

3936 Old Ivy Ct Ellenwood, GA 30294





הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

תאור כללי:

בית משנת בנייה 2000 ועל מגרש גדול מאד – כ- 4 דונם ! בקצה רחוב ללא מוצא – תנועת מכוניות דלילה.

לנכס גישה נוחה לעורקי תחבורה ראשיים (כ- 5 ק"מ מהמחלף הקרוב) והינו קרוב לבסיס צבאי גדול מאד, שהינו ספק תעסוקה משמעותי באיזור.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) **כיום: כ- \$130,000.**

הנכס נמכר 3 פעמים בעבר במחיר של \$ 125,000 ומעלה, שתיים ממכירות אלו – לפני תקופת הבועה. מחיר מכירת השיא לפני תקופת הבועה היה **\$136,500.**

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

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: single home family – נכס על קרקע.

חדרי שינה ואמבטיה: 3. חדרי אמבטיה מלאים – 2. חצאי חדרי שירותים (שירותים בלבד) – 1. בנוסף, ישנו עוד חדר הנמצא בצמוד לצד שמאל לכניסה הראשית לנכס – אשר כרגע לא מוגדר כחדר שינה – יכול לשמש כמשרד או מעין סלון ילדים/חדר משחקים וכ"ד.

חניית מכוניות: גרא'ג של שתי מכוניות. כרגע הגרא'ג מוסב לחדר – אנו נסב אותו חזרה לגרא'ג.

מידות הנכס: כ- 1,690 sqft.

שנת בנייה: 2000.

הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת הערכת מכירה ב-\$135,000 (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)			
תשואה מהשכרה	תשואה מרווח הון	סה"כ תשואה שנתית בדוגמה זו	
9.0%	18%	27%	מכירה לאחר 4 שנים
9.0%	14%	23%	מכירה לאחר 5 שנים

פירוט הערכת תשואה מהשכרה

סעיף	הערכת עלות	הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, רו"ח, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)
מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה	43,270	43,270
הערכת שיפוצים	16,900	16,900
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities	1,430	1,430
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	66,600	66,600
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	1,025	1,025
	8%	8%
סה"כ הערכת שכירות שנתית	11,316	11,316
הערכת דמי ניהול שנתיים	-1,132	-1,132
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-298	-298
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-1,000	-2,200
הערכת ארנונה שנתית	-1,125	-1,500
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-220	-220
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	5,967	7,542
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להית מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	9.0%	11.3%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	9.9%	12.5%

* (כל התשואות בעמוד זה מוערכות ומחושבות כרונולוגית מלאחר הרגע בו נכנס דייר ולאחר ששולם תשלום שכ"ד ראשון לחברת הניהול עבור מציאת הדייר).

הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

מרכיבי שיפוע עיקריים:

*עלויות השיפוע מוערכות. במקרה שעלויות השיפוע יהיו נמוכות יותר – תישאר היתרה בחשבון ה LLC של המשקיע.

עבודות חוץ ותשתית עיקריות:

החלפת מערכת המיזוג בחדשה – כולל כלוב ברזל למדחס החיצוני ויציקת משטח בטון
החלפת מערכת החימום בחדשה
תיקון חלק מהגג והחלפת חלק שנפגע מרטיבות בתקרה
הפיכת הגראג' לפעיל – הורדת קיר הגבס, השטיח וכ"ד , תיקון דלתות גראג' ורכישת
והתקנת פותח דלתות גראג' חשמלי
החלפת דלת כניסה (מתכת) אחורית
תיקוני חיפוי חיצוני מאלומיניום במספר נקודות סביב הבית
צביעת חלקים חיצוניים בבית , כולל דלתות חיצוניות
שטיפה בקיטור של כל חוץ הבית
תיקון השער בגדר המגדרת את החצר האחורית (מצידו הימני של הבית)
החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.

עבודות פנים עיקריות:

רכישת מכשירי חשמל – מקרר, גז ותנור , כולל הובלה והתקנה פיננסיים הקיימים
צביעת פנים של כל הבית
עבודות אינסטלציה
עבודות גבס היכן שנדרש
החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש בחלק מהבית – ניקוי השאר , החלפת ריצוף וחי במטבח
ומקלחות
כיוון חלונות והחלפת רשתות, התקנת רשתות כולל משקופים במקומות שחסרים
כיוון כל הדלתות והצירים לסגירה חלקה. החלפת צירים במידת הצורך
התקנת מעצורי דלת
החלפת מנעולים בכל הבית , ניקיון כללי

הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

מכירות עבר של הנכס הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז)

הנכס נמכר 3 פעמים בעבר במחיר של \$ 125,000 ומעלה, שתיים ממכירות אלו – לפני תקופת הבועה. מחיר מכירת השיא לפני תקופת הבועה היה **\$136,500**.

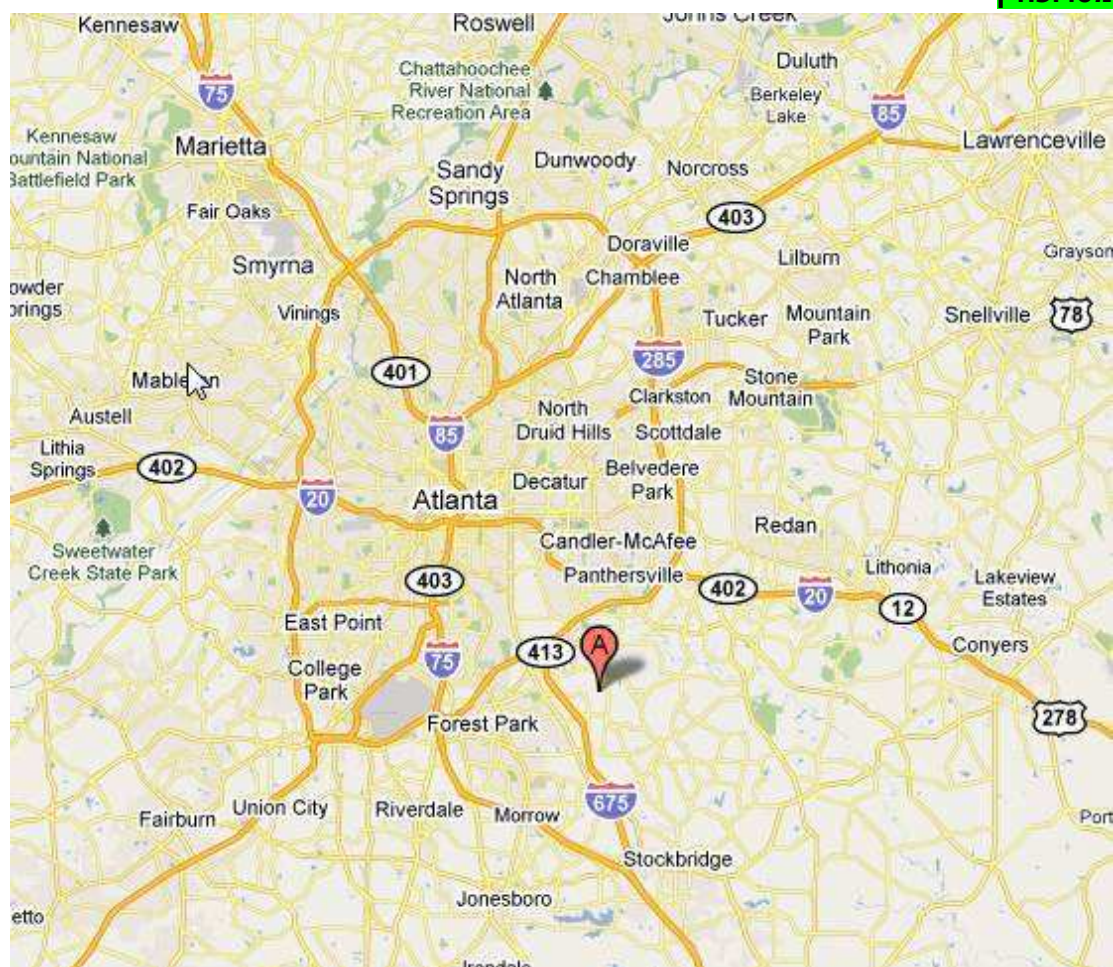
אנו רוכשים אותו במחיר גולמי של **\$42,000**

SALES HISTORY

DEED BOOK	PAGE	SALE DATE	SALES INSTRUMENT	DISQUALIFIED	SALE AMT	TRANS TYPE	DEED NAME
9891	292	11/02/10	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE	60,000	XFR	DEUTSCHE BANK NATIONAL TRUST C
8488	588	12/30/05	WARRANTY DEED	QUALIFIED	145,000	XFR	ALLEN DELORES A
6505	003	4/24/03	QUIT CLAIM	RELATED		XFR	FOUNTAIN ANTUANETTE S
		12/31/02	COURT ORDER	TAX RETURN		XFR	FOUNTAIN ANTUANETTE S
5065	322	3/29/01	WARRANTY DEED	QUALIFIED	124,900	XFR	WILLIAMS ANTUANETTE S
4393	097	5/23/00	WARRANTY DEED	MULTIPLE PROPER	136,500	XFR	B KAY BUILDERS CORP
3269	047	9/19/97	RECORDED PLAT	MULTIPLE PROPER		SPL	EAGLES BUILDERS INC

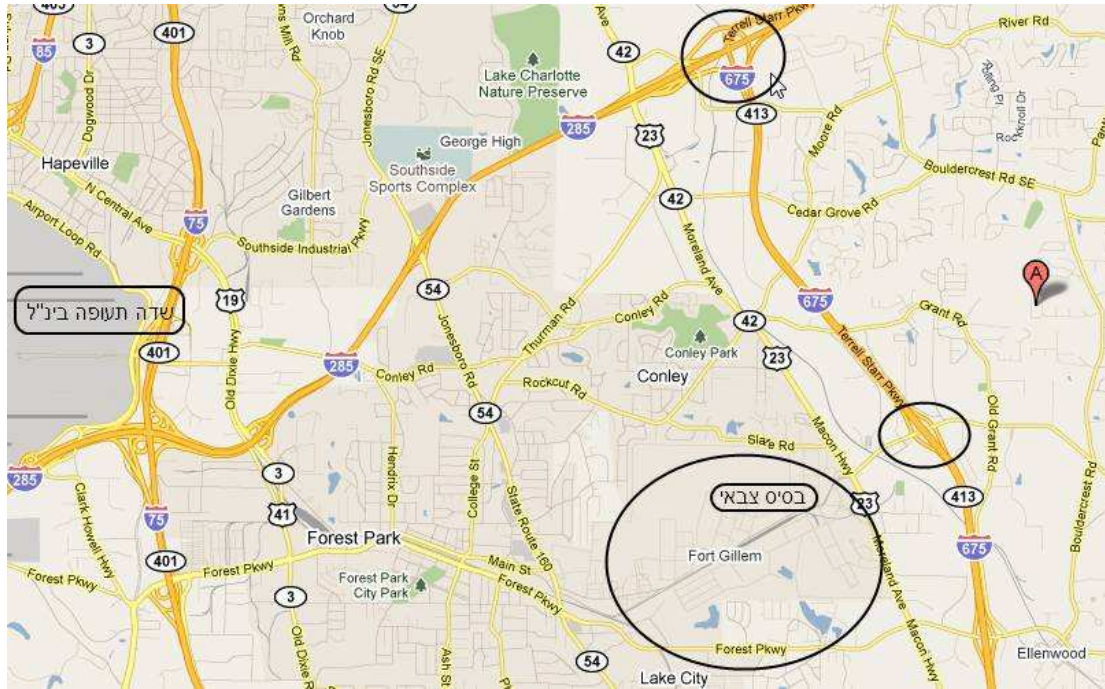
מיקום הנכס ביחס

מטרופולי

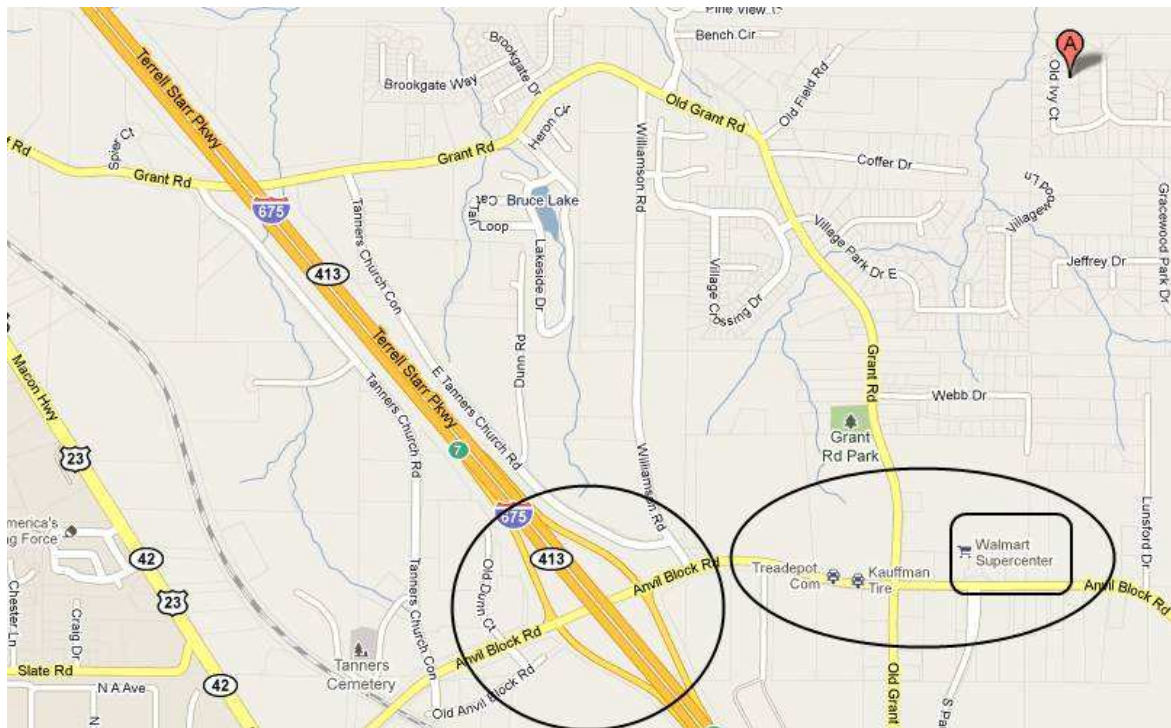


הבהרה - כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד

הנכס ממוקם כ- 5 ק"מ מהמחלף הקרוב, ליד הבסיס הצבאי הגדול ושד"ת בינ"ל



מפת קרבת הנכס. ניתן לראות את סניף wall mart הקרוב. לידו עוד מבני מסחר שונים ואת המחלף על הכביש המהיר 675 (במרחק של כ- 5 ק"מ מהנכס).



הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

מיקום בשכונה – הנכס בקצה רחוב ללא מוצא – עדיף מבחינת תנועת מכונות דלילה



מבט עליון



הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד



המרפסת הקדמית



הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

דלת הכניסה – מבט עליון



פינת האוכל ליד



הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד

פינת האוכל הקטנה הצמודה לצידו השני של המטבח וליד הסלון



מבט אל המטבח – מאחוריו חדר האוכל הרשמי



הסלון



חדר שינה הורים



כיורים במקלחת הורים



אמבטיה ושירותים במקלחת הורים



חדר שינה נוסף



חדר שינה נוסף



חלק מהאמבטיה לשני החדרים האחרים- הקיר השחור יצבע בלבן ותוחלף הרצפה



הגראג' אשר הוסב לחדר – אנו נסב אותו בחזרה לגראג'



סחיפת חול בקצה המגרש – לכיוון הבית השכן הנמוך יותר. בקצה המגרש - רחוק מהבית.



ושוב – מבטים חיצוניים







הבהרה - כל הנתונים המובאים במסמך זה הינם הערכה בלבד