

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	마포구시설관리공단이사장
건 명	마포중앙도서관 내 근린시설(임대시설) 감정평가 (경영기획팀-3930)
감정서번호	가람 0117-07-00435



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
 TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998



(임대료)감정평가표

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

감정평가사

이 숙 희

(주)가람감정평가법인 대표이사 이태관

(서명 또는 인)

감정평가액	일억삼천구백팔십만팔천오백이십원정 (₩139,808,520.-)				
의뢰인	마포구시설관리공단이사장	감정평가목적	임대료산정		
채무자	-	제출처	마포구시설관리공단		
소유자 (대상업체명)	서울특별시마포구	기준가치	시장가치		
		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2017.10.31	2017.07.27	2017.08.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가
	임대료	5개호	임대료	5개호	-
			이	하	여
			백		
	합계				₩139,808,520

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

정재규

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 마포구 시설관리공단에서 관리하고 있는 서울특별시 마포구 성산동 소재 마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 내 근린생활시설 임대시설 일부에 대해 연임료 산정을 위한 감정평가건임

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「공유재산 및 물품관리법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 대상 물건

■ 소재지 : 서울마포구 성산로128 마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 내 상가 5개호

기호	구분	층	전용면적 (㎡)	공용면적(㎡)	부설주차(㎡)	합 계(㎡)
1	#7-1	지하1층	55.17	15.35	11.16	81.68
2	#7-3	지하1층	128.76	35.83	26.04	190.63
3	#8-1	지하1층	67.24	18.71	13.6	99.55
4	#8-2	지하1층	65.18	18.13	13.18	96.49
5	#8-3	지하1층	183.33	51.00	37.07	271.4

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법

가. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제21조제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제22조(임대료의 감정평가)

감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 임대사례비교법을 적용하여야한다.

나. 임대료의 평가 방법

(1) 임대사례비교법

임대사례비교법이라 함은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며(감정평가에 관한 규칙 제2조 제8호), 이렇게 산정된 임대료를 비준임료라 함.

(2) 적산법

적산법이라 함은 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함한다)를 산정하는 감정평가방법을 말하며(감정평가에 관한 규칙 제2조 제6호), 이렇게 산정된 임대료를 적산임료라 함.

(3) 수익분석법

수익분석법이라 함은 일반기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익을 구한 후 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 대상물건의 임대료를 산정하는 방법을 말하며(감정평가에 관한 규칙 제2조 제11호), 이렇게 산정된 임대료를 수익임료라 함.

다. 본 감정평가에 적용할 평가방법의 결정

(1) 본 건 임대료 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제22조 규정에 의거 임대사례비교법을 적용하였으며 동 규칙 제12조 제1항 및 제2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당 하는바, 주된 평가방식인 임대사례비교법을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

평가대상은 2017년 7월 27일 현장조사를 실시하였으며, 본 감정평가의 기준시점은 귀 요청에 의거 개관 예정일인 2017년 10월 31일로 하였음.

6. 기타

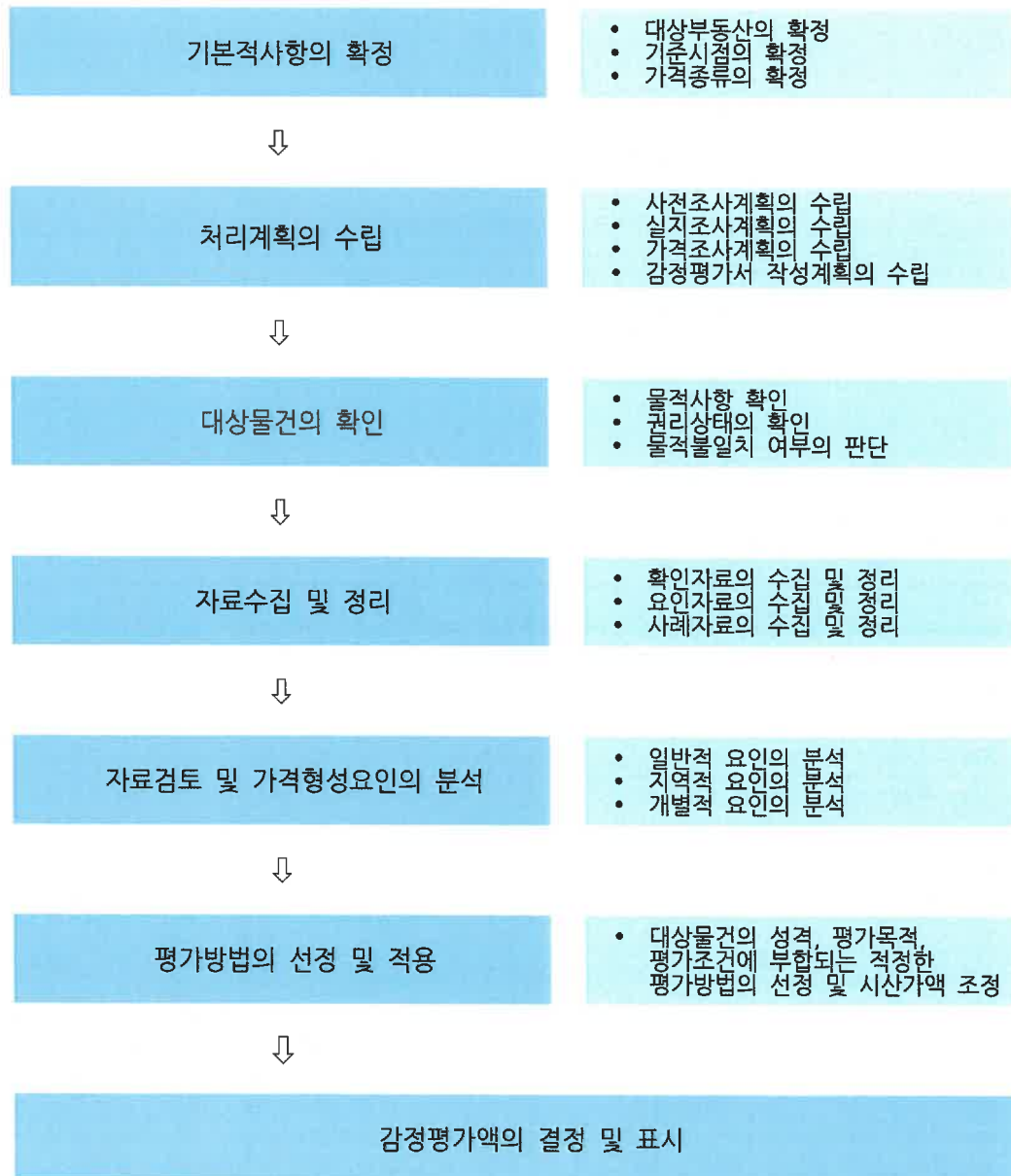
- (1) 본 건 평가시의 임료는 임차인의 사용수익에 따라 발생하는 전기료·통신료 등의 부가사용료와 일반관리비, 부가가치세(VAT)등은 포함하지 아니하였음.
- (2) 본 건 임료의 산정기간은 1년(연간 임대료)이며, 평가대상에 대한 위치확인 및 면적사정은 귀 제시목록에 의거하였음.
- (3) 본건은 현장조사일 현재 신축 중에 있으나 귀 요청에 의거 정상적으로 준공 될 것을 전제로 감정평가 하였으며, 업종 제한의 정도를 고려하되, 제시된 용도의 변경이 있을 경우 임대료 변경이 있을 수 있음



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가의 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

본건의 개황

1. 위치 및 주위환경

본 건물은 서울시 마포구 성산동 소재에 신축 중인 마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 내 근린생활 시설 5개호로서 주변은 단독주택, 아파트, 중소규모 근린상가 등이 있으며, 주위환경은 무난한 편임

2. 교통조건

인근 주요 간선도로(내부순환로, 성산로, 월드컵로)로 연결되며, 인근에 지하철6호선 마포구청역 및 노선버스 정류소가 소재하여 제반 대중교통사정은 무난한 편임.

3. 토지의 지세, 형상 및 이용상황

인접도로 대비 대체로 평탄한 사다리형의 토지로서, 마포중앙도서관 및 청소년 교육센터 건부지로 이용될 예정임

4. 접면도로 상태

본 건물은 북측으로 폭 약 30미터 내외의 성산로(왕복 6차선 및 보도)에 접하고 후면 폭 약 8m 도로와 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물의 개황

	대지 면적	10,754㎡
	건축연면적	25,455.19㎡
	구 조	철근콘크리트(라멘)조
	규 모	지하2층, 지상6층 건물
	용 도	마포중앙도서관 및 청소년 교육센터
건물조감도		건물개요
		
지하층 평면도		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 임대료의 평가

임대사례비교법에 의한 임대료의 평가는 인근지역의 대상물건과 유사한 임대사례를 수집하여 대상 물건과의 비교작업을 거쳐 임대료를 산정하는 방법이며, 다음 산식에 의하여 본 건 각 호의 비준임료를 산정하였음.

$$\text{비준임료} = \text{임대사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인비교}$$

1. 임대사례 검토 및 선정

가. 임대사례

구분	소재지	층	전용면적 (㎡)	전용면적당 임료(년/㎡)	용도	계약시점	비고
1	마포구 성산동 370	지하 1층	33.81	312,500	여행사	2016.11.02	
2	마포구 성산동 370	지상 1층	218.98	1,165,000	은행	2016.11.02	
3	마포구 성산동 370	지상 1층	27.47	770,000	커피전문점	2014.12.01	
4	마포구 성산동134-2외	지하 1층	75.01	399,080	치킨점	2017.01.10	

다. 비준 임대사례의 선정

주변 상권 및 당해 임대상가의 특수성을 고려하여, 본건과 가장 유사한 마포구청내 상가 중 임대 사례기호 1) 을 비교 사례로 선정함.

구분	소재지	층	전용면적 (㎡)	전용면적당 임료(년/㎡)	용도	계약시점	비고
1	마포구 성산동 370	지상1 층	27.47	770,000	커피전문점	2014.12.01	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 임대사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 임대차 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 임대사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 임대사례는 공히 정상적인 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

3. 시점수정

한국은행이 조사 발표하는 생산자물가지수 중 비주거용건물 임대지수를 적용하여 아래와 같이 시점수정치를 결정하였음.

$$\frac{2017\text{년 } 10\text{월}}{2014\text{년 } 11\text{월}} = \frac{105.63 + \{(105.63 - 105.25) / 6 * 4\}}{103.88} \approx 1.01929 (1.929\% \text{ 상승})$$

※ 비주거용건물 임대지수가 2017.06 월까지 발표되어 2017년 6월까지의 6개월 평균 변동율을 산정하여 2017.10월 지수를 추정 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치 형성 요인의 비교

가. 가치 형성요인 비교항목

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
건 물 요 인	주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태, 노후도
	건물의 규모 및 최고층수
개 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교

본 건 기 호	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	0.50	1.05	0.70	1.00	0.368
	본건은 사례 대비 고객유동성, 배후지, 접근성 등 제반 외부요인 열세이며, 신축건물로서 건물요인은 다소우세하나, 층별, 위치별 효용도, 전유면적, 용도 등 개별요인에서도 열세임				
2	0.50	1.05	0.65	1.00	0.341
	본건은 사례 대비 고객유동성, 배후지, 접근성 등 제반 외부요인 열세이며, 신축건물로서 건물요인은 다소우세하나, 층별, 위치별 효용도, 전유면적, 용도 등 개별요인에서도 열세임				
3	0.50	1.05	0.60	1.00	0.315
	본건은 사례 대비 고객유동성, 배후지, 접근성 등 제반 외부요인 열세이며, 신축건물로서 건물요인은 다소우세하나, 층별, 위치별 효용도, 전유면적, 용도 등 개별요인에서도 열세임				
4	0.50	1.05	0.60	1.00	0.315
	본건은 사례 대비 고객유동성, 배후지, 접근성 등 제반 외부요인 열세이며, 신축건물로서 건물요인은 다소우세하나, 층별, 위치별 효용도, 전유면적, 용도 등 개별요인에서도 열세임				
5	0.50	1.05	0.75	1.00	0.394
	본건은 사례 대비 고객유동성, 배후지, 접근성 등 제반 외부요인 열세이며, 신축건물로서 건물요인은 다소우세하나, 층별, 위치별 효용도, 전유면적, 용도 등 개별요인에서도 열세임				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 각 호별 m²당 실질임료의 산출

구분	대상호	비교사례	사례 임료 (원/m ²)	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	#7-1	가	770,000	1.01929	0.368	288,826	289,000
2	#7-3	가	770,000	1.01929	0.341	267,635	268,000
3	#8-1	가	770,000	1.01929	0.315	247,229	247,000
4	#8-2	가	770,000	1.01929	0.315	247,229	247,000
5	#8-3	가	770,000	1.01929	0.394	309,232	309,000

6. 대상물건의 비준임료

기호	구분	층	전용면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	임대면적 (m ²)	전용면적당 비준임료 (원/m ²)	연간실질임료 (원)	비고
1	#7-1	지하1층	55.17	15.35	70.52	289,000	15,944,130	
2	#7-3	지하1층	128.76	35.83	164.59	268,000	34,507,680	
3	#8-1	지하1층	67.24	18.71	85.95	247,000	16,608,280	
4	#8-2	지하1층	65.18	18.13	83.31	247,000	16,099,460	
5	#8-3	지하1층	183.33	51.00	234.33	309,000	56,648,970	

[임대료] 감정평가조서

1/1

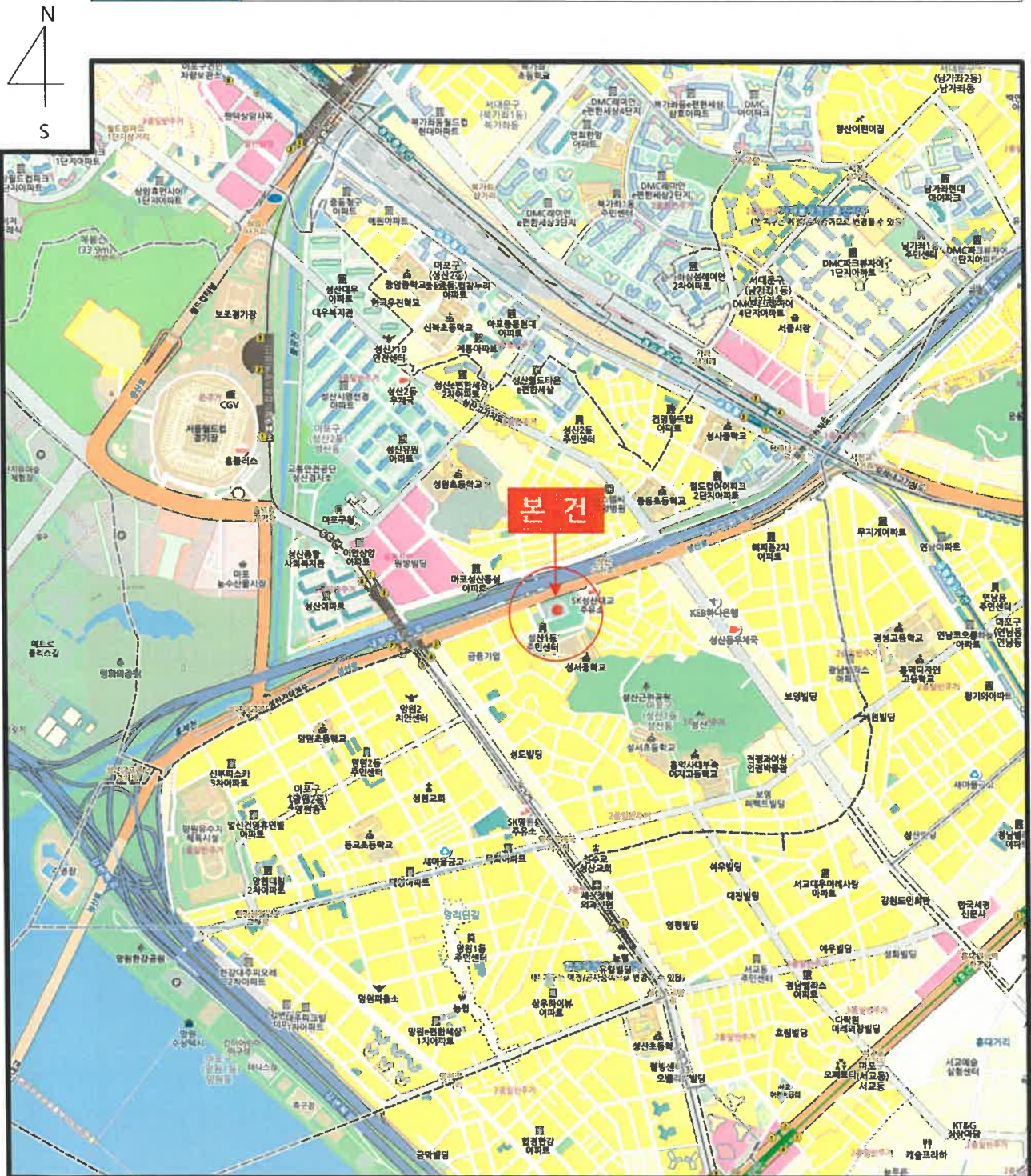
일련 번호	소재지	지 번	용도	호	전용면적 (㎡)	비준임료 (원/㎡)	연간실질임료(원)	비고 (임대면적)
1	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	#7-1	55.17	289,000	15,944,130	캐주얼 양식/중식 등 음식점 (70.52㎡)
2	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	#7-3	128.76	268,000	34,507,680	안경점/여행사/미용 실/꽃집또는 음식점 (164.59㎡)
3	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	#8-1	67.24	247,000	16,608,280	일식 및 돈가스가게 등 음식점 (85.95㎡)
4	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	#8-2	65.18	247,000	16,099,460	공방 또는 음식점 (83.31㎡)
5	서울특별시 마포구 성산동	275-3	근린생활시설 지하1층	#8-3	183.33	309,000	56,648,970	햄버거 등 (234.33㎡)
합 계							₩139,808,520.-	
			이	하	여	백		



위 치 도

소재지

서울특별시 마포구 성산동 275-3 (근린생활시설)



사 진 용 지



본건전경(마포중앙도서관및 청소년
교육센터)



임대공간 # 7-1호



임대공간 # 8-1호, #8-2호



사 진 용 지



임대공간 # 8-3호



임대공간 #7-3호