

992 Iron Gate Blvd, Jonesboro, GA 30238



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

תאור כללי:

כתובת מלאה: 992 Iron Gate Blvd, Jonesboro, GA 30238

בית פרטי על קרקע – אשר לו בנוסף מרתף גדול , בקרבה לארבעה בתי ספר , ובעל חדר שינה הורים בקומת הקרקע – יתרון לאוכלוסיה בגיל הפנסיה.

עלות בניית המבנה בלבד (ללא קרקע ופיתוח) כיום: כ- \$137,000. (לפי \$75 sqft - כאשר לשם שמרנות לא מתייחסים לעלות בניית שטח הגראג' והמרתף כלומר - נקבלם "חינם")

סך ההשקעה יגלם עלות של כ- \$31 ל-sqft (למעשה פחות , במידה ולוקחים בחשבון גם את שטח הגראג' והמרתף) – כ- 41% מעלות ה"בלוקים" בלבד – ללא התחשבות בעלויות בניית הגראג' והמרתף לשם שמרנות.

לבית זה לא נרשמו מכירות מאז בנייתו ועד היום.

נתונים ספציפיים (הנתונים ממאגרי המידע הממוחשבים של המחוז):

סוג נכס: single home family – נכס על קרקע.

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

מרתף: - כן . גדול. חלק מן המרתף יוסב לגראג'.

חניית מכוניות: כרגע לא – לאחר סיום השיפוץ – גראג' לשתי מכוניות – כולל דלתות הנשלטות ע"י שלט רחוק.

מידות הנכס: כ- באתר המחוז רשומים 1,836 . שטח המרתף הרשום באתר המחוז הינו 1,088 sqft .

בנוסף, קיים מרתף גדול בשטח של כ- 1,088 sqft (כ- 99 מ"ר).

לאחר ההמרה המתוכננת של חלק מהמרתף לחנייה כפולה - יישארו כ- 60 מ"ר מרתף.

שנת בנייה : 1997

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

נתונים פיננסיים משוערים:

דוגמת תשואה במקרה של מכירה ב- \$115,000 (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 מרווח הון	תשואה מהשכרה	סה"כ תשואה שנתית
מכירה לאחר 4 שנים	18%	9.5%	27%
מכירה לאחר 5 שנים	14%	9.5%	24%

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	38,267	38,267
הערכת שיפוצים	11,400	11,400
הערכת ביטוח בית פנוי וטיפול טרמיטים ראשוני, inspection, utilities	2,033	2,033
כיסוי עלויות ATL	5,000	5,000
סה"כ השקעה	56,700	56,700
הערכת שכירות חודשית אחוז אי תפוסה משוער	875	875
	8%	
סה"כ הערכת שכירות שנתית	9,660	10,500
הערכת דמי ניהול שנתיים	-966	-1,050
הערכת כיסוי הוצ' ATL (שנתי - מתוך התזרים נטו לאחר הוצ' בלבד)	-268	-268
הערכת ביטוח, אחזקה, שיפוצים - שנתי	-2,150	-850
הערכת ארנונה שנתית	-700	-420
הערכת טרמיטים - אחזקה שנתית	-200	-200
הערכת ועד בית (HOA) - שנתי	-	-
סה"כ הערכת הכנסות משוערות נטו (לאחר הוצאות)	5,376	7,712
הערכת תשואה שנתית מהשכרה (מתחילה להיות מחושבת כרונולוגית לאחר השכרת הנכס ולאחר ששולמה עמלת מציאת שכר)	9.5%	13.6%
התאמת הערכת התשואה שלמעלה במקרה של עליית שכ"ד ב- 3% לשנה (הנחת רמת האינפלציה):	10.4%	15.0%

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 :

החלפת הגג בחדש (shingles)

הסבת חלק מהמרתף לגרא'ג - הורדת חלק מקיר חיצוני – והתקנת דלתות גרא'ג

רכישת שני (2 יחידות) מנועי פותחי דלתות גרא'ג חשמלי + שלט רחוק והתקנתם

תיקון מערכת המיזוג

תיקון מערכת החימום

עבודות חשמל

עבודות אינסטלציה

שטיפת הבית בקיטור מבחוץ

החלפת מנעולים ואספקת סטים של מפתחות חדשים.

אספקת מטף כיבוי אש

עבודות פנים עיקריות :

רכישת כל מכשירי החשמל – כולל הובלה והתקנה או רק מקרר

ניקוי שטיח מקיר אל קיר

תיקוני צבע . יתכן שיהיה צורך בצביעת חלק מדלתות ארונות המטבח

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) – למעשה לא נרשמה שום מכירה. מה שרואים כאן הינה מכירת המגרש בשנת 91 ורישום כינוס נכסים בשנת 2011 – אשר יכול להיות על כל סכום למעשה

SALES HISTORY							
DEED BOOK	PAGE	SALE DATE	SALES INSTRUMENT	DISQUALIFIED	SALE AMT	TRANS TYPE	DEED NAME
9986	445	7/05/11	DEED UNDER POWE	FORECLOSURE	32,000	XFR	REGIONS BANK
1722	243	6/01/91	WARRANTY DEED	QUALIFIED	12,500	XFR	SPIER H VIC
LAND SEGMENTS							

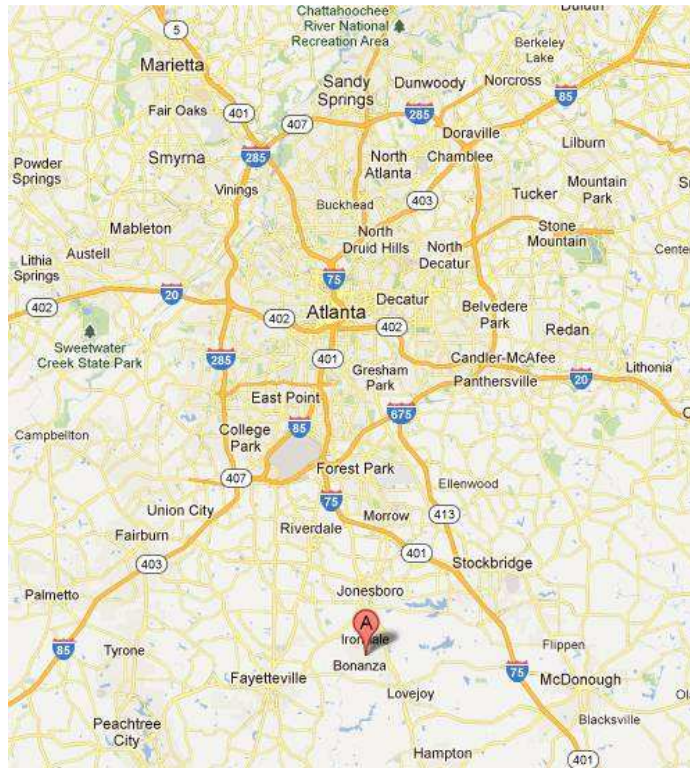
מכירות בתים דומים בסביבה – ממוצע המכירות \$36,000. יש לשים לב שמחיר קניית הבית שלנו הינו אטרקטיבי מכיוון שגדול יותר ובעל מרתף – שאין לאף אחד מהבתים האחרים המופיעים בהשוואה.

כמו כן – הבית שלנו עם צבע ושטיח חדשים – הטבה של כ-\$4500

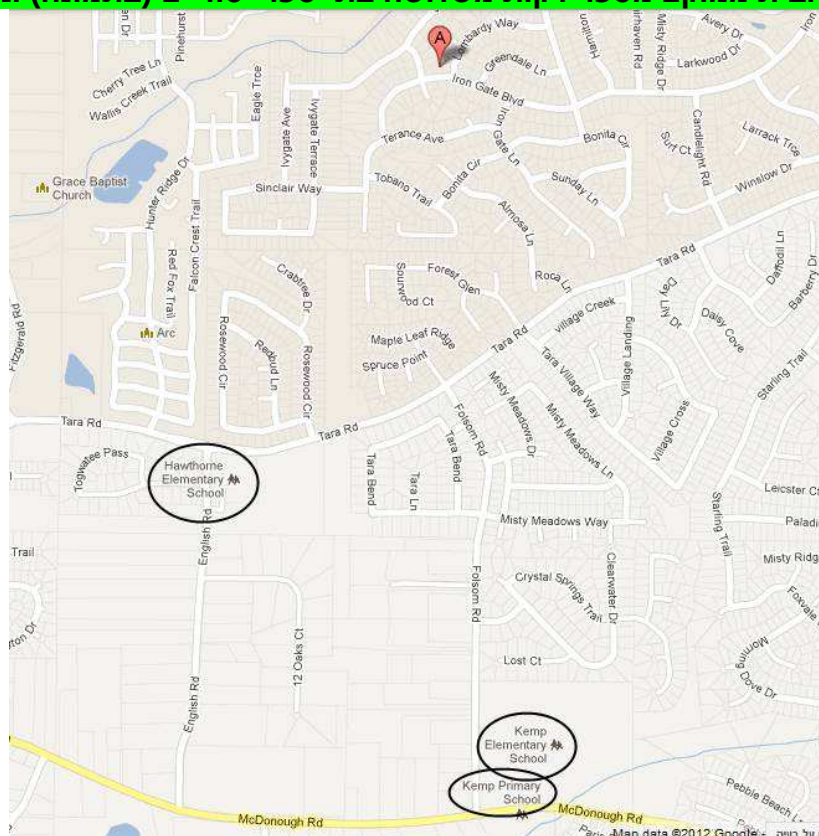
Property Type: Residential Detached					Status: Sold			Number of Properties: 9						
Closed Date	Address	City	Zip	Subdivision	Bed	FB	HB	Stories	Basement	Year Built	Org List Price	List Price	CC	Sold Price
01/31/2012	689 Washington DR	Jonesboro	30238-8511	Lees Ridge	3	2	0	1 Story	Slab/None	1993	\$67,815	\$67,815	Y	\$67,815
02/08/2012	2102 Jackson Crossing CT	Jonesboro	30236-6749	JACKSON CROSSING	3	2	0	1 Story	Slab/None	2002	\$56,000	\$44,800	Y	\$30,187
03/07/2012	9042 Jenni CIR	Jonesboro	30238-6801	Brookstone	4	2	1	2 Stories	Slab/None	1998	\$39,900	\$39,900	Y	\$39,500
02/24/2012	1027 Maple Leaf Ridge ST	Jonesboro	30238-8826	Andover At Hawthorne	3	2	0	1 Story	Slab/None	1995	\$39,900	\$39,900		\$36,000
03/07/2012	937 TERANCE AVE	Jonesboro	30238	IRONGATE SANTA ANNA	3	2	0	1 & 1/2 Stories	Slab/None	1993	\$42,570	\$37,570	Y	\$25,500
02/10/2012	1205 Sunday LN	Jonesboro	30238-7888	Iron Gate	3	2	0	1 Story	Slab/None	1990	\$36,000	\$36,000	Y	\$35,000
12/23/2011	10627 PECAN LN	Jonesboro	30238	ANDOVER AT HAWTHORNE	3	2	0	1 Story	Slab/None	1996	\$37,500	\$35,000	Y	\$30,000
01/05/2012	1060 Iron Gate BLVD	Jonesboro	30238-6454	WALNUT CREEK	3	2	0	1 Story	Slab/None	1984	\$30,000	\$30,000	Y	\$33,000
01/12/2012	10385 Tobano TRL	Jonesboro	30238-8858	Grand Oaks	3	2	0	1 Story	Slab/None	1996	\$28,900	\$27,900	Y	\$32,000
Average					3	2	1			1994	\$42,065	\$39,876		\$36,556

הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הבית ביחס למטרופולין



הבית ממוקם מספר דקות משלושה בתי ספר יסודיים (בתמונה) ומבית ספר תיכון



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מיקום הבית בשכונה



מיקום הבית והמגרש ברחוב



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

הסלון



מבט מן הסלון לפינת האוכל – המטבח משמאל



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

המטבח



חדר שינה הורים – מרווח ובקומה הראשונה – יתרון לאוכלוסיה מבוגרת



מקלחת ושירותים הורים



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר שינה שני



חדר שינה שלישי (התמונה דומה מאוד לחדר השינה השני)



שירותים ומקלחת – חדרי ילדים



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

חדר השירות – מ.כביסה ומייבש



**המרתף – ניתן לראות את החלק שהיה בעבר דלת גרא'ג ונחסם לטובת הגדלת המרתף. אנו
נהפוך חלק מהמרתף חזרה לגרא'ג. גם לאחר ההסבה – יישאר כחצי מהמרתף הקיים.**



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד

מערכת החימום ודו המים החמים אשר במרתף



ליקויים בגג – חלק מהליקויים ניתן לראות בקלות בעין בלתי מזויגת



בלאי דלת כניסה אחורית ונזילות במרתף



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



הבהרה : כל תוכן מסמך זה הינו הערכה בלבד



צביקה – 0504389331 zvikaatl@gmail.com