第四周作业:

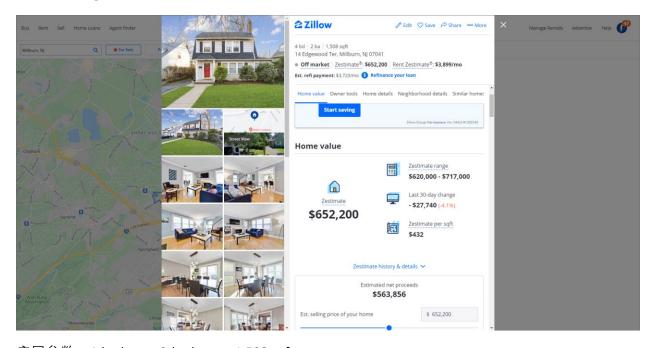
- 1. 用所学的任何方法找一个房子, 估价维修费用, 计算
- 1) Flip 这个房子的利润
- 2) BRRRR 重贷可拿出的金额,以及月现金流。

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。

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%。