

3493 Moonlight Trail Decatur GA 30034



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: 3493 Moonlight Trail Decatur GA 30034

בית גדול מאוד – אשר לו בנוסף מרתף גדול, בעל נגישות מעולה לעורקי תחבורה ראשיים ובקרבה לשלושה מרכזי קניות, ביי"ח האיזורי. בית ספר וקולג'.
עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$223,000. (לפי \$75 ל sqft - כאשר לשם שמרנות לא מתייחסים לעלות בניית שטח הגראג' והמרתף כלומר - נקבלם "חינם")

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$26 ל- sqft (למעשה פחות, במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגראג') – כ- 35% מעלות ה"בלוקים" בלבד – ללא התחשבות בעלויות בניית הגראג' והמרתף לשם שמרנות.

הבית נמכר בשנת 2004 בכ- \$218,000.

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: single home family – נכס על קרקע פרטית.

חדרי שינה ואמבטיה: חדרי שינה: 3 (יש בנוסף עוד "חדר בונוס" בחלק העליון) חדרי אמבטיה מלאים- 2. חצאי חדרי אמבטיה -1.

חניית מכוניות: גראג' של שתי מכוניות.

מידות הנכס: באתר המחוז רשומים 2,978 sqft. **גדול מאוד.** (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגראג').

בנוסף, קיים מרתף גדול בשטח של כ- 744 sqft.

שנת בנייה: 2004

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$160,000 (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) | | | |
|---|--------------|-----------------|------------------|
| מכירה לאחר 4 שנים | תשואה מהשכרה | תשואה מרווח הון | סה"כ תשואה שנתית |
| 10.8% | 19% | 29% | |
| 10.8% | 15% | 26% | |

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 | 50,767 | 50,767 |
| הערכת שיפוצים | 19,800 | 19,800 |
| הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities | 2,033 | 2,033 |
| כיסוי עלויות ATL | 5,000 | 5,000 |
| סה"כ השקעה | 77,600 | 77,600 |
| הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער | 1,350 | 1,350 |
| | 8% | |
| סה"כ הערכת שכירות שנתית | 14,904 | 16,200 |
| הערכת דמי ניהול שנתיים | -1,490 | -1,620 |
| הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד) | -416 | -416 |
| הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי | -2,600 | -850 |
| הערכת ארנונה שנתית | -1,800 | -1,080 |
| הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית | -250 | -250 |
| הערכת ועד בית (HOA) - שנתי | - | - |
| סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות) | 8,347 | 11,984 |
| הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששלמה עמלת מציאת שכר) | 10.8% | 15.4% |
| התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה): | 11.8% | 17.1% |

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 יועברו למשקיע כל החשבוניות לצפייה למטרת שקיפות.

עבודות חוץ ותשתית עיקריות :

רכישת מערכת מיזוג חדשה + כלובי ברזל למדחס החיצוני

רכישת מערכת חימום חדשה

בניית דק בחצר האחורית

החלפת מספר חלונות

יציקת בטון ותיקון המדרכה

טיפול בדלתות הגראג

רכישת פותח דלתות גראג' חשמלי + שלט רחוק והתקנתו

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

שטיפת הבית בקיטור מבחוח

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

רכישת כל מכשירי החשמל – כולל הובלה והתקנה

החלפת שטיח מקיר אל קיר בכל הבית

עבודות גבס וצביעה

טיפול בארונות האמבטיות , החלפת אביזרים סניטריים

התקנת רשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה – היכן שחסר

התקנת/החלפת מנעולים בכל הבית

נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג כולל פינוי מרזבים

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מכירות עבר של הנכס הספציפי (הנתונים מאתר הרשמי של המחוז – הרישום היחיד הרלוונטי הינו המוקף עיגול – כל השאר אינם מכירות אמיתיות אלא רישומי כינוס נכסים.

ניתן לראות שהבית נמכר ב- 2004 עבור \$218,000 . אנו רוכשים אותו כעת במחיר גולמי של **\$49,000**

| Sales History | | | | |
|---------------|------------|-----------------------|-------------------------------|------------|
| Book/Page | Sale Date | Deed Type | Sale Condition | Sale Price |
| 22507-00707 | 05/03/2011 | WD - Warranty Deed | F - Foreclosure Or Bankruptcy | \$76,300 |
| 22507-00704 | 05/03/2011 | DP - Deed Under Power | F - Foreclosure Or Bankruptcy | \$76,300 |
| 18841-00434 | 06/07/2006 | WD - Warranty Deed | H - Sales To/From Banks | \$160,000 |
| 18274-00413 | 11/01/2005 | DP - Deed Under Power | F - Foreclosure Or Bankruptcy | \$189,100 |
| 16962-00045 | 10/05/2004 | WD - Warranty Deed | o - Valid Sale/Fmv | \$218,000 |
| 10173-00345 | 05/19/2004 | WD - Warranty Deed | 1 - Multiple Parcel Sale | \$32,000 |
| 13893-00224 | 01/01/2002 | QC - Quit Claim Deed | 1 - Multiple Parcel Sale | \$0 |
| 12554-00507 | 09/25/2001 | WD - Warranty Deed | 1 - Multiple Parcel Sale | \$40,000 |
| 06168-00314 | 06/01/1988 | WD - Warranty Deed | 1 - Multiple Parcel Sale | \$21,000 |
| 04578-00008 | 01/01/1982 | WD - Warranty Deed | o - Valid Sale/Fmv | \$0 |

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מכירות בתים דומים (גודל ושנת בנייה +15%) באיזור . ניתן לראות שאנו מתחמ
לקצה התחתון של המחירים

| Closed Date | Address | City | Zip | Subdivision | BR | Full Baths | Half Baths | Stories | Basement | Year Built | Original List Price | List Price | Sold Price |
|-------------|----------------------------|--------|------------|------------------------------|----|------------|------------|-----------|--|------------|---------------------|-------------|-------------|
| 2/02/2011 | 3300 HARVESTER WOODS Road | DECATR | 30034 | HARVESTER WOODS | 4 | 2 | 1 | 2 Stories | Bath, Bath/Stubbed, Daylight, Exterior Entry, Finished, Full | 2007 | \$179,900 | \$179,900 | \$179,000 # |
| 8/10/2011 | 4753 Mayer Trace | ELLENW | 30294-6572 | Clarks Creek | 4 | 3 | 0 | 2 Stories | Daylight, Exterior Entry, Full, Interior Entry | 2004 | \$149,900 | \$149,900 | \$149,900 # |
| 2/18/2011 | 3637 Talonega Trail | ELLENW | 30294 | MISTY LAKE AT BROAD RIVER PT | 4 | 2 | 1 | 2 Stories | Exterior Entry, Full, Interior Entry | 2008 | \$164,900 | \$145,000 * | \$145,000 # |
| 5/13/2011 | 3643 Talonega Trail | ELLENW | 30294-1179 | MISTY LAKE AT BROAD RIVER PT | 4 | 2 | 1 | 2 Stories | Exterior Entry, Full, Interior Entry | 2005 | \$185,000 | \$140,000 * | \$140,000 # |
| 12/02/2011 | 3595 Mortons Landing Drive | ELLENW | 30294-5600 | Mortons Landing | 4 | 3 | 0 | 2 Stories | Bath/Stubbed, Daylight, Exterior Entry, Full | 2007 | \$252,000 | \$134,900 * | \$117,000 # |
| 7/08/2011 | 3889 Boxwood Walk | ELLENW | 30294-6565 | Holly Hill | 4 | 3 | 0 | 1 Story | Daylight, Full | 2003 | \$134,900 | \$134,900 | \$151,000 # |

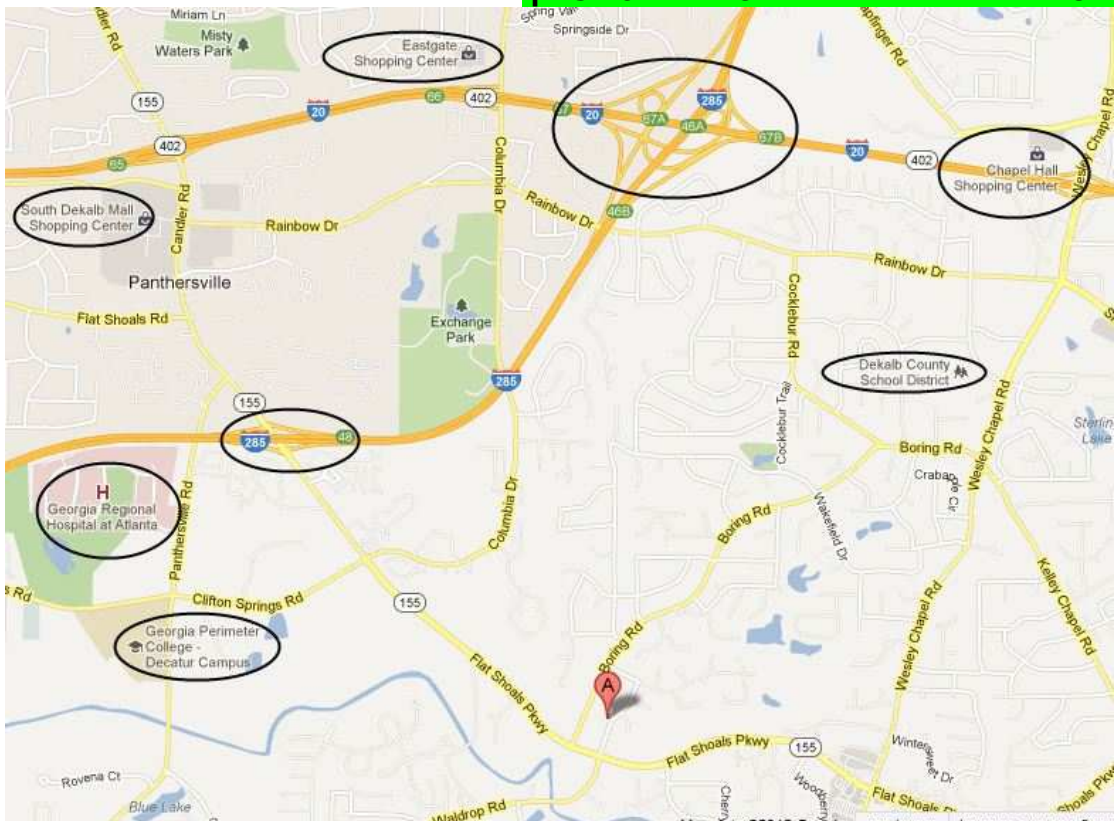
| | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|----------------------------|--------|------------|-----------------|----------|----------|----------|-------------|--|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 2/03/2011 | 4498 Parmalee Path | CONLEY | 30288 | Lexington Park | 4 | 3 | 1 | 2 Stories | Full | 2005 | \$163,200 | \$109,900 * | \$84,900 |
| 6/17/2011 | 2516 Tolliver Drive | ELLENW | 30294-1205 | Tolliver Hills | 4 | 3 | 1 | 2 Stories | Exterior Entry, Finished, Full | 2001 | \$90,000 | \$90,000 | \$90,000 # |
| 2/22/2011 | 3847 Beach Cherry Lane | ELLENW | 30294-4264 | WILLOW TRACE | 4 | 2 | 1 | 2 Stories | Full | 2002 | \$70,000 | \$70,000 | \$70,000 # |
| 3/25/2011 | 3608 SUMMIT Trace | DECATR | 30034-3849 | RIVER SUMMIT | 5 | 3 | 0 | 2 Stories | Bath, Daylight, Exterior Entry, Finished, Full, Interior Entry | 2000 | \$74,900 | \$59,900 * | \$55,000 # |
| 8/12/2011 | 3855 HEATHERMERE Landing | DECATR | 30034-7311 | HEATHERMERE | 5 | 3 | 0 | Split Foyer | Finished, Full | 2003 | \$59,900 | \$59,900 | \$59,900 # |
| 9/29/2011 | 3561 Greentree Farms Drive | DECATR | 30034-3327 | CHURCHILL DOWNS | 4 | 2 | 1 | 2 Stories | Exterior Entry, Finished, Full, Interior Entry | 2006 | \$56,500 | \$56,500 | \$55,600 # |
| Average | | | | | 4 | 3 | 1 | | | 2004 | \$134,007 | \$112,276 | \$107,484 |

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס ביחס למטרופולין



הנכס ממוקם מספר דקות משלושה מרכזי קניות, מבית החולים, מבית ספר ומהקולג'. כמו כן, נמצא במרחק דקות ספורות משני מחלפים על שני עורקי תנועה המאפשרים גישה נוחה לאזורים שונים במטרופולין.



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס בשכונה – ניתן לראות בקצה הימני התחתון את מגרשי הטניס



הסלון



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר האוכל הרישמי



המטבח



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

פינת האוכל הצמודה למטבח – גדולה בהרבה מהמקובל !



חלק מחדר שינה הורים



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מקלחת ושירותים הורים – אנו נצבע אותם לצבע נייטרלי



חדר שינה



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה שלישי (ישנו חדר נוסף – רביעי למעשה אשר כרגע ללא חלון – עקב אי חיבור לחשמל לא הובאה תמונתו)



שירותים ומקלחת – חדרי ילדים



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הגראג



החצר האחורית



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

