**加东5组火箭队第三周作业**

**在要投资的市场，拿到一个List，然后缩短List到50个标的以内。详细阐述小组成员是如何拿到这个List的，原来List有多长，是如何缩短的。**

我们选择的投资市场是**美国马里兰州Howard County**，这个郡刚好在8月初进行Tax Lien的拍卖。在https://taxsale.howardcountymd.gov/Public/Propertylist.aspx这个郡的tax sale官方网站，我们下载了2021年最新的tax lien拍卖List, **一共有492个标的**。

**在进行筛选前，我们先做了两个方面的准备工作：一是了解郡的大概情况和以往拍卖结果做为参考，二是确定预算和拍卖数量：**

- 因为这是个采用High Bid Premium拍卖方式的州，因此需要使用的资金较多（Total Due = sales amount + (bid premium -assessed value\*40%)\*20%)，而且Howard County是美国前20名的宜居小镇，房屋均价相对较高。

- 根据以往拍卖结果，每个物业total due金额在1万美元以上的较多

- 我们是第一次拍卖，做为新手，我们打算争取拿下3-5个物业

- 我们的预算是5万美元

**综上，我们确定投入Tax Lien拍卖预算5万美元，目标3-5个物业**

接下来我们确定了三条筛选标准并按顺序进行了筛选：

1. **首先是确定标的的assessed value范围，我们的标准是5万美元以上，50万美元以下**，依据的标准是：5万以下的标的价值过低，我们觉得不确定性较大，参与意义不大，50万以上的标的价值较高，意味着单个标的投入会很高（且后续有止赎的可能，需要的资金量更大），按我们的预算和拍卖数量达不到要求。按这个标准筛选后，**492个标的缩减到400个**。
2. **其次我们是初学者和新手，我们希望Owner是个人。**如果Owner是非个人，一方面快速赎回比个人的可能性大（即能收利息的时间短），另一方面未来万一有纠纷处理起来会更麻烦，同时公司的物业进入止赎流程的可能性也更低，因此我们把所有带有LLC, INC, CORP, TRUST等看起来非个人的owner名字都删除，**这样缩减到352个标的**。而且非常理想的是，物业的assessed value范围缩小到
3. **最后这是最重要的一条标准：sales amount占assessed value的比重。**High Bid Premium的拍卖方式下，意味着溢价部分的资金是没有利息的，只有sales amount的部分才有利息，因此sales amount占assessed value的比重太低就意味着收益很低，如果太高我们做为新手也不太有把握（而且竞争也会非常激烈）。本着筛选到50个以内标的的目的，我们把sales amount/assessed value的比例最高的3个（超过50%）去掉，然后向上筛选49个，最终在比例是1.87%-44.87%的范围内，**我们筛选出了49个**。而且比较理想的是，物业的assessed value最高也降到了34万以内（原来的筛选标准是50万以内）

这49个是我们重点会关注的标的，在真正参与拍卖前，我们还会做进一步的DD，主要是通过GIS map, Google map以及查询相关政府网站来深入了解是否符合我们的要求，我们的最终目标是把范围缩小到30个以内，因为马里兰州较特殊的止赎流程，满6个月就可以开始止赎，那意味着我们最终拿到物业的可能性比一般的Tax Lien Sale要高，所以我们进一步的筛选标准是：

- 以房子为主，土地为辅（我们还不太了解土地产生现金流的方式），太偏僻的物业不要，比如很偏僻的农村。

- 房子看起来不是很破旧，没有被废弃，不能马上出租

- 周边没有硬伤，比如高压线旁边的物业，将来可能不好卖

后续如果止赎可能性较大，我们也会准备相应的资金来完成这个流程。

以下是我们筛选出来49个标的List

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ParcelNumber | OwnerName | PropertyAddress | Assessed Value | Sale Amout | HighBid Premium |
| 15-035285 | ABOU TALEB IBRAHIAM | 10958 RUM CAY CT | 157633 | 3254.85 | 63053 |
| 06-599534 | ALVAREZ FREDDY REMIGIO | 9259 HOMESTRETCH CT | 103033 | 2843.93 | 41213 |
| 06-410073 | AREVALO CRUZE EMILIO | 8805 HILDER AVE | 244100 | 4704.69 | 97640 |
| 01-158619 | BASIL WILLIAM L III & WIFE | HANOVER RD | 118100 | 48919.07 | 47240 |
| 02-240661 | BATHGATE RALPH S | 8521 MARYBETH WAY | 337400 | 6472.09 | 134960 |
| 01-159518 | BLACKSTONE SEAWOOD & WF | 7316 ROOSEVELT BLVD | 177300 | 3469.06 | 70920 |
| 15-052740 | BROWN JAMES O | 5823 HARNESS CT UN 6-4 | 200333 | 3890.23 | 80133 |
| 01-215329 | BROWN KRYSTIN ANNE | 6025 ROCK GLEN DR | 155000 | 3131.46 | 62000 |
| 15-071710 | CAMPBELL FARAH | 5910 WATCH CHAIN WAY | 143300 | 2918.15 | 57320 |
| 01-600370 | CHEN JOHN WEI | 7109 DRUCE WAY | 110000 | 3825.2 | 44000 |
| 03-315290 | CHO INWHA | 1272 CROWS FOOT RD | 183500 | 4468.17 | 73400 |
| 01-162985 | DASHER ROBERT N & WF | 6123 WATERLOO RD RT 175 | 246900 | 5103.3 | 98760 |
| 01-194976 | FRITZ MARGARET S | 7820 MARIOAK DR | 230600 | 4396.83 | 92240 |
| 01-601682 | GRIFFITH KYLE ANTHONY | 5891 FLOREY RD | 107200 | 3957.32 | 42880 |
| 01-601670 | GULATI AMIT | 5917 FLOREY RD | 107200 | 2045.41 | 42880 |
| 16-064297 | GUZMAN ALFRED A | 8727 HAYSHED LN | 138000 | 2829.44 | 55200 |
| 01-224816 | HARLEY JOSEPH KEENA JR | 7932 MAYFAIR CIR | 210000 | 3967.51 | 84000 |
| 06-407307 | HOWARD JAMES JR | 7245 CEDAR AVE | 92533 | 14771.61 | 37013 |
| 01-222589 | JOHNSON GREGORY A | 7892 MAYFAIR CIR | 195000 | 3721.18 | 78000 |
| 01-159917 | KIM MI JUNG | 6360 EUCLID AVE | 233700 | 4483.65 | 93480 |
| 06-492088 | LEACH ROYSTER LEE | MISSION RD | 105300 | 5204.21 | 42120 |
| 16-170488 | LECHEMINANT IRINA | 6035 MAJORS LN | 88000 | 1992.55 | 35200 |
| 06-580513 | MATTINGLEY JOHN | PROSPECT AVE | 113400 | 50884.89 | 45360 |
| 03-290956 | MAYNE DAVID FRANKLIN JR | 1461 WOODSTOCK RD | 175300 | 64601.51 | 70120 |
| 06-416152 | MEREDITH LORETTA MORGAN | CISSELL AVE | 96233 | 42197.34 | 38493 |
| 06-436986 | MEREDITH LORETTA MORGAN | 9580 CISSELL AVE | 99767 | 42883.52 | 39907 |
| 06-440274 | MEREDITH LORETTA MORGAN | DURANT AVE | 97400 | 42432.96 | 38960 |
| 16-076805 | MOORE DANESE L | 9548 HIGHWIND CT | 306500 | 6060.33 | 122600 |
| 06-421458 | MORGAN VIOLA | 9556 CISSELL AVE | 119967 | 34072.33 | 47987 |
| 05-597892 | NADIMPALLI MADHU VENKATA R | 12233 HAYLAND FARM WAY | 315300 | 15119.95 | 126120 |
| 03-601592 | NAKKALA SURENDER | 12249 MAYAPPLE DR | 183700 | 6556.43 | 73480 |
| 06-530583 | NORMAN REGINA | 9512 EARL LEVY CT | 237000 | 4428.36 | 94800 |
| 06-480438 | OMS JEREMY | 8256 WELLINGTON PL | 220033 | 4219.97 | 88013 |
| 04-369696 | OWOJUYIGBE OLUBUNMI | 16109 ED WARFIELD RD | 156000 | 8176.54 | 62400 |
| 01-601136 | PARK SOO BOON | 8124 TROTTERS CHASE | 85700 | 2793.81 | 34280 |
| 06-457509 | PARKER ROBERTA | 9811 WHISKEY RUN | 153367 | 3766.21 | 61347 |
| 16-085014 | PINNOCK JOHN A | 9352 INDIAN CAMP RD | 201400 | 3908.07 | 80560 |
| 01-177257 | POHREN JEFFERY | 6286 OLD WASHINGTON BLVD | 196600 | 3915.11 | 78640 |
| 15-067586 | POULIN BOBBY E | 5352 SMOOTH MEADOW WAY | 172067 | 3344.58 | 68827 |
| 06-557945 | RHENA SIZHNOR N | 9141 GRACIOUS END CT | 205800 | 3990.03 | 82320 |
| 01-290487 | RIEMER EDWARD C | DORSEY RD | 108700 | 46304.03 | 43480 |
| 06-400752 | ROBINSON HERBERT L/E | 9126 GRANT AVE | 284333 | 5600.66 | 113733 |
| 01-175157 | ROLLINS EDGAR M JR | 6383 FOREST AVE | 212800 | 4133.85 | 85120 |
| 02-349566 | SHUMAN MICHELLE LINDSEY | 4770 DORSEY HALL DR | 222000 | 4164.56 | 88800 |
| 16-170003 | STEWART CAROL E | 6017 MAJORS LN #3 U B3 | 124500 | 2603.47 | 49800 |
| 16-129046 | WILLIAMS JAMES E | 5233 LIGHTNING VIEW RD | 315900 | 6034.27 | 126360 |
| 02-293153 | WOO YEON SIK | 3804 BONNYBRIDGE PL | 262000 | 5212.11 | 104800 |
| 16-212725 | YAN WEIMING | 6152 QUIET TIMES | 243000 | 4660.87 | 97200 |
| 15-104503 | YOUNG LAWRENCE H JR | 6064 LAUREL WREATH WAY | 266133 | 5046.04 | 106453 |

-