



# TSUREL

## השקעות נדל"ן בארה"ב

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

**18949-18985 Hoover St. Detroit, MI 48205**

### על העיר דטרויט

דטרויט היא העיר הגדולה ביותר במדינת [מישיגן](#) שבארצות הברית. בעיר התגוררו בשנת [2010](#) כ- 710 אלף תושבים. העיר מהווה את מרכז תעשיית הרכב האמריקאית.

משנת 2015 העיר נמצאת בתהליך התאוששות מרשים ומשקיעים מכל העולם נוהרים אליה להשקיע בנדל"ן. מספר משקיעים מפורסמים ועתירי ממון משקיעים מיליארדים בפיתוח העיר וניתן לראות בה אתרי בנייה ענקיים. תהליך זה גורר בעקבותיו התאוששות מרשימה במחירי הנדל"ן .

### על הנכס

2 בתים דו-קומתיים, רב משפחתיים. בכל בית 8 דירות. בסה"כ 16 דירות. הבתים נמצאים בקרבת מרכז קניות ומרכזי ספורט. לכל דירה יש 2 קומות + מחסן ( basement ), חדר שינה אחד וחדר אמבטיה אחד ( במפלס העליון ). במפלס התחתון – סלון ומטבח.



### CYT Holdings in Israel:

1 Yehuda Street P.O. Box 23, Elazar, Israel 90942  
Sales: Avishay 052-275-7031; Yigal 050-537-2112

Baruchi 052-286-3079; Ahia 054-215-7750

[yigal@tsurel.co.il](mailto:yigal@tsurel.co.il) [avishay@tsurel.co.il](mailto:avishay@tsurel.co.il)

[ahia@tsurel.co.il](mailto:ahia@tsurel.co.il) [baruchi@tsurel.co.il](mailto:baruchi@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: Avishay 052-275-7031; Yigal 050-537-2112  
Baruchi 052-286-3079; Ahia 054-215-7750  
[yigal@tsurel.co.il](mailto:yigal@tsurel.co.il) [avishay@tsurel.co.il](mailto:avishay@tsurel.co.il)  
[ahia@tsurel.co.il](mailto:ahia@tsurel.co.il) [baruchi@tsurel.co.il](mailto:baruchi@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: Avishay 052-275-7031; Yigal 050-537-2112  
Baruchi 052-286-3079; Ahia 054-215-7750  
[yigal@tsurel.co.il](mailto:yigal@tsurel.co.il) [avishay@tsurel.co.il](mailto:avishay@tsurel.co.il)  
[ahia@tsurel.co.il](mailto:ahia@tsurel.co.il) [baruchi@tsurel.co.il](mailto:baruchi@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: Avishay 052-275-7031; Yigal 050-537-2112  
Baruchi 052-286-3079; Ahia 054-215-7750  
[yigal@tsurel.co.il](mailto:yigal@tsurel.co.il) [avishay@tsurel.co.il](mailto:avishay@tsurel.co.il)  
[ahia@tsurel.co.il](mailto:ahia@tsurel.co.il) [baruchi@tsurel.co.il](mailto:baruchi@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...

PROPOSED YIELD	תכנון תשואה	DETAILS	פרטי הבית
700,000\$	מחיר Price	<b>18949-18985 Hoover St. Detroit, MI 48205</b>	כתובת Address
12,000\$	שכר דירה חודשי Monthly rental	1	מספר חדרי שינה בכל דירה No. of bedrooms per apt.
144,000\$	שכ"ד שנתי ברוטו Annual income rent (Gross)	1	מספר חדרי אמבט בכל דירה No. of bathrooms per apt.
<b>21%</b>	תשואה שנתי ברוטו Annual Yield – (Gross)	800 (כ- 75 מ"ר)	שטח מגורים ברגל מרובע לכל דירה Size of Apt in SQ FT
<b>Fixed Expenses</b>	<b>הוצאות קבועות</b>	1960	שנת בניה Year built
15,000\$	ארנונה, מים וביטוח (שנתי) City taxes, water and insurance(Annual)	\$750,000	שווי שוק בשיא (2006) Market value at peak (2006)
14,000\$	חברת ניהול (שנתי) Annual management fees		<b>תוספות Additions</b>
21,000\$	מקדם ביטחון של כ- 15% Safety factor	לא מקורה. מאחורי הבית Uncovered behind the house	חניה Parking
10,000\$	תיקונים ואחזקה שוטפת Repairs and maintenance	נפרד לכל דירה Separate for each Apt	מרתף Basement
<b>Summary</b>	<b>סיכום</b>	גז + אוויר דחוס Gas and compressed air	מערכת חימום Heating system
60,000\$	סה"כ הוצאות קבועות Fixed expenses	אין No	מזגן A/C
84,000\$	<b>הכנסה שנתי נטו Net Annual income</b>		
<b>12%</b>	<b>תשואה שנתי נטו Net Annual Yield</b>		

**CYT Holdings in Israel:**  
**1 Yehuda Street P.O. Box 23, Elazar, Israel 90942**  
**Sales: Avishay 052-275-7031; Yigal 050-537-2112**  
**Baruchi 052-286-3079; Ahia 054-215-7750**  
[yigal@tsurel.co.il](mailto:yigal@tsurel.co.il) [avishay@tsurel.co.il](mailto:avishay@tsurel.co.il)  
[ahia@tsurel.co.il](mailto:ahia@tsurel.co.il) [baruchi@tsurel.co.il](mailto:baruchi@tsurel.co.il)  
[www.tsurel-estates.co.il](http://www.tsurel-estates.co.il)