

第三周作业:

1. 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。

目录

小组讨论	2
Jerry 的作业.....	3

小组讨论

我们以 Tempa, FL 为例选了一个房子作为研究对象，其链接如下：

https://www.auction.com/details/17750-esprit-dr-tampa-fl-33647-2964428-e_18296b

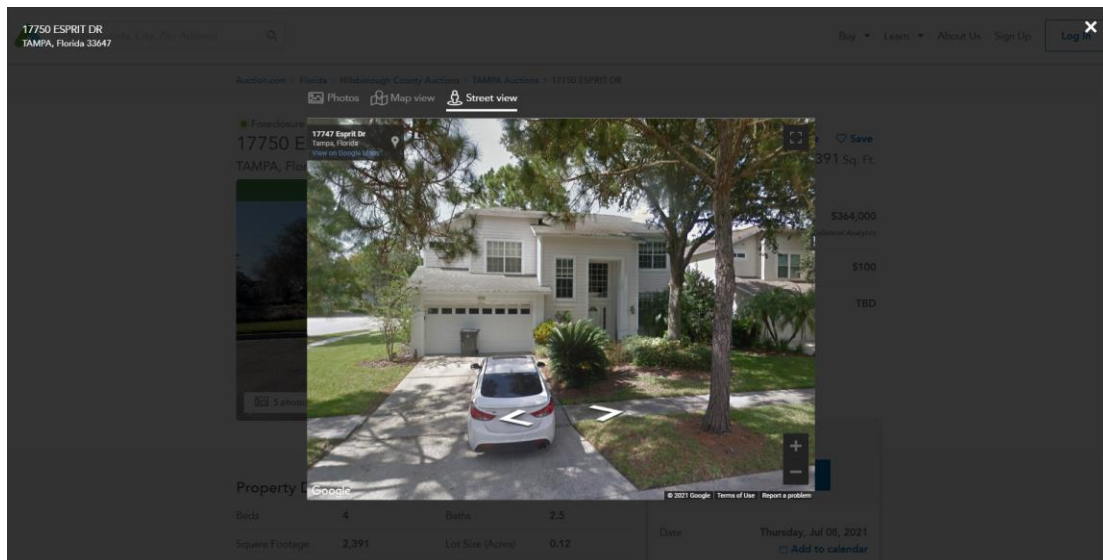
地址：17750 ESPRIT DR, TAMPA, Florida 33647

参数：4-Beds 2.5-Baths 2,391 Sq. Ft., 1993 年建立，屋内尚有人住，仅限现金交易

类型：Foreclosure，起拍价：\$100，拍卖日期 Jul 08, 2021，在 County 网站上拍卖

这个房子并没有正式的照片，拍摄的照片都是附近的街道和小区照片，看上去很干净整洁。

通过 Google 街景定位到其门牌号以及外貌：



我们通过调研 Zillow 附近的房子发现周围房子 2,000 sqft 左右价格在 30-40 万美元。链接如下：

https://www.zillow.com/homedetails/17750-Esprit-Dr-Tampa-FL-33647/44962009_zpid/

因为没有办法亲身去看，房屋内有人住，所以预留 10 万美元的维修成本. 这其中可能包含 Title 和 Tien 的费用，以及用于应对旧房子地基问题的 6-8 万美元的成本。

按照 30 万美元的 ARV 进行保守估计，使用 70%原则，计算出可出的最高（安全）价位为：

$$30w * 70\% - 10w = 11w$$

我们认为 11 万美元是保守估计的且在不能进入看房的一个安全价格。

Jerry 的作业

以 Louisville, KY 为例：

找到这个房子：

https://www.auction.com/details/4303-wilmoth-ave-louisville-ky-40216-2971797-e_18253a

地址：4303 WILMOTH AVE, LOUISVILLE, Kentucky 40216

参数：2-Beds 1-Baths 860 Sq. Ft. 1953 年建立的房子。类型：Foreclosure in-person。

房屋目前没有人。仅限现金交易。

Foreclosure

4303 WILMOTH AVE
LOUISVILLE, Kentucky 40216

Active - Scheduled for Auction

270 Views | Print | Share | Save

2 Beds | 1 Baths | 860 Sq. Ft.

Investment Opportunity

Est. Resale Value: \$95,000
See Comparable Sales | Source: Collateral Analytics

Rental Estimate: TBD

Property Details

Beds	2	Baths	1
Square Footage	860	Lot Size (Acres)	0.18
Property Type	Single Family	Year Built	1953
Property ID	2971797	Event ID	E18253A-2

In-Person Auction

Save for Updates

Why save?

Date: Thursday, Jul 01, 2021
Add to calendar

Auction Start Time: TBD

附近的 3-bed 1-bath 800 sqft 租金为\$800/月。2-bed 1-bath 租金为\$750/月。2-bed 2-bath 1,100 sqft 的 Apartment 为\$900/月。1-bed 1-bath 的 460 sqft 的 Apartment 为\$725/月。租房市场显得有些混乱。目前暂时估计这套房子租金为\$750/月。按照 1%原则房价应该估计为\$75,000。

目前附近再售房源不多，一个 2-bed 1-bath 靠近公路的 971 sqft 房子售价\$125k，3-bed 1-bath 1000 sqft 的房子售价\$144k-\$150k。按照类似的尺价计算，这个房子 ARV 售价可以是\$111k-124k。

如果估计\$10,000 维修价格，如果这个房子没有其它欠款的话，按照 70%原则，这个房子的应付价格应该不超过 $124k \times 70\% - 10k = \$77k$ 。目前不管从 1%原则还是 70%原则，Bid 所应该出的钱数不应该超过\$75,000，考虑到这是一幢老房子，作为新手应该给一个更加保守的顶价以应对潜在的维修风险。