入门课第三次作业

1. 我收到一张明信片，说很喜欢我的房子，想买我的房子。以下说法哪一个是不正确的？

a. 他那么喜欢我的房子，会给高于市价的价格

b. 他会给低于市价的价格

c. 他可能是wholesaler

d. 他可能发了很多这样的明信片

回答：d

2. 下面哪个不是拍卖房子的网站？

a. Auction.com

b. WilliamsandWilliams.com

c. Zillow.com

d. Hubzu.com

回答：c

3. Flip 房子的利润于哪项有关？

a. 买入价

b. 卖出价

c. 维修成本

d. 上诉所有的

回答： d

作业：查找距离自己家1 个小时内目前ACTIVE LISTING 1% 或者能找到的最高租售比的房

源，并计算现金流和现金回报率。

搜索条件设置，3+bedroom, 2+bath，开车在1个小时之内

4 bedrooms and 2 and half baths. Built in 1974. No HOA, two parking spaces. This house has been back to market for twice. In trulia.com, crime level in this area is low. In Realtor.com, crime rate is the highest. School rate is below 5.

该区居民收入偏低。周围房子基本都是70年代的老房子。应该算是C区C类的房子。房子要价144K。租金从zillow 是1373，rentometer 中值是1353. 租售比= 1353/144000=0.94%

PITI，首付25%，30年，利息4%，税1.11%，从Zillow计算得出每月付699.

现金流=租金收入1353\*12-10%空房费用-10%管理费用-10%维修费用-中介找租客佣金（一个月房租）-699\*12=1625

现金回报率 =1625/（首付+closing cost 3%)=1625/40320=4% 假设不需要维修就可以直接出租。

看到附近有一个出租房子在出售，但是没有图片。没有对其进行分析。4566 Cedar Ridge Trl, Stone Mountain, GA 30083

