

REO&最高出价计算表格

REO



REO agent

1. 找到 REO 经纪人
 - a. 打电话 (script)
 - i. 我们做什么
 - ii. 我们买什么房子
 - iii. 除了他们，还有谁也是做 REO agent 的
 - b. 请吃饭，增强关系
 - c. 第一阶段：我们找经纪人，cover letter sample
 - d. 第二阶段：经纪人找到我们
2. 找到回到银行手中的房子—当地银行或者 credit union, 可以给他们打电话 (script)

最高出价计算表格

以往课程中的计算方式：

70% 法则：(试用于 fix flip, 10 万-20 万 ARV 的房产)

MAO (Maximum Allowable Offer) = ARV * 0.7 - 维修成本

如何评估房产的利润空间

买房价格 = **ARV** - 维修成本 - 持有成本 - 利润空间

自己期望的利润空间 = **ARV x 15-30%**

买房价格 (CP) = ARV - 利润空间(ID) - 维修成本(R&I) - 持有成本(OC)

期望的利润空间 = ARV X 10-30%

最低期望利润空间：

长持：0-5% (市场增值，杠杆，税收)

Rent to Own: 10%

Fix flip: 25% (强制增值)

The Ceiling Price:

Ceiling Price Calculation Form

CP (Max Purchase Price) = FMV – ID – R&I – OC = \$ _____

FMV = \$ _____

ID = 10% + NHA (____%) + R&I (____%) + LTM (____%) = (____%) x FMV = \$ _____

R&I = \$ _____

OC = \$ _____

Notes:

NHA: noticed some: 1%-3%

Significant some: 4%-6%

All (uncorrected flaws, 每个人都能看到): 7%-10%

R&I: 修理麻烦指数

LMT: Length of Time on Market, Month-2

WRD: wiggle room discount

您的 WRD 将在 10% 到 25% 之间变化，具体取决于总投资者折扣的大小。TID 表明卖方谈判（接受低报价）的意愿，这在某种程度上与房产的问题数量成正比。以下是一些经验法则：

- 如果 TID 为 20% 或更低，则您的 WRD 为 10%
- 如果 TID 为 21% – 25%，则您的 WRD 为 15%
- 如果 TID 为 26% – 30%，则您的 WRD 为 20%
- 如果 TID 大于 30%，则您的 WRD 为 25%