3543 Hopkins Ct Powder Springs, GA 30127

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: 3543 Hopkins Ct Powder Springs, GA 30127

בית מסוג Townhome על קרקע , כולל חנייה , בשכונה בה רכשנו כבר מספר נכסים דומים.

הבית הינו למעשה חצי מדופלקס , והינו בעל 3 חדרי שינה – מהגדולים יותר בשכונה (בשכונה זו בתים עם 2 ו- 3 חדרי שינה).

בבית זה עבודה רבה – כגון החלפת מערכות מיזוג וחימום, החלפת כל הצנרת וכ"ד – אלמנטים המעלים ערך. בסיום העבודות – הבית יהיה במצב מעולה.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: **כ- 100,000 $. (**לפי 75$ ל- sqft **)**

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- 32$ ל- sqft – **כ- 43% מעלות ה"בלוקים" בלבד**

הנכס נמכר ב- 38,000$ בשנת 87 – סך ההשקעה שלנו היום צפוי להיות דומה.

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: Town home על קרקע.

חדרי שינה ואמבטיה : חדרי שינה :3 חדרי אמבטיה מלאים– 2. חצאי חדרי אמבטיה - 1 .

חניית מכוניות : parking pad . **מידות הנכס**: באתר המחוז רשומים כ- 1,332 sqft .

שנת בנייה : 1985 (זוהי כנראה שנת קניית המגרש - למעשה נמכר לראשונה כחדש רק בשנת 87).

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב- 85,000$ (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
תרחיש מכירה לאחר 4 שנים	9.8%	16%	26%
תרחיש מכירה לאחר 5 שנים	9.8%	13%	23%

פירוט הערכת תשואה מהשכרה*(כל התשואות בעמוד זה מוערכות ומחושבות כרונולוגית מלאחר הרגע בו נכנס דייר ולאחר ששולם תשלום 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	18,667	18,667
הערכת שיפוצים	18,350	18,350
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני , inspection , utilities	1,783	1,783
כיסוי עלויות ATL	5000	5,000
סה"כ השקעה	**43,800**	**43,800**
הערכת שכירות חודשית	710	710
אחוז אי תפוסה משוער	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	**7,838**	**8,520**
הערכת דמי ניהול שנתיים	-784	-852
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-214	-214
הערכת ביטוח,אחזקה ,שיפוצים - שנתי	-1,850	-850
הערכת ארנונה שנתית	-500	-300
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-200	-200
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	**4,291**	**6,104**
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שוכר)	**9.8%**	**13.9%**
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	**10.8%**	**15.4%**

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 לבקשת המשקיע,יועברו למשקיע כל החשבוניות לצפייה למטרת שקיפות.

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

החלפת כל מערכת האינסטלציה.

החלפת מערכת המיזוג.

החלפת מערכת החימום. החלפת דוד מים חמים (אופציונאלי).

תיקון הגג .

תיקון חיפוי חיצוני , החלפת 4 מרזבים , שטיפת הבית בקיטור מבחוץ.

עקירת עץ בחזית הבית (אופציונאלי).

עבודות חשמל.

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

עבודות פנים עיקריות :

רכישת כל מכשירי החשמל – כולל הובלה והתקנה .

החלפת / התקנת שטיח מקיר אל קיר וריצוף vynle.

התקנת פרקט בקומה התחתונה (אופציונאלי).

צביעת פנים של כל הבית – כולל עבודות גבס רבות – כולל החלפת חלקי תקרה

צביעת כל ארונות המטבח והאמבטיות.

החלפת 4 דלתות פנימיות. החלפת כל תריסי ההצללה בכל הבית.

טיפול בארונות האמבטיות , החלפת אביזרים סניטריים.

התקנת רשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה – היכן שחסר .

נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג כולל פינוי מרזבים.

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מכירות עבר של הבית הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז) . ברישומים חסרה מכירה של הבית כחדש בשנת 1987 ב- $38,000.

בתים דומים בשכונה זו נמכרו בשנות ה 2000 המוקדמות בכ- 70 אלף דולר- לפני שיפוץ. מאז עלויות הבנייה עלו בצורה משמעותית.

COBB COUNTY
ASSESSOR'S OFFICE

Tax Comm

Home | Property Appraisal Search | Job Opportunit

Owner Name | Address | Account/Legal | Forms and Applications | Tax Est

19079401690 2011
HALL DAVID S 3543 HOPKINS CT

Sales

Sale Date	Amount	Seller	Buyer	Book	Page	Link
02-AUG-11	$48,400	DAVID S. HAL	IBM SOUTHEAS	14877	1109	Click Here
29-OCT-99	$0	HALL DAVID S	HALL DAVID S	13029	549	Click Here

As an enhanced customer service, the Superior Court Clerk and Tax Assessors' Office has created this direct link to deed documents. Not all deeds display on the Tax Assessors' Website! For complete deed research, visit the Superior Court Clerk's website at http://www.cobbsuperiorcourtclerk.org/

מכירות בתים דומים בסביבה – ניתן לראות שאנו קונים באיזור התחתון של המחירים , במיוחד בהתחשב שלבית שלנו 3 חדרי שינה והינו גדול יותר מרוב הבתים המופיעים בהשוואה.

Closed Date	Address	Unit #	City	Zip	Bed	FB	HB	Year Built	Sold Price
12/15/2011	602 New Horizon ST	602	Powder Springs	30127-1662	2	2	0	1986	$27,000
10/06/2011	3592 Main Station DR	3592	Marietta	30008-6055	2	2	1	1987	$29,043
02/14/2012	3562 Main Station DR	3562	Marietta	30008	2	2	1	1986	$24,900
09/09/2011	4047 Laurie Jo DR	17	Marietta	30008-5840	3	2	1	1984	$24,700
11/08/2011	3518 Ashley Station DR	3518	Marietta	30008-6080	3	2	1	1991	$27,200
10/14/2011	1201 New Horizon ST	1201	Powder Springs	30127-1666	2	2	0	1986	$24,000
12/06/2011	3502 Ashley Station DR	3502	Marietta	30008	2	2	0	1986	$27,000
01/11/2012	3601 SW Main Station DR SW	None	Marietta	30008	2	2	1	1985	$24,000
09/27/2011	1972 Padgett DR	1972	Austell	30106-1864	2	2	1	1985	$18,500
12/12/2011	1984 Padgett DR	1984	Austell	30106-1864	2	2	1	1985	$19,000
09/29/2011	3501 TEN OAKS CT	3501	Powder Springs	30127-3659	3	2	1	1986	$22,075
09/06/2011	3614 Hopkins CT	3614	Powder Springs	30127	3	2	1	1985	$21,000
09/22/2011	3515 HOPKINS CT	3515	Powder Springs	30127-3655	3	2	1	1985	$20,126
01/25/2012	2080 Lenoa LN	2080	Austell	30106-1860	2	2	1	1983	$19,900
03/23/2012	3535 Hopkins CT	3535	Powder Springs	30127	3	2	1	1985	$23,125
08/08/2011	3518 TEN OAKS CT	3518	Powder Springs	30127	3	2	1	1985	$15,000
11/15/2011	2102 LENOA LN	2102	Austell	30106	2	2	1	1983	$17,350
09/28/2011	1968 PADGETT DR	1968	Austell	30106	2	2	1	1985	$17,000
Average					2	2	1	1985	$22,273

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הבית ביחס למטרופולין

הבית ממוקם בקרבת מספר מרכזי קניות ומבי"ח האיזורי

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הבית בשכונה

הסלון – תבוצע החלפת שטיח מקיר אל קיר,צביעה מחדש

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המטבח – תיתן לראות שרצפת ה vynl כבר הוסרה – אנו נתקין חדשה ונצבע את הארונות, נחליף כל מכשירי החשמל

פינת האוכל הצמודה אל המטבח – אנו נוריד לחלוטין את כל ה- את ה wall paper , נחליק הקיר ונצבע הכל מחדש

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

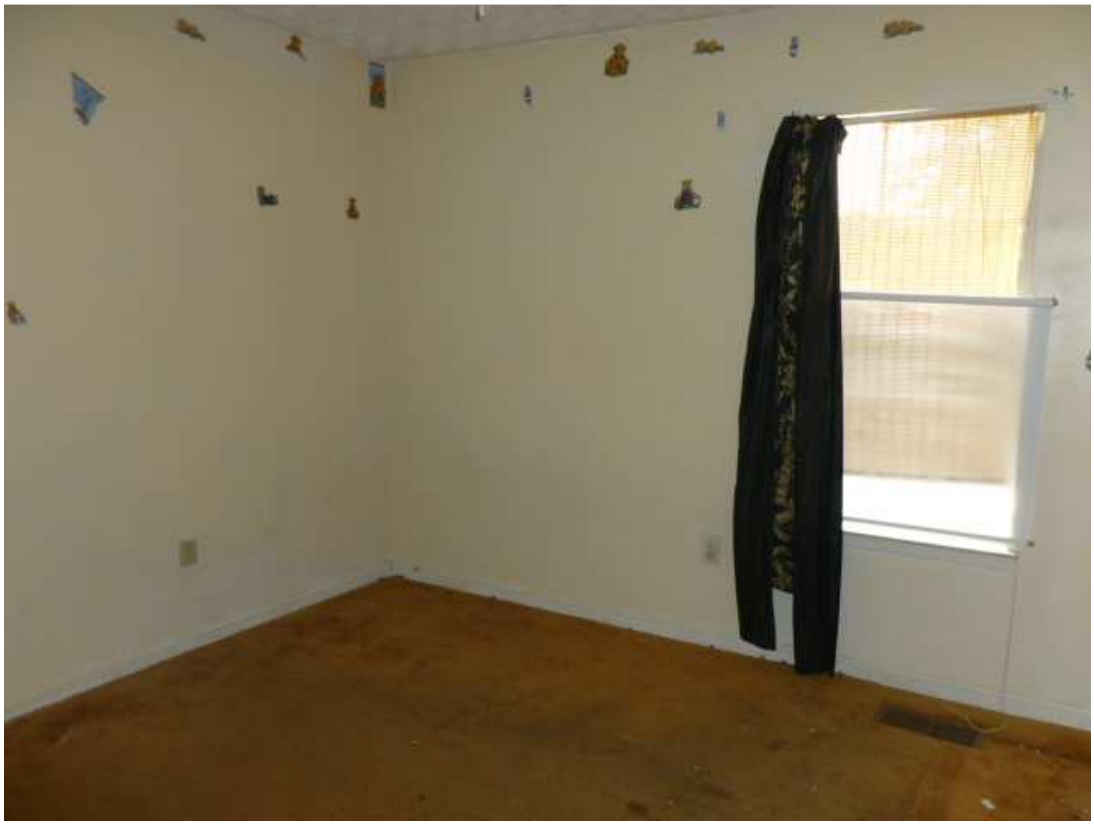
חדר שינה הורים - החלפת שטיח,תיקוני גבס וצבע

מקלחת ושירותים הורים

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר ארונות – של חדר ההורים

חדר שינה שני – יותקן שטיח חדש , יבוצעו עבודות גבס וצבע



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה שלישי – תיקוני גבס, צבע ושטיח

שירותים ומקלחת – חדרי ילדים

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

צביקה – 0504389331 zvikaatl@gmail.com