

(19) 대한민국특허청(KR)
(12) 공개특허공보(A)

(51) 。 Int. Cl. ⁷
G06F 17/60E0

(11) 공개번호 특2002 - 0007140
(43) 공개일자 2002년01월26일

(21) 출원번호 10 - 2001 - 0024483
(22) 출원일자 2001년05월04일

(30) 우선권주장 1020000041182 2000년07월18일 대한민국(KR)

(71) 출원인 임채영
서울 강남구 역삼2동 716 동부해오름아파트 101동 1406호

(72) 발명자 임채영
서울 강남구 역삼2동 716 동부해오름아파트 101동 1406호

심사청구 : 있음

(54) 상점가치평가 지수를 만드는 방법

요약

본 발명은 상점가치평가 지수를 만드는 방법에 관한 것으로서, 사용자가 상점을 거래하기 위해 선택할 때 상점의 가치 기준을 판단하는 잣대와 표준을 제시하고자 고안한 선진적인 분석 모델이다.

본 발명은 상점을 양도,양수하고자 하는 사람들이 거래금액에 대한 기준을 상점가치 평가지수로 의뢰하는 경우, 이에 대한 처리를 신청하는 단계(a); 회사에 유료회원으로 가입하고 승인하는 단계(b); 상점가치평가 표준지수를 만드는 공식과 방법(c); 상점가치평가 감정지수를 만드는 공식과 방법(d); 상점가치평가 감정지수를 실시하는 단계 (e) ; 상점가치평가 가치지수를 만드는 공식과 방법(f); 상점가치평가 구매지수를 만드는 공식과 방법(g); 상기용역을 수행하고 수수료를 받는 단계(h); 상점가치평가 표준지수 그래프를 생성되게 하는 방법(i); 상점가치평가 지수를 그래프로 제시하는 단계(j);를 포함하는 것을 특징으로 한다.

본 발명에 의하면 상점가치평가 지수는 다음과 같은 네 가지 형태의 지수로 구성되어 있다.

첫째, 상점가치평가 (Store Value Appraisal) 표준지수 이다. 상점가치평가 표준지수(Store Value Appraisal Standard Index, 약자는 STOVA SI)는 상점의 구입비용인 임대보증금과 월 임대료, 상권 및 입지에 대한 기대가치가 반영된 바닥권리금을 반영하여 100 STOVA를 1억으로 정하여 숫자로 나타낸 것이다.

둘째, 상점가치평가 감정지수 이다. 상점가치평가 감정지수(Store Value Appraisal Evaluation Index, 약자는 STOVA EI)는 상점가치평가 표준지수에 상점에 설치된 인테리어, 집기, 비품 등 시설물의 가치와 영업을 통해 얻어지는 순수익의 1년 분의 가치를 금전으로 환산반영 한 금액을 더하여 지수로 나타낸 것이다.

셋째, 상점가치평가 가치지수 이다. 상점가치평가 가치지수(Store Value Appraisal Value Index, 약자는 STOVA V I)는 상점가치평가 감정지수를 상점가치평가 표준지수로 나누어 100으로 곱한 숫자를 %로 나타낸 것이다.

넷째, 상점가치평가 구매지수 이다. 상점가치평가 구매지수(Store Value Appraisal Attractive Index, 약자는 STOVA AI)는 투자에 대한 구매매력도 지수로서 상점구입자 들이 상점을 선택하는데 기준이 될 수 있도록 상점평가등급을 숫자로서 나타낸 것이다.

이러한 상점가치평가 지수 (Store Value Appraisal Index)는 개별상점의 지수뿐 아니라 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별, 가치를 정하여 소비자가 상점을 거래하는데 중요한 잣대와 척도로 활용할 수 있도록 하기위한 것이다.

본 발명은 상점들의 가치를 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별로 구분하여, 표준지수와 개별상점 들의 감정지수, 가치지수, 구매지수로 구분하여 웹상에서 결과를 보여주는 것이다.

현재 국내에는 상점을 거래할 때 기준이 될 수 있는 잣대가 없어서 당사자가 지불하는 금전이 많은지 적은지, 또는 안전하고 안정적인 수익성이 있는지를 알기 위해서는 상당한 시간과 노력을 하여야 하며 사회 국가적으로도 명쾌한 잣대가 없어 불신과 불안한 거래가 지속되고 있는 것이 현실이다.

특히 상점은 주택과는 달리 보증금,기간 등에 대한 안전장치가 전무하고 상가.점포 환경이 열악하며 권리금에 대한 합리적인 평가 방법이 부재하여 불안정한 거래로 인한 잦은 중개사고 및 금융권 대출 등의 어려움이 많은 것이 현실이다. 이러한 현실을 직시하여 서민들이 올바른 입지선정과 적절한 거래금액을 지불 할 수 있는 표준을 제시함은 매우 중요하고 필요하리라 본다.

상점가치평가 지수가 정착 되고 보편화 된다면 안정적인 업종선택을 하기 위한 과학적인 근거 확보와 더불어 정부기관의 과세자료,금융권의 대출, 보험회사의 보험가입 금액에 대한 근거자료 등으로 활용할 수 있으리라 본다.

상점가치평가 지수는 거래당사자가 지불하는 임대보증금과 임대료, 권리금 등의 정상적인 거래를 조성하고 .불안감 해소와 지불금액에 대한 적정성을 판단하는데도 많은 도움이 되리라 본다.

대표도

도 1

색인어

상점가치평가, 표준지수, 감정지수, 가치지수, 구매지수, 그래프, 권리금, 상권, 입지, 임대보증금,

명세서

도면의 간단한 설명

도1은 발명의 바람직한 실시 예에 따른 상점가치평가 지수를 만드는 공식과 방법의 순서도.

발명의 상세한 설명

발명의 목적

발명이 속하는 기술 및 그 분야의 종래기술

상점가치평가 지수는 분석 평가된 상권들의 표준지수와 이를 근거로 한 개별상점 들의 감정지수 및 가치지수, 구매지수 등을 객관적이고 합리적인 기준에 의하여 실시간으로 웹상에서 보여주는 상점가치평가의 분석 지표인 것이다.

현재 국내에는 주식시장 및 제3시장에서 주식거래에 관한 지수를 다양한 방법과 형태로 제시하여 국민들이 투자하는데 일정한 잣대로 삼고있으며 선진국으로 갈수록 물가지수 및 소비지수뿐 아니라 전 산업분야에서 지수가 보편화, 일반화 되고있는 추세이다. 이것은 산업분야 별로도 상호연관관계가 있어 부동산 분야 또한 전 산업분야에 상당한 영향을 주고 있기 때문에 반드시 일정한 기준과 잣대가 있어야 되리라 본다.

또한 국내에는 약 240만개에 달하는 상점들이 산해 해 있으며 그 중 30%에 달하는 상점들이 여러 가지 방법과 절차로서 매년 거래가 이루어지고 있다. 하지만 국가경제와 서민생활에 지대한 영향을 미치고 있지만 아직까지 상점거래에 대한 잣대나 표준이 없어 거래당사자는 자신이 지불하는 상당한 금전들이 정당하고 합리적인 금액인지 비싼지 싼지, 혹은 안전한지 등에 대한 확신이나 믿음보다 검증되고 가공되지않은 정보에 의한 거래로 대부분 이루어 지고 있는 것이 현실이다. 21세기는 지식산업이라고 얘기하고 있으며 지금 이러한 현실은 글로벌 경제에 거부할 수 없는 현실로 다가와 있다.

이에 가장 불안하고 안전장치가 미흡한 상업용 부동산 분야의 상가.점포거래에 필요한 잣대로서 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별, 상점별로 표준지수를 만들고 이를 근거로 감정지수와 가치지수, 구매지수를 제시하게 된다면 보다 합리적이고 안전한 거래를 할 수 있는 근거가 되리라 본다.

본 발명은 표준지수 100을 1억으로 정하여 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별, 표준지수와 이를 근거로 한 개별 상점들의 감정지수, 가치지수, 구매지수 등을 숫자와 그래프로 표기한 것이다.

본 발명의 바람직한 실시 예에 따르면은

첫째, 상권별, 입지별, 평형별, 업종별, 층별로 상점가치평가 표준지수를 만들고 이를 근거로 개별 상점들의 감정지수와 가치지수, 구매지수를 웹상에서 숫자와 그래프로 결과를 보여주는 것이다.

둘째, 어떤 상권의 범위를 정하고 그 상권에 형성되어 있는 상점들의 임대보증금과 임대료, 권리금을 조사하여 평균치를 가지고 상권별, 입지별 평수별, 업종별, 층별로 표준지수를 숫자와 그래프로 표기한다.

셋째, 여기서 만들어진 지수를 상점가치평가 표준지수 라 칭하고, 이를 근거로 각 개별 상점들의 시설,집기,비품 및 영업매출과 이익을 토대로 분석 평가한 숫자를 상점가치평가 감정지수로 칭한다. 그리고 상점가치평가 가치지수는 상점가치평가 감정지수를 상점가치평가 표준지수로 나누어 100으로 곱한 숫자를 %로 나타낸 것이다. 상점가치평가 가치지수는 어떤 상점의 가치가 그 상점의 크기나 위치에만 두지 않으며 투자할 금액과 수익을 비교하여 그 가치를 비교 할 수 있도록 고안한 백분율이다.

넷째, 상점가치평가 구매지수는 거래당사자가 제시된 매물들 중에서 투자에 대한 매력도가 큰 정도에 따라 등급으로 표시한 숫자를 말한다.

본 발명은 상점을 임대차하고 양도,양수하는 과정에서 지불되고 있는 보증금,임대료 및 권리금 등에 대한 합리적인 가치와 정당한 평가를 객관적인 자료와 근거에 의하여 그 상점의 가치를 분석 평가하여 지수로 만들어서 그래프로 보여주는 작업이다.

상점가치평가 지수는 상점들에 대한 거래에 잣대가 될 수 있도록 고안한 지표이며, 특별히 디지털 경제와 인터넷시대에 고객들에게 올바른 의사결정과 판단을 할 수 있도록 발명된 서비스로서 종래의 기술은 없다.

발명이 이루고자 하는 기술적 과제

본 발명은 상기와 같은 서비스를 이루기 위하여 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별로, 임대 보증금과 임대료, 권리금 등을 조사 분석하여 기준점 100을 1억으로 정하고 표준지수를 산출하여 숫자와 그래프로 표기한 것이다.

이를 위하여 상권별로 범위를 정하고 그 상권들에 산재한 상점들의 급지를 A,B,C등급으로 구분하여 임대보증금과 월세, 권리금 등을 조사하고 평균치를 산출한 금액을 표준지수로 정하여 숫자와 그래프로 표기한다.(11)

이렇게 산출된 상점가치평가 표준지수는 개별 상점들의 시설 및 집기,비품의 시설권리와 영업 순이익의 1년 분의 가치를 금전적 가치로 환산한 영업권리를 가감하여 상점가치평가 감정지수를 산출한다.(12)

또한 거래당사자가 보다 안전한 거래를 위한 판단과 의사결정을 쉽게 할 수 있도록 상점가치평가 감정지수를 상점가치평가 표준지수로 나누어 100을 곱한 금액으로 나온 숫자를 %로 표기한 것이 상점가치평가 가치지수 이다.(13)

여기에서 여러 유형의 물건들이 제시 될 수 있으므로 거래당사자가 선택의 범위를 쉽게 판단할 수 있도록 등급을 정하여 제시한 것이 상점가치평가 구매지수 이다.(14)

이러한 상점가치평가 지수는 상권별, 입지별, 평수별, 업종별,층별로 다양하게 표준지수가 웹상에서 제시되고 거래 당사자로부터 요청이 있을 시는 유료회원으로 가입신청을 받고 승인하여 데이터를 활용하게 한다.(15)

또한 개별상점 들의 상점가치평가 감정지수에 대한 용역신청이 있을 시는 일정한 수수료를 받고, 매일매일 회원사들에 의하여 업 데이트 된 상점가치평가 표준지수를 토대로 시설권리와 영업권리를 실사하여 조사한 내용을 토대로 가감한 금전적 가치를 지수로 환산하여 상점가치평가 감정지수를 산출한다.(16)

그리고 완료 된 용역내용을 웹,서신,Fax, 또는 E-Mail을 통하여 발송 함으로서 고객 서비스를 이루는 데 그 목적과 특징이 있다.(17)

발명의 구성 및 작용

본 발명의 바람직한 실시 예에 따르면

첫째, 상점가치평가 표준지수를 만들기 위하여 다음과 같은 공식을 산출한다.

$$SI = R1_1 + R2_2 + P1_1$$

(R = Rent, R₁ = 임대보증금, R₂ = 월세, P= Profit, P₁ = 바닥권리, SI = Standard Index)

즉, 상점가치평가 표준지수(Store Value Appraisal Standard Index, 약자는 STOVA SI)는 상점의 구입비용인 임대보증금과 월 임대료, 상권 및 입지에 대한 기대가치가 반영된 바닥권리금을 조사 분석한 기준점 100을 1억으로 정하여 숫자와 그래프로 나타낸 것이다.

둘째, 상점가치평가 감정지수를 만들기 위하여 다음과 같은 공식을 산출한다.

$$EI = SI + P2_2 + P3_3$$

(EI = Evaluation Index , P₂ = 시설권리, P₃ = 영업권리)

상점가치평가 감정지수(Store Value Appraisal Evaluation Index, 약자는 STOVA EI)는 상점가치평가 표준지수에 상점에 설치된 인테리어, 집기, 비품 등 시설물의 가치와 영업을 통해 얻어지는 순수이익의 1년 분의 가치를 금전으로 환산반영 한 금액을 더하여 지수로 나타낸 것이다.

셋째, 상점가치평가 가치지수를 만들기 위하여 다음과 같은 공식을 산출한다.

$$VI = (EI \div SI) \times 100 = \%$$

상점가치평가 가치지수(Store Value Appraisal Value Index, 약자는 STOVA VI)는 상점가치평가 감정지수를 상점가치평가 표준지수로 나누어 100으로 곱한 숫자를 %로 나타낸 것이다.

넷째, 상점가치평가 구매지수를 만들기 위하여 다음과 같은 공식을 산출한다.

AI = 1등급 90 ~ 100, 2등급 80 ~ 89, 3등급 70 ~ 79, 4등급 60 ~ 69 5등급 50 ~ 59, 6등급 40 ~ 49, 7등급 40미만

상점가치평가 구매지수(Store Value Appraisal Attractive Index, 약자는 STOVA AI)는 투자에 대한 구매매력도 지수로서 상점 구입자들이 상점을 선택하는데 기준이 될 수 있도록 제시된 매물들의 상점가치평가등급을 숫자로서 나타낸 것이다.

본 발명의 바람직한 실시 예에 따르면

여기에서 상점가치평가 표준지수에 대하여는 매일매일 각 상권들의 보증금 및 임대료, 권리금 등의 시세조사에 의한 자료들을 데이터베이스에 저장하여 업 데이터한다.

상점가치평가 감정지수는 개별상점 들에 대한 상점가치를 평가 할 때 시설의 상태, 가용성, 호환성, 금전적 가치, 재활용여부 등을 종합적으로 평가한 시설권리와 객단가, 일 매상 등의 영업이익과 경상비등의 지출을 가감한 순이익을 산출한 금액의 영업권리를 숫자로 환산한 금액을 지수로 표기한 것이다.

또한 이러한 근거로 산출 된 상점가치평가 가치지수와 구매지수를 숫자와 그래프로 동시에 웹에서 상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 층별, 상점별로 다양하게 보여주고 요청이 있을 시는 유료회원 가입이나 수수료를 받고 데이터에서 파악하여 웹,서신,팩스 또는 E-Mail을 통하여 발송하는 서비스를 제공한다.

발명의 효과

이상에서 열거한 바와 같이 상점가치평가 지수가 정착이 되면 이를 통해 상가.점포를 구입 하고자 하는 대다수 서민들은 보다 안심하고 올바른 입지선정,업종선택 등을 할 수 있는 근거가 될 수 있으리라 본다.

그리고 자신이 거래하는 상점에 대한 올바른 가치를 평가 받을 수 있어, 이를 통한 상권별, 권역별, 입지별, 분야별, 업종별,표준과 갯대를 정할 수 있으며, 개별상점 들의 가치평가를 통해 개인과 기업체의 신용도를 평가함은 물론 정부기관의 과세자료, 금융권의 대출 및 보험회사의 보험가입금액에 대한 근거자료로도 활용 할 수 있을 것이다.

또한 사회적으로나 객관적으로 보호 받을 수 있는 근거가 되는 기대효과가 있게 될 것이다.

아울러 종전의 권리금 거래를 통해 초래된 문제점인 권리금의 거래상 위험,정상적 거래의 파행 초래,거래 시의 불안감 등을 상당 부분 해소하고 믿음과 신뢰 속에 상가 점포를 거래하게 되어 신용사회 정착을 선도하는 효과가 있으리라 본다.

상점의 합리적인 평가는 국민의 재산권을 보호하여주고 장래에 점포임대차보호법 제정 및 상점 양도. 양수에 대한 과세 근거를 제시하며 선진국처럼 점포의 수익적 가치를 통한 신용평가와 금융거래에 필요한 담보가치를 판단하는 척도를 제공하고 부동산 간접투자 시대에 투자의 판단지표를 제시하는 효과가 있으리라 본다.

아울러 세계적인 글로벌 비즈니스에도 상당부분 기여하여 국가경제와 국부창출에도 많은 도움이 되리라 본다.

(57) 청구의 범위

청구항 1.

상점을 양도,양수하고자 하는 사람들이 거래금액에 대한 기준을 상점가치평가 지수로 의뢰하는 경우, 이에 대한 처리를 신청하는 단계(a);

상점가치평가 회사에 유료회원으로 가입하고 승인하는 단계(b);

상점가치평가 표준지수(Store Value Appraisal Standard Index,)는 상점의 구입비용인 임대보증금과 월 임대료, 상권 및 입지에 대한 기대가치가 반영된 바닥권리금을 조사 분석한 기준점 100을 1억으로 정하여 숫자와 그래프로 나타낸 것으로서, 상점가치평가 표준지수를 만드는 공식과 방법(c);

상점가치평가 감정지수(Store Value Appraisal Evaluation Index,)는 상점가치평가 표준지수에 상점에 설치된 인테리어, 집기, 비품 등 시설물의 가치와 영업을 통해 얻어지는 순수익의 1년 분의 가치를 금전으로 환산반영 한 금액을 더하여 지수로 나타낸 것으로서, 상점가치평가 감정지수를 만드는 공식과 방법(d);

상점가치평가 감정지수를 실사하는 단계 (e) ;

상점가치평가 가치지수(Store Value Appraisal Value Index,)는 상점가치평가 감정지수를 상점가치평가 표준지수로 나누어 100으로 곱한 숫자를 %로 나타낸 것으로서, 상점가치평가 가치지수를 만드는 공식과 방법(f);

상점가치평가 구매지수(Store Value Appraisal Attractive Index,)는 투자에 대한 구매매력도 지수로서 상점 구입자들이 상점을 선택하는데 기준이 될 수 있도록 제시 된 매물들의 상점가치평가등급을 숫자로서 나타낸 것으로서, 상점가치평가 구매지수를 만드는 공식과 방법(g);

상기용역을 수행하고 수수료를 받는 단계(h);

상점가치평가 표준지수 그래프를 생성되게 하는 방법(i);

상점가치평가 지수를 그래프로 제시하는 단계(j);를 포함하는 것을 특징으로 한다.

청구항 2.

제1항에 있어서 상점의 가치를 평가하는 척도로서

상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 분야별, 층별로 실사하여 인터넷을 통하여 상점가치평가 표준지수를 숫자와 그래프로 보여 주는 단계(k);

청구항 3.

제1항에 있어서

개별 상점 매물별로 실사하여 인터넷을 통하여 상점가치평가 감정지수와 가치지수, 구매지수를 숫자와 그래프로 보여주는 단계(1);

청구항 4.

제1항에 있어서

상권별, 입지별, 평수별, 업종별, 분야별, 층별,개별상점 매물별로 상점가치평가 지수를 데이터 베이스화 한 결과를 검색하는 단계(m);

청구항 5.

제1항에 있어서

그 결과 물을 수수료를 받고 웹 페이지에서 보여주거나 팩스,우편 또는 전자우편을 통하여 의뢰자에게 알려주는 단계(n);

도면

도면 1

상점가치평가 표준지수를 만드는 공식과 방법(11);



상점가치평가 표준지수 [SI] = $R_1 + R_2 + P_1$
(R = Rent, R_1 = 임대보증금, R_2 = 월세, P= Profit, P_1 = 바닥권리,
SI = Standard Index)

상점가치평가 감정지수를 만드는 공식과 방법(12)



상점가치평가 감정지수 [EI] = $SI + P_2 + P_3$
(EI = Evaluation Index, SI = Standard Index, P_2 = 시설권리, P_3 = 영업권리)

상점가치평가 가치지수를 만드는 공식과 방법(13)



상점가치평가 가치지수 [VI] = $(EI \div SI) \times 100 = \%$
(VI = Value Index, EI = Evaluation Index, SI = Standard Index)

상점가치평가 구매지수를 만드는 공식과 방법(13)



상점가치평가 구매지수 [AI]
1등급 90 ~ 100,
2등급 80 ~ 89,
3등급 70 ~ 79,
4등급 60 ~ 69
5등급 50 ~ 59,
6등급 40 ~ 49,
7등급 40미만
AI = Attractive Index