

## **135 Old Ferry Way, Roswell, GA 30076**





## **הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד**

### **תאור כללי:**

Town home **באיזור מצויין !! ובמיקום מעולה!** ב- Roswell – אחת הערים החזקות מבחינה סוציו-אקונומית, ליד 6 מרכזי קניות (עד 5 דקות נסיעה) וממש 2 דקות נסיעה ממחלף על Highway 400. במתחם בריכת שחייה ומרגש ספורט.

כמו כן – ל townhome זה יש חניה מקורה. נדיר מאוד לראות חניה מקורה ב town home – מה שמוסיף לאטרקטיביות שלו.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$93,000.

הבית נמכר בשנת 2002 ב- \$ 108,335.

(יש לזכור שאז גם עלויות הבניה היו זולות יותר!).

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר **במחיר גולמי של כ- \$35,100 !**

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

**סוג נכס:** Town home (כל נכס הינו על קרקע ובעל חנייה משלו). בבניין של 6 יחידות.

**חדרי שינה ואמבטיה:** : חדרי שינה : 2. **חדרי אמבטיה מלאים** – 2. חצאי חדרי שירותים (שירותים בלבד) – 1.

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

**מידות הנכס:** כ- 1,240 sqft. (נתון רשמי מהמחוז).

**שנת בנייה:** : 1983

**HOA** – בנכס זה ישנו תשלום ועד בית חודשי בסך \$150. תמורת תשלום זה – חוסכים עלויות טיפולי טרמיטים, וגינון – ששוויים הינו כ- \$75 בחודש.

## הבהרה : המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

### נתונים פיננסיים משוערים:

### דוגמת מכירה ב- \$110,000 (נטו- לאחר תשלום עלויות מכירה)

הערכת תשואה שנתית במקרה של מכירה בסכום נטו (לאחר תשלום עלויות מכירה) שלמעלה (רווח הון+ תשואה שוטפת- לאחר עמלות ATL)			
מהשכרה	תשואה מרווח הון	סה"כ תשואה שנתית	
6.5%	16%	22%	מכירה לאחר 4 שנים
6.5%	12%	19%	מכירה לאחר 5 שנים

- נתונים אלו הינם הערכה בלבד.

### פירוט הערכת תשואה מהשכרה

הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)	הערכת עלות	סעיף
36,520	36,520	מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיס' רכישה
16,000	16,000	הערכת שיפוצים
780	780	הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities
5,000	5,000	כיסוי עלויות ATL
<b>58,300</b>	<b>58,300</b>	<b>סה"כ השקעה</b>
785	785	הערכת שכירות חודשית
	8%	אחוז אי תפוסה משוער
<b>9,420</b>	<b>8,666</b>	<b>סה"כ הערכת שכירות שנתית</b>
-942	-867	הערכת דמי ניהול שנתיים
-188	-188	הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)
-850	-1,300	הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי
-560	-747	הערכת ארנונה שנתית
-	-	הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית
-1,800	-1,800	הערכת ועד בית (HOA) - שנתי
<b>5,080</b>	<b>3,765</b>	<b>סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)</b>
<b>8.7%</b>	<b>6.5%</b>	הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שוכר)
<b>9.4%</b>	<b>7.3%</b>	התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):

\* (כל התשואות בעמוד זה מחושבות כרונולוגית לאחר הרגע בו נכנס דייר ושולם תשלום שכ"ד ראשון לחברת הניהול עבור מציאת הדייר).

## הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד

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

בשנת 2002 נמכר הנכס ב-\$108,335 . בשנת 1982 (לפני כ- 30 שנה) נמכר הנכס ב-\$58,500. מאז עלות הבנייה עלתה באופן משמעותי!

אנו קונים אותו היום במחיר גולמי של \$35,100

PARID: 12 229105640114

RORIE KEVIN

135 OLD FERRY WAY

### Sales

Sale Date	Sale Price	Grantee	Grantor
04-JAN-11	\$119,306	SECRETARY OF HOUSING & URBAN DEV	WELLS FARGO BANK NA
04-JAN-11	\$119,306	WELLS FARGO BANK N A	RORIE KEVIN
18-JAN-02	\$108,335	RORIE KEVIN	MAIENZA PETER ERIC & KIMLEY
16-JUL-97	\$0	MAIENZA PETER E & KIMLEY	MAIENZA PETER E
09-AUG-82	\$58,500		

**מכירות עבר – ברדיוס של 2 מייל. ניתן לראות 3 מכירות ממש בשכונה: 49,000**

**46,000 - 37,000 (נכס אחר שלנו בשכונה). הקנייה שלנו (ב-\$35,100) בבירור הרבה**

**מתחת לממוצע המכירות בשכונה ובאיזור בשנה האחרונה.**

Address	City	County	Area	Map	SQFT	BR	BAF	BAH	SUBD	LP	SP	LD	CLD	DOM
1056 OLD HOLCOMB BRIDGE RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$69,900	\$59,400	10/21/2010	11/30/2010	5
192 HIGH CREEK DR	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$57,000	\$57,000	11/05/2010	12/20/2010	14
142 OLD FERRY WAY	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$54,900	\$49,000	11/18/2010	02/14/2011	68
1022 OLD HOLCOMB BRIDGE RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$53,100	--	01/24/2011	--	150
419 PAPER MILL LNDG	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$48,000	--	07/20/2011	--	6
112 OLD FERRY WAY	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	0	HOLCOMBS CROSSING	\$47,000	\$46,000	12/29/2010	03/04/2011	49
199 HOLCOMB FERRY RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$44,000	\$44,000	02/15/2011	03/21/2011	3
221 HOLCOMB FERRY RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$42,000	--	05/17/2011	--	10
159 HOLCOMB FERRY RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$41,000	--	06/06/2011	--	50
114 OLD FERRY WAY	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$39,999	\$37,000	09/27/2010	12/30/2010	72
417 PAPER MILL LNDG	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$39,900	\$37,500	03/10/2011	05/06/2011	35
191 HOLCOMB FERRY RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$39,100	--	06/27/2011	--	29
211 HOLCOMB FERRY RD	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$39,000	\$49,650	02/15/2011	05/06/2011	29
135 OLD FERRY WAY	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$38,700	--	06/13/2011	--	43
202 MILL CREEK PL	ROSWELL	FULTON	13		620	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$37,000	\$36,000	04/24/2011	06/24/2011	31
406 HIGH CREEK TRCE	ROSWELL	FULTON	13		1,280	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$36,900	\$34,500	01/26/2011	05/11/2011	63
111 OLD FERRY	ROSWELL	FULTON	13		0	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$36,000	--	07/12/2011	--	14
1050 OLD HOLCOMB BRIDGE RD	ROSWELL	FULTON	13		1,240	2	2	1	HOLCOMBS CROSSING	\$35,900	--	07/01/2011	--	25

## **הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד**

### **מרכיבי שיפוץ עיקריים:**

\*במקרה שעלויות השיפוץ יהיו נמוכות יותר – תועבר היתרה לחשבון ה LLC של המשקיע. עם סיום העבודות יועברו למשקיע כל החשבוניות לצפייה למטרת שקיפות.

### **עבודות חוץ ותשתית עיקריות :**

החלפת מערכת מיזוג

החלפת מערכת חימום

החלפת דוד מים חמים

חידוש מטבח – החלפת דלתות ו counter tops (משטח העבודה – בארץ זה בד"כ שיש)

החלפת חלק מתקרת הסלון בחדשה

החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש.

### **עבודות פנים עיקריות :**

צביעת פנים של כל הבית – כולל תקרה

עבודות גבס

רכישת מכשירי חשמל – מקרר, גז ותנור, כולל הובלה והתקנה

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש

החלפת הריצוף במטבח בחדש

כיוון כל הדלתות והצירים לסגירה חלקה. החלפת צירים במידת הצורך.

התקנת מעצורי דלת.

נקיון כללי של כל הבית.

**מיקום הנכס ביחס למרכז המטרופולין**



**מפת אזור הנכס – ניתן לראות את הקירבה ל-6 מרכזי קניות (מוקפים בעיגולים) בטווח של עד 5 דקות נסיעה. כמו כן – הנכס ממוקם כ-2 דקות ממחלף על highway 400.**



מיקום הנכס בשכונה



מבט עליון – גג





**הבניין – הנכס שלנו - הפינת**



**מבט מדלת הכניסה – מרחוק אזור פינת האוכל ודלת היציאה לחנייה האחורית. המטבח נמצא מאחורי הקיר. ניתן לראות את קצה האח בסלון – בחלק הימני של התמונה**



**"תמונה הפוכה" - מבט מאזור המטבח אל הסלון ודלת הכניסה**



**המטבח**



**אזור פינת האוכל הצמודה למטבח**



**מדרגות למעלה – לאחר השיפוץ הכל יהיה צבוע לבן/שמנת.**



אחד החדרים



חדר נוסף



מקלחת ושירותים חדר 1



מקלחת ושירותים חדר 2 – כל ה wall paper יוסר , והקיר יעבור שכפטל, שיוף וצביעה מחדש



**השירותים בקומה התחתונה – ניתן לראות את מקום המייבש ומכונת הכביסה**



**דוד המים – יוחלף בחדש**



**ושוב – מבטים חיצוניים**



**הבהרה : כל המוצג במסמך זה הינו הערכה בלבד**