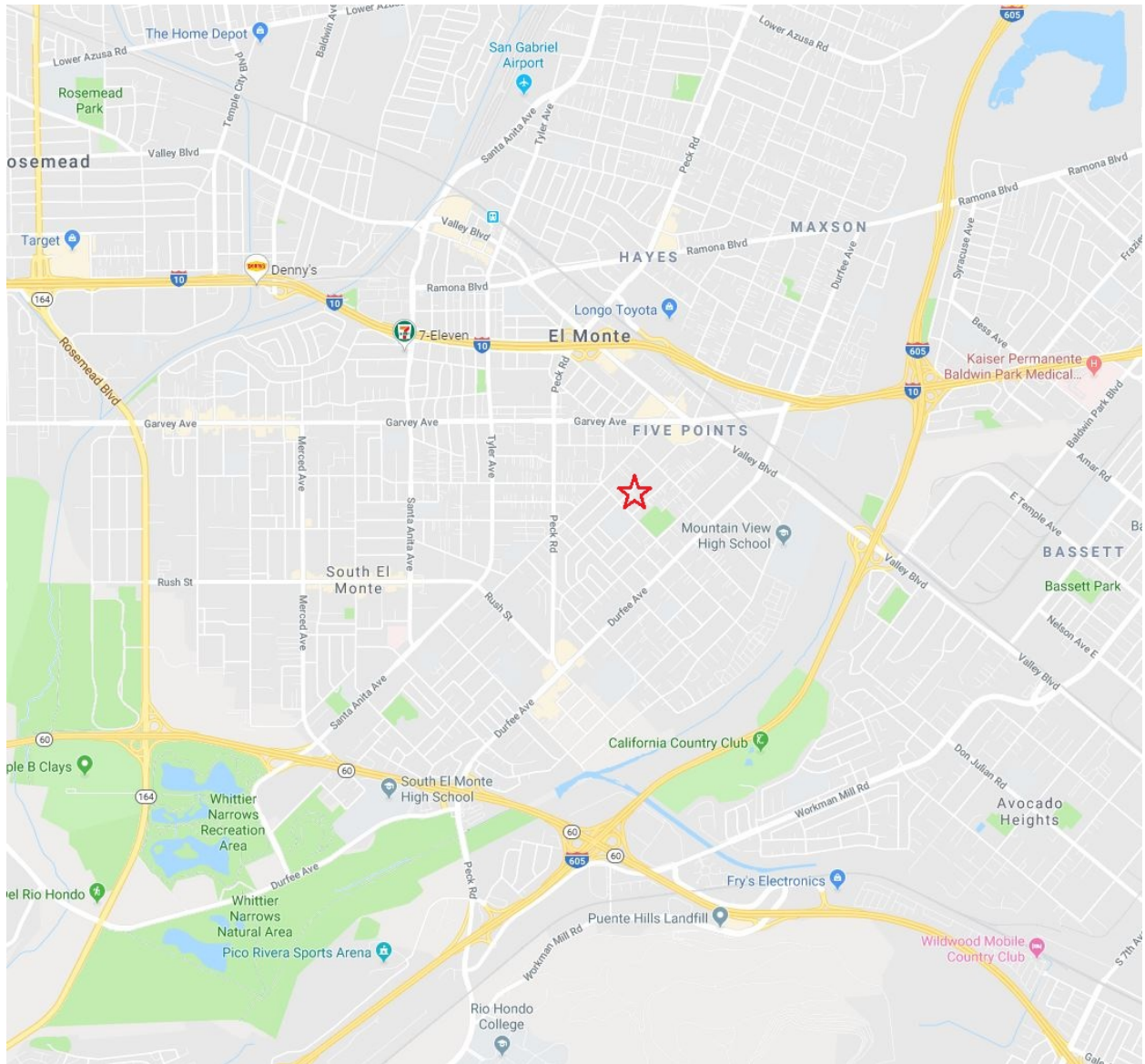


## 多单位小型公寓一阶课程 Case Study 作业

### 背景介绍：

在加州洛杉矶的 El Monte 市有一个 6 单位公寓刚刚上市，地点在 Garvey Avenue 以南，Peck Road 以东。业主 1986 年买的这个物业，持有到现在。去年业主过世。业主有 10 个孩子。家庭成员讨论后一致决定把物业卖掉后平分利润是最好的选择。物业较旧，需要维修。租金低于市场。附件 Case Study Financials – Student Version 包含物业的基本信息, Sales Comps, Rent Comps.



你有 70 万现金想购买多单位公寓。策略是购买后装修涨租，中长期持有，至少持有 5 年。70 万不一定要全花掉，你的目标是在银行允许的范围内，放越少头款越好。为计算和学员学习方便，

本 Case Study 不考虑 Closing Cost 和 Renovation Cost, 也假设这个地区没有任何 rent control (租控)。

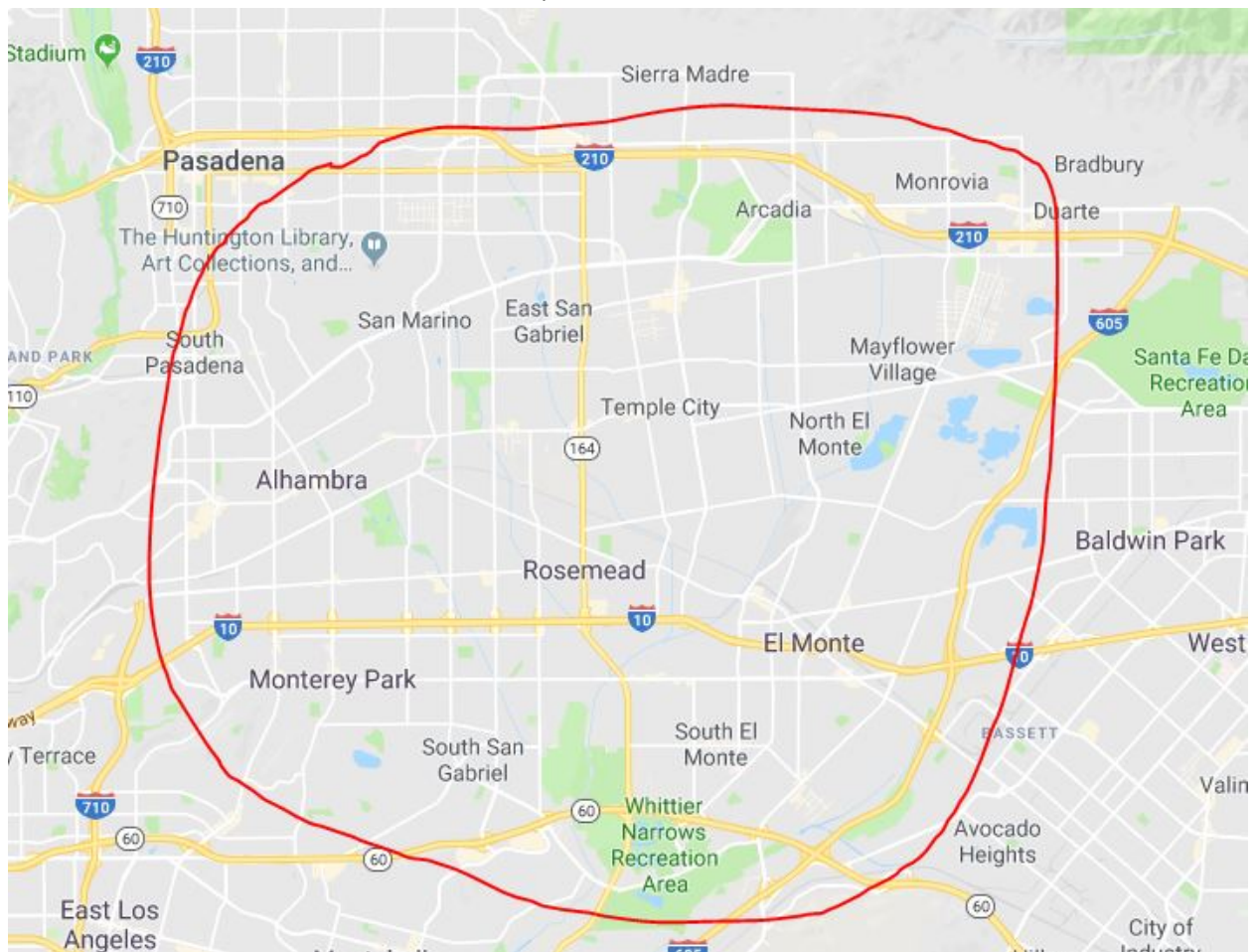
银行要求 DSCR 至少 1.25. 假设 Repair & Maintenance 为 6% of Effective Gross Income, Reserves & Replacements 为 \$200/Unit/Year. 现任业主自己管理物业, 在卖家提供的资料里没有管理费。

数据：

本案例相关数据请参考附件 - Case Study Financial Data

问题：

1. 请根据公开信息, 找出图中区域三位 apartment broker。



2. 请根据附件里的信息, 计算出物业的 Price/Unit, Price/SqFt.
3. 请计算物业的 GRM.
4. 请分别计算出物业的 Cap Rate.
  - a. 假设没有请物业管理公司代管。
  - b. 假设请物业管理公司代管, 物业管理费为实收租金的 6%。

5. 根据市场租金(已知, 在 Basic Property Info 中), 计算出 Market Cap Rate and Market GRM。  
假设请物业管理公司代管, 物业管理费为实收租金的 6%。
6. 假设我们想在银行允许下 (银行最多可以贷到物业价值的 80%, DSCR 为 1.25), 贷到最多贷款。贷款条款为 3.5%年利息, 按 30 年还, 5 年固定利率。请计算出 Cash-on-Cash Return. (包括 6%物业管理费)
7. 根据附件提供的 Sale Comps 和以下 7a 或 7b 购买要求, 分别计算出你认为合理的价钱, 顺便计算出贷款额 (根据银行最多可以贷到物业价值的 80%, DSCR 最少为 1.25, 贷款尽量多贷)
  - a. 要求 Cap Rate 4.1%。
  - b. 在保持 7a 计算出的头款的条件下, 要求 Cash-on-Cash Return 要达到 2.2%, 请重新计算贷款额。(这题不考虑 Cap Rate)
  - c. 你觉得计算出的价格和 Sale Comps 是否相符?
8. 根据 7a 的答案, 写出你认为合理的完整 Offer, 格式为 Price + Terms。
9. 通过几次和 listing agent 的电话沟通, 你知道现在有多个 offer 竞争。你还知道以下情况:
  - 业主过世, 10 个孩子有 4 个孩子经济情况很差, 需要卖物业分的钱。越快越好。
  - 业主方不做 1031 交换。
  - 业主方想快点知道卖家什么时候 100%确定要买这个物业。
  - 你很有信心贷款和估价不会有问题。

重新评估 Offer, 修改 Offer, 给出你的 Best & Final Offer, 使你的 Offer 更具竞争力, 请说出你的理由。

10. 假设你的 Offer 被接受了, 以下是谈判好的 Price and Terms:

Price:

\$1,325,000

Terms:

3% deposit

14-day inspection contingency

30-day loan contingency

30-day appraisal contingency

45-day close

A. 假设你检查完物业, 物业没有问题。但是审查完卖家提供的 Due Diligence Package, 有以下几个问题:

- 水费比 OM 上面多了 20%
- 有个 on-site manager, 每个月工资\$400, OM 上面没提到。

根据卖家提供的信息，根据 7a 要求，重新计算出价。

B. 假设审阅完卖家的 Due Diligence Package，没有任何问题。但是物业检查发现屋顶漏水，需要\$50,000 修理。

如果考虑继续交易，你会向卖家提出什么条件，为什么？

11. 请为以下每种情况选择最优的贷款方案：

Loan Quote			
Option	1	2	3
Broker Fee	1%	1%	1%
Amortization	30	30	30
Year Fixed	3	5	7
Interest Rate	3.8	4.0	4.3
Total Other Fees	\$5,000	\$ 5,000	\$ 5,000
Interest-only Loan	Yes	No	No

- 自己头款不够，朋友愿意合伙，50/50。但是朋友 5 年后需要用到这笔钱。
- 头款全部来自自有资金，假设你预测市场再过 6 个月就要下滑。这个地区租金稳定。
- 你的目标是三年内大部分单位装修涨租，但是你现在没有额外的资金用于装修多单位公寓。

请回答并说出理由。