



Houston Investment Corner

שלבי התהליך למשקיע לרכישת בתי מגורים ביוסטון טקסס*		
התהליך בשלבים	עלות משוערת	מידע
איתור נכסים ביוסטון טקסס. אתם מוזמנים להיכנס לאתר החברה / לעמודת הנכסים.	0	www.hichomes.com
לין גילת תעזור לכם לאתר נכסים כדי להתאים לדרישות ההשקעה שלכם ולקבל דוגמאות של נכסים. שלח מייל בעברית או באנגלית או חייג: 03-686-1050 לשיחה	0	lynn@hichomes.com
לפני ביצוע הצעה לקניית הנכס.		
הקמת חברת LLC (Limited Liability Company) ביוסטון טקסס והנפקת מספר לחברה לצרכי מס (EIN). שכר טירחה לעו"ד להקמת חברת LLC כולל: הגדרת הבעלים, חלוקת מניות, הנהלת החברה (% of voting) רישום חברה במדינת טקסס, אגרת הרישום למדינה, הנפקת מספר לחברה לצרכי מס (EIN) וסוכן רשום. Registered agent פתיחת חשבון בנק בארה"ב על שם חברת ה LLC, לתשלומי קניית הנכס והפקדת הרווחים על ידי חברת הניהול.	US\$1,200	בעזרת עורך דין תתיעץ עם עו"ד שלך לאיכות ה LLC ופתיחת חשבון בנק
הצעה לקניית נכס למוכר בכתב.		
על הנכס שבחרת לקנות, שלח הצעה בכתב written offer לרבות הוכחת כספים עם דמי קדימה לחברת הטאבו Title company.	0	בעזרת לין גילת
דמי קדימה - תשלום מינימלי שמראה על רצינות המשקיע לקניית הנכס. חל על מחיר הרכישה במועד חתימת הה	1%	ממחיר הנכס
תקופת האופציה לבדיקת הנכס.		
כאשר ההצעה בכתב written offer מוסכמת וחתומה על ידי המוכר והקונה, מתחילה תקופת האופציה שהיא בשביל הקונה זמן לבדיקת הנכס וציטוט מחיר לתיקונים. זמן האופציה מוערכת מ-7 ועד 10 ימים.	0	בעזרת לין גילת
בתקופת האופציה - הקונה משלם למוכר מיקדמה אשר חוזר לקונה בעת חתימת העברת הנכס.	\$100 - \$500	החזר בעת הסגירה
בדיקת הנכס - הקונה מבצע על ידי בודק מוסמך. (Certified Inspector)	\$350 - \$500	בעזרת לין גילת
הערכת הנכס - מומלץ לקונה כדי להבטיח את ערך הנכס. על ידי (Certified Appraiser)	\$400 - \$500	בעזרת לין גילת
סקר השטח - מומלץ לקונה בדיקה בשטח של הקרקע ותכונותיו על ידי (Certified Professional)	\$400 - \$500	בעזרת לין גילת
תשלום מקדמה לקניית הנכס.		
מקדמה - לפי הסכם ההצעה בכתב written offer הקונה שולח לחברת הטאבו Title company חלק מערך הנכס אשר נמצא בחשבון נאמנות escrow account . החלק ממחיר הרכישה מחושב במועד חתימת ההסכם. תשלום המקדמה חייב להיות בסוף תקופת האופציה	20% - 30%	ממחיר הנכס
העברת הבעלות שלהנכס לקונה בערך מ-20 ועד 45 יום לאחר חתימת ההצעה בכתב, שמוסכמת וחתומה על ידי המוכר והקונה.		
העבר את סכום הקניה רק לחברת הטאבו Title company עם קבלת מסמכי הסגירה Closing Disclosure ולפני חתימת הסכם של העברת הבעלות.	0	בעזרת לין גילת
תשלום של עברת בעלות הנכס לקונה Closing cost to the buyer מוערך ממחיר הקניה של הנכס.	3% - 4%	ממחיר הנכס
ביטוח הנכס - פוליסה שנתית עבור המבנה של הנכס. תלוי במחיר ובמקום של הנכס.	\$1,500 ±	בעזרת לין גילת
מחברת HIC מתנה לקונה ביטוח תכולה (Home Warranty Plan) לשנה הראשונה לבעלות הנכס.	0	מתנה לקונה
חברת ניהול		
בגמר החתימה תקבל את המפתחות לנכס וחברת ניהול הנכס תתחיל לאתר את הדיר.	10%	משכר הדירה לדיר

Nothing contained herein constitutes an offer to purchase or sell property or securities. This material is for informational purposes only.

הערות*

לין גילת בעלת חברת Houston Investment Corner ומתווכת נדל"ן בחברת רי/מקס - NORTH WEST ביוסטון טקסס. תמיד טוב להתייעץ עם רואה חשבון להשקעות נדל"ן הארה"ב
אנו ממליצים לעיו באתר במיסוי על השקעות נדל"ן בארה"ב - מחברת EMC רואי חשבון בישראל. תאור המס נמצא באתר בעמודת: ממון השקעה ומיסוי.
ל - HIC באתר יש רשימה של חברות מומלצות בישראל וביוסטון טקסס. המשקיע לא חייב לעבוד רק עם החברות המומלצות. אחוזים או סכומים כספיים שנתנו נועדו לשמש למטרות מידע כללי ואינם מובטחים