第四周作业：

在拍卖网站上（如hudhomestore.com，auction.com等等。。。）分析一个房子，算出可bid的价钱。

我们小组在auction.com上分析了一套在波士顿周边的，刚刚上市的condo。

30 Franklin St Malden 02148

这个condo 1bd 1bath，vacant，bank owned，照片上看condition很好。经过讨论，我们认为如果是flip的话，装修成本保守估计需要 1万到1万2. 如果是出租的话，不需要做装修，只需要清洁一下就可以

ARV

我们看了最近在同一公寓楼里，相似户型condo的成交价格，预计市场价在32万到34万左右

所以我们计算

bid price = ARV\*70% - expense = 320,000 \* 0.7 - 12,000 = 212,000

Flip

bid price 212,000

装修cost: 12,000

HOA: 100\*6=600

Insurance: 30\*6=180

Tax: 400\*6=2400

六个月holding cost：600+180+2400 = 3180

ARV 320,000

closing cost: 5000 \* 2=10000

commission: 5%\*320000=16000

profit: 320,000 - 10,000 - 12,000 - 3180 - 212,000 - 16000 = 66,820

cash on cash return: 66820/(212000+5000+12000) = 29.2%

BRRRR

closing cost：5000

装修：6000

refinance：75% of ARV 320000 = 240000

refinance cost：5000

可以拿出 240000 - 212000 – 5000 – 6000 – 5000 = 12000

月现金流：

HOA: 100

Insurance: 30

Tax: 400

Vacancy: 8%

Maintenance: $30

Mortgage: 1044

Rent: 2000

cashflow = 2000 \* (1-8%) - 1044 - 100 - 400 - 30 -30 = 236