# Note 第二课作业

第一组

在这个案例中第一顺位贷款正常履约中，贷款利率又非常低，第二顺位贷款有很大机会拿到房产，是个很好的投资机会。

根据ACLTV测算

470000\*0.7-262887=66113

490000\*0.7-262887=80113

出价应在8万以下。

用退出方案验证：（以8万计算）

1: 原屋主购回note。

谈判价设10万，周期半年，年化收益率50%

(10-8)/2=0.25\*2=0.5

2：法拍拿到房产，翻新出售。

翻新投入5万，周期18个月（假设持有周期10个月），

年化收益率21.44%

持有成本：

地税3284.66/12=273.72

房屋保险预估100

HOA (15000-3432)/30=385.6

（1326+273.72+100+385.6）\*10=20853.2

出售价格470000

到期第一顺位贷款余额262887-1326\*18=239019

470000\*0.95-239019-80000-50000-20853=56628\*0.8=45302

45302/（80000+50000+20853）=0.3216/18\*12=0.2144

3：法拍拿到房产，翻新持有出租。

前期投入同方案2，投入总成本150853，年化收益率8.7%

3200-2085=1115\*12=13380/150853=0.087