

감정평가서

Appraisal Report

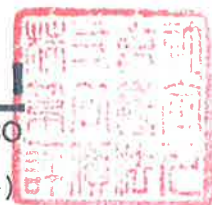
번 호	제일 216122101호
건 명	마포중앙도서관 및 청소년교육센터 내 근린생활시설 임대료 평가

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234



[부동산]감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사 최호근

(주)제일감정평가법인 대표이사 김 준 옥 (서명 또는 인)

감정평가액	철역사천칠백이십일만오백칠십원정(₩747,210,570.-)					
평가의뢰인	마포구시설관리공단		감정평가 목적	임대료		
			기 준 가 치	시 장 가 치		
소 유 자 (대상업체명)	-		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일 자	
			2017. 10. 15	2016. 12. 27~ 2017. 01. 20	2017. 01. 25	
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	임대료	14개호	임대료	14개호	-	747,210,570
		이	하	여	백	
	합 계					₩747,210,570.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 지 루 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 마포구 성산동소재 마포중앙도서관 및 청소년교육센터 내 근린생활시설 임대상가로서 연간임대료 산정을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 방법

1) 감정평가 기준

본 평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 의거하여 작성하였음.

2) 감정평가 방법 개관

① 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 임대사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.

③ 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가 방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제22조에 의거 임대사례비교법을 적용하였으며, 동 규칙 제12조 제1항 및 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단되어 제22조에서 규정하고 있는 주된 평가방식인 임대사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치(시장임대료) 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

감정평가의 기준시점은 귀 요청에 따라 준공예정시점인 2017.10.15.로 하였으며, 임대기산은 기준시점으로부터 1년간으로 적용함.

5. 그 밖의 사항 및 특이사항

- ① 평가대상의 소재지 및 임대면적 등은 귀 제시목록에 의거함.
- ② 기준시점에서의 연간실질임료를 평가하되, 전기·상하수도·가스 등 개별운영 관련실비와 관리비는 별도 징수될 것을 전제로 함.
- ③ 본건은 현장조사일 현재 신축 중에 있으나, 귀 요청에 의거 제시된 자료에 따라 정상적으로 준공될 것을 전제로 하여 감정평가하였음.
- ④ 본건은 마포중앙도서관 및 청소년교육센터 내 근린생활시설 임대상가로서 업종제한의 정도 등을 고려하되, 제시된 용도의 변경이 있을 경우에는 임대료의 변경이 있을 수 있음.

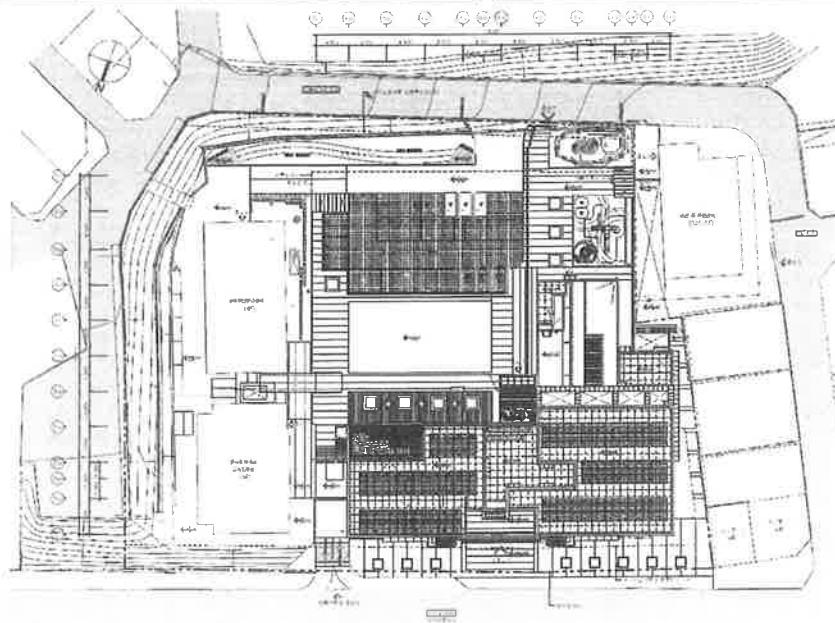


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 층별 적외

구분	세상명	상호	면적	단가
지하1층	주차장	보통차	40.53	
		대형차	60.54	
		중형차	35.25	
		중형차	45.35	
		중형차	21.26	
지하2층	주차장	보통차	21.46	
		대형차	13.25	
		중형차	1.02.22	
		중형차	27.04	
		중형차	1.5.8.87	
지하3층	주차장	보통차	62.58	
		대형차	27.51	
		중형차	4.0.00	
		중형차	5.5.50	
		중형차	4.7.50.00	
지하4층	주차장	보통차	6.8.36	
		대형차	21.0.55	
		중형차	3.2.5.7.1	
		중형차	3.57.3.2	
		중형차	4.57.5.4	
지하5층	주차장	보통차	1.57.2.4	
		대형차	1.5.5.1	
		중형차	2.0.7.3.0	
		중형차	5.2.5.5	
		중형차	31.6.9	
지하6층	주차장	보통차	6.9.0.0	
		대형차	1.0.0.0	
		중형차	20.0.0	
		중형차	6.5.1.8	
		중형차	6.0.2.5	
지하7층	주차장	보통차	4.5.2.0	
		대형차	2.1.5.2.6	
		중형차	1.1.3.6.6	
		대형차	2.7.1.5	
		중형차	7.1.2.6	
지하8층	주차장	보통차	3.7.5.4	
		대형차	2.7.1.8	
		중형차	1.1.3.4.6	
		대형차	2.0.2.3.2	
		중형차	1.6.3.8.7	
지하9층	주차장	보통차	2.3.5.7.5	
		대형차	2.0.4.1.5.1	
		중형차	9.5.9.1	
		대형차	1.5.5.1.1	
		중형차	3.6.2.3.1	

지하1층	주차장	보통차	40.53	
		대형차	1.5.5.1.1	
		중형차	3.6.2.3.1	
		대형차	1.5.5.1.1	
		중형차	3.6.2.3.1	
지하2층	주차장	보통차	21.46	
		대형차	13.25	
		중형차	1.02.22	
		중형차	27.04	
		중형차	1.5.8.87	
지하3층	주차장	보통차	62.58	
		대형차	27.51	
		중형차	4.0.00	
		중형차	5.5.50	
		중형차	4.7.50.00	
지하4층	주차장	보통차	6.8.36	
		대형차	21.0.55	
		중형차	3.2.5.7.1	
		중형차	3.57.3.2	
		중형차	4.57.5.4	
지하5층	주차장	보통차	1.57.2.4	
		대형차	1.5.5.1	
		중형차	2.0.7.3.0	
		중형차	5.2.5.5	
		중형차	31.6.9	
지하6층	주차장	보통차	6.9.0.0	
		대형차	1.0.0.0	
		중형차	20.0.0	
		중형차	6.5.1.8	
		중형차	6.0.2.5	
지하7층	주차장	보통차	4.5.2.0	
		대형차	2.1.5.2.6	
		중형차	1.1.3.6.6	
		대형차	2.7.1.5	
		중형차	7.1.2.6	
지하8층	주차장	보통차	3.7.5.4	
		대형차	2.7.1.8	
		중형차	1.1.3.4.6	
		대형차	2.0.2.3.2	
		중형차	1.6.3.8.7	
지하9층	주차장	보통차	2.3.5.7.5	
		대형차	2.0.4.1.5.1	
		중형차	9.5.9.1	
		대형차	1.5.5.1.1	
		중형차	3.6.2.3.1	



[건물배치도]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 임대상가는 지하1층 10개 호수 및 구내식당(11호)포함 임대면적 2,327.82㎡ (전용면적 1,821.16㎡), 지상1층 1개 호수 임대면적 838.96㎡(전용면적 656.36㎡), 지상2층 2개 호수 임대면적 373.06㎡(전용면적 291.86㎡)로서 총임대면적은 3,539.84㎡ (전용면적 2,769.38㎡)임.

본건	층별	호실	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	임대면적 (㎡)
1	지하1층	B1 #1	272.62	75.85	348.47
2		B1 #2	155.24	43.19	198.43
3		B1 #3	113.75	31.65	145.40
4		B1 #4	81.41	22.65	104.06
5		B1 #5	81.8	22.76	104.56
6		B1 #6	122.3	34.02	156.32
7		B1 #7	245.82	68.39	314.21
8		B1 #8	315.75	87.84	403.59
9		B1 #9	106.09	29.51	135.60
10		B1 #10	107.34	29.86	137.20
11		B1 #11	219.04	60.94	279.98
소 계			1,821.16	506.66	2,327.82
12	지상1층	1F 1	656.36	182.60	838.96
소 계			656.36	182.6	838.96
13	지상2층	2F 1	104.61	29.10	133.71
14		2F 2	187.25	52.10	239.35
소 계			291.86	81.2	373.06
합 계			2,769.38	770.46	3,539.84

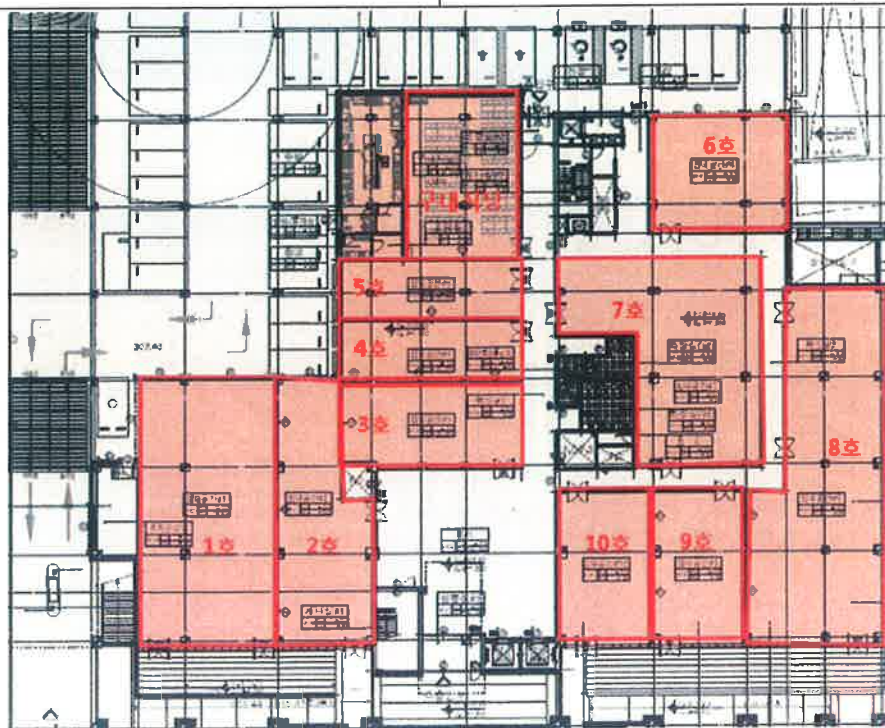
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



전체 조감도

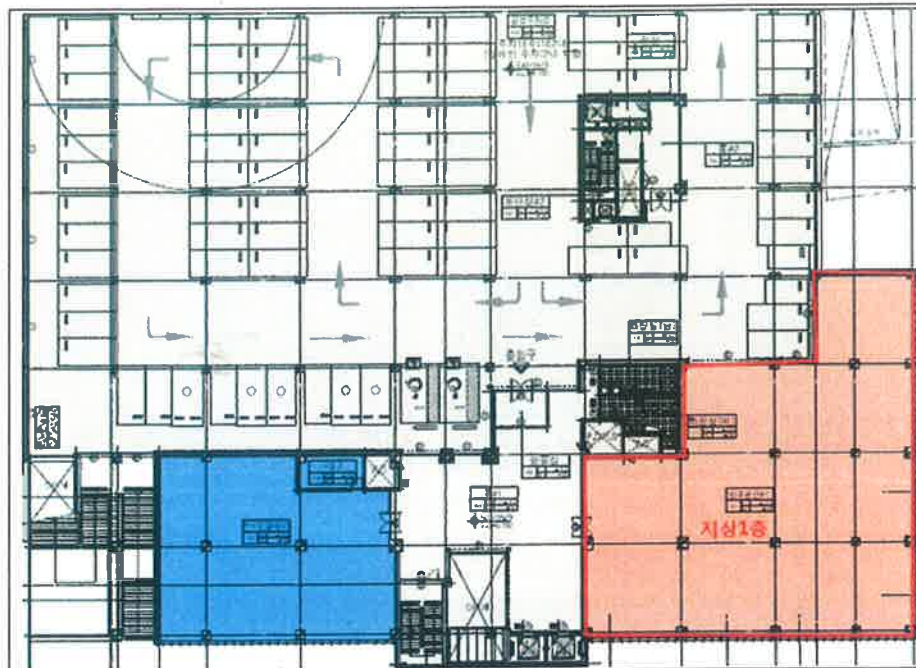


본건 후면

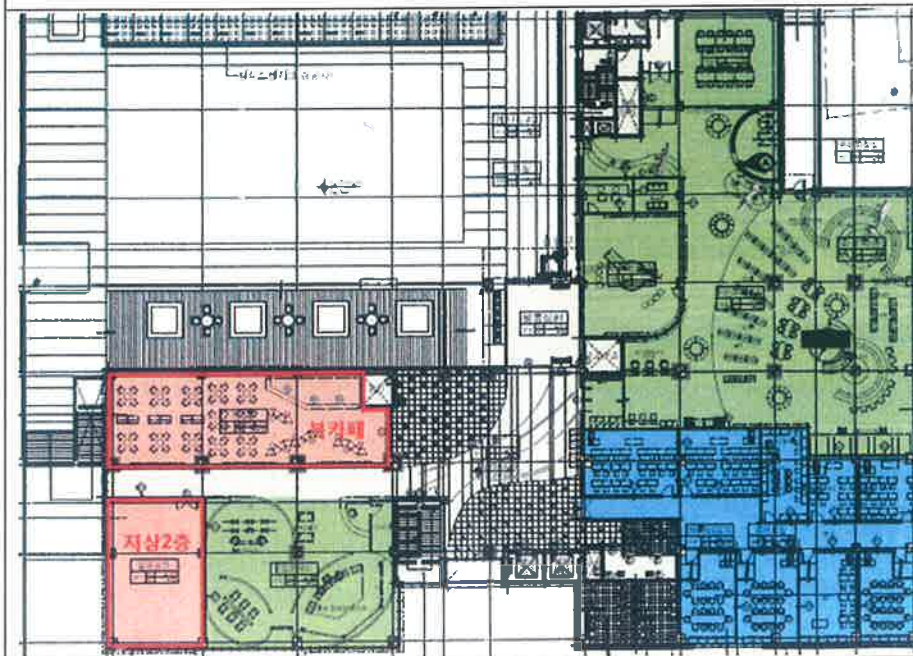


지하 1층 호별비치도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



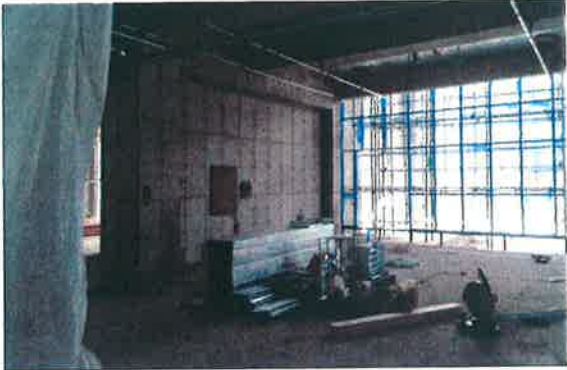
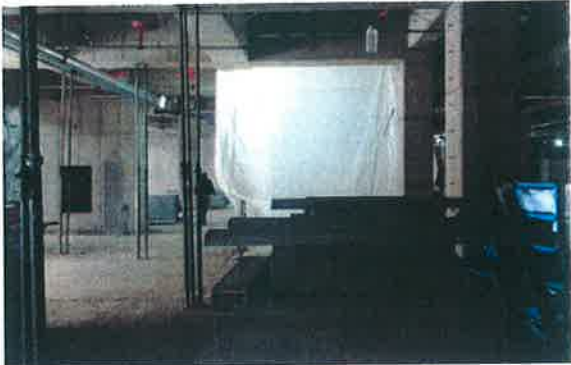
지상 1층 호별 배치도



지상 2층 호별 배치도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

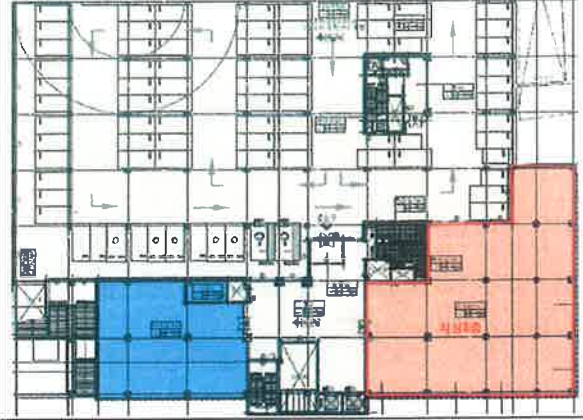
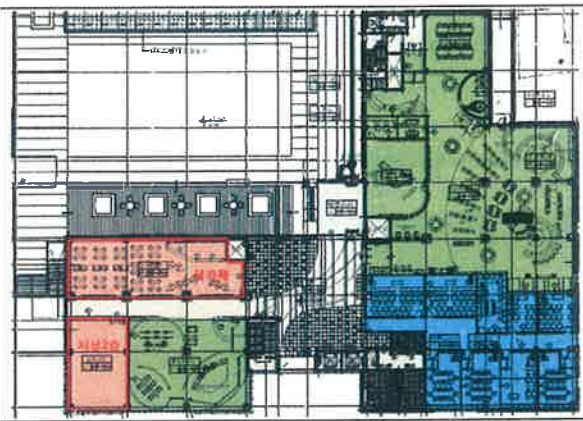
[임대 호별 현황사진]

	
지하1층 배치도	지하1층 1호
	
지하1층 2호	지하1층 3호
	
지하1층 4호	지하1층 5호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	
지하1층 11호(구내식당)	지하1층 6호
	
지하1층 7호	지하1층 8호
	
지하1층 9호	지하1층 10호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	
지상 1층 배치도	지상 1층
	
지상 2층 배치도	지상 2층 2호
	
지상2층 1호	본건 후면

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 위치 및 주위환경

본건 북측으로는 내부순환도로(고가) 및 홍제천, 성산로가 소재하고 있어 북측 인근지역과는 상권이 단절되어 있고, 본건은 대체로 북서측하향경사지대로서 남측으로는 성서중학교가 소재하고 있으며, 주변은 기존주택지대로서 상가로서의 직접상권은 다소 제한적인 것으로 판단됨.

3. 도로 및 교통상황

본건은 지하철 6호선 “마포구청역” 동측 약 350미터지점에 위치하고 있고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통편의는 무난한 편임.

또한 본건까지 제반차량의 접근이 용이하고 주차편의시설 등이 비교적 잘 갖추어져 있어서 도로 및 차량접근도 무난한 편임.

4. 건물의 구조 및 이용상황

철근콘크리트조(라멘) 지하2층 지상6층 건물로서 마포중앙도서관 및 청소년교육센터임.



본건 전면도로



본건 후면도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 임대료의 평가

1. 임대료의 평가방법

평가대상 부동산의 임료산정은 시장상황을 반영하고 있는 임대사례비교법을 채택하여 비준임료를 산출하고자함.

$$\boxed{\text{비준임료}} = \boxed{\text{사례임료}} \times \boxed{\text{사정보정}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{가치형성 요인 비교}}$$

2. 비준임료의 결정

가. 비교임대사례 선정

평가대상 인근지역의 임대사례 중 평가대상물건과 근거리에 소재하고 제반요인에서 비교 가능한 임대사례 기호(2)를 적용함.

기호	임대사례						비고
	소재지	층	전용면적(㎡)	용도	전용㎡당 임료(원/년)	기준시점	
1	서울 마포구 성산동 370	지하1층	36	여행사	280,000	2012.11.08	마포구청내
2	서울 마포구 성산동 370	지상1층	27.47	커피전문점	770,000	2012.12.01	마포구청내
3	서울 마포구 성산동 370	지하1층	52.44	구내이발소	308,000	2012.11.08	마포구청내
4	서울 마포구 성산동 134-2외	지상1층	50.68	상가	689,000	2016.12.08	서울가좌 행복주택상가
5	서울 마포구 성산동 260-1	지상1층	61.41	상가	537,370	2016.01.27	주택 및 근린생활
6	서울 마포구 성산동 260-1	지상2층	61.41	사무실	306,130	2016.06.01	주택 및 근린생활
7	마포구 성산동 19-5	지상1층	38.4	상가	796,870	2016.01.05	근린생활
8	마포구 성산동 19-5	지상2층	76.8	사무실	242,000	2016.07.21	근린생활
9	마포구 성산동 19-5	지상3층	76.8	사무실	341,140	2015.03.26	근린생활
10	마포구 신촌로4길 5-25	지하1층	90.32	북카페	364,461	2016.09.12	평화공원내

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[임대사례 현황]

	
임대사례 1,2,3 위치도	임대사례 1
	
임대사례 2	임대사례 3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



임대사례 4 위치도



임대사례 4 조감도



임대사례 4



임대사례 4

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



임대사례 5, 6 위치도



임대사례 5, 6



임대사례 7~9



임대사례 7~9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

	
임대사례 10 위치도	임대사례 10

나. 임대료 결정

1) 선정 임대사례의 단위면적당 임대료

임대사례의 임대료는 @770,000원/㎡임.(마포구청내 1층에 소재한 커피전문점)

2) 사정보정

상기 임대사례는 계약상 특별한 사정이나 개별적 동기 등이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단되어 사정보정요인은 없음. (1.00)

3) 시점수정

가. 적용기간 : 2014.12.01. ~ 2017.10.15.

나. 적용지역 : 한국은행발표 비주거용건물임대 생산자물가지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지가변동률은 국지적인 지가 변동을 나타내는 지수로서 임대료 추이의 반영이 미흡하므로, 비주거용부동산 임대료변동을 적절히 반영한다고 판단되는 생산자물가상승률(비주거용건물임대)를 적용하여 시점수정치를 결정함.(1.03753)

$$\frac{2017.10.15 \text{ 지수}}{2014.12.01 \text{ 지수}} = \frac{105.89}{102.06} = 1.03753(\text{배})$$

- 비주거용건물임대 지수가 2016년 12월까지만 발표된바, 2016년 월 평균 변동률을 산정하여 2017년 10월 지수추정치를 추정적용함.

4) 지역요인 비교

본건 북측으로는 내부순환도로(고가) 및 홍제천, 성산로가 소재하고 있어 북측 인근지역과는 상권이 단절되어 있는 대체로 북서측하향경사지대로서 남측으로는 성서중학교가 소재하고 있는 등 근린상가지대로서의 배후지, 경쟁 및 변화성의 정도, 접근성 등에서 상당부분 열세로 판단됨.(0.55)

5) 개별요인 비교

개별요인으로는 가로접근, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건과 설계, 설비, 시공상태의 양부, 층별구성, 관리상태, 층별 위치별 효용, 주차장이용의 편의성, 임대면적, 예상용도 등을 종합적으로 고려하여 판단함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 대상물건의 전용면적 ㎡당 실질임료 산정¹⁾

기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정실질임료 (원/㎡)	비고
1	770,000	1.03753	0.55	0.42	1.00	184,545	지하1층
2	770,000	1.03753	0.55	0.69	1.00	303,181	“
3	770,000	1.03753	0.55	0.79	1.00	347,121	“
4	770,000	1.03753	0.55	0.77	1.00	338,333	“
5	770,000	1.03753	0.55	0.77	1.00	338,333	“
6	770,000	1.03753	0.55	0.64	1.00	281,212	“
7	770,000	1.03753	0.55	0.49	1.00	215,303	“
8	770,000	1.03753	0.55	0.47	1.00	206,515	“
9	770,000	1.03753	0.55	0.78	1.00	342,727	“
10	770,000	1.03753	0.55	0.85	1.00	373,484	“
11	770,000	1.03753	0.55	0.72	1.00	316,363	“
12	770,000	1.03753	0.55	0.55	1.00	241,666	지상1층
13	770,000	1.03753	0.55	0.75	1.00	329,545	지상2층
14	770,000	1.03753	0.55	0.79	1.00	347,121	“

1) 부가가치세 미포함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 대상물건의 비준임료

기호	층	전용면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	비준임료 (원/㎡)	연간실질임료 (원)	비 고 (예상용도)
1	지하1층	272.62	348.47	184,000	50,162,080	(헬스&뷰티)
2	지하1층	155.24	198.43	303,000	47,037,720	(디저트 카페)
3	지하1층	113.75	145.40	347,000	39,471,250	(편의점)
4	지하1층	81.41	104.06	338,000	27,516,580	(한식)
5	지하1층	81.80	104.56	338,000	27,648,400	(분식)
6	지하1층	122.30	156.32	281,000	34,366,300	(문구)
7	지하1층	245.82	314.21	215,000	52,851,300	(캐주얼 양식)
8	지하1층	315.75	403.59	206,000	65,044,500	(햄버거)
9	지하1층	106.09	135.60	342,000	36,282,780	(아이스크림)
10	지하1층	107.34	137.20	373,000	40,037,820	(베이커리)
11	지하1층	219.04	279.98	316,000	69,216,640	(구내식당)
12	지상1층	656.36	838.96	241,000	158,182,760	(키즈카페, 서점)
13	지상2층	104.61	133.71	329,000	34,416,690	(과학장난감)
14	지상2층	187.25	239.35	347,000	64,975,750	(북카페)
계		2,769.38	3,539.84		747,210,570	

[임대료] 감정평가조서

일련 번호	소재지	지 번	용도 (층)	전용면적 (㎡)	임대면적 (㎡)	비준임료 (원/㎡)	연간실질임료 (원)	비 고 (예상용도)
1	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	272.62	348.47	184,000	50,162,080	(헬스&뷰티)
2	"	"	근린생활시설 지하1층	155.24	198.43	303,000	47,037,720	(디저트 카페)
3	"	"	근린생활시설 지하1층	113.75	145.40	347,000	39,471,250	(편의점)
4	"	"	근린생활시설 지하1층	81.41	104.06	338,000	27,516,580	(한식)
5	"	"	근린생활시설 지하1층	81.80	104.56	338,000	27,648,400	(분식)
6	"	"	근린생활시설 지하1층	122.30	156.32	281,000	34,366,300	(문구)
7	"	"	근린생활시설 지하1층	245.82	314.21	215,000	52,851,300	(캐주얼 양식)
8	"	"	근린생활시설 지하1층	315.75	403.59	206,000	65,044,500	(햄버거)
9	"	"	근린생활시설 지하1층	106.09	135.60	342,000	36,282,780	(아이스크림)
10	"	"	근린생활시설 지하1층	107.34	137.20	373,000	40,037,820	(베이커리)
11	"	"	근린생활시설 지하1층	219.04	279.98	316,000	69,216,640	(구내식당)
12	"	"	근린생활시설 지상1층	656.36	838.96	241,000	158,182,760	(키즈카페, 서점)
13	"	"	근린생활시설 지상2층	104.61	133.71	329,000	34,416,690	(과학장난감)
14	"	"	근린생활시설 지상2층	187.25	239.35	347,000	64,975,750	(북카페)
	합 계						₩747,210,570.-	
			이	하	여	백		