

## 第四组第二周作业

题目：查询你所关注城市的 **Mobile Home** 及 **Park** 的售价

我们组查询了在德州达拉斯周边的几个 Mobile Home 和 Mobile Home Park 的售价

### Mobile Home

我们在 Craigslist 上寻找达拉斯附近在卖的 Mobile Home，发现

1. 求购的贴子比卖 trailer 的贴子多，大部分求购的价格都是在两万美金以下
2. 在卖的 trailer，根据状况，售价从最低\$2000,到最高\$7 万不等。大部分状况理想的 starter home 的售价集中在 8 千到 2 万

例子 1. 14x56 2/1.5 mobile home delivered \$8,500



例子 2. 2 bed 2 bathroom mobile home ( 14'x70') - \$20,000



### Mobile Home Park

我们研究了离达拉斯两个小时车程内的两个 park

#### 1. Liberty Hill Mobile Home Park

地点：645 Fm 900 East, Mt. Vernon, TX 75457



### Highlight:

Owner 因为退休，想出售物业。目前 Owner 住在 park 里面

Price: \$775,000 (\$23.5 万/pad)

Cap rate(mobile home capitalized): ~10%

# of Lots: 33 pad sites, 20 singlewide lots, 13 doublewide lots

24 pads have homes currently. 21 POH, 2 on Lease to Own Option and 1 lot rent

Year Built: 2007

Size: 20 acre(s)

Water|Sewer: Co-op | Septic (Aerobic Treatment - age: 5 years)

Average MH Lot Rent: \$300

### Pros:

- 长期租约带来稳定收入 (目前 owner 和儿子住在里面，以后可以增加两个 vacant home)
- 设施和 trailer 都比较新
- 地大，有拓展空间
- 目前水由 Park 承担，可以装 submeter 减低费
- 离 i30 高速公路 15 分钟
- ，附近有 Lowe's Distribution Center，职业分布以 healthcare，food processing 等稳定的职业为主
- 附近没有其他 MPH (只有一个 RV Park)

### Cons

- 靠近只有两个 3 千人的小镇 (人口数量稳定，没有大起伏，平均年龄比较年轻: 30 岁)
- 大部分是 POH
- 道路还是泥路，路灯照明不好，需要比较大的投资
- Doublewide lot 比较多，房子贵可能比较难买卖
- Owner 退休后没有 onsite manager，要重新物色人选

**总结:** 回报率高, 有增长空间, 但是增长会慢, 而且后期投资大。要去现场做更多的调查

## 2. The Oaks Mobile Home Park

地点: 6725 US-80, Longview, TX 75605



### Highlight

Price: \$995,000 (\$613,000 MPH + \$382,000 Commercial building)

# of Lots: 24 Pads (1 Doublewide+20 Singlewide+3 RV Lot) + 2 Commercial Buildings

Occupancy: 20 Occupied POH + 1 vacant POH + 1 vacant lot + 2 Vacant RV lots

Pad rent: \$240

Size: 6.07 acres

Cap rate: 8.25% (lot rent only, house not capitalized, value calculated based on 21 POH's @ \$5,800 ea.)

Zoning: None - Unincorporated

Road Type: Asphalt/Gravel

Water}Sewer: City}Septic

### Pros:

- Long term lease/High Occupancy
- 租金长时间没有调整, 有上涨空间
- 在城市旁边, 人口基数大 (81,647 in year2018), 而且持续增长
- 有商业楼, 总回报会高, 分散风险
- 交通便利, 靠近高速公路, 附近有 regional airport (205 flights/day in 2011)
- 附近有 Home Depot, Lowes, Walmart 和大量餐厅, 生活便利
- 城市有多元化经济: 制造业, 食品加工, 管理, 销售, 建筑
- Google Review 4.0, 公众评价较高

### Cons

- POH 数量多, 后期管理工作量大。需要慢慢做 Lease to Own

- 道路和照明要改进
- RV lot 不够稳定
- 没有空间加新的 pad
- 附近有 54 个 MPH，竞争大
- 上市已经大半年，不知道有什么看不到的风险

**总结：**交通，人口和经济都比较理想，zoning 没有限制，多元化收入。但是后期需要做 Lease to Own 和 改善设施的工作。需要继续了解商业楼合约剩余时间，和 MPH 具体管理情况