

LOS ANGELES

RESIDENTIAL + INVESTMENTS

BUILDER'S BROKERAGE

TABLE OF CONTENTS

- 회사소개
- LA 전망 : 장점
- LA 전망 : 향후 발전상
- OLSEN 보유 매물
- Q&A
- 사례

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM



OLSEN

Real Estate Services

OLSEN Real Estate Services는 LA내 Top 20~30여 우수 Selling Agent와 함께 하고있는 대표적인 Listing Agent 입니다.

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

A man and a woman in business attire standing outdoors. The man is on the left, wearing a dark suit, white shirt, and patterned tie. The woman is on the right, wearing a dark blazer and a pearl necklace. They are both looking towards the camera with slight smiles. The background is a blurred outdoor setting with trees and a building.

OLSEN

Real Estate Services

History : 2000 설립 - 현재

직원현황 : 12명

매출현황 : 연간 100여채 매매 실적 달성

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

Office



OLSEN

Real Estate Services

Wilshire Office

3580 Wilshire Boulevard #900 L.A., CA 90010

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM



왜 LA?

Los Angeles의 향후 발전성

2025, 미국에서 가장 인구밀도가 높은 도시, Los Angeles

2028년, LA 올림픽 개최

소자본 투자로 Income 극대화

LA시에서 South Central지역 개발집중

Los Angeles의 향후 발전성

Prospect,

LA Real Estate

*2025, 미국에서 가장 인구밀도가 높은 도시,
Los Angeles*

- 현재 LA인구 약 천만으로 집계
- 2025년까지 15M(일천 오백만명)으로 예상

<Source : la.curbed.com>

Los Angeles의 향후 발전성

Prospect,
LA Real Estate



OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

2028년, LA 올림픽 개최

Los Angeles의 향후 발전성

Prospect,

LA Real Estate



OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

소자본 투자로 Income 극대화

Los Angeles의 향후 발전성

Prospect,

LA Real Estate





CITIES ▾ TOPICS ▾ NEIGHBORHOODS

Twitter Facebook YouTube Instagram RSS SUBSCRIBE User Profile Search



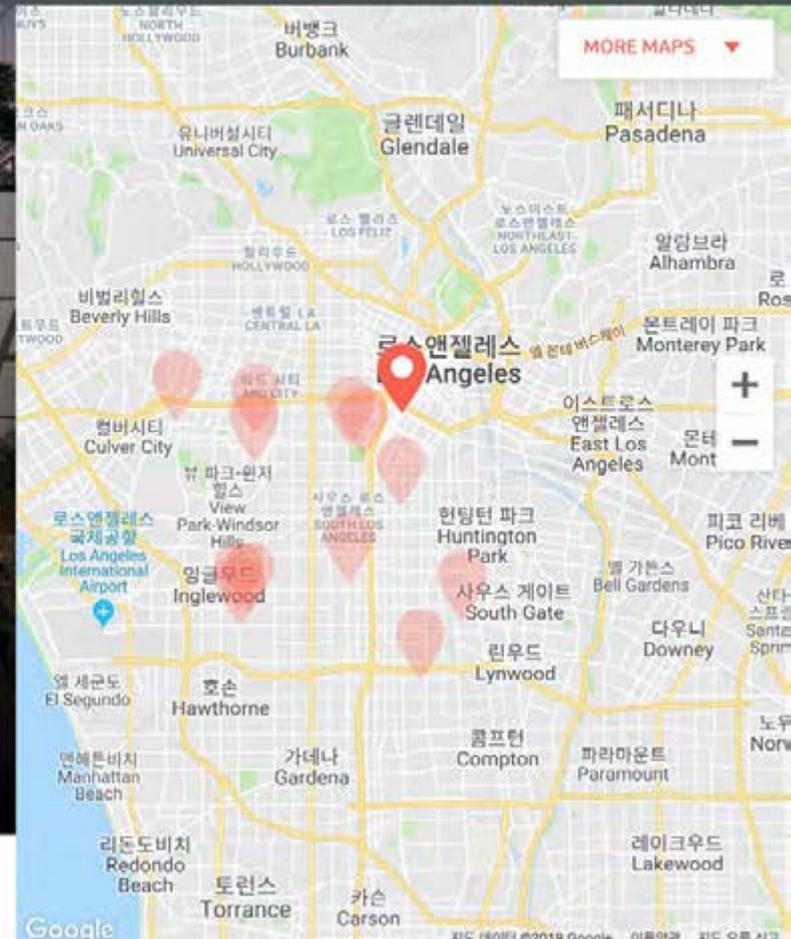
Mapped: The big development projects headed to South LA

These are the biggest projects planned for the region, from West Adams to Watts

By [Jenna Chandler](#) | [@jennakchandler](#) | Updated Jun 26, 2018, 6:32am PDT

f Twitter SHARE

Photo by Renderings by Solomon Cordwell Buenz, courtesy of Carmel Partners

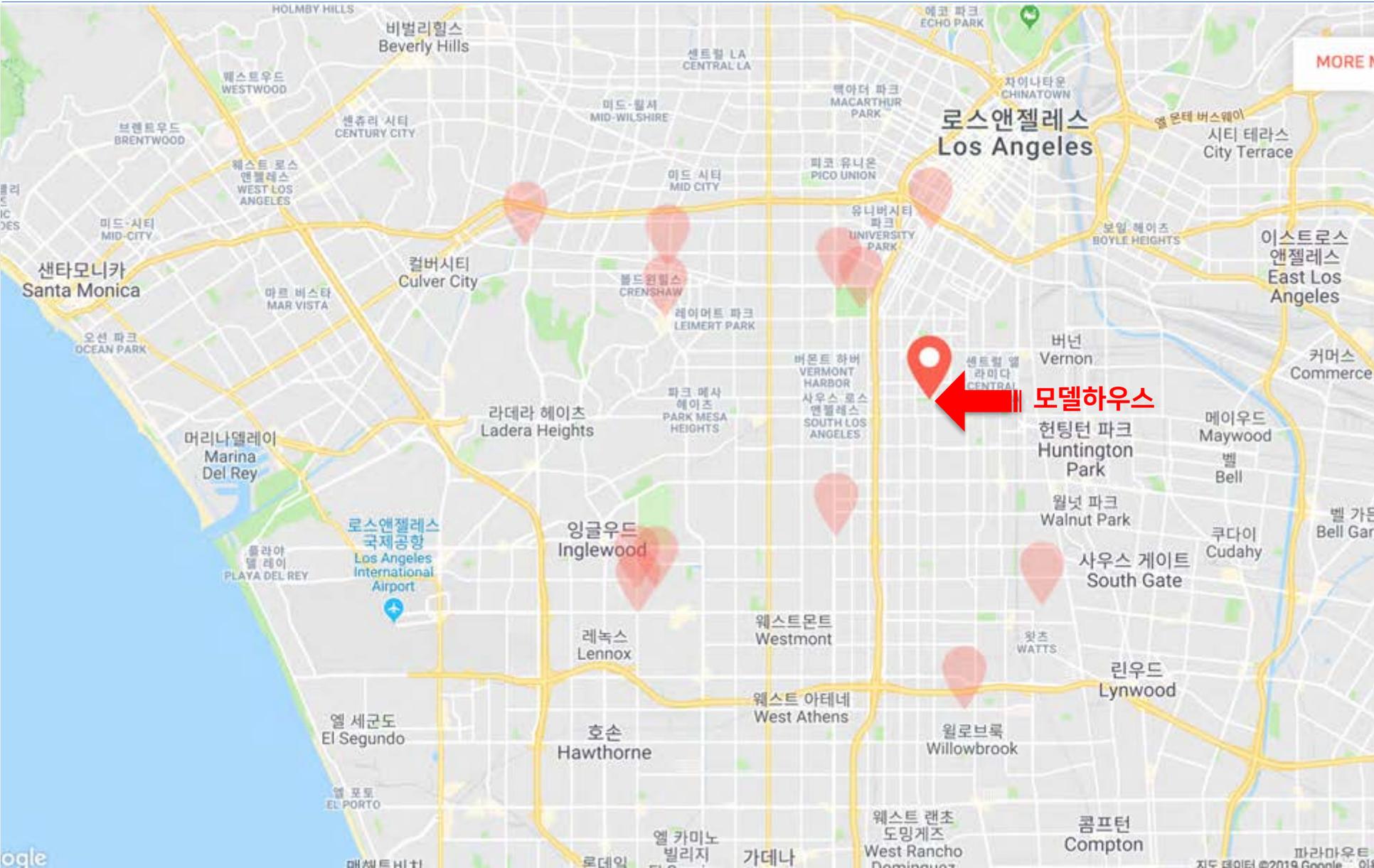




코리아 타운

로스앤젤레스
Los Angeles
다운타운

MORE M



로스앤젤레스
Los Angeles

모델하우스

MORE M

이스트로스
앤젤레스
East Los
Angeles

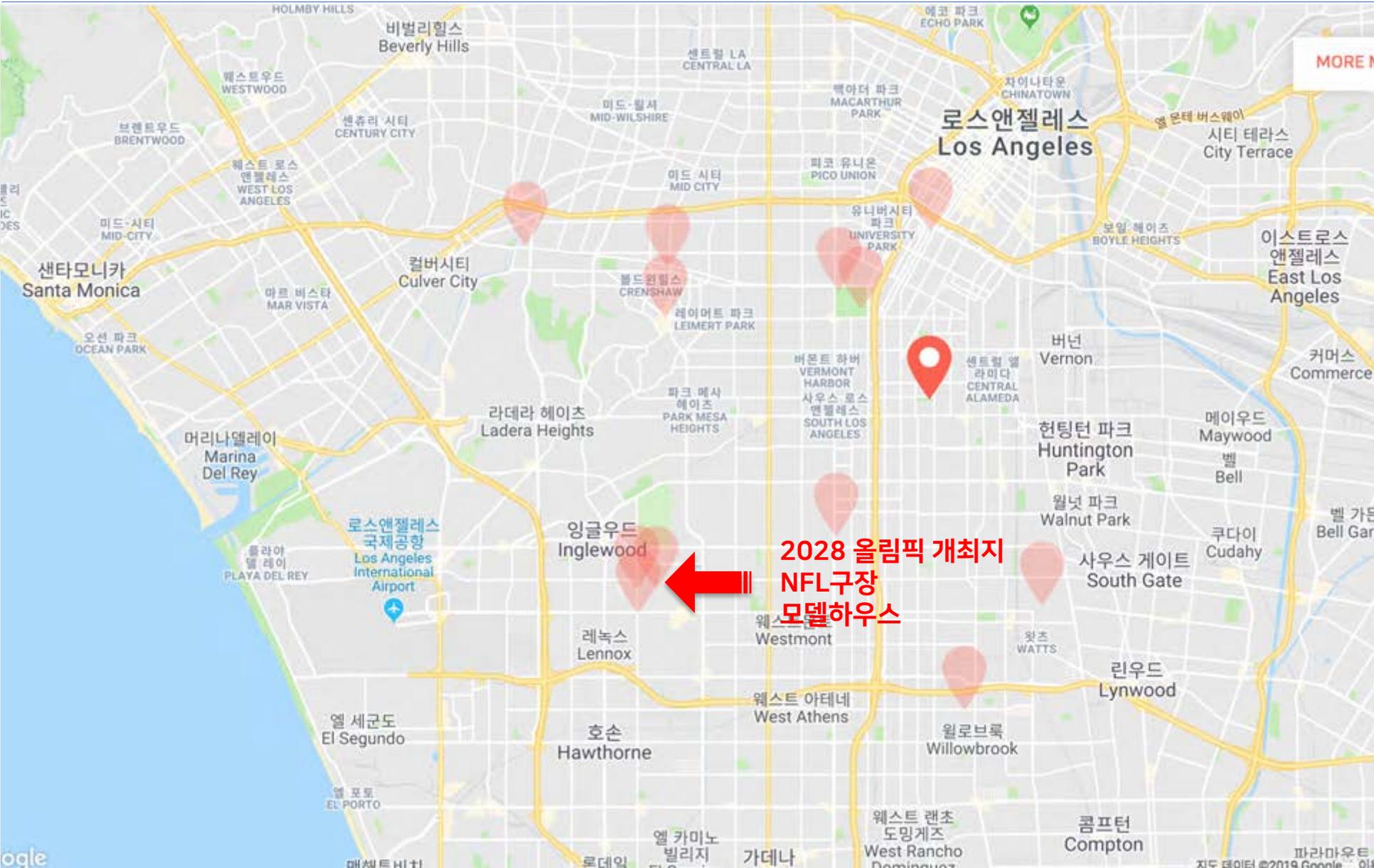
커머스
Commerce

벨 가든
Bell Gar

파라마운트
Paramount

ogle

지도 데이터 ©2019 Google



**2028 올림픽 개최지
NFL구장
모델하우스**



OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

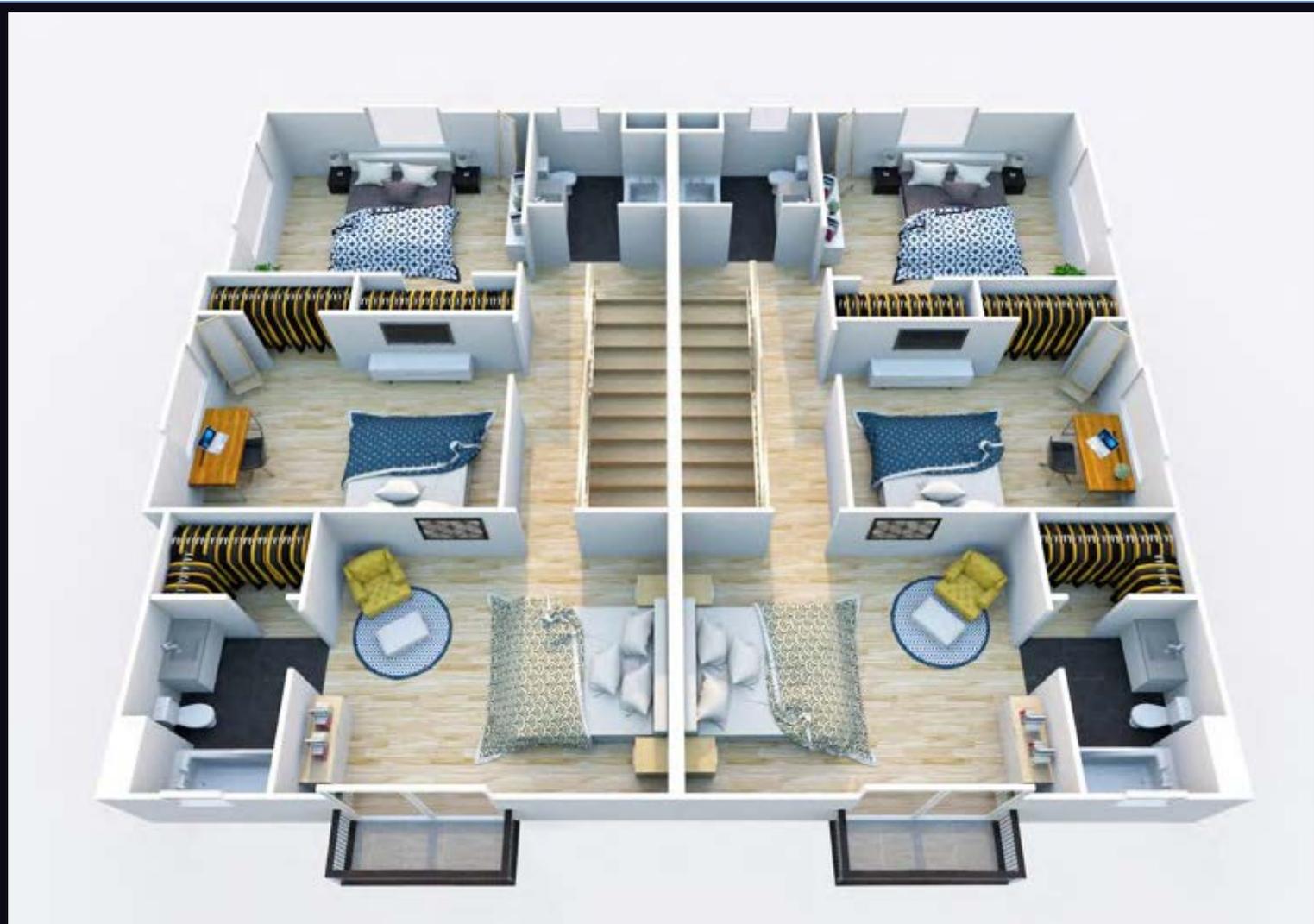
올슨이 소개하는 매물현황

OLSEN

Real Estate Services



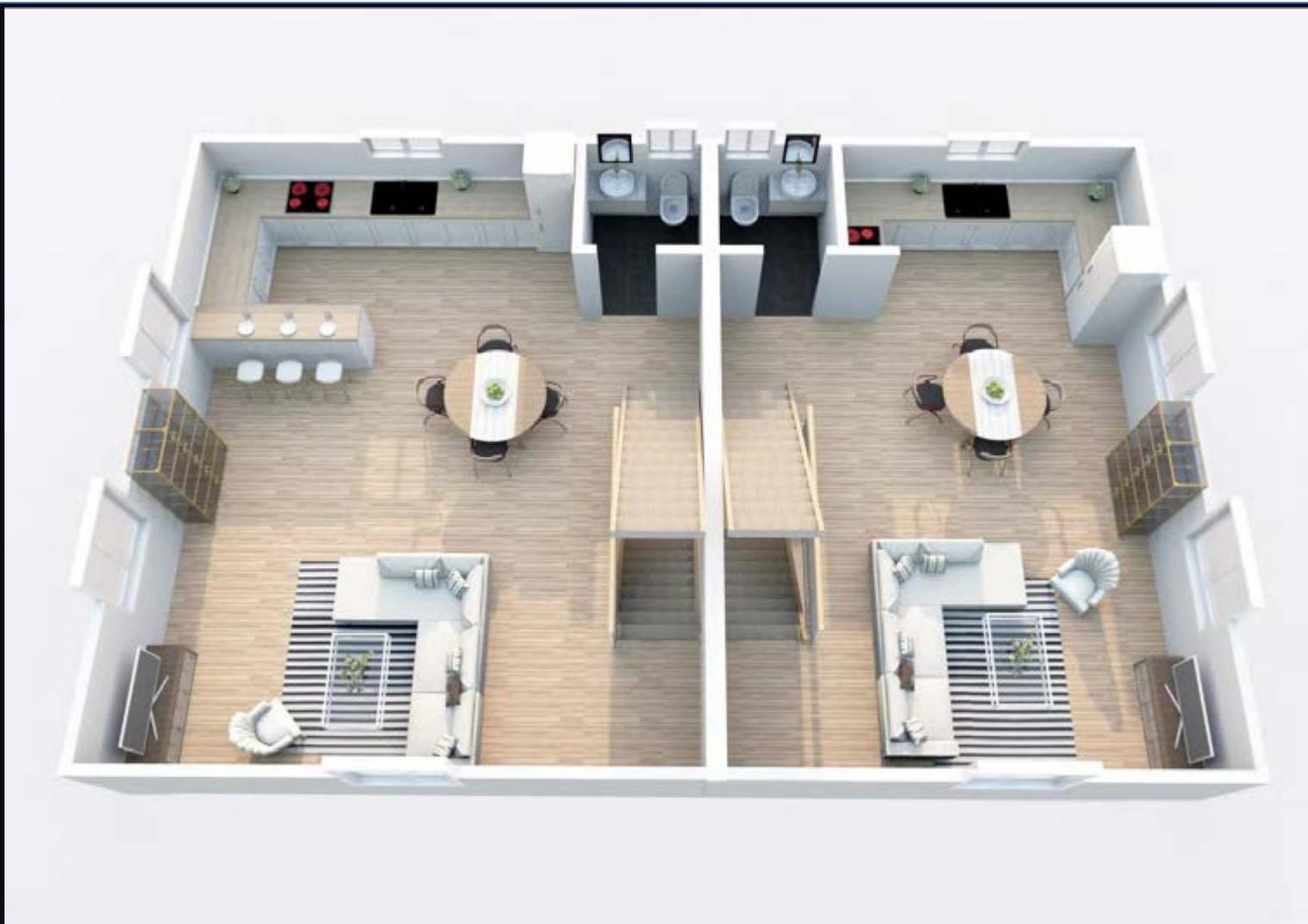








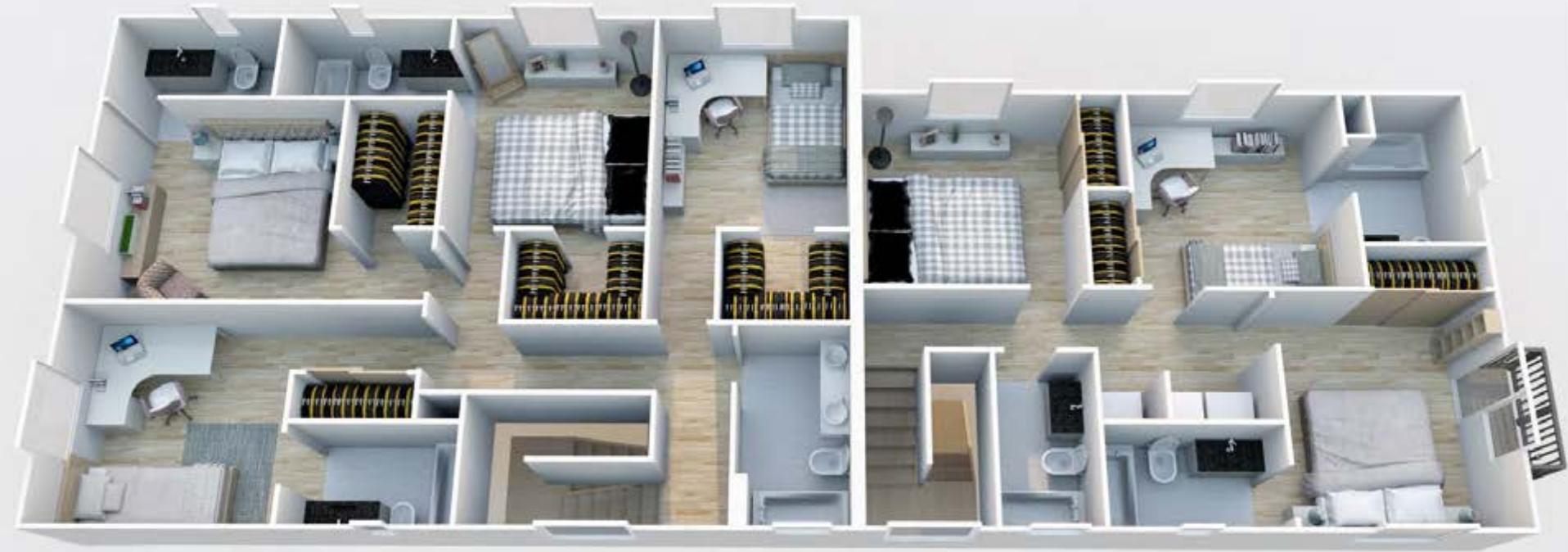




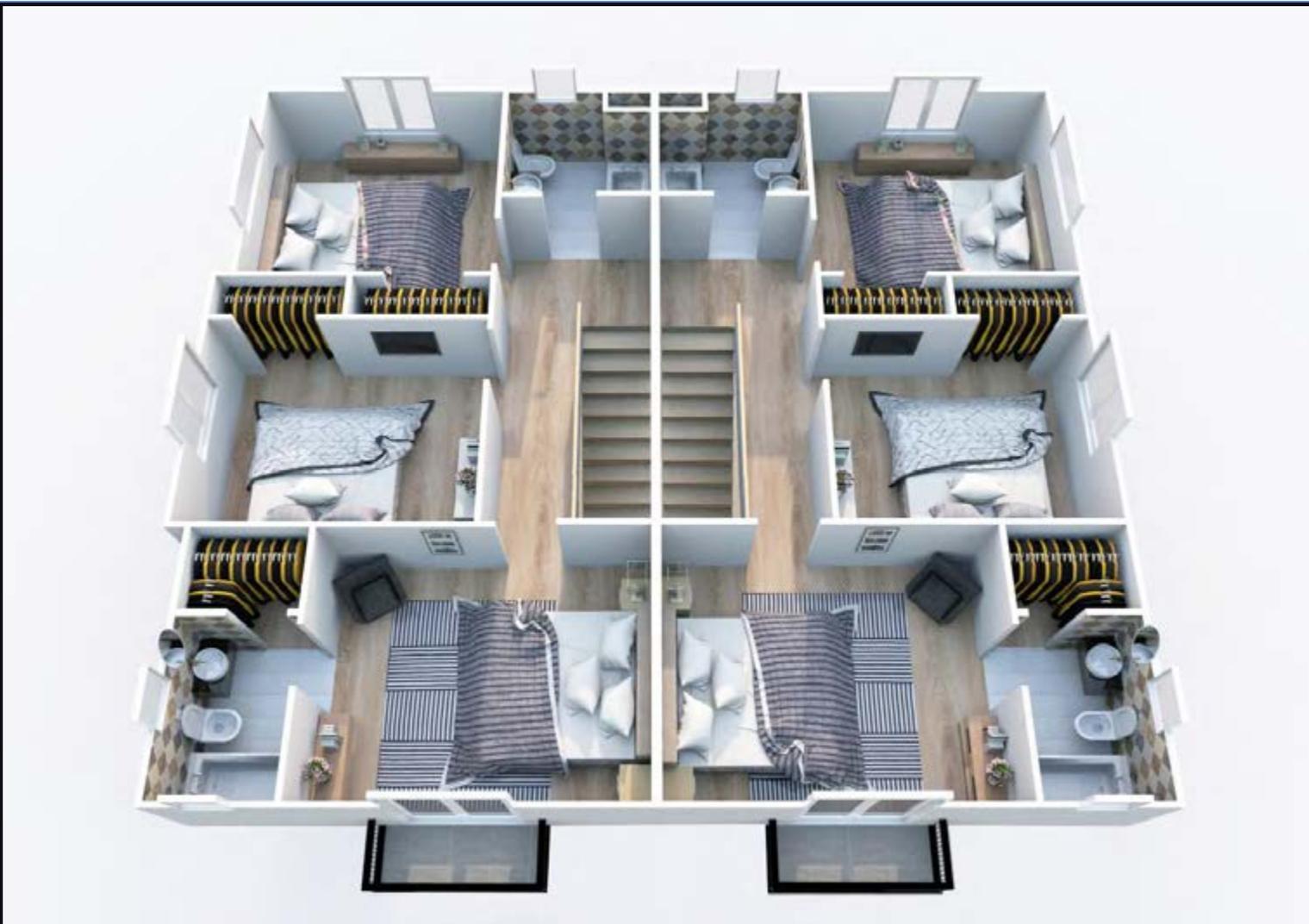










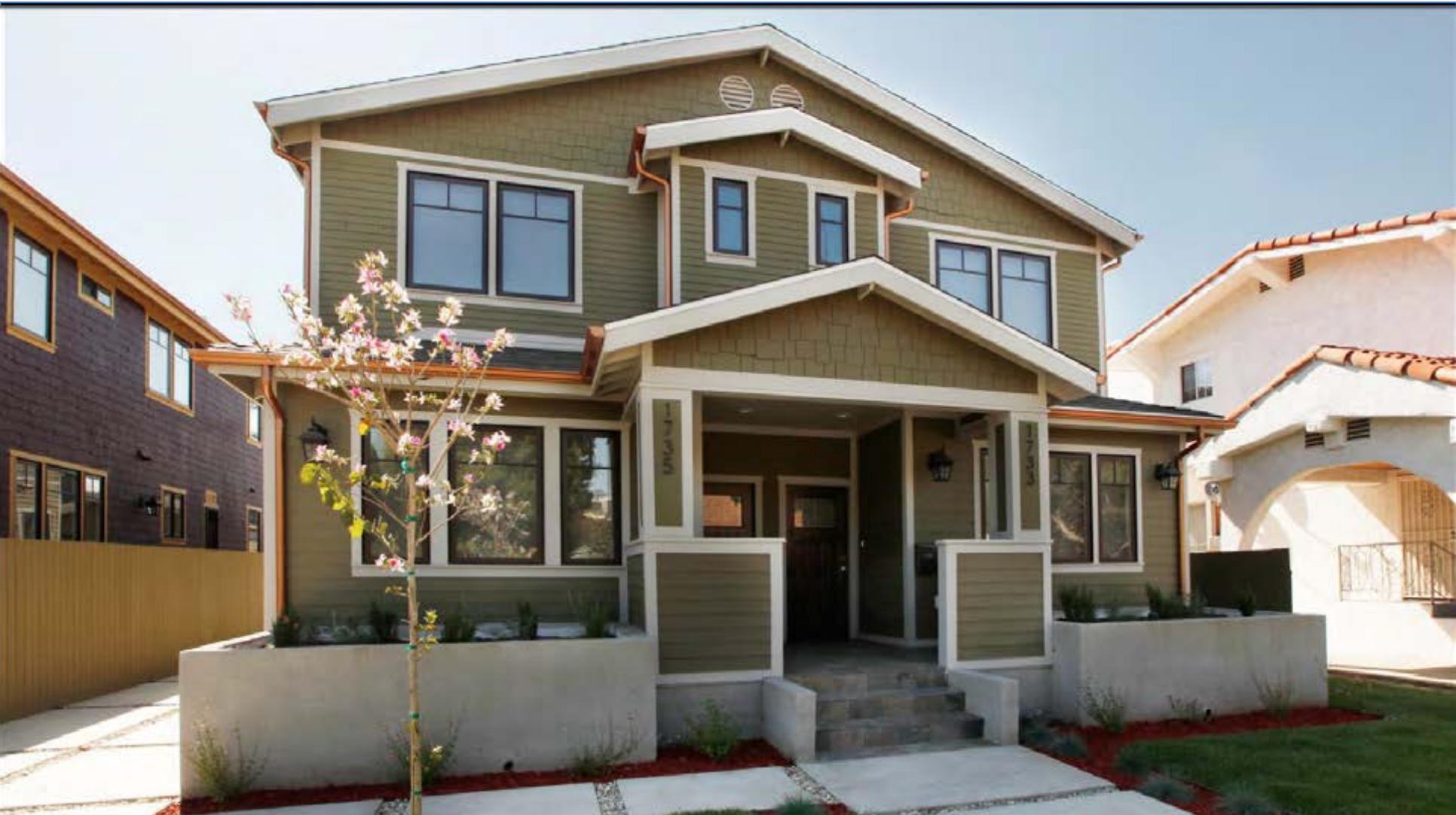
















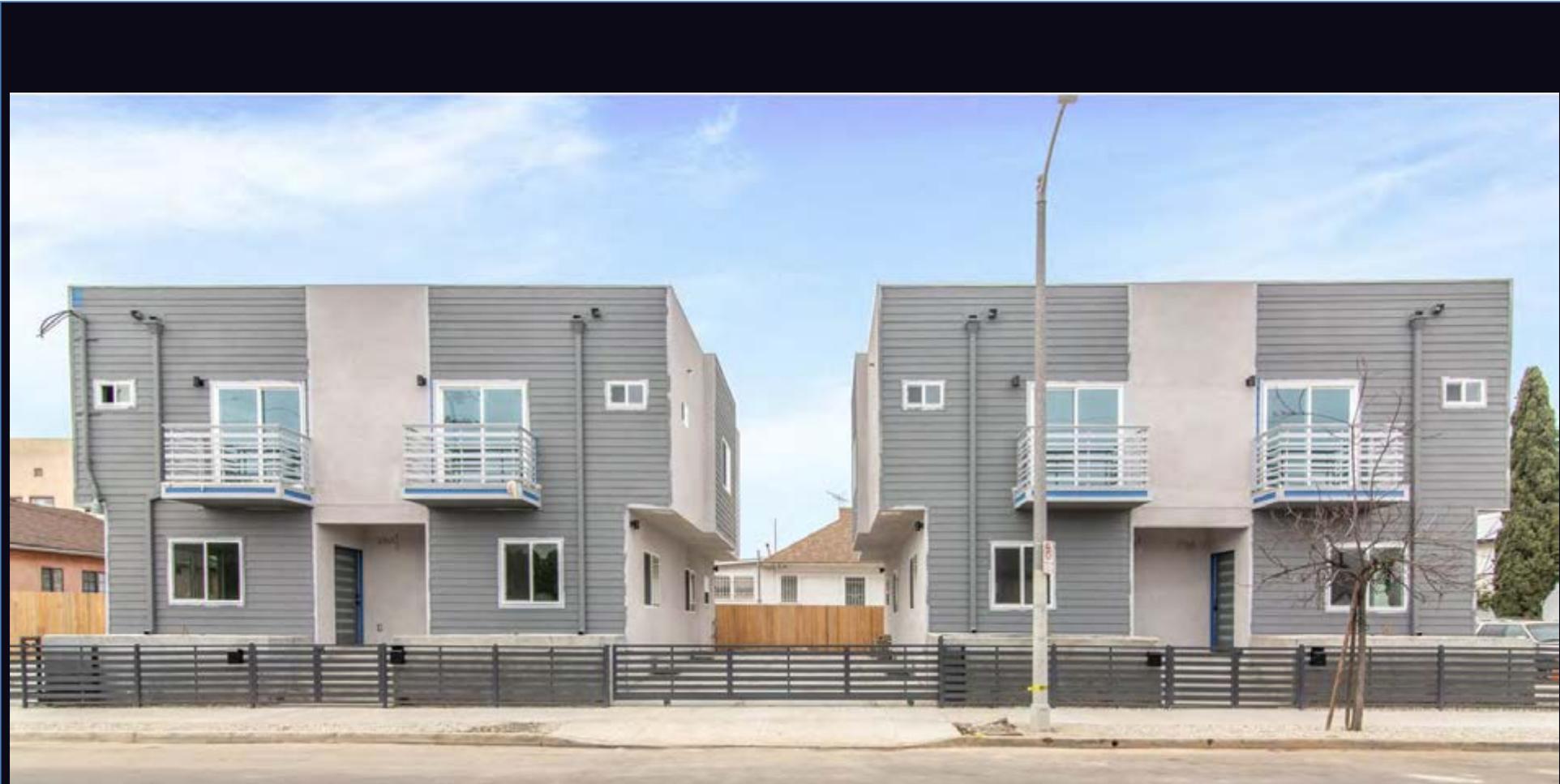














Q&A

Title Company 가 무엇인가요?

Q&A

한국에서는 '권원보험- 부동산 물권취득과 관련해 발생하는 손해를 보전해 주는 보험'이라고 알려져있는데, 소유권에 문제가 있는지 알아봐주고, 소유권에 대해서 보험을 들어주기도 하는 회사이다.

부동산 직거래는 거래를 보증해주는 사람이 없는 만큼 가장 중요하게 따져야 하는 것이 안전성이다. 안전성을 높이기 위해 직거래 플랫폼 업체들이 권리보험을 도입했다. 권리보험이란 주택 임대차 거래 시 해당 주택의 소유권이나 임차권이 무효나 취소돼 입게 되는 손해를 보상하는 상품이다. 임차보증금에 맞는 보험 가입으로 보증금 한도 내에서 발생한 손해액을 보상 받을 수 있다.

[출처] 부동산 직거래 안전하게... '권리보험'가입 는대작성자 미주공인중개사

에스크로우란?

사실상 에스크로우는 신속하고 안전하게 부동산 매매를 완료하는데 필요한 많은 세부조항을 실행하는 전문인의 모든 업무 까지 포함하고 있다.
즉 에스크로우란 중립적인 제3자 또는 기관이 쌍방대리인의 자격으로 매매에 관련된 보증금이나 보증 또는 그것에 해당하는 재산과 서류 일체를 계약 조건이 종료될 때 까지 보관하는 것을 의미한다.

Q&A

부동산 취득세를 안내도 되나요?

네,

캘리포니아에서 거주 또는 투자용 부동산을 구입할 경우, 취득세를 감면받을 수 있습니다.

Q&A

1031 Exchange 가 무엇인가요?

투자용 건물을 팔고 판 건물본 1불이라도 비싼 건물을 새로 살 경우, 1031 Exchange로 인해 세금을 감면받을 수 있습니다.

Q&A

캘리포니아, L A County 땅값은 계속 오르는 추세인가요?

위치에 따라 다르지만, 밑에 자료를 보면 아시다시피, 현재 L A 인구는 천만 정도로 집계되고 있습니다. 하지만, 2025년까지 15Million(천 오백만명)이 될 것이라고 예상하고 있고, 미국에서 가장 인구가 많은 도시가 될 것이라고 예상됩니다.

Q&A

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM

실제 매입후, Income현황 사례

INVESTMENT SUMMARY
Case study

Address : 194 E116th St Los Angeles, CA 90061

INVESTMENT SUMMARY

2019. 5. 24 (FRI) :에스크로 종결

Address : 194 E116th St Los Angeles, CA 90061

- Price : \$880,000
- Property type : Multi Family
- Building Size : 3500Sq Ft
- Sale type: Investment
- Down payment (25%) \$220,000
- Loan(75%) : \$660,000
- Monthly Payment : \$3,344
- Market cap rate : 6.34%
- Parking: 2garage +5 parking space
- Rent control : No

No unit : 2
Lot Size 5700 Sq Ft
No, Stories : 2
Year built : 2019

Interest rate : 4.25%

Market GRM : 11.45
11 Bedroom, 9 Bathroom
Property is Gated Secured tenant

INVESTMENT SUMMARY

UNIT MIX & INCOME SUMMARY

6 Bed / 5 Bath (Front unit) \$3,200 5 Bed / 4 Bath(Rear unit) \$3,100

Total Monthly Income : \$6,400
Gross Scheduled income : \$76,800
Vacancy Loss (3%) : (\$2,304)
Gross Operating Income : \$74,976
Gross Annual Income : \$74,496

ESTIMATED EXPENSES

Property Taxes (1.25%) : (\$1,1000)	Managements : (\$3600)
Insurance : (\$800) Utilities : (0)	Repairs & Maint : (\$1500)
Gardener & Landscaping : (\$360)	Pest : \$200)
Reserves Money 2unit : (\$1200)	

INVESTMENT SUMMARY

Total Expenses :	(\$18,660)
NET OPERATING INCOME :	\$55,836
New Debt Service :	(\$40,128)
Cash Flow :	\$15,708
Cash On Cash Return :	\$7.14%
Plus Principle Reduction :	\$10,800
Total Return :	\$26,508

TOTAL RATE OF RETURN : 12%

OLSEN

REAL ESTATE SERVICES

OLSENRE.COM



Thank you

Email : julie@olsenre.com

Kakao ID : juliela

Phone : +1 949.735.7094

Web : <http://olsenre.com/>

* 한국어, 영어, 스페니쉬 상담 모두 가능합니다