第四周作业:

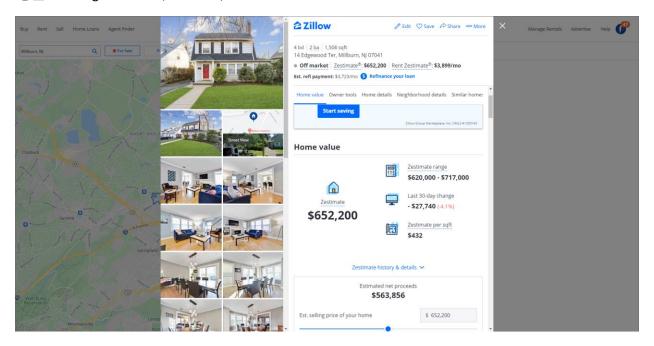
- 1. 用所学的任何方法找一个房子,估价维修费用,计算
- 1) Flip 这个房子的利润
- 2) BRRRR 重贷可拿出的金额,以及月现金流。

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



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。
- 4.

房屋优点:

- 1. 很好的学区, 学区平分 9, 8, 9
- 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。
- 4. 房屋价格明显低于 zipcode,根据 redfin 的统计,在本地的 zipcode, listing price 的中位数为 1.81 MM, price per sqft 为\$461, 该房屋的 price per sqft 为\$416, 比地区均价低 11%。

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,更换橱柜和 countertop 主要花费
- 2. 掀开房顶,加高-结构性改变
- 3. 扩建现有房间,拆除现有墙壁,安排水电,加宽 living room and kitchen 结构性改变
- 4. 更换窗户-功能加强, 更加美观
- 5. Finish basement 增多功能
- 6. 翻新卫生间,更换 bathtub, vanity and shower
- 7. 更换老旧的地毯
- 8. 更换房屋中的各种装潢和小件

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)。

如果能增加 500 sqft, 那么维修成本将上升至 25W 左右, 如果按照 1.2 MM ARV, 70% 原则则出价不超过 59W, 由于在当前市场下 70% 原则难以 完全执行,不过随着市场价格的上升,长期持有也许能更加有利可图。如果能完全完成翻新,利润为 1200k – 619k-250k = 331k. 其不确定性和风险主要在于工程师是否能在原有基础上加盖成功。

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%。