

**8270 Mountain Pass , Riverdale , GA 30724**





## **הבהרה : כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד.**

### **תאור כללי:**

בית פרטי בעל גג כמעט חדש , וכ- 5 דקות מ- 8 מרכזי קניות.  
עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$146,000. (לפי \$80 ל sqft)  
בשנת 1996 (עלויות הבנייה היו זולות בהרבה) נמכר הנכס בכ- \$92,750 , בשנת 2004  
נמכר הנכס ב \$133,500  
אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר **במחיר גולמי של \$ 42,000 !**  
סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$35 ל- sqft (למעשה פחות , במידה ולוקחים בחשבון גם את  
שטח הגרא'ג)

### **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 – 1 .  
לנכס זה – מלבד סלון וחדרי שינה – עוד חדר משפחה מרווח / חדר אוכל רשמי מרווח – בנוסף  
לרגיל, היכול לשמש גם כמשרד.

**חניית מכוניות:** גרא'ג של שתי מכוניות.

**מידות הנכס:** באתר המחוז רשומים כ- 1,820 sqft . (שטח הבית ללא הגרא'ג).

**שנת בנייה :** 1996.

**הבהרה: כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד.**

**נתונים פיננסיים משוערים:**

**דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$130,000 (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	
9.4%	18%	27%	מכירה לאחר 4 שנים
9.4%	14%	24%	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).

הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)	הערכת עלות	סעיף
43,270	43,270	מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה
15,100	15,100	הערכת שיפוצים
1,430	1,430	הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities
5,000	5,000	כיסוי עלויות ATL
64,800	64,800	סה"כ השקעה
1,000	1,000	הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער 8%
12,000	11,040	סה"כ הערכת שכירות שנתית
-1,200	-1,104	הערכת דמי ניהול שנתיים
-305	-305	הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)
-850	-2,200	הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי
-825	-1,100	הערכת ארנונה שנתית
-220	-220	הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית
-	-	הערכת ועד בית (HOA) - שנתי
8,600	6,111	סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)
13.3%	9.4%	הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)
14.1%	10.4%	התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):

## **הבהרה : כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם 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 :**

החלפת מערכת המיזוג + רכישת והתקנת כלוב ברזל חיצוני למדחס.

החלפת מערכת החימום

תיקון אחת מדלתות הגרא'ג

התקנת שני פותחי דלתות גראג, ' חשמליים עם שלט רחוק

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

צביעת פנים של כל הבית

החלפת 2 דלתות

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש בכל הבית

כיוון חלונות והחלפת רשתות + רכישה והתקנת וילונות הצללה לכל החלונות.

התקנת /החלפת מנעולים בכל הבית

נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג

**הבהרה : כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

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

SALES HISTORY					
SALE DATE	SALES INSTRUMENT	DISQUALIFIED	SALE AMT	TRANS TYPE	DEED NAME
4/05/11	WARRANTY DEED	GOVERNMENT SALE	37,896	XFR	SEC OF VA
4/05/11	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE	37,896	XFR	RESIDENTIAL FUNDING REAL ESTAT
10/15/04	WARRANTY DEED	QUALIFIED	133,500	XFR	WILLIAMS TERRY GERARD
11/27/96	WARRANTY DEED	QUALIFIED	92,750	XFR	HINES WANDRIA E
2/04/96	RECORDED PLAT	MULTIPLE PROPER		SPL	ENTERPRISE CONST CO INC

בשנת 1996 (עלויות הבנייה היו זולות בהרבה) נמכר הנכס בכ- **\$92,750** , בשנת 2004 נמכר הנכס ב **\$133,500** .

**אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר במחיר גולמי של \$ 42,000 !**

**מיקום הנכס ביחס למטרופולין**



**הבהרה : כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**הנכס ממוקם כ- 5 דקות נסיעה בלבד מ- 8 מרכזי קניות (מוסומים)**



**מיקום הבית בשכונה**



מבט עליון – המלבן בחצר השכן הינה בריכה



מבט מהכניסה אל הסלון. משמאל – המדרגות לקומה השנייה





**מבט אל הסלון – משמאל ניתן לראות את פינת האוכל הצמודה למטבח**



**פינת האוכל הקטנה הצמודה למטבח (בין המטבח והסלון) – משמשת לארוחת בוקר כל ה wall paper יוסר – וייצבע מחדש**



המטבח – כל ה wall paper – וייצבע מחדש



חדר אוכל רשמי / משרד/חדר משפחה



חלק מחדר שינה הורים



מקלחת הורים – מקלחת + אמבטיה



חדר שינה נוסף



חדר שינה שלישי



מקחלת ושירותים משותפים - קומה עליונה - כל ה wall papaer וייצבע מחדש



הגרא'ג





**הבהרה : כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד**