

**3458 WALDROP CREEK DECATUR, GA 30034**



**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**



## **תאור כללי:**

כתובת מלאה: 3458 waldrop creek decatur, GA 30034

נכס במיקום מעולה, ליד עורקי תחבורה ראשיים, בקרבה של מספר דקות נסיעה מארבעה מרכזי קניות ומבית החולים האזורי.

בעל שני סלונים ושני חדרי ארונות מרווחים בנוסף לחדרים "הרגילים".

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- **\$123,450**. (לפי \$75 ל sqft - כאשר לשם שמרנות לא מתייחסים לעלות בניית שטח הגראג' כלומר - נקבלו "חינם")

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$29 ל- sqft (למעשה פחות, במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגראג') – כ- 62% פחות מעלות ה"בלוקים" בלבד – ללא התחשבות בעלויות בניית הגראג' לשם שמרנות.

## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

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

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

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

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

**מידות הנכס:** באתר המחוז רשומים 1646 sqft . (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגרא'ג).

**שנת בנייה:** 1999.

### **נתונים פיננסיים משוערים:**

**דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$100,000 (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	
10.2%	20%	30%	מכירה לאחר 4 שנים
10.2%	16%	26%	מכירה לאחר 5 שנים

## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

**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
26,666	26,666	מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיסי רכישה
12,866	12,866	הערכת שיפוצים
2,468	2,468	הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities
5,000	5,000	כיסוי עלויות ATL
<b>47,000</b>	<b>47,000</b>	<b>סה"כ השקעה</b>
900	900	הערכת שכירות חודשית
	8%	אחוז אי תפוסה משוער
<b>10,800</b>	<b>9,936</b>	<b>סה"כ הערכת שכירות שנתית</b>
-1,080	-994	הערכת דמי ניהול שנתיים
-240	-240	הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)
-850	-2,200	הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי
-900	-1,500	הערכת ארנונה שנתית
-200	-200	הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית
-	-	הערכת ועד בית (HOA) - שנתי
<b>7,530</b>	<b>4,803</b>	<b>סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)</b>
<b>16.0%</b>	<b>10.2%</b>	הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)
<b>17.8%</b>	<b>11.4%</b>	התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):

## **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 החשבונות לצפייה למטרת שקיפות.

### **עבודות חוץ ותשתית עיקריות :**

רכישת שני פותחי דלתות גראג' חשמליים + שלט רחוק והתקנתם

החלפת חלון שבור

החלפת מערכת המיזוג והחימום

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

### **עבודות פנים עיקריות :**

צביעת פנים של כל הבית

רכישת מכשירי חשמל – מדיח, מקרר, כולל הובלה והתקנה

טיפול בכל סוגיות המטבח – תיקון דלתות ומגירות פגומים , חידוש המשטח דמוי השיש וכ"ד

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש בכל הבית

החלפת הרשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה בכל חלונות הבית

התקנת /החלפת מנעולים בכל הבית

ניקיון 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)

יש להתייחס רק למכירות המוקפות בעיגול, השאר אינן רלוונטיות - כונס נכסים.

Sales History			
Sale Date	Deed Type	Sale Condition	Sale Price
02/02/2010	WD - Warranty Deed	H - Sales To/From Banks	\$129,400
02/02/2010	DP - Deed Under Power	F - Foreclosure Or Bankruptcy	\$129,402
07/11/2002	WD - Warranty Deed	0 - Valid Sale/Fmv	\$129,900
02/08/2002	WD - Warranty Deed	9 - Public Utility Or Govt	\$0
08/07/2001	LW - Limited Warranty Deed	9 - Public Utility Or Govt	\$116,400
08/07/2001	DP - Deed Under Power	F - Foreclosure Or Bankruptcy	\$116,400
01/06/2000	LW - Limited Warranty Deed	0 - Valid Sale/Fmv	\$107,900
08/17/1999	LW - Limited Warranty Deed	1 - Multiple Parcel Sale	\$714,000
02/10/1999	WD - Warranty Deed	S - New Subd Original Deed	\$0

בשנת 2002 (עלויות הבנייה היו זולות משמעותית לעומת היום) הנכס נמכר ב -  
\$129,900 .

אנו רוכשים אותו היום במחיר גולמי של \$ 25,000 .

**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**מכירות בתים דומים (גודל ושנת בנייה + 15%) באיזור .**

**ניתן לראות בברור שהמכירה שלנו (מחיר גולמי \$ 25,000) הינה כ 25% מתחת לגבול התחתון של המחירים**

7/28/2011	3142 LEYLAND CT	DECATR	30034	RIVERSIDE STATION	3	2	0	1 Story	Slab/None	2005	\$54,900	\$54,900	\$60,000 #
11/08/2011	4169 Waldrop Hills Terrace	DECATR	30034-6754	WALDROP HILLS	4	2	1	2 Stories	Slab/None	2000	\$50,000	\$50,000	\$44,500 #
10/13/2011	3117 Leyland Court	DECATR	30034-7337	RIVERSIDE STATION ESTA	3	2	0	2 Stories	Slab/None	2005	\$50,000	\$50,000	\$51,000 #
12/16/2011	3776 RIVERSIDE CSWY	DECATR	30034	RIVERSIDE STATION	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2000	\$49,900	\$49,900	\$46,662
7/29/2011	3169 HEATHERMERE Drive	DECATR	30034	HEATHERMERE	3	3	0	1 Story	Slab/None	2001	\$59,900	\$49,900 *	\$49,900 #
10/31/2011	2965 River Park Court	DECATR	30034	River Park	3	2	0	Split Foyer	Slab/None	1996	\$59,900	\$49,900 *	\$37,500 #
11/10/2011	3324 Springside Ridge	DECATR	30034-4244	SPRINGSIDE WOODS	4	3	0	Split Foyer	Finished, Partial	1999	\$55,000	\$49,500 *	\$47,000 #

**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

10/27/2011	2819 Oakvale Falls Drive	DECATR	30034-6926	Oakvale Falls	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1994	\$44,055	\$44,055	\$41,600 #
10/20/2011	3153 Kings Glen Drive	DECATR	30034	Kings Glen	3	2	1	2 Stories	Crawl Space	1995	\$64,000	\$44,000	\$32,900 #
6/10/2011	4129 Island View Court	DECATR	30034	Riverside Station	3	2	1	1 Story	Slab/None	2002	\$45,000	\$40,000	\$40,500 #
8/31/2011	3279 RIVER RUN Trail	DECATR	30034-6782	Riverside Station	3	2	0	1 Story	Slab/None	2003	\$39,900	\$39,900	\$40,000 #
12/08/2011	3733 WALDROP HILLS Drive	DECATR	30034-6734	WALDROP HILLS	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1999	\$44,900	\$39,900	\$37,100
7/08/2011	3718 Sandy Shoals Lane	DECATR	30034-4729	Riverside Station	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1995	\$38,600	\$38,600	\$38,700
12/12/2011	3725 SAPPHIRE Court	DECATR	30034	PLATINA PARK	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2000	\$39,900	\$35,000	\$35,100 #
11/01/2011	3711 RIVERSIDE Parkway	DECATR	30034	RIVERSIDE STATION	3	2	1	2 Stories	Partial	1996	\$45,000	\$35,000	\$37,500 #
7/22/2011	2983 RAPIDS	DECATR	30034	CASCADE MANOR	3	2	0	Split Level	Daylight, Interior Entry, Partial	1997	\$47,000	\$35,000	\$33,000 #
6/22/2011	3667 SAPPHIRE Court	DECATR	30034-5740	PLATINA PARK	3	2	1	2 Stories	Slab/None	2001	\$35,000	\$35,000	\$45,000
12/22/2011	3629 Emerald Point	DECATR	30034-5739	Platina Park	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1995	\$36,900	\$34,400	\$30,400 #
10/31/2011	3289 RIVER RUN Trail	DECATR	30034-6782	RIVERSIDE STATION	3	2	0	Split Foyer	Exterior Entry, Finished, Interior Entry	2003	\$38,610	\$33,610	\$30,410
12/21/2011	3622 WALDROP HILLS Drive	DECATR	30034-6729	WALDROP HILLS	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1999	\$48,900	\$32,995	\$46,000 #
10/31/2011	3765 LANDGRAF Cove	DECATR	30034-4775	RIVERSIDE STATION	3	2	0	1 Story	Slab/None	1994	\$31,185	\$31,185	\$30,500
6/09/2011	3630 Emerald Point	DECATR	30034-5739	Platina Park	3	2	1	2 Stories	Slab/None	1995	\$28,000	\$28,000	\$29,100 #
<b>Average</b>					<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>			<b>1999</b>	<b>\$56,025</b>	<b>\$50,690</b>	<b>\$48,497</b>



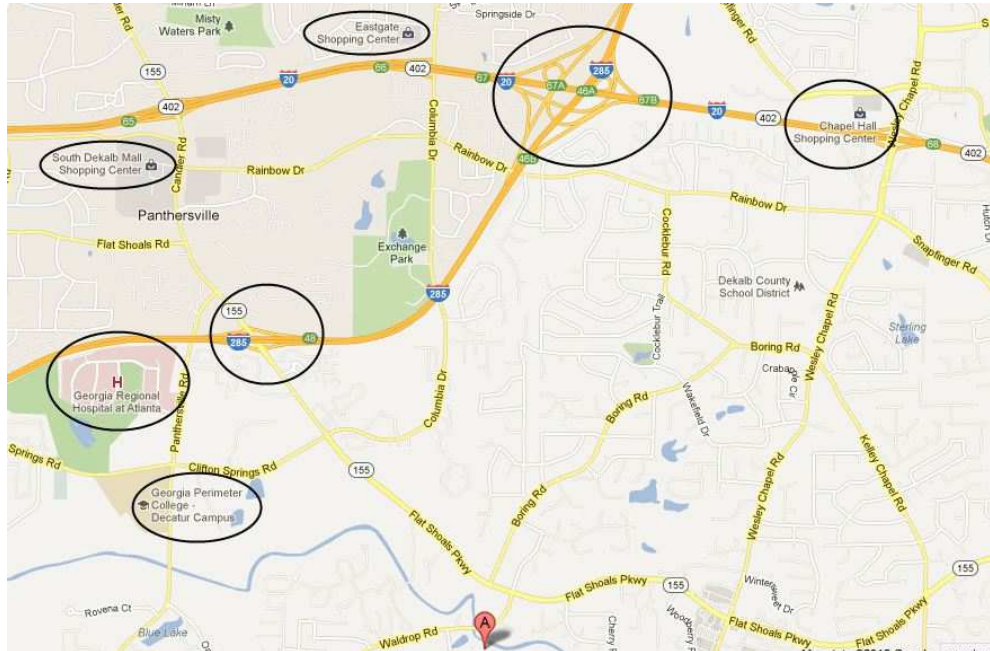
## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הנכס ביחס למטרופולין



## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הנכס ממוקם מספר דקות משלושה מרכזי קניות, ממגרש גולף, מבית חולים ומקולג'.  
כמו כן, נמצא במרחק דקות ספורות משני מחלפים על שני עורקי תנועה המאפשרים גישה נוחה  
ומהירה לאזורים שונים במטרופולין.



מיקום הנכס בשכונה



**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**הסלון**



**הסלון הנוסף , עם אח ויציאה לפטיו בחצר**



**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**המטבח**



**פינת האוכל**



## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**שירותי אורחים ליד הסלון הנוסף**



**חדר שינה הורים**

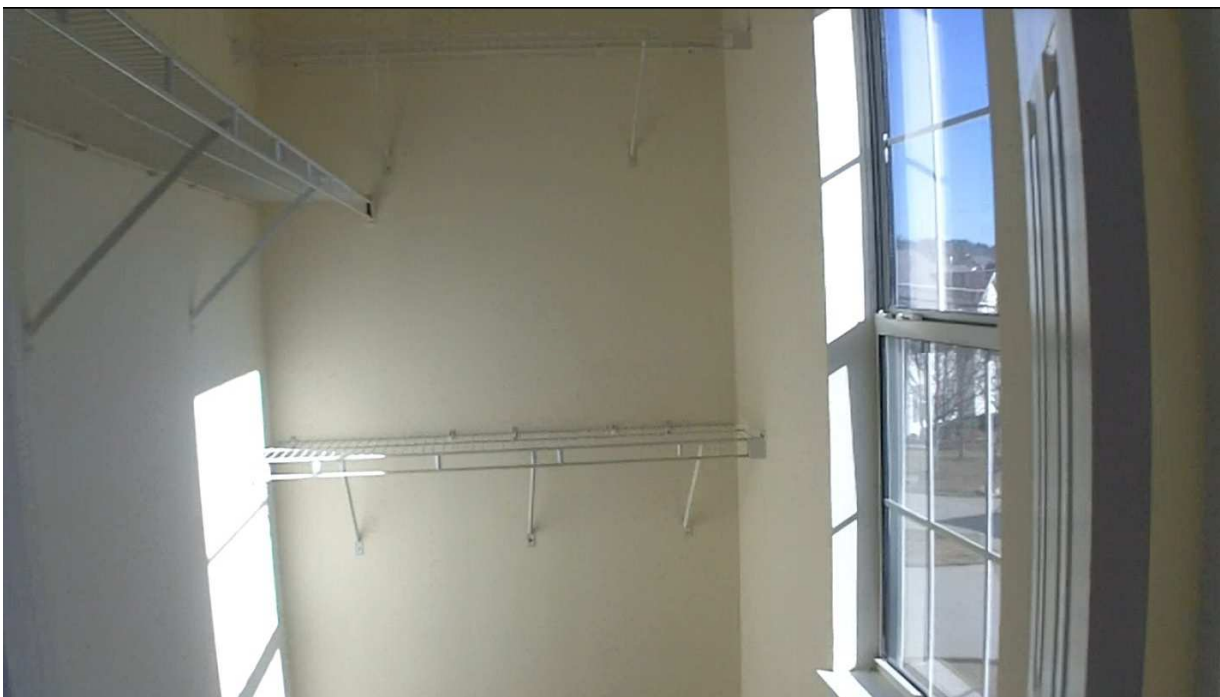


## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**מקלחת ושירותים הורים**



**חדר ארונות אשר בחדר הורים**

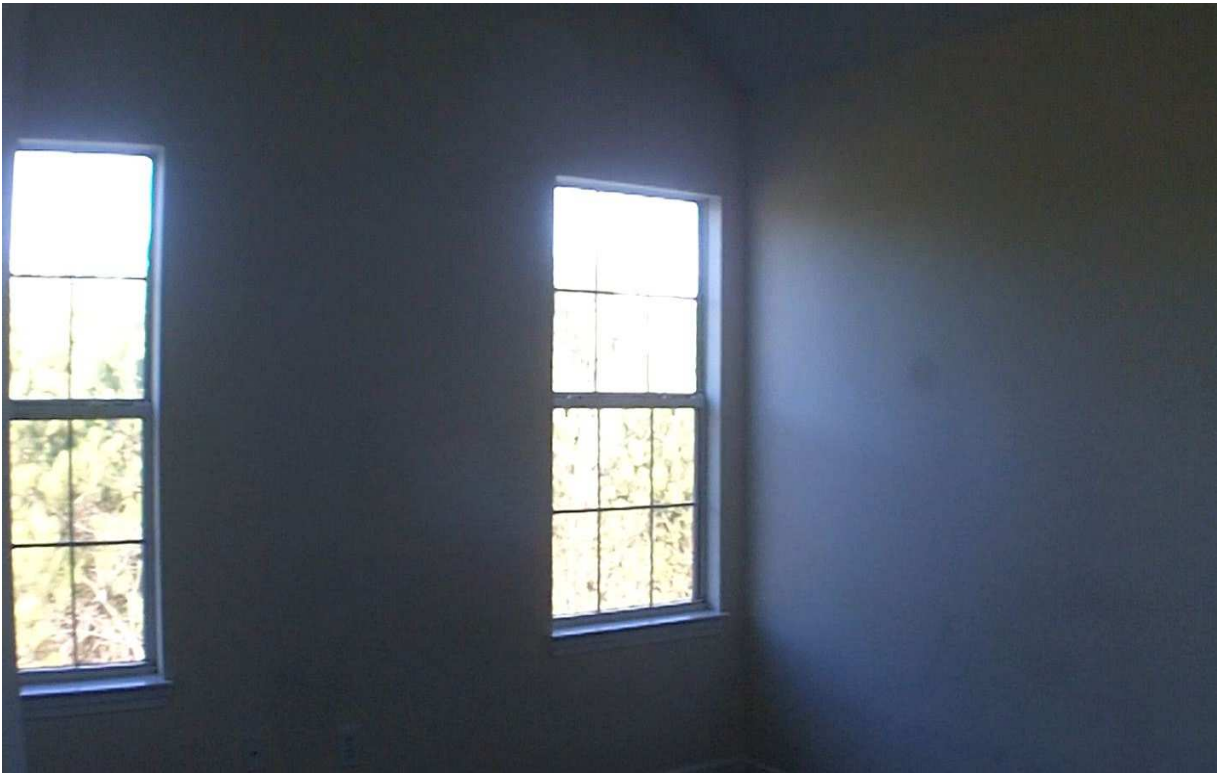


## **הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**חדר שינה נוסף**



**חדר שינה שלישי**



## הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

שירותים ומקלחת – חדרי ילדים



הגראג'





**הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד**

**החצר האחורית**



