

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

The image shows a Zillow listing for a house at 14 Edgewood Ter, Millburn, NJ 07041. The listing includes a map, a street view, and a gallery of interior photos. The house is a 4-bedroom, 2-bathroom property with 1,508 sqft. The Zestimate is \$652,200, and the estimated net proceeds are \$563,856. The listing also shows the estimated selling price of the home as \$652,200.

Property Details	Value
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
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。

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%。