

ЗАЩИТА ПРОЕКТА ДОХОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ НА РЫНКЕ

USA

ГОРОД CINCINNATI , ШТАТ ОНЮ.

ОБО МНЕ

ФИО: Гаврилова Татьяна Юрьевна.
Возраст : 56 лет. Город Стрежевой Томская область.
Семейное положение: Замужем .
Работа: Врач клинической лабораторной диагностики.
Дети: Взрослая дочь 35 лет.



Почему город Цинциннати?

- Почему город Цинциннати? Цинциннати является третьим городом по численности населения штата Огайо. В 19 веке это был первым американским городом конкурирующим с городами восточного побережья. Город большей частью застроен в период с 1850-1900 г. в каменном исполнении.
- Климат в Цинциннати является благоприятным и принадлежит к переходной климатической зоне, от субтропического к континентальному, поэтому лето жаркое и влажное, а зимы мягкие.
- Цинциннати является высокообразованным городом о чем говорит наличие 8 университетов, численность студентов составляет 20,5% от общего количества населения.
- В городе располагаются и действуют большое количество компаний таких как, Procter&Gamble, штаб-квартира Mitsubishi, штаб-квартира химической компании Ashland Global Speciality Chemicals, дочерняя компания Johnson & Johnson (Ethicon,Ins) и др.
- Так как город по большей части застроен домами в каменном исполнении здесь есть большой потенциал совершать флип-сделки с низким входом.
- Климат и благоприятное географическое расположение штата Огайо позволяет уменьшить цену страховки от неблагоприятных погодных условий.





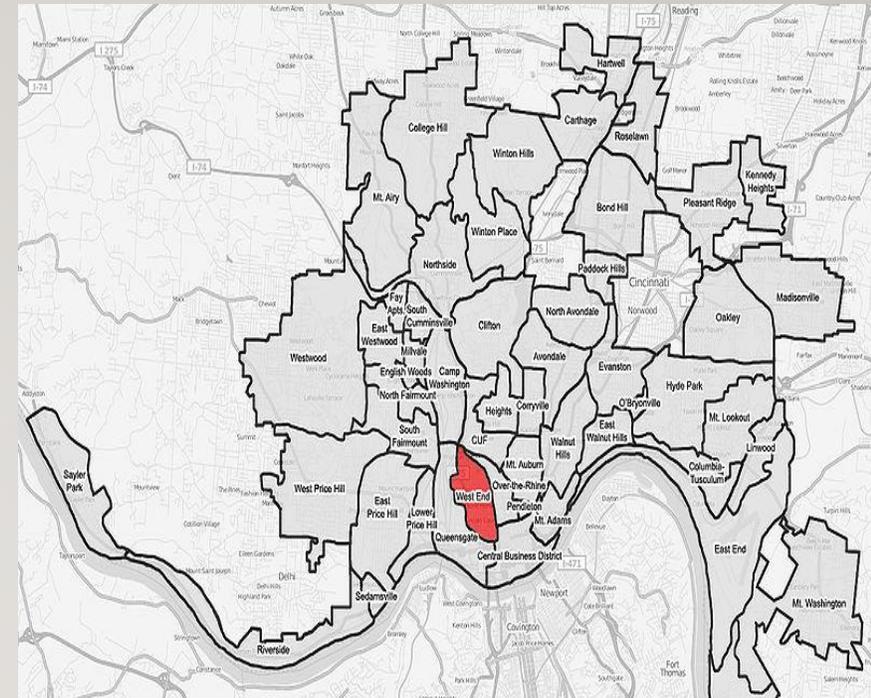
Район Вест-Энд. Цинциннати.

-Вест-Энд - это район в Цинциннати, штат Огайо, расположенный к северо-западу от центра города. Население по переписи 2010 года составляло 6627 человек.

Исторический Вест-Энд был в значительной степени снесен в 1950-х годах в рамках серии проектов по обновлению городов, включая строительство межштатной автомагистрали 75.

Вест-Энд - это район City West, крупнейшего жилищного проекта в Цинциннати со времен Второй мировой войны. Проект превратил некогда район с низким доходом в жилой комплекс со смешанным доходом. В 1999 году многие из запущенных, тесных зданий были снесены, чтобы освободить место для новых таунхаусов с просторной парковкой.

- Государственные школы в Вест-Энде выше среднего.
- В Вест-Энде много баров, ресторанов, кафе и парков.
- Большинство жителей снимают дома.



Недвижимость

Средняя стоимость дома

159 868 долларов
США

Национальный 184 700 долл. США

Средняя рента

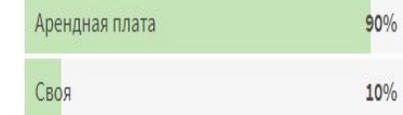
528 долл. США

Национальный 949 долл. США

Чувство области ?

Городской

Аренда против собственного



Выбранная стратегия. Город реализации- Цинциннати.

Для данного дома я выбрала стратегию флип-делка по следующим причинам.

1. Дом продается по цене ниже рыночной на 65%.
2. Большие вложения денежных средств в ремонт данного дома не предполагает в дальнейшую сдачу его в аренду, по причине долгой окупаемости.
3. Этот дом выставлен на Zillow за 100 000 \$ за юнит, смело можно снизить цену до 70 000 \$ за юнит т.к. выставленный на продажу дом в 2017 г. стоил 70 000 \$ и не нашел своих покупателей, что предполагает отсутствие ремонта в доме. Покупать правильнее сразу оба юнита, т.к. непроданный юнит может портить общую картину при продаже отремонтированного.



ДОМ- 1036 DAYTON ST, ЦИНЦИННАТИ, ОГАЙО 45214

https://www.zillow.com/homedetails/1036-Dayton-St-Cincinnati-OH-45214/2078709715_zpid

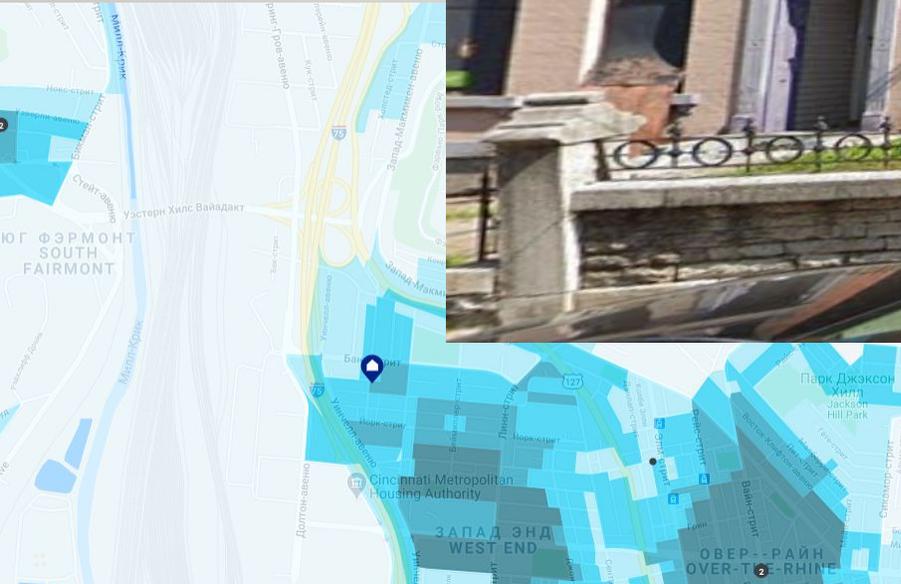
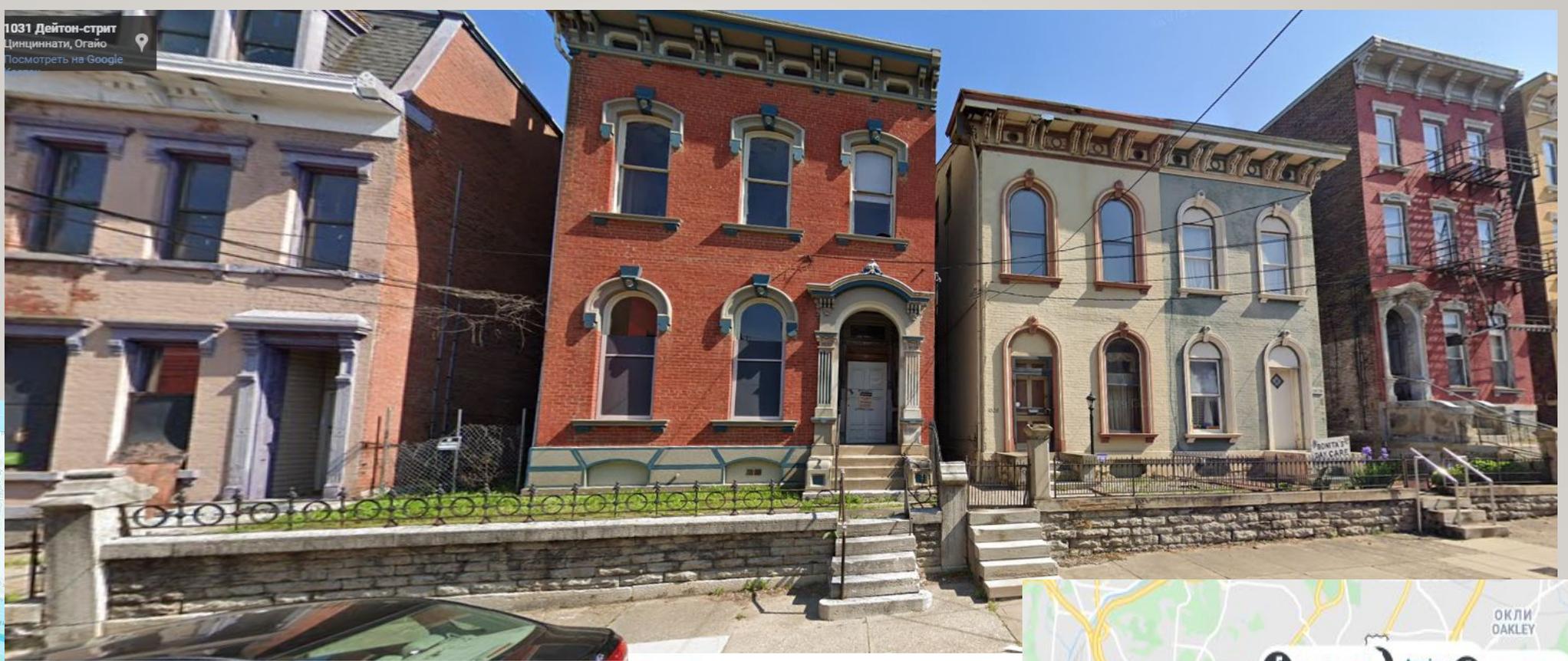
- Время на Zillow -56 дней . Просмотров 1 473 . Сохранено 30 .
- Расположение! 4 минуты от нового стадиона ФК. Можно сделать отличную резиденцию или дуплекс. Развитие 1034 и 1036 Dayton Street с потенциалом прибыли в 100 тыс. \$ долларов. Это один из двух домов с 4 спальнями и 2 ванными комнатами, готовых к ремонту. Можно приобрести по отдельности, но главное - развивать оба здания , так как второе будет портить вид при перепродаже отремонтированного.
- Арендная плата в этом районе по Zestimate \$ 1200 -\$1500 для юнитов в кирпичном исполнении.
- Площадь дома не указана, но судя по близлежащим домам 4 500 Square feet .



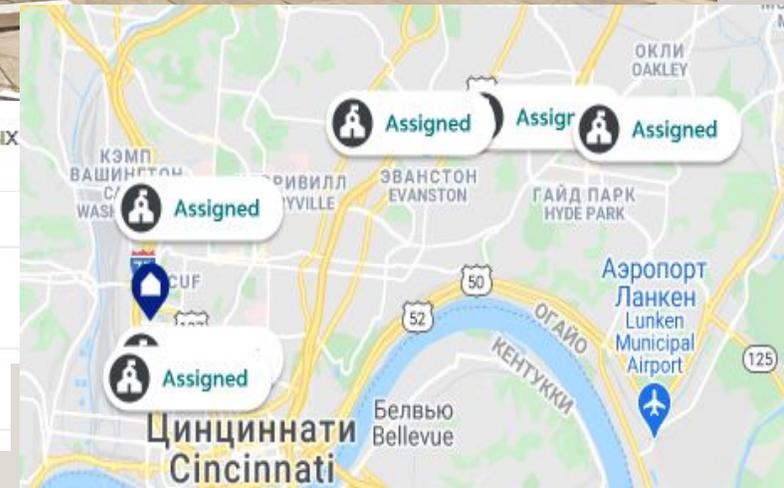




1031 Дейтон-стрит
Цинциннати, Огайо
Посмотреть на Google



- Средняя школа информационных технологий Роберта А. Тафта
- Средняя школа Hughes STEM
- Начальная школа Джорджа Хейса-Дженни Портер
- Средняя школа Walnut Hills



В районе Вест-энд средний уровень доступности.

Таблица расчетов

10															
11			Purchase	\$ 70 000											
12	Brutto rent	Netto rent	Cash	Market value	finance	interest	principal payment	refinance	Flip profit	Cash flow/month	Cash flow/year	Turn over/cash	Cash on Cash	ROI years	Flip profit/finance
13	\$ 1	\$ 1	\$ 120 002	\$ 234 000	\$ 1	\$ 1	\$ 1	70%	\$ 113 996	\$ -3	\$ -41	-345,00%	-0,03%	18 182	5699818%
14					\$ 1	\$ 1	\$ 1	\$ 163 800							
15	LLC cost	\$700	Tax %	15	Rehab	50 000	Points	3	Due per month	\$ 4	Market value	\$234 000	\$234 000	\$234 000	\$234 000
16	Vacancy %	5	Insurance	10	Cost of money	\$ 0	Cost of close %	5	Turn overper year	\$ 46	Gap money	1,00%	1,00	Срок кредита, мес	1
17	Repair%	5	managing com %	10	Time til rent/flip	3	Down payment %	30	Capitalisation	4	Hard money	1,00%	1,00	Срок кредита, мес	1
18															
19			Purchase	\$ 70 000											
20	Brutto rent	Netto rent	Cash	Market value	finance	interest	principal payment	refinance	Flip profit	Cash flow/month	Cash flow/year	Turn over/cash	Cash on Cash	ROI years	Flip profit/finance
21	\$ 1	\$ 1	\$ 12 860	\$ 234 000	\$ 21 000	\$ 266	\$ 350	70%	\$ 101 140	\$ -1 919	\$ -23 033	-191944,95%	-179,11%	20 130	84%
22					\$ 99 000	\$ 891	\$ 413	\$ 163 800							
23	LLC cost	\$700	Tax %	15	Rehab	50 000	Points	3	Due per month	\$ 1 920	Market value	\$234 000	\$234 000	\$234 000	\$234 000
24	Vacancy %	5	Insurance	10	Cost of money	\$ 3 600	Cost of close %	5	Turn overper year	\$ 46	Gap money	25,00%	1,64	Срок кредита, мес	60
25	Repair%	5	managing com %	10	Time til rent/flip	3	Down payment %	30	Capitalisation	4	Hard money	15,00%	1,39	Срок кредита, мес	240
26															
27			Purchase	\$ 70 000											
28	Brutto rent	Netto rent	Cash	Market value	finance	interest	principal payment	refinance	Flip profit	Cash flow/month	Cash flow/year	Turn over/cash	Cash on Cash	ROI years	Flip profit/finance
29	\$ 1	\$ 1	\$ 7 112	\$ 234 000	\$ 120 000	\$ 1	\$ 1	70%	\$ 106 887	\$ -3	\$ -41	-345,00%	-0,58%	19 260	89%
30					\$ 1	\$ 1	\$ 1	\$ 163 800							
31	LLC cost	\$700	Tax %	15	Rehab	50 000	Points	3	Due per month	\$ 4	Market value	\$234 000	\$234 000	\$234 000	\$234 000
32	Vacancy %	5	Insurance	10	Cost of money	\$ 3 600	Cost of close %	5	Turn overper year	\$ 46	Gap money	1,00%	1,00	Срок кредита, мес	1
33	Repair%	5	managing com %	10	Time til rent/flip	3	Down payment %	30	Capitalisation	4	Hard money	1,00%	1,00	Срок кредита, мес	1

Таблица № 1 рассчитана на покупку дома за счет собственных средств.

Таблица № 2 расчёт произведен с использованием заемных средств.

Таблица № 3 расчет произведен с привлечением денежных средств инвестора.

Инспекции



Перед покупкой дома, необходимо проверить его общее техническое состояние. В городе Цинциннати можно запланировать инспекционные услуги онлайн в компании AA Home Inspection (<https://aahomeinspection.net>), которая так же поможет определиться с затратами на ремонт объекта. Почему я выбрала эту компанию?

- удобные параметры планирования;
- лицензированные домашние инспекторы;
- легкие для понимания отчеты(электронные отчеты в тот же день);
- справедливая разумная цена;
- полный и тщательный осмотр недвижимости;
- имеется сеть риэлторов с которыми работает компания;
- принимаются онлайн платежи.

Я планирую заказать комплексный осмотр дома: систему отопления, центральную систему кондиционирования, всю внутреннюю сантехнику и электрическую проводку, крышу, чердак, стены, полы, окна и двери, подвальное помещение.

Контакты компании: Огайо- (513) 319-7770

Кентукки –(859) 448-0213.

Цинциннати электронная почта-info@aahomeinspection.net

Открытие компании - LLC

Преимущества регистрации компании в Огайо

- Минимальное налогообложение. Отсутствует налог на прибыль корпорации.
- Кодекс Огайо дает членам LLC договорную свободу настраивать свои взносы, права, обязанности и распределение прибылей и убытков.
- Огайо имеет большую и растущую экономику
- Каждый год Огайо формирует более 40 000 новых LLC и Корпораций. Огайо имеет более 258,000 активных LLC и Корпораций. Огайо является седьмым по численности населения штатом и восьмым по валовому внутреннему продукту. По данным торговой палаты США, Огайо занимает третье место среди лучших налоговых условий для новых фирм.
- Продолжительность. Кодекс Огайо предусматривает неограниченную жизнь LLC.
- Кодекс Огайо LLC несколько необычен тем, что он прямо разрешает LLCs принимать подзаконные акты в дополнение к соглашению LLC. В нем говорится, что участники или менеджеры “могут принимать подзаконные акты, не противоречащие Устава организации или учредительного договора и которые предназначены для контроля членов, руководителей, или любых других вопросов, касающихся управления обществом, включая, но не ограничиваясь, книги и учетные документы, протоколы заседаний, собраний, требования к уведомлению о собраниях, исчисление сроков для уведомления, способ уведомления, кворума требований, письменных действий вместо встречи, отказ от уведомления, прокси, и офицеров.”
- Регистрационный агент. В Огайо компания должна постоянно иметь агента для обслуживания процесса в штате.



Для открытия LLC в США я нашла три компании, в которых можно открыть:

- EIN,
- банковский счет удаленно,
- LLC,
- услуги бухгалтера,
- аренда почтового ящика,

ZEN BUSINESS предлагает сопровождение профессионального зарегистрированного агента.



<https://businessjet.com>



www.zenbusiness.com



<https://www.rocketlawyer.com>

Работа с подрядчиком

Для проведения реконструкции выбранного объекта я нашла две строительные компании в г. Цинциннати, которые имеют LLC, работают на рынке строительных услуг более 20 лет. Данные компании специализируются на всех типах конструкциях жилых помещений. Производят реконструкцию и ремонт:

- комнат;
- кухонь;
- подвалов;
- внутренних и внешних покрасочных работ;
- полов;
- дверей;
- окон;
- сантехнические работы, электрические работы, работы с кровлей.



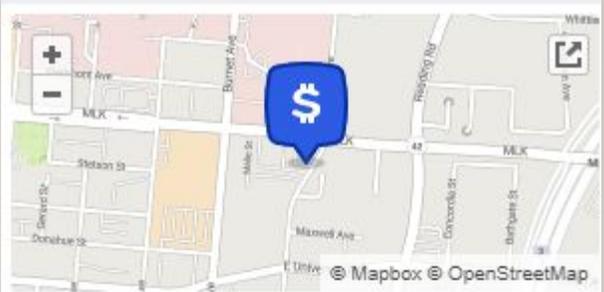
<http://topnothcincy.com>



<https://www.thepelicancompanies.com>

Страхование

Страховая компания Nationwide Insurance Christopher Wade Chapman расположена в городе Цинциннати и имеет хорошие отзывы от клиентов. Страховому агенту я предоставляю план своих стратегий с обозначением конкретных сроков, чтобы избежать недостаточного страхования. Застраховать недвижимость можно так же при помощи юриста. Компания на рынке более 20 лет.



Nationwide Insurance:
Christopher Wade Chapman
435 Martin Luther King Dr E Ste B
Цинциннати, ОН 45229
США

[Проложить маршрут](#)

i Our commitment to you is to provide you with the absolute best... [\(Показать больше\)](#)

L **Закрывается до 9:00** [\(Показать больше\)](#)

📞 (513) 221-1500

🌐 [agency.nationwide.com/oh/cincinnati/...](http://agency.nationwide.com/oh/cincinnati/)

f nationwide

🐦 @nationwide

Сроки покупки – Реконструкции – Сдача в эксплуатацию Продажа-Стратегия выхода.

- Срок покупки- Октябрь 2020 года.
- Реконструкция- До середины февраля 2021 года(4 месяца). Акцент в ремонте сделать на благоустройстве фасада здания. Привести его в респектабельный вид. Внутренний ремонт должен быть инвесторский, не дорогой.
- Флип- сделка планируется на март месяц 2021 года. Деньги от продажи данного объекта я планирую инвестировать в покупку новых объектов (2х или 3х), используя эти деньги в качестве первоначального взноса, а остальную сумму за кредитовать в ХМЛ. И так повторить несколько раз. Район Вест –энд не самый фешенебельный в Цинциннате, но в нем много кирпичных домов старой постройки, которые можно рассмотреть для флип-сделок с хорошим flip profit.



Развитие на рынке недвижимости в США.

1. Первоначально-создание стартового капитала на флип-сделках, привлекая инвесторские деньги. После сдачи налогового отчета получить ITIN.
2. На второй год возможность пользоваться банковскими деньгами и создавать себе положительную кредитную историю.
3. Достичь 2% кредитования по заемным средствам и взять в банке большую сумму денег на большой проект (типа гостиничного бизнеса) с созданием собственной управляющей компании, который будет приносить пожизненный пассивный доход.



Нахождение титульной компании и составление контракта



<https://www.rtae.net>

Для закрытия сделки необходимо проверить объект на :

- юридическое право продавца на объект недвижимости;
- его законное владение;
- право на землю;
- отсутствие судебных и иных споров, отсутствие штрафов и т.д.).

Я выбрала агентство Riverview Title Agency. Данное агентство обладает 25-летним опытом закрытия сделок с недвижимостью.

Перевод денег



Перевод денежных средств из России в США является затруднительной процедурой. Я являюсь владелицей дебетовой карты Tinkoff Black с которой через Swift перевод пополняю свой брокерский счет на Interactive Brokers. Действующего открытого счета в американских банках не имею, планирую его открыть с помощью юриста либо удаленно используя электронную подпись. При наличии LLC необходимо открытие второго счета.



Вывод дохода

Для эффективного развития бизнеса на американском рынке, его масштабирования необходима большая сумма американских долларов, которые постоянно необходимы иметь в США. Поэтому в ближайшие 5-7 лет у меня не предвидятся планов по выводу денежных средств в Россию.



Создание кредитной истории

1. Для первоначальной сделки предполагаю использовать свои или инвесторские денежные средства.
2. В последующих сделках предполагаю воспользоваться Hard money lenders.
3. По истечении годовой налоговой отчетности и получения ITIN планирую привлекать банковские денежные средства постепенно зарабатывая положительную кредитную историю, тем самым иметь возможность поучать кредиты под минимальный %.
4. Имею возможность предоставления документов в американские банки о своей положительной кредитной истории в России.
5. Вместе с открытием счета в американском банке, оформить кредитную карту.

