

— 각종 산출 방법 —

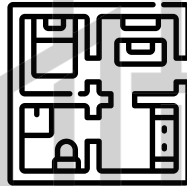
ONE INVEST



ONE INVEST

분양평수 계산방법

보통 상가의 경우 평균적으로 60% 수준의 전용률로 건축 된다.



전용평수가 30평인 경우

$$30\text{평(실평수)} \times 100 \div 60(\text{전용률}) = 50\text{평(분양평수)}$$

감정가 200,000,000원 / 분양평수 50평

$$200,000,000\text{원(감정가)} \div 50\text{평} = 4,000,000\text{원(평당분양가)}$$

감정평가서

면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	분양면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률
기호(1) 제1층 제107호	57.2	24.19	81.39	13.80	70.28%
기호(2) 제4층 제401호	364.88	197.55	562.43	88.01	64.87%
기호(3) 제4층 제402호	171.6	92.91	264.51	41.39	64.87%
기호(4) 제5층 제502호	175.88	95.23	271.11	42.42	64.87%
기호(5) 제5층 제503호	171.6	92.91	264.51	41.39	64.87%

임대료 산정방법



상가 감정가 2억원

임대보증금 10,000,000원

수익률 **5%상가**

적정임대료는?

$$(200,000,000(\text{감정가}) - 10,000,000(\text{임대보증금})) \times 0.05 \div 12 = \mathbf{79\text{만원}}$$

임대가격으로 수익률 산정



상가 감정가 2억원

임대보증금 10,000,000원

월 임대료 800,000원

수익률

$$(800,000(\text{월세}) \times 12\text{개월}(1\text{년})) \div (200,000,000(\text{감정가}) - 10,000,000\text{원}(\text{임대보증금})) \\ = \mathbf{5\%}$$

상가가치 따져 보기



$(\text{월세} \times 12\text{개월}) \div \text{환원율} + \text{보증금}$

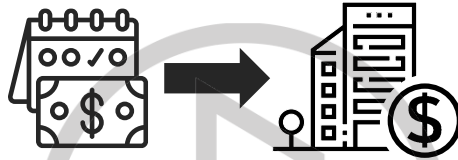
임대보증금 10,000,000원

월 임대료 800,000원

수익률 5% 매도

$$(800,000\text{원}(\text{월세}) \times 12\text{개월}) \div 0.05 + 10,000,000\text{원}(\text{임대보증금}) \\ = \mathbf{202,000,000\text{원}}$$

임대료가 매매가에 미치는 영향



$(\text{월세} \times 12\text{개월}) \div \text{환원율} + \text{보증금}$

임대보증금 10,000,000원

월 임대료 1,000,000원

수익률 5% 매도

$$(1,000,000\text{원}(\text{월세}) \times 12\text{개월}) \div 0.05 + 10,000,000\text{원}(\text{임대보증금}) \\ = \mathbf{250,000,000\text{원}}$$

월세 20만원 = 수익율 5% \longrightarrow 48,000,000원의 차이