

위치 선택

주소/지번/도로명 입력 후 Enter (예: 부산진구 양정로 6)

주소로 이동

부산광역시 부산진구 전포동 307-7 / 부산광역시 부산진구 전포대로216번길 25
source:user · radius:800m · conv:4.0% · includeTradeRenttrue

표본

내 표본 · 반경 800m · 매매:13건 · 임차:0건 · (월세 계산: 매매표본 임대정보 포함)

표본 소스

표본 반경 (m)

내 CSV수기 표본

800

보증금 전환율(연%)

월세 단가 계산에 포함

4.0

☒ 매매표본의 보증금/월세 포함

환산월세 = 월세 + 보증금 × 전환율 / 12
내 표본이 1건 이상 존재하여 공공데이터(RTMS) 자동수집은 비활성화됩니다. (표본 삭제 시 복원)
매매 단가 중앙값: 3,766,572원/㎡ · 월세 단가 중앙값(환산): 23,741원/㎡ · A=50.00㎡ 환산 대입가: 188,328,577원 · A 환산 월세(환산): 1,187,029원
CSV 업로드(서버 저장)

파일 선택

선택된 파일 없음

CSV 내보내기

표본 삭제

선택 위치(지도 클릭/검색 이동)로 표본 추가

매매

거래일(YYYY-MM-DD)

면적(㎡)

매매가(원)

보증금(원)

월세(원, 부가세 제외)

구분	거래일	주소	면적(㎡)	매매가	보증금	월세	좌표
매매	2025-05-01	부산광역시 부산진구 전포동 307-17 거리 15m	74.58	830,000,000원 11,128,989원/㎡	20,000,000원 268,168원/㎡	3,500,000원 46,929원/㎡ 환산월세 3,566,667원	35.155865, 129.066794
매매	2025-05-01	부산광역시 부산진구 전포동 308-16 거리 18m	99.58	1,100,000,000원 11,046,395원/㎡	20,000,000원 200,844원/㎡	4,500,000원 45,190원/㎡ 환산월세 4,566,667원	35.155733, 129.066800
매매	2022-06-22	부산광역시 부산진구 전포동 307-26 거리 33m	122.76	500,000,000원 4,072,988원/㎡	20,000,000원 162,920원/㎡	4,500,000원 36,657원/㎡ 환산월세 4,566,667원	35.156015, 129.066659
매매	2017-02-01	부산광역시 부산진구 전포동 308-15 거리 33m	747.75	1,300,000,000원 1,738,561원/㎡	200,000,000원 267,471원/㎡	8,500,000원 11,368원/㎡ 환산월세 9,166,667원	35.155571, 129.066790
매매	2022-10-14	부산광역시 부산진구 전포동 313-60 거리 77m	96.69	660,000,000원 6,825,939원/㎡	20,000,000원 206,847원/㎡	2,000,000원 20,685원/㎡ 환산월세 2,066,667원	35.155146, 129.066986
매매	2018-03-01	부산광역시 부산진구 전포동 305-14 거리 93m	192.36	700,000,000원 3,639,067원/㎡	20,000,000원 103,973원/㎡	4,500,000원 23,394원/㎡ 환산월세 4,566,667원	35.156613, 129.066560
매매	2014-10-01	부산광역시 부산진구 전포동 340-1 거리 162m	728.05	970,000,000원 1,332,333원/㎡	100,000,000원 137,354원/㎡	7,000,000원 9,615원/㎡ 환산월세 7,333,333원	35.154393, 129.067113
매매	20210602	부산광역시 부산진구 전포동 340-31 거리 193m	57.57	800,000,000원 13,896,126원/㎡	30,000,000원 521,105원/㎡	4,000,000원 69,481원/㎡ 환산월세 4,100,000원	35.154104, 129.066830
매매	2016-04-01	부산광역시 부산진구 전포동 205-62 거리 210m	201.36	400,000,000원 1,986,492원/㎡	10,000,000원 49,662원/㎡	3,000,000원 14,899원/㎡ 환산월세 3,033,333원	35.157688, 129.067454
매매	2022-04-07	부산광역시 부산진구 전포동 344-27 거리 251m	138.63	1,190,000,000원 8,583,815원/㎡	30,000,000원 216,399원/㎡	5,000,000원 36,066원/㎡ 환산월세 5,100,000원	35.153587, 129.066943
매매	2019-02-25	부산광역시 부산진구 전포동 355-7 거리 317m	173.25	520,000,000원 3,001,443원/㎡	30,000,000원 173,160원/㎡	5,000,000원 28,860원/㎡ 환산월세 5,100,000원	35.153011, 129.066528
매매	20160301	부산광역시 부산진구 전포동 356-6 거리 362m	455.27	520,000,000원 1,142,184원/㎡	100,000,000원 219,651원/㎡	8,000,000원 17,572원/㎡ 환산월세 8,333,333원	35.152629, 129.066288

구분	거래일	주소	면적(m²)	매매가	보증금	월세	좌표
매매	2020-05-19	부산광역시 부산진구 전포동 356-10 거리 388m	363.73	1,370,000,000원 3,766,572원/m²	100,000,000원 274,932원/m²	8,000,000원 21,995원/m² 환산월세 8,333,333원	35.152357, 129.066834

보고서

분석 보고서

생성시각: 2026-02-19 11:45

NOI 12,649,704원/년TargetCap 6.50%ExitCap 5.56%BuyLTV 60.0%상한(보수) 194,610,838원프리미엄 -6,282,261원

매수가 상한

* TargetCap: 6.50% · ExitCap: 5.56% · BuyLTV: 60.0%

구분	Real	보수금리	비고(식/주석)
NOI(연)	12,649,704원	12,649,704원	월세·공실·운영비 반영 · 월세 × 12 × (1-v) × (1-o)
Cap 기준 가격	194,610,838원	194,610,838원	TargetCap 6.50% · NOI / TargetCap
DSCR 1.2 기준 가격	319,436,982원	250,986,200원	BuyLTV 60.0% · NOI / (1.2 × DebtCost × BuyLTV)
DSCR 1.4 기준 가격	273,803,127원	215,131,029원	DebtCost: i · NOI / (1.4 × DebtCost × BuyLTV)
ExitCap 기준 가격	227,512,671원	227,512,671원	ExitCap 5.56% · NOI / ExitCap
리파이낸싱 제한 가격	227,512,671원	227,512,671원	ExitLTV 60.0% / BalanceRatio 반영 · (ExitLTV × Price_exit) / (BuyLTV × BalanceRatio)
상한(min)	194,610,838원	194,610,838원	min(Cap, DSCR1.4, ExitCap, Refi)
현재 매입가 대비	OK (6,282,261원 여유)	OK (6,282,261원 여유)	매입가 188,328,577원

프리미엄 정당화

항목	값	비고
상한(보수)	194,610,838원	min(Cap, DSCR1.4, ExitCap, Refi)
매입가	188,328,577원	
프리미엄(매입가-상한)	-6,282,261원	Overpay 아님

TargetCap 기준(현재 시점 기준선)

항목	값	판정
필요 NOI(연) = 매입가×TargetCap	12,241,358원	
필요 월세(부가세 제외)	1,342,254원	0.97x (Low)
월세 증가분(현재 대비)	-44,775원	
연평균 상승률(보유기간 기준)	-0.65%	Low

목표 IRR 기준(출구 요건)

항목	Real	보수금리	비고
목표 IRR 필요 매각가	197,204,288원	205,239,753원	현금흐름/대출/세후 반영(단순화)
ExitCap 고정 시 필요 NOI(연)	10,964,558원	11,411,330원	NOI_exit = ReqSale × ExitCap
ExitCap 고정 시 필요 월세(부가세 제외)	1,202,254원	1,251,242원	0.87x
ExitCap 고정 시 연평균 상승률(월세)	-2.82%	-2.04%	Low
NOI 고정 시 필요 ExitCap	6.41%	6.16%	Cap compression (Low)

* “필요 ExitCap”은 NOI가 그대로라는 가정에서 목표 IRR 매각가를 만들기 위해 시장수익률이 어디까지 낮아져야 하는지(캡 압축)를 뜻합니다.

임계값

DSCR 기준 필요 월세(부가세 제외)

기준	Real	보수금리
DSCR 1.2	817,763원	1,040,789원
DSCR 1.4	954,057원	1,214,254원

세후 CF=0 기준

항목	Real	보수금리
손익분기 NOI(연)	6,587,815원	8,282,815원
최저 월세(부가세 제외)	722,348원	908,203원
현재 월세 기준 허용 공실률	50.53%	37.80%

리파이낸싱(ExitCap/LTV) 기준 필요 월세(부가세 제외)

항목	Real	보수금리
출구 대출잔액	113,000,000원	113,000,000원

항목	Real	보수금리
필요 NOI(연)	10,471,333원	10,471,333원
필요 월세	1,148,173원	1,148,173원

핵심 결과(해당 매입가/대출 기준)

항목	Real	보수금리	식/주석
NOI(연)	12,649,704원	12,649,704원	월 세 $\times 12 \times (1-v) \times (1-o)$
Cap Rate(c)	6.72%	6.72%	NOI / 매입가 (P)
Debt Cost(i)	5.50%	7.00%	i (이자율)
Spread(c-Debt)	1.22%p	-0.28%p	Cap - DebtCost
DS(연, 1년차)	6,215,000원	7,910,000원	월 상 환 액 $\times 12$
DSCR(1년차)	2.04	1.60	NOI / DS
보유세(연, 추정)	372,815원	372,815원	재산세본세+도시지역분+교육세 (지역자원시설세-증부세 미포함) · 근거
소득세(연, 추정)	1,212,378원	873,378원	$\max(\text{NOI} - \text{이자} - \text{보유세}, 0) \times t$
CF_after(월, 1년차)	404,126원	291,126원	$((\text{NOI}-\text{DS})-\text{보유세}-\text{소득세})/12$
CoC_after(1년차)	6.44%	4.64%	CF_after(연) / 자기자본(E=P-L) · E=75,328,577원

보유세 산정 근거(연, 추정)

* 본 화면의 *보유세(연, 추정)*는 재산세 본세 + 도시지역분(적용) + 지방교육세를 단순 추정합니다. (지역자원시설세-증부세 등 미포함)
* 추정 시가표준액은 매입가×공시(추정)비율, 토지:건물은 60:40으로 고정 적용합니다.

구분	값	식/주석
매입가(P)	188,328,577원	P
공시(추정)비율	70.0%	r_off
토지:건물 비율	60:40	토지=0.6P, 건물=0.4P
추정 시가표준액(토지)	79,098,002원	$P \times 0.60 \times r_off$
추정 시가표준액(건물)	52,732,002원	$P \times 0.40 \times r_off$
공정시장가액비율	70%	r_fmv
과세표준(토지)	55,368,602원	토지 시가표준액 $\times r_fmv$
과세표준(건물)	36,912,401원	건물 시가표준액 $\times r_fmv$
재산세(건물)	92,281원	건물과표 $\times 0.25\%$
재산세(토지, 별도합산)	110,737원	토지과표 $\times 0.2\%$
재산세 본세 합계	203,018원	건물재산세+토지재산세
도시지역분	129,193원	(토지과표+건물과표) $\times 0.14\%$
지방교육세	40,604원	재산세본세 $\times 20\%$
보유세 합계(추정)	372,815원	본세+도시지역분+교육세

부가세(VAT) (정보)

항목	값
Output VAT(연)	1,664,435원
Input VAT(연, 입력)	0원
Net VAT(연, 참고)	1,664,435원

출구 / IRR

항목	Real	보수금리
대출잔액(출구)	113,000,000원	113,000,000원
목표 IRR 필요 매각가	197,204,288원	205,239,753원
ExitCap 기반 예상 매각가 (NOI/ExitCap)	227,512,671원	227,512,671원
ExitCap 매각 시 예상 IRR	13.87%	12.30%
매각비용		1.00%

DSR

항목	Real	보수금리
허용 월 상환액		2,666,667원
현재 소득으로 가능한 최대대출	469,658,035원	400,820,181원
입력 대출 월상환액	641,602원	751,792원
입력 대출 필요 연소득	19,248,047원 (월 1,604,004원)	22,553,755원 (월 1,879,480원)

항목	Real	보수금리
현재 소득 기준 DSR	9.62%	11.28%
판정(Real)		적합

차트



인쇄 시(canvas 대신) PNG로 출력됩니다.