



**כולם משקיעים בנדל"ן - מעטים ישנים בשקט...**

**1205 Garfield Lincoln Park, MI 48146**

#### **אודות העיר לינקולן פארק**

לינקולן פארק היא עיר במחוז ויין במדינת מישיגן. היא שוכנת באזור המכונה "הנהר-הדרומי". האזור משופע בנחלים ונהרות, אגמים של מים טהורים, יערות וחיות בר. לינקולן פארק הפכה לקהילה בוגרת ויציבה, עם מערכות חינוכיות מעולות, פארקים רחבי ידיים ומתקני נופש. העיריה מתכננת תוכנית אב להתחדשות קהילתית, שתכלול מוזיאון ייחודי להיסטוריה מקומית.

#### **אודות הנכס**

"אחוזת גרפילד" הינה בנין לבנים בן 12 דירות הנמצא בעיר "לינקולן פארק", אחד הפרברים היוקרתיים של דטרויט רבתי. הבנין מעוצב בסגנון נדיר ולא שגרתי לבניינים בגודלו. לכל דירה יש 2 חדרי שינה גדולים, סלון, מטבח ומחסן. הבנין נבנה בשיטה המבטיחה עלויות תחזוקה נמוכות. בשיפוצים שנערכו בו בשנים האחרונות הותקנה מערכת חימום מרכזית חדשה, הוחלפו כל החלונות והורכב גג חדש המעוצב בצורה מרהיבה. הבנין ממוקם במקום מעולה. קרוב לחנויות, בתי ספר, מסעדות ובתי עסק רבים. הבנין בתפוסה כמעט מלאה ויש לו רישיון השכרה מהעיריה. מחירי השכירות באזור זה נמצאים בעליה מתמדת, עובדה שמגבירה את סיכוי המשקיעים לרווח הון נוסף בטווח של מספר שנים.



**CYT Holdings in Israel:**

**1 Yehuda Street P.O. Box 23, Elazar, Israel 90942**

**Sales: 073-207-2388 [info@tsurel.co.il](mailto:info@tsurel.co.il)**

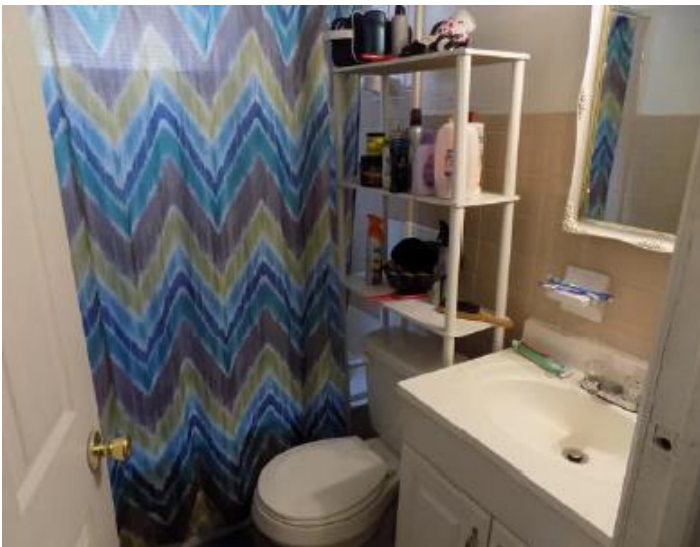
**[www.tsurel-estates.co.il](http://www.tsurel-estates.co.il)**



# TSUREL

השקעות נדל"ן בארה"ב

כולם משקיעים בנדל"ן - מעטים ישנים בשקט...



**CYT Holdings in Israel:**  
**1 Yehuda Street P.O. Box 23, Elazar, Israel 90942**  
**Sales: 073-207-2388 [info@tsurel.co.il](mailto:info@tsurel.co.il)**  
**[www.tsurel-estates.co.il](http://www.tsurel-estates.co.il)**



**כולם משקיעים בנדל"ן - מעטים ישנים בשקט...**

תכנון תשואה		מפרט	
\$ 450,000	מחיר	1205 Garfield, Lincoln Park MI 48146	כתובת
\$ 7,200	שכר דירה חודשי	12	מספר דירות
\$ 86,400	שכ"ד שנתי ברוטו	2 דירות בעלות סטודיו ו-10 דירות עם 2 חדרים	מספר חדרי שינה בכל דירה
\$ 8,640	מקדם ביטחון של 10%	1	מספר חדרי אמבט בכל דירה
\$ 77,760	הכנסה משכ"ד (נטו)	1929	שנת בניה
17.3 %	תשואה שנתית ברוטו		
הוצאות קבועות		תוספות	
\$ 14,800	ארנונה, מים וחשמל (שנתי)	כן	חניה
\$ 8,560	חברת ניהול (שנתי)	כן	מרתף
\$ 3,900	ביטוח מבנה	כן	מערכת חימום
\$ 5,500	תיקונים ואחזקה	לא	מזגן
סיכום שוטפת		9 יחידות השקעה	
\$ 32,760	סה"כ הוצאות קבועות	של \$50,000 לכל יחידה	
\$ 45,000	הכנסה שנתית נטו		
10%	תשואה שנתית נטו		

**CYT Holdings in Israel:**  
**1 Yehuda Street P.O. Box 23, Elazar, Israel 90942**  
**Sales: 073-207-2388 info@tsurel.co.il**  
[www.tsurel-estates.co.il](http://www.tsurel-estates.co.il)