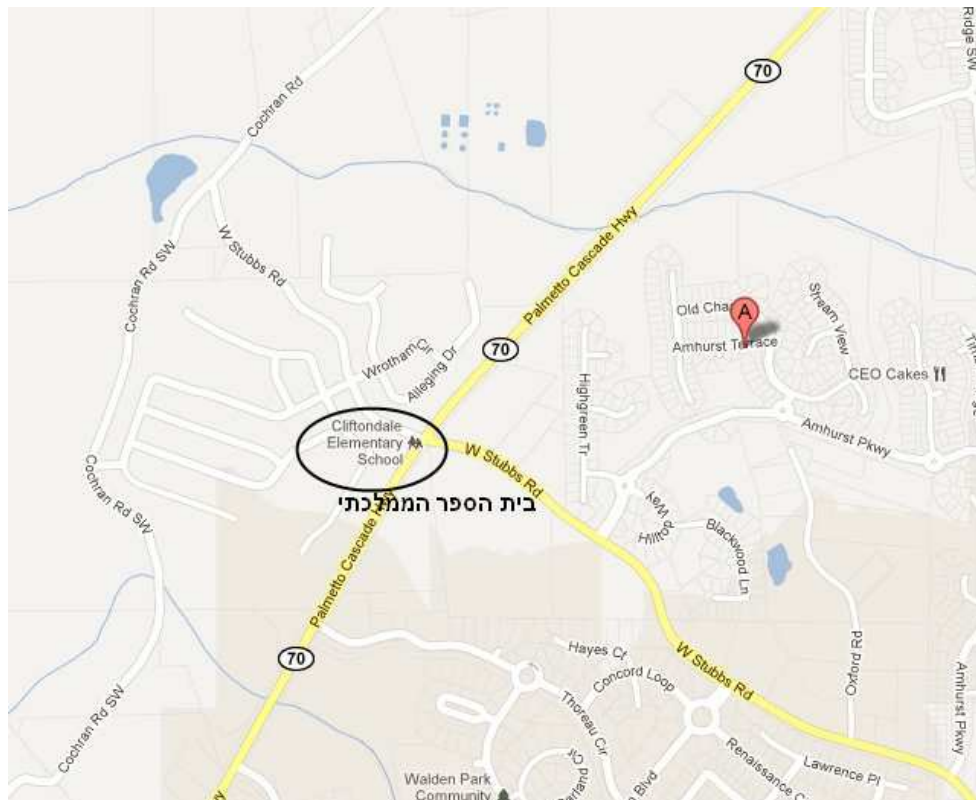
Sales			
Sale Date	Sale Price	Grantee	Grantor
05-OCT-10	\$173,522	SECRETARY OF HOUSING & URBAN DEV WASH DC	WELLS FARGO BANK NA
05-OCT-10	\$173,522	WELLS FARGO BANK N A	JOHNSON TOBIAS
04-JUN-08	\$150,720	JOHNSON TOBIAS	DEUTSCHE BANK NATIONAL TRUST COMPANY, AS
04-SEP-07	\$178,992	DEUTSCHE BANK NATIONAL TRUST COMPANY	ROEBUCK LEANDER
19-SEP-03	\$158,360	ROEBUCK LEANDER	CENTEX HOMES

הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס ביחס למטרופולין



בקרת הנכס מתקני הבריכה, הטניס והספורט – וכן ב"ס יסודי איזור



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה – מסומנים מתקני הנופש והספורט – ממש כ- 50 מטר מהנכס



מבט עליון – הסימון של גוגל שגוי – הבית הינו זה המוקף בעיגול



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מבט עילי – טניס , בריכה , ספורט ומתקני שעשועים



הכניסה – הסלון מצד שמאל ניתן לראות את הסלון



הסלון



הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

מבט מהמטבח אל חדר האוכל הרשמי



המטבח



חדר שינה גדול מאוד להורים



מבט בחדר הורים אל הכניסה למקלחת הצמודה



מקלחת הורים – ניתן לראות את המראה החסרה. בהמשך – חדר הארונות



חדר נוסף



חדר שלישי



חדר רביעי



מבט אל הרחוב



