

**3221 Caley Mill Drive , Powder Springs , GA , 30127**





## **הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

### **תאור כללי:**

כתובת מלאה: 3221 Caley Mill Drive , Powder Springs , GA , 30127

בית פרטי בקומה אחת (בתים מסוג זה נדירים יחסית באיזור – ואטרקטיביים לאוכלוסית גמלאים – אשר להם הכנסה קבועה ומשפחות צעירות).

הבית בשכונה טובה ומטופחת שלה swim & tennis .

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$ 108,000 . (לפי \$80 ל sqft - כאן מחושב שטח עיקרי בלבד – שטח החנייה והמגרש שווים גם הם כסף כמובן).

בשנת 2000 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ- **\$106,500**

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר **במחיר גולמי של \$ 38,200 !**

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$48 ל- sqft (למעשה פחות , במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגרא'ג) – כ- 40% פחות מעלות ה"בלוקים" בלבד.

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

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

חדרי שינה ואמבטיה: 3 : חדרי שינה: 3 : חדרי אמבטיה מלאים: 2 . חצאי חדרי אמבטיה: 0.

חניית מכוניות: גרא'ג של שתי מכוניות.

מידות הנכס: באתר המחוז רשומים 1,350 sqft .. (מדובר על שטח הבית בלבד - ללא הגרא'ג).

שנת בנייה: 1989.

**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**נתונים פיננסיים משוערים:**

**דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב-\$140,000 (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	
9.4%	20%	29%	מכירה לאחר 4 שנים
9.4%	16%	25%	מכירה לאחר 5 שנים

**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).

סעיף	הערכת עלות	הערכת עלות ותשואה גולמית (בנטרול שיפוצים, חודש ללא שכירות, ובהנחת הורדת ארנונה ב-25%)
מחיר רכישה - כולל הערכת עו"ד ומיס' רכישה	39,777	39,777
הערכת שיפוצים	19,200	19,200
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני	1,733	1,733
inspection , utilities, home warranty , כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
<b>סה"כ השקעה</b>	<b>65,710</b>	<b>65,710</b>
הערכת שכירות חודשית	950	950
אחוז אי תפוסה משוער	8%	
<b>סה"כ הערכת שכירות שנתית</b>	<b>10,488</b>	<b>11,400</b>
הערכת דמי ניהול שנתיים	-1,049	-1,140
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-309	-309
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-1,800	-850
הערכת ארנונה שנתית	-620	-620
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-220	-220
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-300	-300
<b>סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)</b>	<b>6,190</b>	<b>7,961</b>
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכיר)	9.4%	12.1%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	10.3%	13.5%

## **הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

### **מרכיבי שיפוע עיקריים**

\*עלויות השיפוע מוערכות. במקרה שעלויות השיפוע יהיו נמוכות יותר – תועבר היתרה לחשבון ה LLC של המשקיע. ישנה אפשרות שעלויות השיפוע תהיה גם גבוהות יותר עקב אלמנטים בלתי צפויים. עם סיום העבודות יועברו למשקיע כל החשבונות לצפייה למטרת שקיפות.

### **עבודות חוץ ותשתית עיקריות :**

החלפת הגג בחדש

יצירת שכבת בידוד מעל התקרה

החלפת מערכת המיזוג

רכישת והתקנת כלוב ברזל חיצוני למדחס.

החלפת מערכת החימום

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה – למשל – החלפת קו מים חמים במקלחת הורים

החלפת מנעולים ואספקת סטי מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

תיקון דלתות גרא'ג

רכישת והתקנת מנועי פתילחת גראג' חשמליים + שלט רחוק – כולל כל עבודות יצירת קווי החשמל הדרושים

### **עבודות פנים עיקריות :**

רכישת מכשירי חשמל – מקרר (?), גז ותנור, כולל הובלה והתקנה.

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

צביעת פנים של כל הבית – כולל עבודות גבס רבות

החלפת שטיח מקיר אל קיר בחדש, הוצאת רצפת הקרמיקה – והתקנת שטיח במקום (?)  
החלפת חלונות

החלפת אביזרי אמבטיות – כולל אסלות, כיורים, דלת מקלחת וכ"ד

החלפת כל הרשתות בחלונות והתקנת וילונות הצללה בכל חלונות הבית

## **הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

התקנת/החלפת מנעולים בכל הבית

נקיון כללי של כל הבית ועליית הגג

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

אין להתייחס ל"מכירה" הראשונה – שהינה למעשה רישום כינוס הנכסים בספרים. ישנה מכירה נוספת של הבית כחדש בשנת 1989 ב-\$70,000 אשר לא מופיעה כאן.

מאז- גם עלויות הבנייה עלו בצורה דרמטית – וכמו כן – היתה התפתחות דרמטית בתשתית התחבורה והשטחים המסחריים באזור – מה שמשפיע לטובה על המחירים.

Owner Name	Address	Account/Legal	Forms and Applications	Tax I		
19072000330				2011		
BERRY ARCHIE L III AND TEQUAN M	3221 CALEY MILL DR					
<b>Sales</b>						
Sale Date	Amount	Seller	Buyer	Book	Page	Link
03-MAY-11	\$115,779	BERRY ARCHIE	AURORA LOAN	14865	1582	<a href="#">Click Here</a>
26-JAN-01		BERRY ARCHIE		13335	3370	<a href="#">Click Here</a>
26-JAN-01		BERRY TEQUAN		13335	3359	<a href="#">Click Here</a>
14-JAN-00		BERRY ARCHIE	BERRY ARCHIE	13238	3047	<a href="#">Click Here</a>
14-JAN-00	\$106,500	TANNER WILLI	BERRY ARCHIE	13238	3033	<a href="#">Click Here</a>

בשנת 2000 (עלויות הבנייה היו זולות יותר) נמכר הנכס בכ-\$106,500

אנו רוכשים אותו מהבנק המוכר **במחיר גולמי של \$ 38,200 !**

**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**מכירות בתים דומים באזור – ניתן לראות שאנו בקצה התחתון של המחירים**

Property Type: Residential Detached Status: Sold-Closed																
#	MLS#	Closed Date	Address	City	Zip	Subdivision	BR	Full Baths	Half Baths	Stories	Basement	Year Built	Original List Price	List Price	Sold Price	DOM
1	4141761	1/28/2011	3650 Homewood Trail	POWDER	30127	Westwood	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$120,000	\$115,000	\$108,800	69
2	4172050	6/09/2011	3424 Caley Mill Lane	POWDER	30127-2180	Caleys Mill	3	2	0	Split Level	Crawl Space	1991	\$109,900	\$108,900	\$106,000 #	70
3	4132652	1/03/2011	3435 Caley Mill Lane	POWDER	30127-2179	Caleys Mill	3	2	0	1 & 1/2 Stories	Crawl Space	1991	\$114,900	\$105,000	\$99,000 #	43
4	4174967	10/31/2011	4362 Margo Street	AUSTEL	30106	Harcourt Manor	3	2	0	1 Story	Slab/None	1996	\$100,000	\$95,000	\$86,000 #	239
5	4196058	8/18/2011	3408 Lochness Lane	POWDER	30127	Legend Hollow	3	2	0	1 Story	Slab/None	1994	\$99,500	\$94,900	\$89,160 #	114
6	4157150	3/09/2011	3014 STIRRUP Lane	MARIET	30064	TROTTERS FIELD	3	2	0	1 Story	Slab/None	1999	\$97,500	\$92,900	\$88,500 #	59
7	4139250	4/28/2011	3420 CHANCELLORS Drive	POWDER	30127	CHANCELLORS RIDGE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1989	\$108,000	\$90,000	\$83,000 #	153
8	4239402	9/30/2011	3420 Chancellors Drive	POWDER	30127	Chancellors Ridge	3	2	0	1 Story	Slab/None	1989	\$103,000	\$89,900	\$87,000 #	74
9	4170102	6/27/2011	3195 Valley View Street	POWDER	30127-1856	WESTON COVE	3	2	0	Split Level	Slab/None	1985	\$75,000	\$75,000	\$75,000 #	123
10	4182588	3/30/2011	3622 DEERCREEK Drive	POWDER	30127-2380	PLATINUM CREEK	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1993	\$64,900	\$64,900	\$61,000 #	17
11	4197528	9/30/2011	3327 HOBBITT Glen	POWDER	30127	LEGEND HOLLOW	3	2	0	1 Story	Slab/None	1995	\$93,000	\$64,200	\$46,000 #	150
12	4192883	10/21/2011	2718 BRAEMORE Glen	POWDER	30127	BRAEMORE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$61,900	\$59,900	\$62,900	216
13	4042546	6/30/2011	3705 ACORN Drive	POWDER	30127	AUTUMN TRACE	3	2	0	1 & 1/2 Stories	Slab/None	1993	\$79,900	\$59,900	\$57,000 #	378
14	4153158	3/31/2011	2925 PINE GROVE Drive	POWDER	30127	PINEGROVE ESTATES	3	2	0	1 Story	Slab/None	1987	\$65,000	\$59,500	\$56,500 #	80
15	4193043	5/10/2011	3759 OLD OAK Court	POWDER	30127	AUTUMN TRACE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1993	\$56,000	\$56,000	\$50,000	56
16	4187134	4/28/2011	3384 Caley Mill Lane	POWDER	30127-2172	Caleys Mill	3	2	0	Split Level	Crawl Space	1991	\$59,900	\$54,900	\$54,900 #	64
17	4175608	6/02/2011	4304 ABNEY Drive	OTHRND	30127	NONE	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1987	\$54,000	\$54,000	\$51,626 #	94
18	4222299	8/15/2011	4046 SHARON WOODS Drive	POWDER	30127-2825	SHARON PLACE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1989	\$50,000	\$50,000	\$45,319 #	56
19	4270451	10/21/2011	3919 BUCK Road	POWDER	30127-2004	NONE	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1987	\$49,900	\$49,900	\$50,000	12
20	4287023	11/10/2011	3494 Mustang Drive	POWDER	30127-2147	Wildhorse Hills	3	2	0	1 Story	Slab/None	1985	\$50,000	\$48,900	\$46,900 #	9

**המשך הטבלה בעמוד הבא**

**בהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

21	4174362	3/04/2011	3358 CALEY MILL Drive	POWDER	30127-2181	CALEYS MILL	3	2	0	Split Level	Slab/None	1990	\$47,600	\$47,500	\$47,500 #	19
22	4246810	10/07/2011	3311 Caley Mill Drive	POWDER	30127-2170	CALEY MILL	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$46,000	\$46,000	\$46,000	96
23	4207389	6/09/2011	3232 CALEY MILL Drive	POWDER	30127	CALEYS MILL	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1989	\$40,700	\$40,700	\$42,500 #	14
24	4240455	11/10/2011	3710 Acorn Drive	POWDER	30127	Autumn Trace	3	2	0	2 Stories	Slab/None	1994	\$50,000	\$40,000	\$28,500 #	106
25	4246374	8/22/2011	3854 Misty Bleu Drive	POWDER	30127-2349	ASHLEY WOODS	3	2	0	1 Story	Crawl Space	1984	\$39,500	\$39,500	\$32,000 #	7
26	4212126	6/29/2011	2995 VALLEY VIEW Circle	POWDER	30127-1881	WESTON COVE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1987	\$40,900	\$39,000	\$39,500 #	46
27	4240384	7/14/2011	2900 John Petree Road	POWDER	30127-5005	NONE	3	2	0	Split Level	Slab/None	1989	\$39,000	\$39,000	\$43,100 #	15
28	4181630	4/15/2011	2347 GLENCAIRN Lane	MARIET	30008	CLARE COTTAGE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$36,900	\$36,900	\$36,900 #	12
29	4262789	9/30/2011	3271 CALEY MILL Court	POWDER	30127-2171	CALEYS MILL	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$39,600	\$36,000	\$36,000 #	29
30	4198258	8/15/2011	3251 Valley View Lane	POWDER	30127	Weston Cove	3	2	0	1 Story	Slab/None	1986	\$42,000	\$34,900	\$24,000 #	118
31	4264240	10/13/2011	3760 Old Oak Court	POWDER	30127	Autumn Trace	3	2	0	1 Story	Slab/None	1994	\$31,900	\$31,900	\$35,000 #	19
Average												1990	\$67,300	\$61,938	\$57,922	82
Number of Properties: 31																

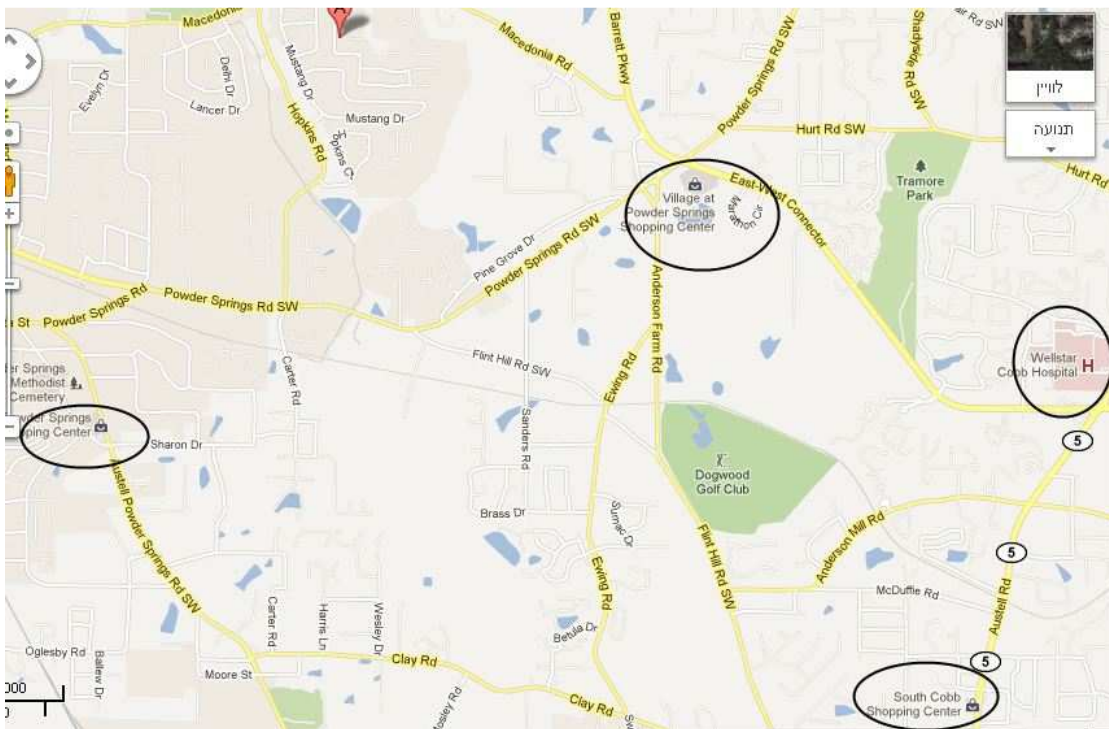
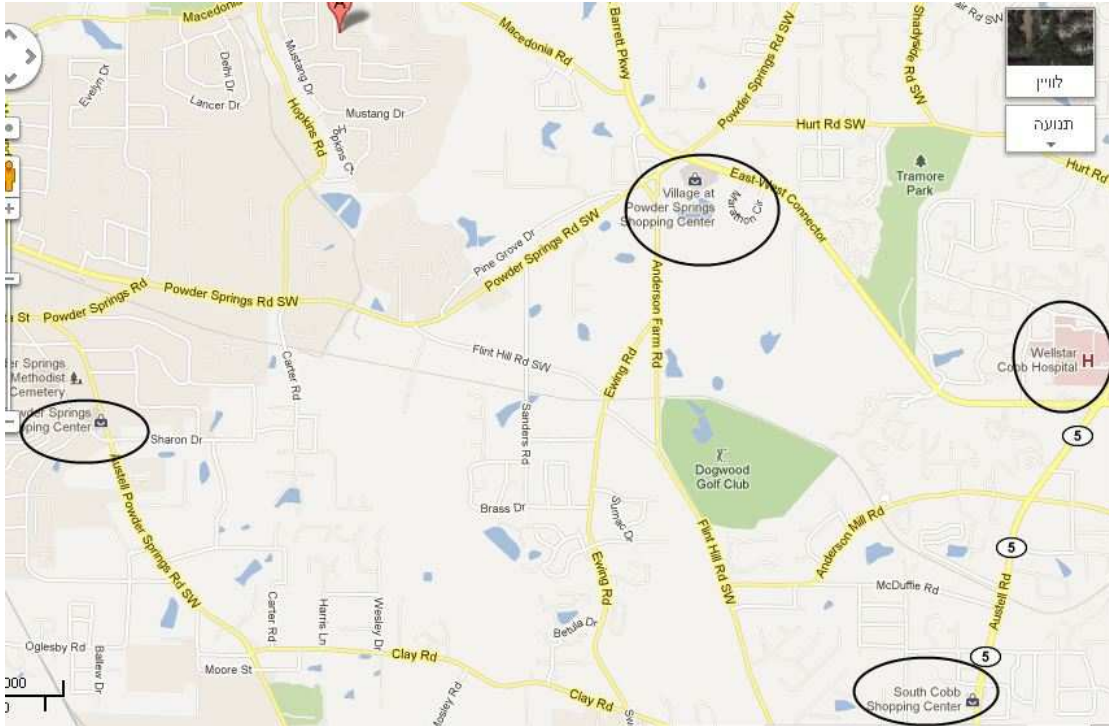
**מיקום הנכס ביחס למטרופולין**





**בהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**הנכס ממוקם מספר דקות בלבד מבי"ח האיזורי (חשוב במיוחד עקב הקומה האחת – ופניית  
הנכס לאוכלוסייה פוטנציאלית של גמלאים) , וכן ממספר מרכזי קניות. כמו כן – קרוב למרכזי  
תעסוקה מקומיים.**

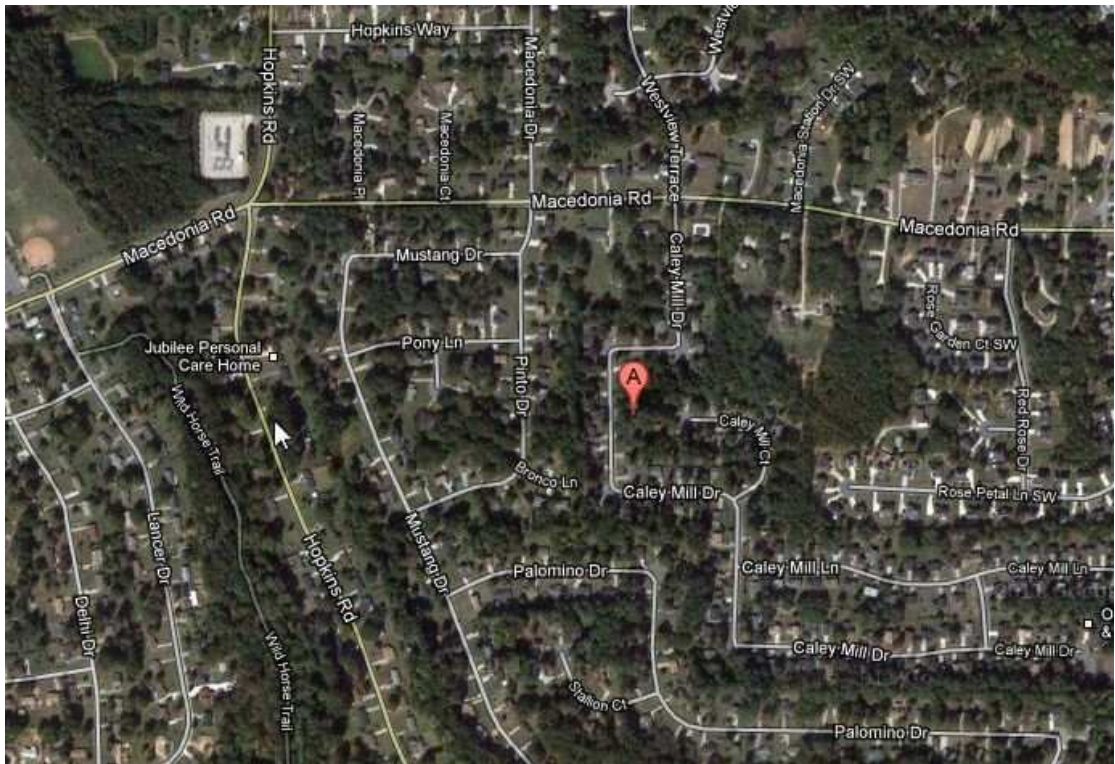


**הנכס קרוב גם לביה"ס התיכון האיזורי**



**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**מיקום הנכס בשכונה**



**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**



**חלק מהסלון**



**פינת האוכל הצמודה למטבח (בין המטבח והסלון) – משמשת לארוחת בוקר – המטבח משמאל**



**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

המטבח





**הבהרה : כל הנתונים במסמך זה הינם הערכה בלבד**

**אחד מחדרי הילדים**





חדר ילדים שני



**שירותים ומקלחת – חדרי ילדים**



**חדר שינה הורים**





**אמבטיה במקלחת הורים – זקוקה להחלפה או לחידוש כללי**



**כיסור מקלחת הורים – יש להחליפן**



גראג' של שתי מכוניות



הגראג' – מבט חוץ על אחת מדלתותיו







מדחס המזגן



חלונות שיוחלפו



