

找Deal课三期3组作业

7/17/2020

目标1：正现金流

我们的是以最大化现金流为目标。目前在湾区，一般是比较差的multifamily 现金流最好，然后以San Jose为例，我们找到了这样一个地方。

<https://www.redfin.com/CA/San-Jose/1582-Crucero-Dr-95122/home/1624884>

145万 购入价，按照30%首付，投入43.5万，按照interest rate 3.375%，加地税，insurance，一共每个月要付4487。

每个月按照一个unit 2200，四个unit 8800，减去地税，insurance，每个月收入6303。

这样子每个月正现金流有1816。

目标2：Flip 70% ARV 标准

<https://www.redfin.com/CA/Cupertino/5999-Sutton-Park-Pl-95014/home/1227787>

我们找了一个San jose比较好的区域，95014，大约1.7m可以买到3b2b的房子，按照80%来折扣的话，如果附近能招到类似房型，< 1.36m的房子，就可以出手下offer。

目标3：Flip + ADU

<https://www.redfin.com/CA/Hayward/19-Schuyler-Ave-94544/home/785763>

找了hayward的一个状况比较差的房子，目前标价55万。

装修费用估计总价2.3万 可以完成cosmetics的装修。

2000 landscape

6000-7000 卫生间

6000-7000 厨房

5 * 800 * 0.9 = 3600 换地板

600 - 700 踢脚线

1500 - 2000 paint。

加建800 square feet ADU，按照300/尺，估计24万。

现金投入18.2万：

首付20%，按照55万 * 0.2 = 11万

装修费用24万，按照investor loan首付24 * 0.3 = 7.2万

建完以后的valuation，不太清楚。目前只是看到加建ADU以后valuation可以上涨，但是是否可以
通过refinance把本金拿回来，不确定。