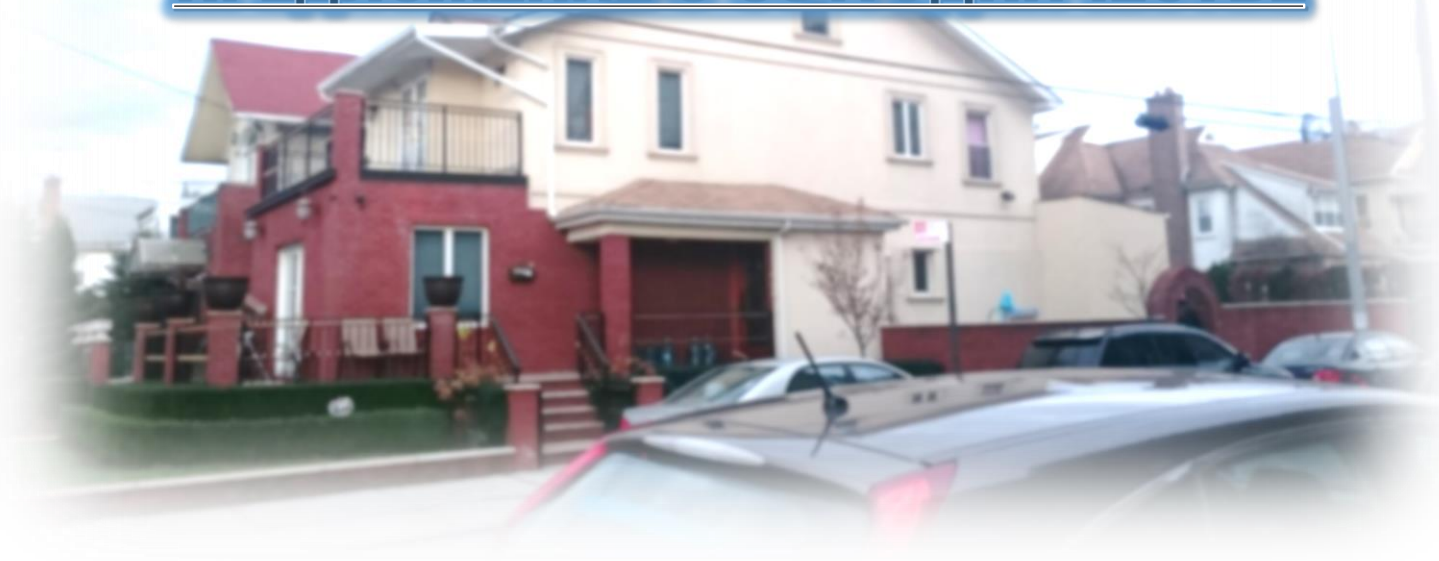
НЕДВИЖИМОСТЬ В НЬЮ-ЙОРКЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ О СОТРУДНИЧЕСТВЕ



2017, Brooklyn, NY

Добрый день!

Сохранение своих сбережений – это то, что волнует многих людей. Еще более пристальное внимание заслуживают инвестиции.
В экономически нестабильном мире трудно найти безопасные способы вложений своих средств. Ещё более призрачным представляется возможность извлечения прибыли от своих вложений.

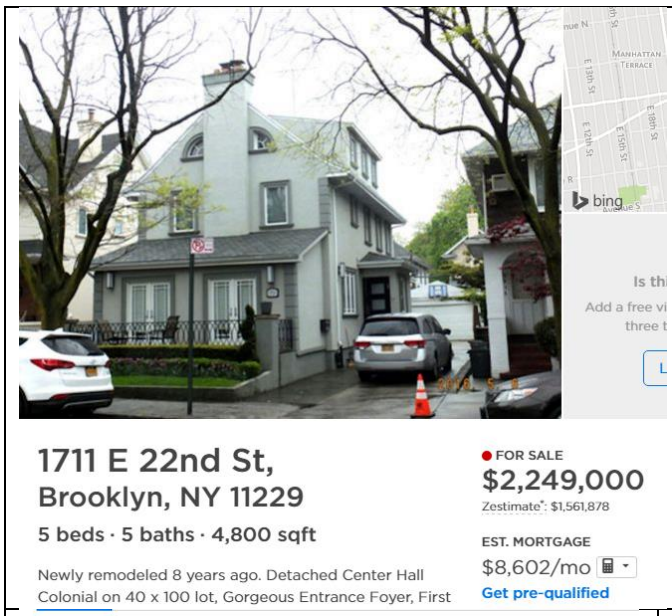
В настоящем Предложении обращаю Ваше внимание на некоторые возможности, которые открывает рынок недвижимости в одной из самых развитых экономик мира – недвижимость в Нью-Йорке, США.

Как не только разместить инвестиционные средства, но также их приумножить?

Прежде всего – развеем **миф** о КРАХЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В АМЕРИКЕ в 2008-2009 годах.

Просто говоря – «краха» не было. Просто из экономики Америки было выведено несколько триллионов долларов (кто - так и не нашли ☺), и нужно было назначить виновных. Вот и «назначили» одну из причин банковского кризиса – так называемый мыльный пузырь из акций рынка недвижимости.

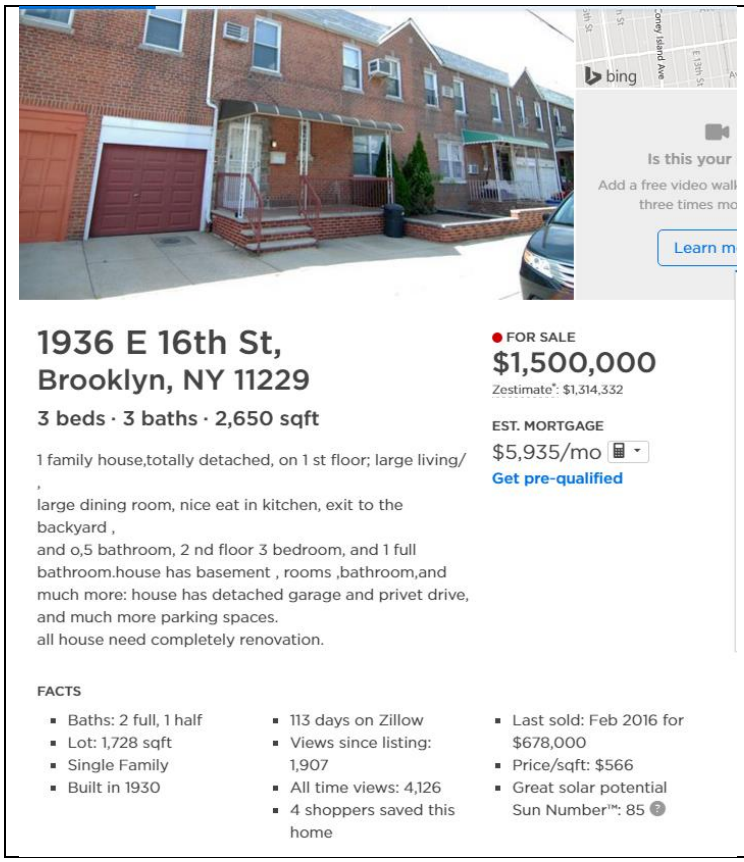
Вот для примера – статистика изменений стоимости недвижимости на рынке жилья последних лет. Статистические данные представлены по информации сайта одной из самых известных американских Компаний по недвижимости Zillow. Как вы и сами увидите – «обвала» никакого не было.


1711 E 22nd St,
Brooklyn, NY 11229
5 beds · 5 baths · 4,800 sqft
Newly remodeled 8 years ago. Detached Center Hall Colonial on 40 x 100 lot, Gorgeous Entrance Foyer, First
FOR SALE
$2,249,000
Zestimate®: $1,561,878
EST. MORTGAGE
$8,602/mo
Get pre-qualified

Итак, дом 1930 года постройки (!) в 2007 году был куплен за $995’000

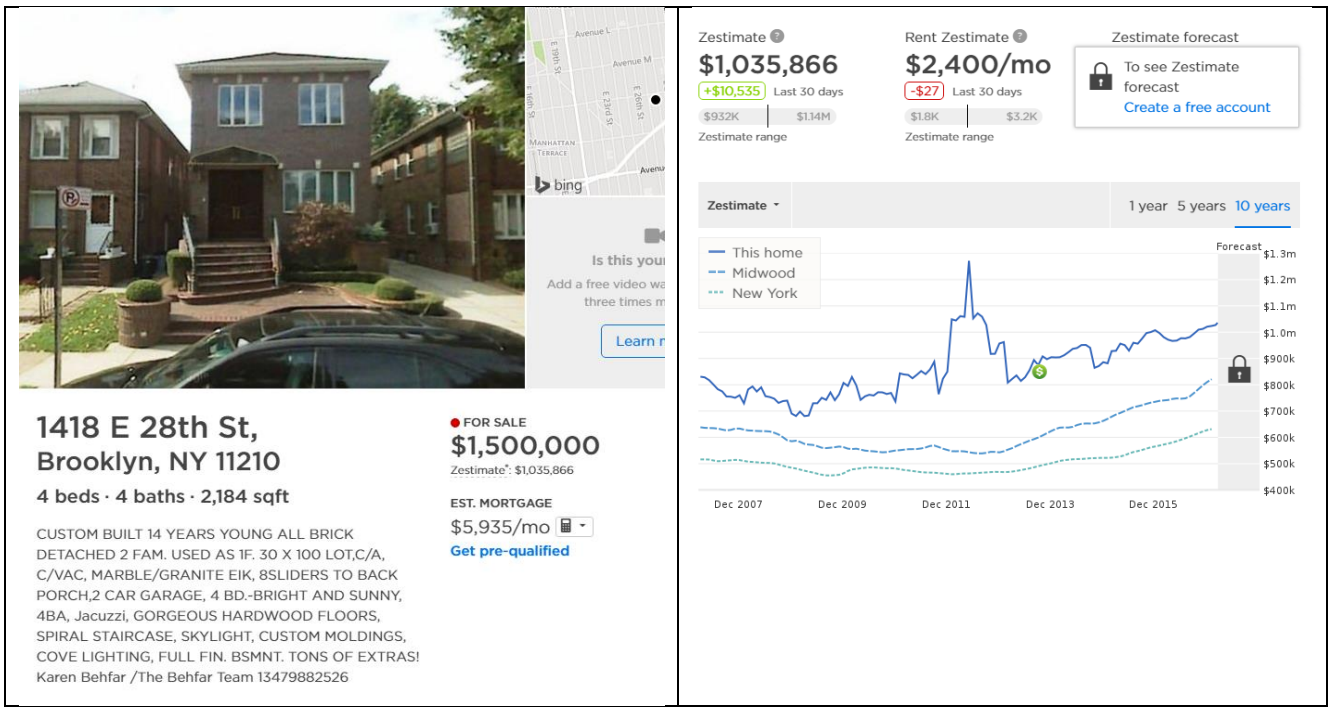
Теперь он стоит – почти в 2 раза дороже

Дом также 1930 года (!) постройки в 2014 году был куплен за $330’000 – на аукционе. Очевидно после банкротства заемщика банк просто закрывал позиции по ипотеке. Либо перепродажа между родственниками.
На самом деле, как видим, после ремонта дом стоит – почти в 5 раз дороже



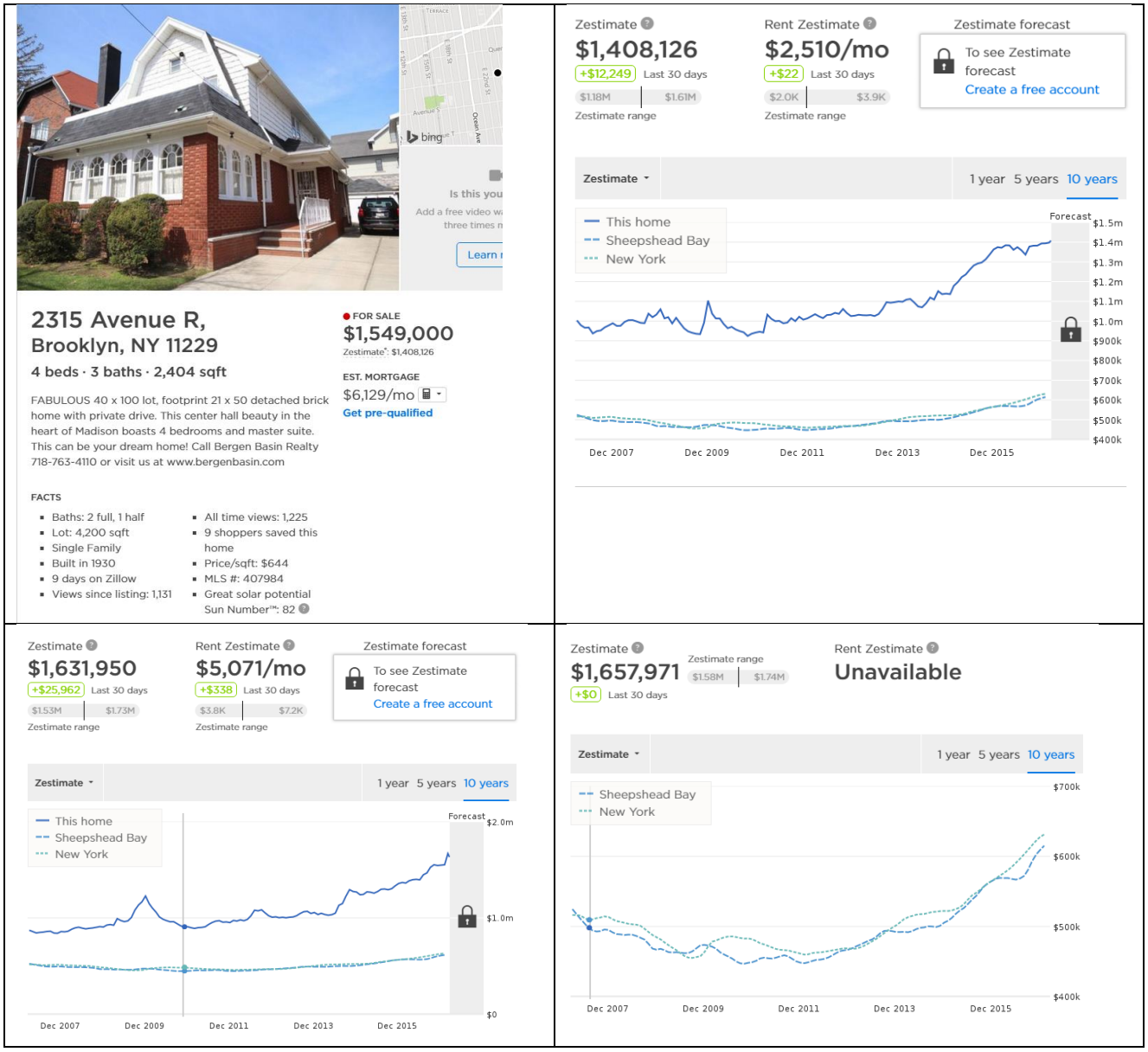
Часть дома 1930 года(!) постройки, в 2016 году была куплена за $678’000

После небольшого косметического ремонта лот стоит дороже – более, чем в 2 раза



Еще дом площадью 203 м2 (2’184ft).
Текущий уровень цен понятен. Также рост цен по этому дому с 2007 по 2015 год.

Еще дом площадью 223 м2 (2’404 ft); текущий уровень цен и рост цен по этому дому с 2007 по 2015 год:



Вот ещё пара статистик по цене на недвижимость…

Итак, на подавляющем большинстве представленных лотов (вы это легко можете сами проверить на сайтах по недвижимости в США; вся информация прозрачна), очевидно просматривается – устойчивый рост.
И что точно – никаких следов «краха» или «обвала» цен на жильё.

В одну из крупнейших экономик мира – обеспечен постоянный приток капитала и иммигрантов.
Хотя разумеется, могут быть времена, когда люди перестают обслуживать свою ипотеку. Но это уже немного другой вопрос.

****

Далее предлагаю рассмотреть основные направления для инвестиций в реальный сектор и возможности по приумножении средств, вкладываемых в недвижимость.

МНОГОЭТАЖНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО
ВЗАМЕН ЧАСТНОЙ ОДНО-ДВУХЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ

Во многих местах в Нью-Йорке, особенно в районах, приближенных к линиям метро, практикуется и успешно реализуются замещение частных одно-двух этажных домов точечными 5-ти, 7-ми этажными.

Это и понятно, поскольку большинство домов частного жилого фонда представлено домами 1930-1950 годов постройки.

Ниже представлено фото (рис.1-3) на примере улицы Ocean Ave в Бруклине:

Рис.1 и 2 - точечные застройки взамен двухэтажных домов

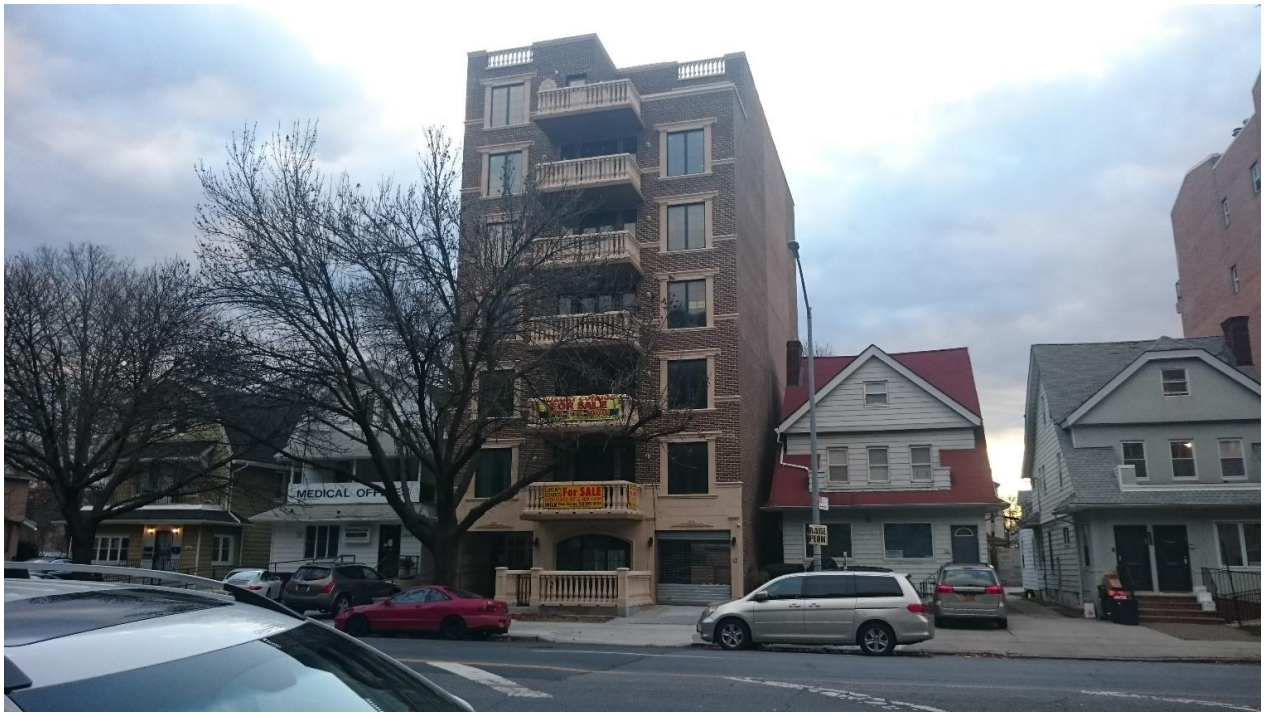


Рис.3 - Застройка под офисы или мед.клинику

В других районах, наблюдается подобная картина.

Существуют места и с многоэтажными застройками в 12-17 этажей (Брайтон Бич, Бронкс и др.). Правда и инвестиции в такие проекты понадобятся более серьезные.

Рис.4,5 - Чем не Москва?

В данном предложении, хочется остановиться именно на точечных застройках в 5-7 этажей.

Речь идет о быстровозводимых каркасных зданиях (металлокаркас с заливными перекрытиями по профлисту). Это довольно популярный способ строительства в Нью-Йорке для новых зданий в несколько этажей (рис.6а – принципиальная схема перекрытия; 6б – крыша из пористого бетона по профлисту):

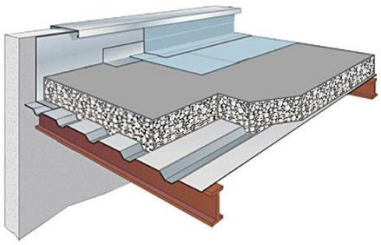


Рис.7 – строительство каркасного здания на улице Ocean Ave в Бруклине

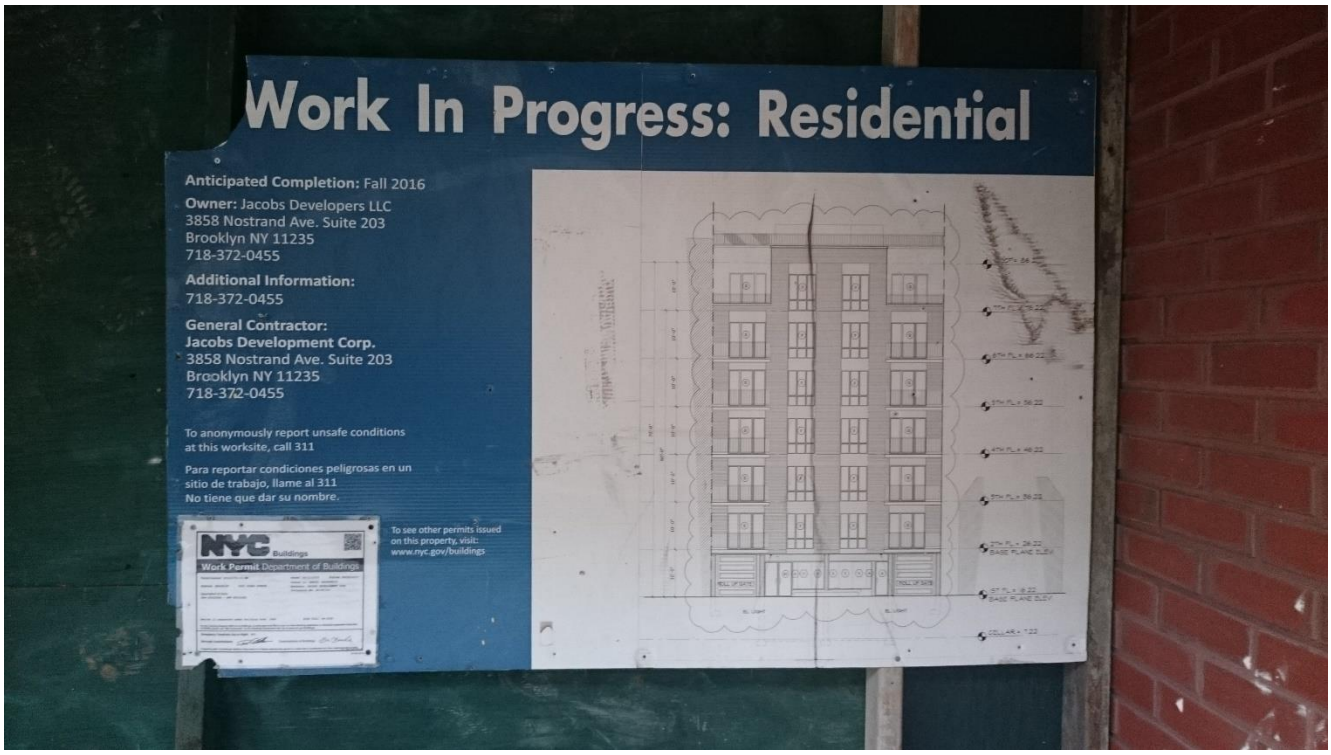


Рис.8 - Типичный билборд строительства подобного дома (срок строительства – 2 года)

Причем, интересно, что внешний вид, архитектура и стиль фасадов в Нью-Йорке практически ничем не ограничен (в нескольких Штатах в Америке приняты серьезные ограничения на внешний вид вновь возводимых и реконструируемых зданий, но Нью-Йорк в их число не входит).

Вот ещё несколько примеров:

Рис.9 – примеры решений по фасадам зданий

Данная область деятельности может быть востребована в двух направлениях:

1. Строительство с целью продажи
2. Строительство с последующей сдачей в аренду (для долгосрочных инвестиций)

<u>Вариант 1</u>: строительство с целью продажи

Цены на недвижимость в Нью-Йорке (как и во всей Америке, в принципе) – дело субъективное.

Хорошо то, что статистика и условия осуществленных сделок – всё абсолютно прозрачно и доступно в интернете. Некоторую статистику по ценам на жильё уже приводилась выше.

Вот ещё несколько примеров по состоянию на начало 2017 года –

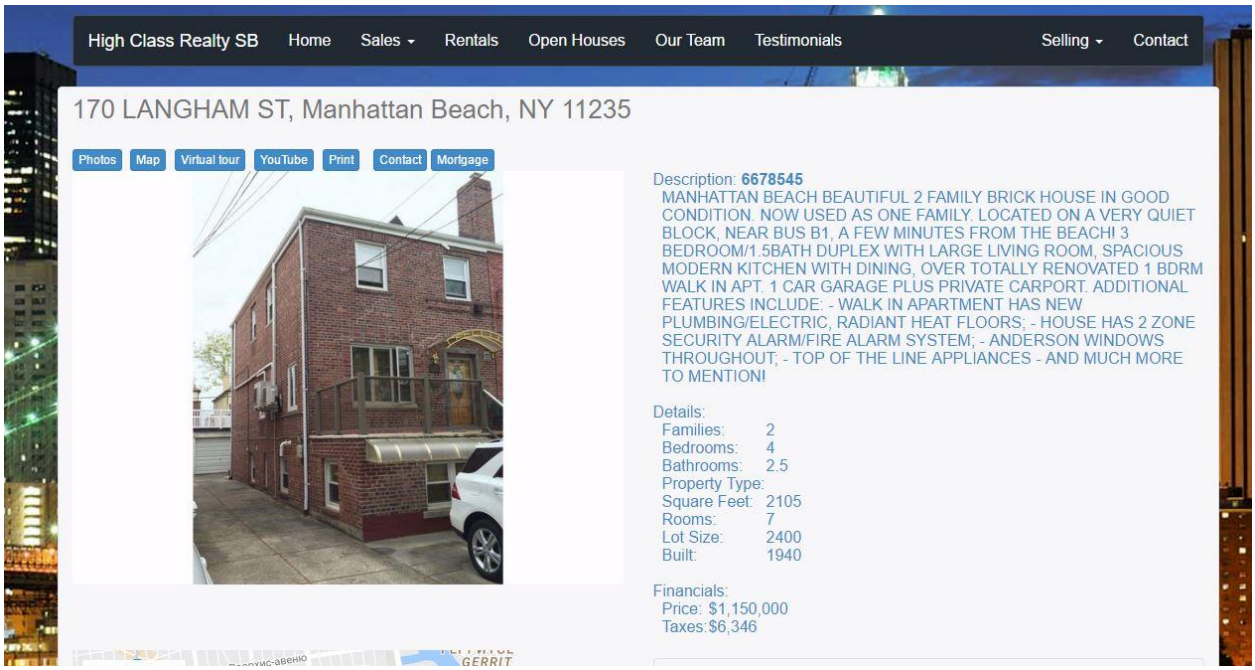


Рис. 10 – Дом 1940 г. постройки, площадь 2105 ft (195,5м2) $1’150’000 ($ 5’882/м2)

Рис. 11 – Часть дома 1950 г. постройки, площадь 2010 ft (186,7м2) $850’000 ($ 4’553/м2)

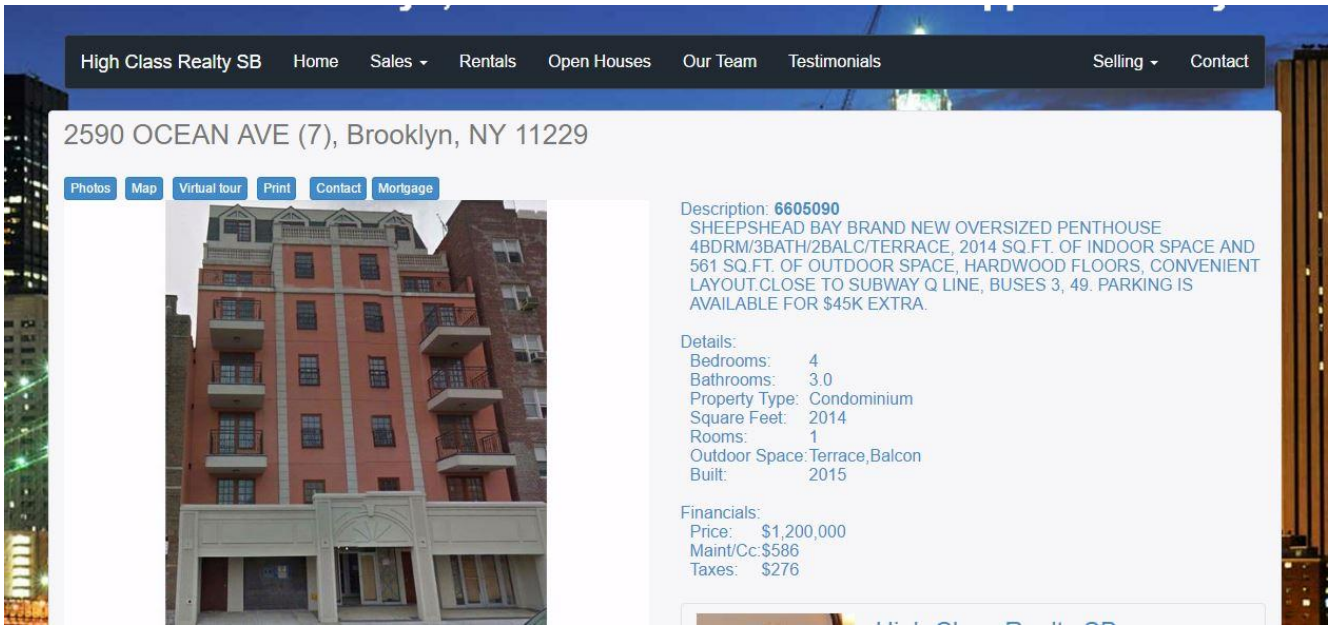


Рис. 12 – Квартира 2015 г. постройки, площадь 2014 ft (187,1м2) $1’200’000 ($ 6’413/м2)

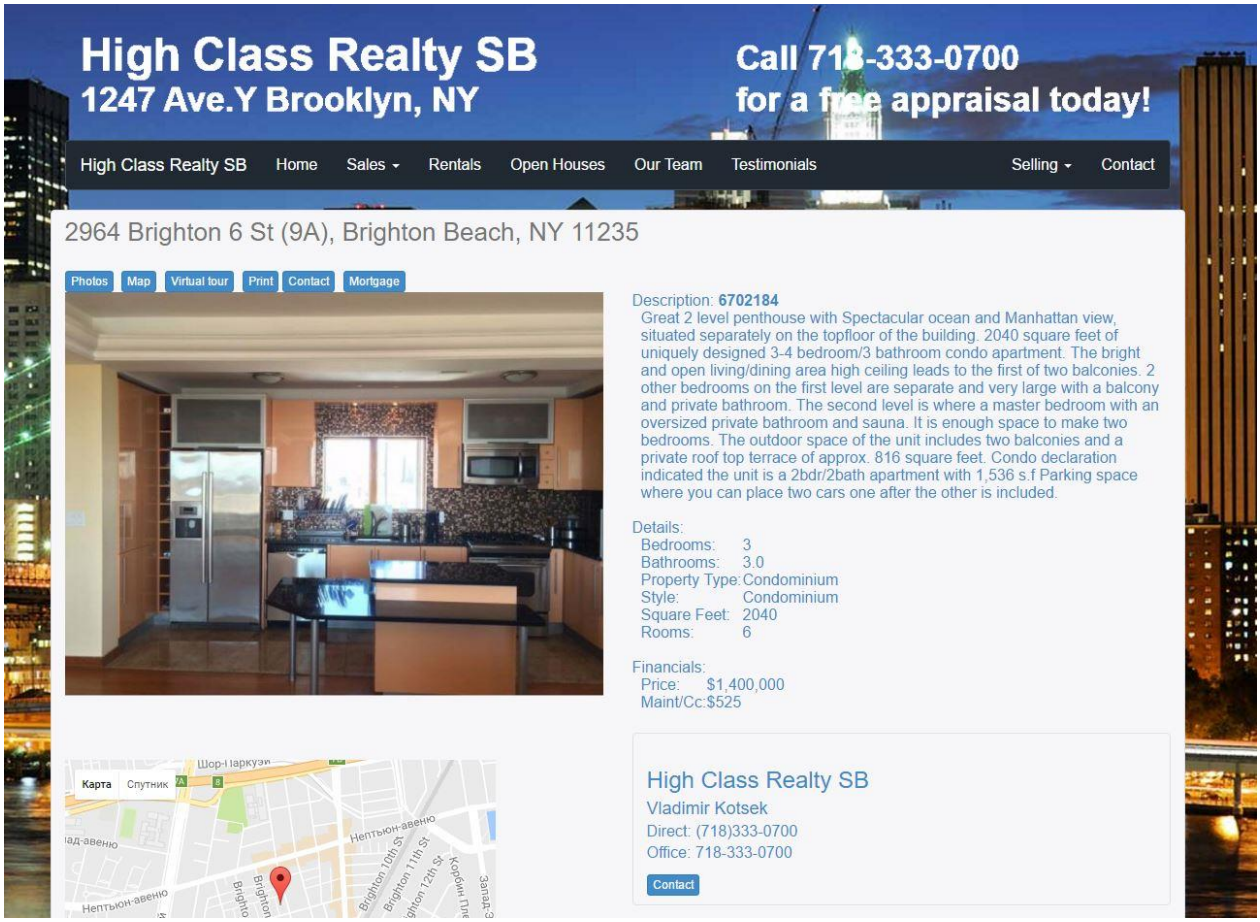


Рис. 13 – Квартира 2010 г. постройки, площадь 2040 ft (189,5м2) $1’400’000 ($ 7’388/м2)

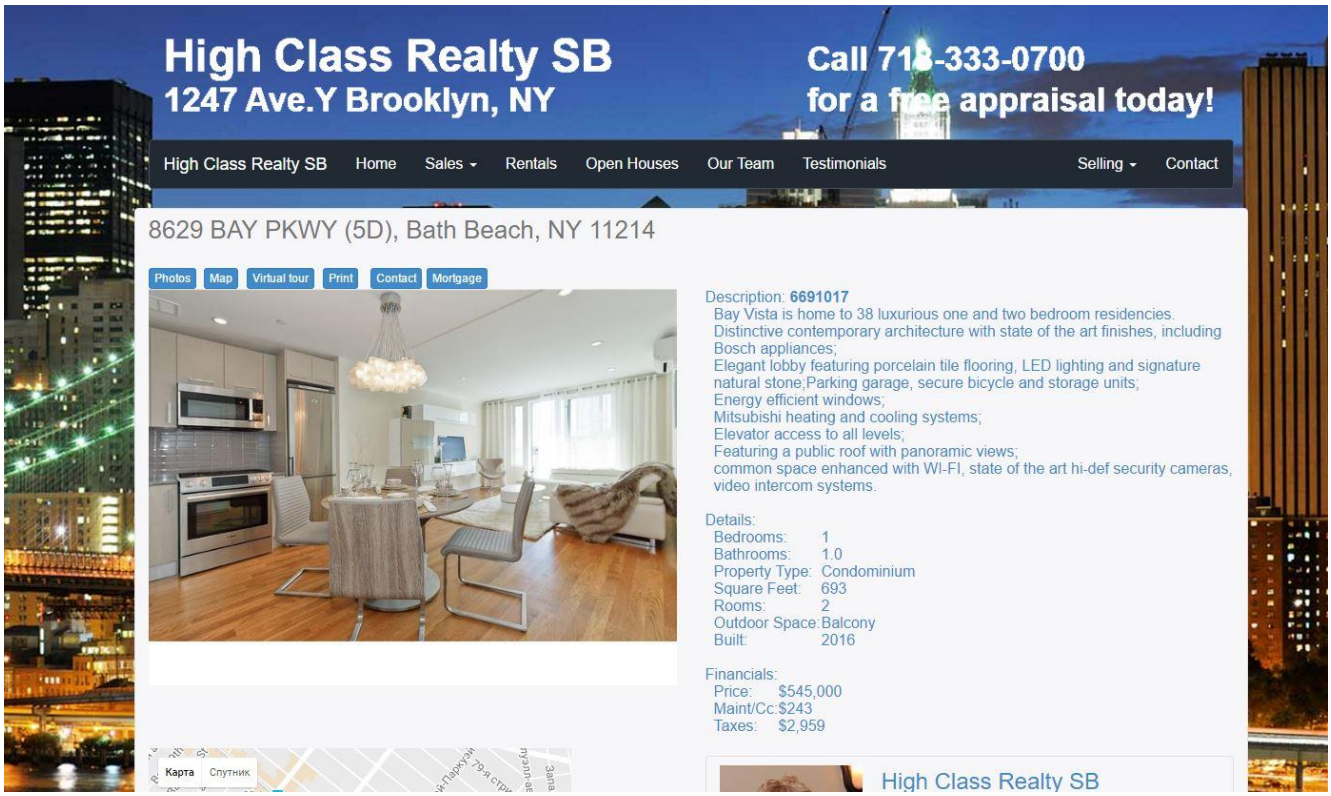


Рис. 14 – Квартира-студия 2016 г. постройки, площадь 693 ft (64,4м2) $545’000 ($ 8’463/м2)

****

ВАРИАНТ – НОВОЕ СТРОИЕЛЬСТВО – ТАКЖЕ ВПОЛНЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЕН

Средняя цена кв.метра в Нью-Йорке без ремонта в старом доме (1930-1950гг): $5’200 / м2

Средняя цена кв.метра в новом доме: около $7’900 / м2

Учитывая среднюю статистическую стоимость затрат на новое строительство – $3'600 / м2, при возведении многоквартирного дома, например, жилой площадью 700 м2, ***прибыль составит около $2,5-3,0 млн.$***

Срок строительства такого здания (включая проектирование и получение согласований) – порядка 24 месяца. Вполне возможно параллельно «запустить» два или три проекта.

****

Вариант строительства с целью последующей сдачи в аренду

Речь идет о долгосрочных вложениях.

Данный вариант также может быть востребован, поскольку в Нью-Йорке спрос на аренду жилья очевиден и очень высок. Обсудим стоимость аренды жилплощади в Нью-Йорке.

Стоимость ежемесячной аренды «тараканьего разъезда» со слышимостью всех соседей через все полы и стены, площадью около 50 м2, без ремонта и мебели, составляет от $1’500.

Более-менее отремонтированная квартира до 100 м2 без мебели в частном доме или кондоминиуме – составит порядка $2500-3800 за месяц. В кондоминиуме, в добавок, ещё придется платить за обслуживание больше, чем в частном доме за коммунальные платежи.

Частый вариант «модернизации» частного дома: владелец двухэтажного дома с двумя квартирами по 100 м2 – переделывает их в 4 квартиры по 50 м2 и сдает в аренду по $1’500 в месяц каждую.

****

Способы владения недвижимостью в Нью-Йорке и стоимость работ по реконструкции в «частном секторе» - обсуждаем далее.

Покупка недвижимости в США
Выбор структуры владения

Вариант 1. Владение недвижимостью напрямую – оформляется на собственника (физ.лицо)

Это самый простой вариант, который не требует никаких дополнительных затрат.

При продаже недвижимости прибыль от продажи будет облагаться по ставке налога на долгосрочный прирост капитала (long-term capital gains tax) со ставкой до 20%.

Условия владения:

- В случае получения дохода (и даже если дохода нет), нужно заполнять и подавать налоговую декларацию в США.
- Отсутствие анонимности, так как информация о владельцах недвижимости свободно доступна в интернете.

Вариант 2. Владение через фирму-представителя (LLC, LP, Grantor Trust)

Иностранный резидент может приобрести недвижимость через так называемое фискально-прозрачное юридическое лицо. Это организации, которые сами не подлежат налогообложение, и налоги платят их владельцы. Самый распространенный вариант в США это LLC (выполняют роль «Агента» или представителя частного лица).

В случае grantor trust, сам траст не является объектом налогообложения, и, как правило, учредитель траста продолжает быть владельцем собственности траста и платить налоги с дохода траста.

В случае non-grantor trust, этот траст рассматривается и облагается налогом как отдельное физическое лицо.

Использование иностранного траста, который является non-grantor trust, для владения недвижимостью в США может дать некоторые преимущества по сравнению с другими способами владения собственностью:

Преимущества этого варианта, также, как и для прямого владения недвижимостью, в том, что при продаже недвижимости прибыль от продажи будет облагаться по льготной ставке налога на долгосрочный прирост капитала (long-term capital gains tax) со ставкой до 20%. Также, в некоторых случаях можно избежать налога на дарение.

Условия владения:

- В случае получения дохода (и даже иногда если дохода нет), придётся заполнять и подавать налоговую декларацию в США.
- Если владелец недвижимости умрет, то придётся заплатить налог на наследование (до 40% от стоимости недвижимости).
- Владельцем недвижимости будет организация, и можно достичь определенной конфиденциальности.

Вариант 3. Владение через юридическое лицо (Фирма или Корпорация)

Иностранец может владеть недвижимость через Фирму или Корпорацию. Корпорация является отдельным налогоплательщиком, и платит налоги со своего дохода. Также, владельцы корпорации платят налоги с дивидендов полученных от корпорации.

Плюсы использования корпорации для владения недвижимостью в США:

- Нет необходимости владельцам корпорации заполнять и подавать налоговую декларацию в США (это делается самой фирмой).
- Простой способ привлечения оборотных средств (через продажу акций или долей, либо выдачу займов от физ.лица Фирме).
- Если иностранный резидент передаст акций корпорации в подарок, то это не подлежит налогу на дарение.

Минусы:

- Корпорации (Фирмы) платят налог на доходы по ставке до 35%.
- Если Корпорация (Фирма) платит дивиденды владельцу, то владелец должен заплатить налог с дивиденда. Если владелец иностранец, то налог на дивиденды может быть 30%.

  Налог на дивиденды можно избежать если платить дивиденды в момент ликвидации Корпорации (liquidating distribution), например, после реализации дорогого объекта недвижимости.

Заключение

Существуют и более сложные способы владения недвижимостью, и комбинации из нескольких структур. Использование сложных схем, как правило, целесообразно только для дорогих объектов недвижимости.

Следующий вопрос – налоги.

ОСНОВНЫЕ НАЛОГОВЫЕ УСЛОВИЯ В США

Нерезиденты, владеющие недвижимостью в США могут быть подвержены следующим налогам:

- Подоходный налог (income tax), если недвижимость приносит доход
- Налог на прирост капитала (capital gains tax) в случае продажи недвижимости с прибылью.

Налогообложение пассивного дохода

Если доход, заработанный налогоплательщиком-иностранцем, является по существу пассивным (проценты от владения акциями Компаний) и не полученным в результате непрерывной «торговой или предпринимательской» деятельности налогоплательщика-иностранца, то доход налогоплательщика-иностранца от инвестиций в США облагается 30% фиксированным налогом (без разрешения вычетов на расходы).

Прогрессивное налогообложение

Налогоплательщики-иностранцы, занимающиеся коммерческой или предпринимательской деятельностью, облагаются налогом на доход, полученный из источников в США, так же, как и граждане США, налоговые резиденты и отечественные корпорации. То есть, они облагаются налогом на доход, от источников дохода в США, который подлежит налогообложению, после допустимых вычетов с учетом прогрессивных налоговых ставок.

Такой доход будет облагаться налогом с учетом прогрессивной налоговой ставке, что позволяет производить вычеты из налога путем погашения таких расходов иностранного банка, как стоимость привлеченных денежных средств и другие затраты по ведению бизнеса в США.

Иностранная фирма, работающая на территории США

Иностранная корпорация может облагаться не только комбинированным, как федеральным, так и штата, подоходным налогом, приближающимся к 40%, но и ещё одним налогом. В зависимости от фактов и обстоятельств, иностранные корпорации с доходами от инвестиций в США, могут облагаться дополнительным налогом США, известным как налог на доходы филиала. Это доход иностранной компании в США, не распределяемый в качестве дивиденда или не инвестируемый вновь в активы США; он подлежит налогообложению в 30%.

Подоходный налог

Доход, полученный иностранным налогоплательщиком от недвижимости в Соединенных Штатах, облагается налогом с использованием особой модели налогообложения, которая очень сильно отличается от налогообложения других видов дохода, полученного иностранным налогоплательщиком. Обычно, иностранный налогоплательщик будет платить подоходный налог, как и инвестор Соединенных Штатов, на доход от недвижимости, и иностранный налогоплательщик, подобно налогоплательщику США, будет платить налог на доход от прироста капитала, полученный от продажи реальной собственности в США.

Доход от прироста капитала (при продаже недвижимости)

У иностранного физического лица-нерезидента имеется явная налоговая льгота в сравнении с иностранной корпорацией. Иностранное физическое лицо-нерезидент будет облагаться налогом

по более низкой 15% ставке на долгосрочный прирост капитала, тогда как на все тот же прирост капитала иностранная корпорация может облагаться налогом, приближающимся к 40%, и возможно включающим в себя подоходный налог штата и федеральный подоходный налог.

Иностранное физическое лицо может заниматься ведением своего бизнеса в сфере недвижимости в Соединенных Штатах:

- как частный владелец реальной собственности
- как партнер в долевом участии
- как участник компании с ограниченной ответственностью
- как акционер иностранной корпорации
- как акционер корпорации, зарегистрированной в США

Право владения физических лиц и право владения через необлагаемые юридические образования

Личная собственность или использование партнерства или компании с ограниченной ответственностью обычно предоставляет собственнику самые лучшие результаты в отношении подоходного налога. Это происходит потому, что как в партнерствах, так и в большинстве (но не во всех) компаниях с ограниченной ответственностью («необлагаемых юридических образованиях»), их участники несут налоговые обязательства США индивидуально; как если бы такое юридическое лицо не существовало вовсе с точки зрения налогообложения. Максимальная налоговая ставка на долгосрочные прибыли от прироста капитала для иностранного физического лица-нерезидента будет составлять 15-20%.

АНОНИМНОСТЬ

Занятие бизнесом в сфере недвижимости через какое-либо другое образование, кроме типичной корпорации не приведет к сохранению анонимности иностранного инвестора.

Владение собственностью как физическое лицо или через необлагаемые юридические образования требует, чтобы иностранный собственник-налогоплательщик заполнял и подавал налоговую декларацию США. Более того, реальная собственность иностранца-нерезидента в США, которой он владеет в качестве физического лица или через необлагаемые юридические образования, вероятнее всего повлечет за собой то, что иностранец-нерезидент будет платить налог на чистый капитал недвижимости.

Корпоративная собственность

Налоговые ставки на обычный доход и на прирост капитала корпорации одинаковы. Следовательно, как обычный доход, так и доход от прироста капитала, полученный корпорацией, может облагаться федеральным налогом США и налогом штата, приближаясь в совокупности к 40%. ***Тогда как частный собственник-нерезидент платит только 15-20% налогов на доходы от прироста капитала.***

Выплаты корпорацией дивидендов её акционеру-нерезиденту может подлежать дополнительному налогу на дивиденды. Однако владение реальной собственностью в США, оформленное через корпорацию, будет освобождать иностранного частного инвестора от заполнения и подачи индивидуальной подоходной налоговой декларации.

Часто благодаря соответствующему налоговому планированию налоговые барьеры в вопросах корпоративной собственности могут быть значительно снижены.

Иностранные налогоплательщики, инвестирующие в США в Компании (Корпорации), тем самым защищают себя от налогов на дивиденды или на доходы филиала, когда речь идет о доходе, который получен корпорацией от реальной собственности в Соединенных Штатах.

ПОЛУЧЕНИЕ ПРИБЫЛИ, НЕ ОБЛАГАЕМОЙ НАЛОГОМ НА ДИВИДЕНДЫ

(ДЛЯ ИНОСТРАННЫХ СОБСТВЕННИКОВ)

Пока Фирма (Корпорация) продает или распределяет все свои недвижимые активы и платит налог на прибыль, она может быть своевременно ликвидирована, а вырученная от продажи сумма распределена без выплат какого-либо дальнейшего налога. Это может помочь иностранному налогоплательщику избежать налога на дивиденды, так как поступления из корпорации в форме вырученной суммы от ликвидации не являются дивидендами и освобождаются от дальнейших налогов США.

Аналогично, налоги США на доходы от недвижимости могут быть совершенно опущены. Иностранный налогоплательщик может создать иностранную корпорацию для владения недвижимой собственностью в Соединенных Штатах. Прибыль от продажи акций иностранного налогоплательщика из пакета акций этой иностранной корпорации обычно не подлежит налогообложению, даже если иностранная корпорация является владельцем недвижимости в США.

Однако, из-за множества сложностей этот метод применяется только в крайне ограниченных ситуациях, при работе с очень дорогой недвижимостью.

Налоги для Корпораций (Фирм) в США трёх уровней:

1. Федеральные налоги (от 15 % при прибыли до 50 000 $ в год, и до 35%)
2. Налоги штата (в Нью-Йорке – это 7,1%)
3. Местные налоги (до 0,5-1%, в зависимости от района размещения Компании)

Регистрация Компании или Траста должна быть осуществлена в том Штате, где она занимается бизнесом, иначе, всё равно нужно будет открывать филиал, по месту расположения предмета бизнеса (в нашем случае, недвижимости).

****

Далее, предлагаю рассмотреть <u>Часть 2</u> - Расчеты по затратам / прибыли, при проведении операций по приобретению частного дома, реконструкции с увеличением жил.площади и последующей продажей, на примере среднестатистического частного дома исходной площадью 2’000 ft (185,6 м2), начальной стоимостью = $1’000’000

ЧАСТЬ 2:

2.1. НАЧАЛЬНЫЕ ЗАТРАТЫ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЧАСТНЫХ ДОМОВ

Расходы при закрытии сделки по покупке недвижимости в NY (Closing Costs)

ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НЕДВИЖИМОСТИ, СТОИМОСТЬЮ - **1 000 000 $**

Данные налогового калькулятора (установлены самые «неблагоприятные» условия)

Наименование налогов и сборов	**Estimated Costs**
Юридические услуги (Attorney Fees)	$2,500
Экспертиза (Survey Fees)	$300
Регистрация сделки (Recording Expenses)	$50
Титульное Страхование (Title Insurance)	$4,500
Регулировочный сбор (Common Charges Adjustment)	$750
Консульский сбор (Building Application Fee)	$150
Налог на приобретение недвижимости 1% (Mansion Tax)	$10,000
Залоговый сбор (Move-in Deposit)	$750
Сбор за публикацию информации о сделке (Lead Paint Disclosure Fee)	$500
Налог с продаж 9,5% (Sales tax) В Нью-Йорке варьируется от 9 до 9,8% в зависимости от района	$95,000
ИТОГО РАСХОДЫ ПО ЗАКРЫТИЮ СДЕЛКИ **(Closing Costs)**	**$114,500**

2.2. ПРИМЕНИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ РАСХОДОВ И ПРИБЫЛИ ПО СДЕЛКАМ

<u>Вариант 1</u> – *При покупке дома, реконструкции и продаже*

1. Приобретение дома площадью 2000 ft (185,6 м2) = $1’000’000
2. Расходы по сделке при покупке (Closing Costs) = $114,500
3. Реконструкция дома с увеличением площади до 4000 ft = $300’000
4. Расходы на проектные работы, генподряд 15% = $195’000
5. Ремонт/реконструкция территории участка = $50’000
6. Налоги на недвижимость и коммунальные платежи в год = $12’000

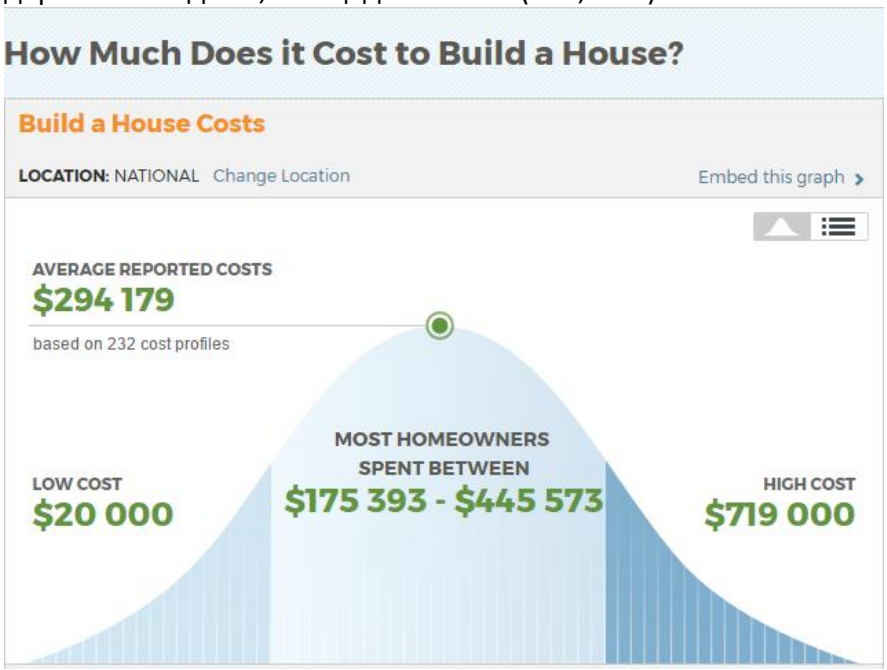
ВСЕГО расходов на период строительства: = $1’671’500

ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ДОМА ПОСЛЕ РЕКОНСТРУКЦИИ = $2’500’000 (с торгом от 2,8 млн)

Расходы по сделке при продаже недвижимости (Closing Costs) = $245 725

<u>Чистая прибыль по сделке</u> ($2’500’000-$1’671’500-$245 725) = **<u>$582 748</u>**

СПРАВОЧНО – средняя стоимость прямых расходов при возведении каркасно-щитового деревянного дома, площадью 2000ft (185,6 м2) в США:



Средняя цена прямых расходов - около $1600/м2

Примечание:

Расходы могут меняться также в зависимости от качества внутренней отделки и номенклатуры стартового внутридомового оборудования, логистики расположения участка строительства и т.п. Расходы по «обременению» от поставщиков сетей рассматриваются в каждом отдельном случае, при проектировании.

2.3. СПРАВОЧНО - ЗАТРАТЫ ПРИ РЕКОНСТРУКЦИИ ЧАСТНЫХ ДОМОВ

Расходы при закрытии сделки при продаже недвижимости в NY (Closing Costs); обычно данные расходы несет Покупатель, мы их учитываем только из условия двойного налогообложения. Вот как изменятся показатели налогового калькулятора, если стоимость недвижимости будет около 2,5 млн.$.
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОДАЖНОЙ СТОИМОСТЬЮ - **2 500 000 $**

Данные налогового калькулятора (установлены самые «неблагоприятные» условия)

Your Closing Costs

	Estimated Costs
NYC Transfer Tax i	$35,625
State Transfer Tax i	$10,000
Attorney Fees i	$2,500
ACRIS Filing i	$50
Managing Agent Fee i	$500
Move-Out Deposit i	$750
Seller Broker Fee i	$75,000
Buyer Broker Fee i	$75,000
Your Closing Costs	**$199,425**

Your Net Proceeds

	Estimated Proceeds
Sale Price	$2,500,000
Closing Costs From Sale	$199,425
Original Purchase Price	$1,000,000
Closing Costs from Original Purchase	$46,300
Attorney Fees i	$2,500
Survey Fees i	$300
Recording Expenses i	$50
Title Insurance i	$11,250
Common Charges Adjustment i	$750
Building Application Fee i	$150
Mansion Tax i	$10,000
Move-in Deposit i	$500
Lead Paint Disclosure Fee i	$50
NYC Real Property Transfer Tax	$14,250
NY State Transfer Tax i	$4,000
Seller's Attorney Fee i	$2,500
▲ Hide Details	
Your Net Proceeds	**$2,254,275**

ИТОГО расходов на Closing Costs $245 725

2.4. ПРИМЕНИТЕЛЬНЫЙ РАСЧЕТ РАСХОДОВ И ПРИБЫЛИ ПО СДЕЛКАМ

<u>Вариант 2</u> – *При строительстве нового дома*

1. Приобретение земельного участка = $250’000
2. Расходы по сделке при покупке земли (около 12,5%) = $31,250
3. Строительство НОВОГО дома пл. до 4000 ft (370 м2) = $600’000
4. Расходы на проектные работы, генподряд 15% = $375’000
5. Благоустройство территории участка = $50’000

ВСЕГО расходов на период строительства: = $1’021’250

ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ ДОМА **= $2’500’000** (с торгом от 2,8 млн)

Расходы по сделке при продаже недвижимости (Closing Costs) = $245 725

<u>Чистая прибыль по сделке</u> ($2’500’000-$1’021’250-$245 725) = **<u>$1’233’025</u>**

СПРАВОЧНО – средняя стоимость прямых расходов при возведении каркасно-щитового деревянного дома, площадью 2000ft (185,6 м2) в США:

Средняя цена прямых расходов - около $1600/м2

Примечание:

Расходы могут меняться также в зависимости от стоимости земельного участка (размер и расположение), качества внутренней отделки и номенклатуры стартового внутридомового оборудования, логистики расположения участка строительства и т.п.

Расходы по «обременению» от поставщиков сетей рассматриваются в каждом отдельном случае, при проектировании.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ:

Рынок недвижимости в Америке, и в частности, в Нью-Йорке, представляет собой довольно интересный объект для инвестиций.

Если при этом организовать Компанию для ведения девелоперской и строительной деятельности, то в краткосрочной перспективе, уже через два года работы на американском рынке, местные банки будут сами предлагать кредитные инструменты стоимостью до 2-4% годовых, что также может представлять интерес для целей наращивания оборотов в коммерческой деятельности.

****

С августа 2016 года я проживаю со своей семьей в Бруклине, Нью-Йорк.

Если Вас заинтересовало какая-либо область из рассмотренных в данном Предложении, я, со своей стороны, – предлагаю Вам сотрудничество в своём лице, в роли Вашего представителя, включая занятие любой руководящей должности в Компаниях (LLC, Трастах), в части консультирования или исполнения проектов в сфере управления недвижимостью и руководства сопутствующими проектами; помогу в организации Компании и подборе команды проекта.

Имею опыт управления строительными организациями (много лет работал в должностях Генеральный директор, Главный инженер, Руководитель проектов).

Надеюсь на взаимовыгодное сотрудничество!

С уважением,

Евгений Красношапка

Моб.: +1-929-370-58-66

E-mail: rwbm.ru@gmail.com

Viber/WhatsApp: +1-929-370-58-66

Skype: rwbm rwbm