



내 부동산 가격은 얼마일까?

“ 예일타운의 1,200SF 방 두 개 아파트를 100 만 불에 리스팅 하려는데 잘 하는 건가?”

“ 버나비에 있는 30,000 SF 오피스 빌딩은 얼마면 구입 가능할까?

“잘 아는 분이 방 50 개짜리 1 년에 100 만불 매상 오르는 모텔을 급매로 4 백 만불 달라고 하는데 진짜 싼 건가?”

...

부동산을 매매를 위해 가격을 내리면 머리부터 아프다. 거래 당사자가 아니더라도 가격에 대해 누구나 한번쯤 질문을 던져본 경험이 있을 것이다. 부동산이 정찰제 가격 매매라면 거래가 단순하고 쉽겠지만 현실은 그렇지 않다

주택이나 커머셜 부동산 시장가격(Market Value)은 어떤 방법으로 결정하는지 알아보자.

부동산 시장가격의 평가는 주로 부동산 평가사(Appraisers)들이 한다. 이들에 의해 결정된 부동산 시장가격은 여러 사람들에 의해 사용되는데, 예를 들면 부동산 거래자 당사자들의 거래기준, 은행의 대출 평가 기준, 정부의 조세 기준 등에 이용된다.

부동산 시장가격을 평가하는 대표적인 방법은 아래와 같다.

- 비교평가법 (Sales Comparison Approach to Market Price)
- 원가계산법 (Cost Approach to Market Price)
- 수익평가법 (Income Approach to Market Price)

비교평가법(Sales Comparison Approach to Market Price)은 주변에서 거래가 이루어진 유사한 부동산 가격들을 비교 반영하여 평가하는 방법이다.

예를 들어, 유사한 상표의 청바지는 어느 매장에나 비슷한 가격에 팔리고 있다. 따라서 그와 같은 청바지를 매매하고자 하는 사람들은 그들과 유사한 가격으로 거래하면 된다는 논리와 같다.

비교평가법은 거래의 빈도가 많고 비교 대상이 많은 시장에서 사용된다. 도심지의 일반주택, 타운하우스, 콘도의 가격 결정에 많이 이용된다. 그러나 외곽지역에 위치하여 비교할 대상이 없는 부동산 가격을 이 방법으로 결정하기에는 적합하지 않다.

원가계산법(Cost Approach to Market Price)은 원하는 부동산을 새로 건설하는데 소요되는 원가를 계산하여 평가하는 방법이다. 토지 매입부터 건물을 새로 올리는 원가를 계산한 후에 원하는 기간만큼 감가상각 해주는 방법이다.

예를 들어, 바이어가 1 에이커 대지 위에 있는 10,000SF 의 10 년된 건물을 사려고 한다. 주변에 가격을 비교할 만한 부동산 거래가 없어 가격을 평가하기가 어렵다 하자. 이때 바이어는 원가계산법을 이용해 볼 수 있다. 바이어는 그 지역에 1 에이커 땅을 사서 10,000SF 의 유사한 새 건물을 올린다고 가정할 수 있다. 토지 가격으로 50 만 불을 주었고 건물을 올리는데 100 만 불이 들었다면, 새 건물의 부동산가치는 약 150 만 불로 추정된다. 그러면 10 년된 건물은 새 건물을 10 년 감가상각해주면 된다. 10 년간 감가상각액이 25 만 불이라 하면 바이어가 사려고 하는 10 년된 건물의 현재가치는 약 125 만 불로 평가할 수 있다.

원가계산법은 주변에 가격 비교대상이 없는 지역이나 특별한 목적으로 지어진 빌딩에 많이 사용되나 시장의 수요공급을 반영치 못한다는 단점이 있다.

수익평가법 (Income Approach to Market Price)은 소유하는 부동산에서 발생하는 현금흐름을 분석하여 이를 토대로 부동산 가치를 평가하는 방법이다.

예를들어, 2009 년 1 년간 12 만불 순 수입(NOI, Net Operating Income)을 내는 오피스 빌딩이 있다고 하자. 그리고 투자에 대한 수익률(cap rate or capitalization rate) 이 8%라고 가정하자. 그러면 해당 부동산의 시장 가격은 150 만 불로 평가 된다. 계산은 $\$120,000/8\% = \$1,500,000$ 이다. 다시 설명하면 150 만불을 투자한 오피스 빌딩에서 1 년에 12 만 불의 순 수입(NOI)이 나오면 약 8%의 수익률을 올린다 할 수 있다. 이것이 CAP RATE 계산방식이다.

다른 방법으로 현재가치계산법(Discounted Cash Flow Model)있다. 이는 미래의 모든 현금흐름을 현재 가치로 할인하여 부동산의 가치를 평가하는 방법이다. 오피스 빌딩이나 쇼핑몰 등은 세입자의 리스기간과 렌트금액이 명확하여 미래의 현금흐름을 쉽게 예측할 수 있다. 따라서 미래의 현금흐름(2009 년 현금흐름, 2010 년, 2011 년,...,부동산 매각 예상 금액 등)을 현재가치로 할인하여 전부 합하면 현재의 부동산 시장가격이라 할 수 있다. 구체적인 계산은 복잡하니 생략하기로 한다.

가격을 평가하고 결정하는 데는 부동산의 종류와 주변의 수요 공급 등에 따라 어느 방법을 사용해야 할 지 결정해야 한다. 한가지 방법을 이용하기도 하지만 대부분은 열거한 방법들을 복합적으로 사용한다. 여러 자료를 이용하여 자신의 정확한 부동산을 평가해 보길 바란다.