

第四周作业:

1. 用所学的任何方法找一个房子, 估价维修费用, 计算

1) Flip 这个房子的利润

2) BRRRR 重贷可拿出的金额, 以及月现金流。

小组讨论

感谢江露提供的房源

https://www.zillow.com/homedetails/14-Edgewood-Ter-Millburn-NJ-07041/38674856_zpid/

地址: 14 Edgewood Ter, Millburn, NJ 07041

Buy Rent Sell Home Loans Agent finder

Millburn, NJ

4 bd | 2 ba | 1,508 sqft
14 Edgewood Ter, Millburn, NJ 07041

Off market Zestimate®: \$652,200 Rent Zestimate®: \$3,899/mo
Est. refi payment: \$3,723/mo Refinance your loan

Home value Owner tools Home details Neighborhood details Similar homes

Start saving

Home value

Zestimate
\$652,200

Zestimate range
\$620,000 - \$717,000

Last 30-day change
-\$27,740 (-4.1%)

Zestimate per sqft
\$432

Estimated net proceeds
\$563,856

Est. selling price of your home
\$ 652,200

房屋参数: 4-bedroom 2-bathroom 1,508 sqft

房屋问题:

1. 厨房附近就是卫生间, 户型不好, 厨房特别狭小
2. 房子是木窗, 不是铁窗, 窗子要全换
3. 卧室构型奇怪, 层高低, 很压抑。

房屋优点:

1. 很好的学区。
2. 附近有一个大绿地, 包含自然保护区和动物园。
3. 地理位置优越: 开车到 Penn station 只要 31 分钟, 附近两个火车站, 适合纽约工作的人。

要价：目前房源已经 Off-market。最近一次要价 61.9 万，如果不加结构仅翻新预计 ARV 是 82 万，如果能够加建 500 sqft 则可以卖掉 1.2M。如果能够 55 万买可以赚。

维修需要：

1. 修改厨房格局
2. 掀开房顶，加高

估计维修需要 10 万。如果按照 82 万 ARV，按照 70%原则，出价不能超过 47 万。如果出价 55 万，无法符合 70%原则，最终数值将接近 80%，Flip 利润 17 万（未除掉 Closing costs、持有成本等其它费用）。

如果按照 BRRRR 的方法，最后 Appraisal 价格为 82 万，可以贷出 75%也就是 61.5 万，最终的 Cash 投入为 $55+10-61.5=3.5$ 万美元。附近的 4-bedroom 房子估计租金可以到\$5000/月，按照 2.9%贷款利率 30 年，5%空置率，\$989/月地税，\$500/月维护和其它费用，计算月现金流为\$601/月，Cash on cash 能够达到 20.6%。