

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (재)한국장애인문화예술원

건명 : 서울특별시 종로구 동숭동 1-117 외 1필지

감정평가서 번호 : 하나 210305-00-038



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

강희수



감정평가사

이상엽

이 상 연



감정평가액		구천이십구만삼천원정 (₩90,293,000.-)				
의뢰인	(재)한국장애인문화예술원	감정평가 목적		적정 임대료 산정		
채무자	-	제출처		(재)한국장애인문화예술원		
소유자 (대상업체명)	국	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
		2021. 03. 11		2021. 03. 11	2021. 03. 11	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	임대료	74.7	임대료	74.7	-	90,293,000
	이		하	여	백	
	합계					₩90,293,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사					

유

등

02



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 종로구 동숭동 소재 '마로니에공원' 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, (재)한국장애인문화예술원에서 의뢰한 임대료 산정을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2021년 03월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2021년 03월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 기타 참고사항

- ① 본건은 토지·건물로 이용 중이나, 귀 요청에 의거 1층 일부(74.7㎡)를 감정평가의 대상으로 하였으며, 면적사정은 귀 제시한 면적을 기준하였음.
- ② 본 보고서는 기준시점 현재의 적정임대료 산정을 목적으로 한 것으로 거래 당사자 간의 계약 내용 및 이해 관계에 따라 실제 지불되는 임대료는 달라질 수 있으니 업무 진행시 참고 바람.
- ③ 본건 임대료는 임대보증금 없는 연간 실질임대료를 기준으로 하였으며, 임대료의 산정기간은 1년임.
 - 실질임대료 : 지불임대료 + 보증금 운용이익
 - 지불임대료 : 임차인으로부터 각 지불시기에 일정액씩 지불되는 임대료
 - 보증금 운용이익 : 수취한 보증금 운용으로 발생하는 이익
- ④ 본건 임대료에는 임차인의 사용·수익에 수반하여 발생하는 공익비, 부가사용료 및 부가가치세는 포함되지 않았음.
 - 공익비 : 부동산의 공용부분에 소요되는 비용으로 공통비, 공용부분 관리비 등으로서, 수도광열비, 위생비, 공용설비비, 공용안전관리비 등
 - 부가사용료 : 통상의 전용부분에 관계되는 가스료, 전기료, 수도료, 냉·난방비, 환기료 등으로서 임차인이 직접 공급자에게 지불하지 않고 건물 등의 임대인에게 지불하는 것
- ⑤ 본건은 건물은 인근지역의 유사한 부동산 대비 그 규모가 과소하게 건축된 바, 적정 토지 면적(699.1㎡)은 귀 제시자료를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑥ 본건은 지구단위계획구역(2018-12-20)(대학로 지구단위계획구역)에 속해있으며, 그 내용은 아래와 같음.

구분	내용	
지구단위계획 결정도		
계획내용	구역	- E1 - a (본건, 표준지)
	건 폐 율	- 50% 이하
	용 적 른	- 250% 이하
	높 이	- 24M(6층) 이하
	개발규모	- 최대(1,000㎡), 최소(300㎡)
거래사례, 평가사례	구역(E1 - b)	- E1 - a 와 건폐율, 용적률은 동일하나, 높이(20M(5층)이하)와 최소개발규모(90㎡)에서 차이가 있음.

(임대료) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		임료기간	임 료	비 고
					공 부	사 정			
1	서울특별시 종로구 동숭동	1-117	대	제3종 일반주거지역	733.2	1,132.8			일단지
2	상동	1-119	대	제3종 일반주거지역	399.6				
가	상동 [도로명주소] 서울특별시 종로구 대학로 112	1-117, 1-119 지상	업무시설 근린생활 시설	철골콘크리트조 평슬래브지붕 5층 철골철근 콘크리트 경량철골위 지표재					
				1층	320.64	1,747.78			
				2층	335.23				
				3층	346.34				
				4층	346.34				
				5층	399.23				
				지층	365.25	365.25			
가				내) 1층 일부	74.7	74.7	2021.03.06~ 2022.03.05	90,293,000	연간 실질임대료
합 계								₩90,293,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 종로구 동숭동 1-117외 1필지				
토지	용도지역	제3종일반주거지역			
	이용상황	업무용			
	지목	대			
	면적	1,132.8 m ²			
건물	구조	철근콘크리트조			
	사용승인	1977.12.26			
	연면적	2,113.03 m ²			
평가대상	일련번호	층 / 호	면적(m ²)	용도	비고
	가	1	74.7	근린생활시설	현황공실



(출처: 귀 제시 목록)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 임대료의 감정평가방법

(1) 개요

임대료란 원본에 대한 과실의 의미로서, 부동산의 경우 부동산을 사용·수익함으로써 발생하는 용익의 대가를 말함. 임대료의 평가방법에는 ①시장성의 원리에 기초한 임대사례비교법과 ②비용성의 원리에 기초한 적산법, ③수익성의 원리에 기초한 수익분석법이 있음.

(2) 임대사례비교법

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

(3) 적산법

"적산법(積算法)"이란 대상물건의 기초가액¹⁾에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다.]를 산정하는 감정평가방법을 말함.

(4) 수익분석법

"수익분석법"이란 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.

1) 기초가액이란 적산법을 적용하여 적산임대료를 구하는 데 기초가 되는 대상물건의 원본가치를 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제22조에서는 “감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때, 임대사례비교법을 적용하여야 한다.”고 규정하고 있음. 그러나 본건은 공단지역 내 소재한 모델하우스 적정 임대료 산정 평가로서, 유사한 임대사례를 포착하기 어렵고 수익성 부동산으로 보기 어려워 ‘임대사례비교법’ 및 ‘수익분석법’ 적용이 곤란한바, 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거 적산법에 근거하여 평가하였으며, 상기와 같은 사유로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토는 생략하였음.

$$\text{적산법에 의한 임대료} = \text{기초가액} \times \text{기대이율} + \text{필요제 경비}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 적산법에 의한 시산가액 결정

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 “적산법(積算法)”을 적용하여 시산가액을 산정함.

$$\text{적산법에 의한 임대료} = \text{기초가액} \times \text{기대이율} + \text{필요제 경비}$$

2. 기초가액 산정

(1) 기초가액의 평가방법의 결정

가. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

나. 감정평가방법의 결정

(가) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

[기초가액 산출과정]

기초가액 = 토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물평가액 (원가법)

(2) 토지 기초가액 결정

가. 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2020년 개별공시지가 (원/㎡)
1	동송동 1-117	733.2	대	업무용	3종일주	광대세각	가장형 평 지	24,030,000
2	동송동 1-119	399.6	대	업무용	3종일주	광대세각	가장형 평 지	24,030,000

나. 토지 감정평가 시 고려사항

- 본건은 건물은 인근지역의 유사한 부동산 대비 그 규모가 과소하게 건축된 바, 적정 토지면적(699.1㎡)은 귀 제시자료를 기준하였음.
- 본건 토지 일련번호 (1) ~ (2)는 2필지 상에 건물이 건축되어 있고, 일반건축물대장에도 관련지번으로 등록되어 있는바, 이렇게 일단으로 이용하는 것이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이므로 일단 지로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

(가) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2018년 공시지가 (원/㎡)
A	동송동 1-115	700	대	상업용	3종일주	광대소각	가장형 평 지	27,400,000

(나) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A) 주거지역	0.849	서울특별시 종로구 (2021.01.01~2021.03.11) 2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.375 $(1 + 0.00375) \times (1 + 0.00375 \times 39/31)$ ≈ 1.00849

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

(다) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2) / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.96	본건이 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지는 지구단위계획상 같은 구역(E1-a)에 속해있으므로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 대지	상업지대	광대로변	39,000,000~41,000,000원/㎡	3종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

③ 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

④ 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 개별공시지가 (형상 등)
(1)	동송동 1-36	3종일주	대 상업용	2020.11.03	시가참고	38,700,000	18,440,000 사다리
(2)	동송동 1-113	3종일주	대 상업용	2019.08.28	담보	31,900,000	22,840,000 세장형
(3)	명륜4가 88-2	3종일주	대 상업용	2019.12.03	담보	32,400,000	22,670,000 사다리

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

⑤ 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동송동 1-40	3종일주 대/상업용	2,580,000,000 원 (@ 34,900,000원/㎡)	2020.01.04 1966.08.01	74㎡ 132㎡	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료 됨. 2) 토지가격 : 2,580,000,000원 / 74㎡ ≒ 34,900,000원/㎡				
#2	동송동 1-36	3종일주 대/상업용	14,700,000,000 원 (@ 38,200,000원/㎡)	2020.11.11 1983.01.15	379.1㎡ 728.3㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,100,000원/㎡ × 13년/50년 ≒ 286,000원/㎡ 건물가격: 286,000원/㎡ × 728.3㎡ ≒ 208,293,800원 2) 토지가격 : (14,700,000,000원 - 208,293,800원) / 379.1㎡ ≒ 38,200,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	서울 종로구 2020년 03월 ~ 2021년 02월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	51,064,134,410	45,976,538,100	90	32	11	34.4
점포	2,757,234,950	2,850,000,000	103.4	3	1	33.3
토지	5,428,320,420	3,779,160,000	69.6	26	8	30.8
대지	2,850,798,500	2,416,370,000	84.8	11	4	36.4

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정한 후 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	38,700,000	1.01656	1.000	1.058	41,622,643		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.506	1.50
	27,400,000	1.00849	-	-	27,632,626		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2020.11.03 ~ 2021.03.11, 서울특별시 종로구 주거) : 1.656% (1.01656)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 환경조건(고객 유동성과의 적합성 등)에서 열세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태, 형상 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함. 행정조건은 비교표준지(E1-a)와 평가사례(E1-b)가 지구단위계획상 다른 구역에 속해있으나, 용도지역 등을 고려할 때 전반적으로 대등함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.08	1.00	0.96	1.02	1.00	1.00	1.058

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(아) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1~2	A	27,400,000	1.00849	1.000	0.960	1.50	39,790,981	39,800,000	일단지

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

라. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

(가) 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

(나) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	5.202	서울특별시 종로구 (2020.01.04~2021.03.11)
		2020.01.01 ~ 2020.01.31 : 0.377
		2020.02.01 ~ 2020.02.29 : 0.337
		2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.253
		2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.229
		2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.259
		2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.360
		2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.393
		2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.417
		2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.414
		2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.405
		2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.401
		2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.425
		2021.01.01 ~ 2021.01.31 : 0.375
		$(1 + 0.00377 * 28/31) * (1 + 0.00337) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00360) * (1 + 0.00393) * (1 + 0.00417) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00401) * (1 + 0.00425) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00375 * 39/31)$
		≒ 1.05202

(라) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 개별요인 비교

■ 상업지대[일련번호 1),2)/비교사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.08	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.05	본건이 사례 대비 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.96	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건이 사례 대비 면적 등에서 열세하나, 형상, 접면도로 상태 등에서 우세하여 전반적으로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례는 지구단위계획상 다른구역에 속해있으나, 용도지역 등을 고려할 때 전반적으로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.089	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)						
1~2	#1	34,900,000	1.000	1.05202	1.000	1.089	39,983,177	40,000,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

마. 시산가액 조정 및 토지 기초가액의 결정

(가) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1~2	39,800,000	40,000,000	일단지

(나) 토지 기초가액의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 건물 기초가액 결정

가. 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물관리상태		
가	지하1층/ 지상5층	철근콘크리트조 평슬래브지붕	업무시설 근린생활시설	2,113.03	1977.12.26	상	중	하

부대설비 내역								
난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
-	○	○	○	-	-	○	-	-

나. 건물 감정평가 시 고려사항

·

다. 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조	700,000	100,000	800,000	50	지하1층
	철근콘크리트구조	1,000,000	100,000	1,100,000	50	지상1층~5층

※ 상기 기준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2019년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
04-01-05-09	사무실(저층용)	철근콘크리트조/10층이하/평지붕	4	1,082,000	55 (50 ~ 60)
04-01-05-09	사무실(저층용)	철근콘크리트조/10층이하/평지붕	3	1,152,000	55 (50 ~ 60)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,046,000	50 (45 ~ 55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,132,000	50 (45 ~ 55)

라. 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
가	지하1층	800,000	50	43	43	7	7/50	112,000
	지상1층~5층	1,100,000	50	43	43	7	7/50	154,000

마. 건물 전체 가액

일련 번호	이용상황	적용단가 (원/㎡)	면 적 (㎡)	건물가액	비 고
가	지하1층	112,000	365.25	40,908,000	-
	지상1층~5층	154,000	1,747.78	269,158,120	-
	소 계	-	2,113.03	310,066,120	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 전체 부동산 기초가액

감정평가액	토 지	27,824,180,000 원
	건 물	310,066,120 원
	합 계	28,134,246,120 원

결정의견	평가 목적 및 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 평가액 및 원가법에 의한 건물 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 기초가액을 결정함.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 임대부분 기초가액 산정

가. 층별효용비의 결정

(가) 중대형 상가의 층별 효용비

지역	층별효용비(2020.4Q)						
	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층	6층이상
서울	28.8	100	43.7	34.3	31.4	31.8	30.4
도심	18.5	100	37.4	27.8	25.8	24.3	22.1
종로	21.2	100	41	30.4	24.4	22.4	21.9

<한국감정원, 상업용부동산 임대동향조사>

(나) 소규모 상가의 층별 효용비

지역	층별효용비(2020.4Q)		
	지하1층	1층	2층
서울	44.9	100	50.6
도심	24.1	100	44.7
종로	-	100	48.4

<한국감정원, 상업용부동산 임대동향조사>

(다) 토지보상평가지침[별표9]의 층별 효용비 적용표

고층 및 중층 시가지	지하2층	지하1층	1층	2층	3층	4층	5층이상
A형	35	44	100	58	46	40	35
B형	35	43	100	43	43	43	43

(라) 결정

본건의 규모 등 물리적 특성, 이용상황 및 평가목적 등을 고려하여 <중대형 상가의 층별 효용비>로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 층별효용비율 결정

층수	층별면적 (㎡)	층별효용비	효용적수	층별효용비율 (%)	비 고
1	320.64	100	32064	39.35	-
2	335.23	41	13,744.43	16.87	-
3	346.34	30.4	10,528.74	12.92	-
4	346.34	24.4	8,450.70	10.37	-
5	399.23	22.4	8,942.75	10.98	-
지	365.25	21.9	7,743.3	9.5	-
소 계	2113.03	-	81,473.91	100	-

※ 층별면적은 등기사항전부증명서상 면적임.

다. 임대부분 기초가액 산정

일련번호	전체 기초가액	층별효용비율 (%)	임대면적비율 (%)	기초가액	비 고
가	28,134,246,120	39.35	23.3	2,579,825,000	근린생활시설

※ 위치별 효용차이는 과소하여 임대면적비율(제시면적/층별면적)을 적용함.

※ 임대부분 기초가액 = 전체 부동산 기초가액 × 층별효용비율 × 임대면적비율

※ 천원 미만 절사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 기대이율의 결정

(1) 기대이율의 정의

기대이율은 임대차에 제공되는 대상물건을 취득하는 데에 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 비율을 의미하며, 부동산의 투자자 또는 임대인의 입장에서 부동산이 아닌 다른 투자대상에 투자하였을 경우 포기하는 기회비용의 성격으로 볼 경우 요구수익률과도 밀접한 관련이 있으므로 금융시장의 이자율과 상관성을 가짐.

(2) 기대이율의 산정시 고려사항

적산법의 적용에 있어 기초가액은 적산법을 적용하여 적산임대료를 구하는 데 기초가 되는 대상물건의 원본가치를 의미하며 비교방식이나 원가방식으로 산정함이 일반적임. 교환의 대가인 협의의 가치와 용역의 대가인 임대료 사이에는 원본과 과실의 관계가 있기 때문에 적산임대료를 구하기 위해서는 원본가치로서의 기초가액을 구할 필요가 있으나, 현행 「감정평가에 관한 규칙」에서 기초가액을 대상물건의 원본가치라고 규정하는 것 이외에 별도의 규정을 두고 있지 않아 그 성격에 대해서 다툼이 있음. 이에 대하여 기초가액의 성격을 시장가치로 보는 견해와 임대차조건 등에 대응하는 용역가치(또는 사용가치)로 보는 견해 등이 있으며 이는 기대이율의 성격과 밀접한 연관성을 가짐. 즉, 기초가액의 성격에 따라 적용되는 기대이율은 달라져야하며, 이는 아래 표와 같음.

기초가액	기대이율	비 고
용역가치	- 대체투자수익률 등을 고려 - 지역별, 이용상황별, 품등별 미고려	대법원 판례기준
시장가치	- 지역별, 이용상황별, 품등별 및 대체투자 수익률 등을 참작하여 차등적용	감정평가실무상 적용기준

따라서 이하의 본 평가에서는 감정평가 실무기준에 따라 시장가치를 기초가액의 산정기준으로 하여 이에 상응하는 기대이율을 적용하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 관련자료

가. 한국감정평가협회, 임대료감정평가 실무매뉴얼 [표 9] (기대이율적용기준율표 2016년 기준)

대분류		소분류		실제이용상황	
				표준적이용	임시적이용
Ⅰ	주거용	아파트	수도권 및 광역시	1.5%~3.5%	0.5%~2.5%
			기타 시도	2.0%~5.0%	1.0%~3.0%
		연립·다세대	수도권 및 광역시	1.5%~5.0%	0.5%~3.0%
			기타 시도	2.5%~6.5%	1.0%~4.0%
		다가구	수도권 및 광역시	2.0%~6.0%	1.0%~3.0%
			기타 시도	3.0%~7.0%	1.0%~4.0%
		단독주택	수도권 및 광역시	1.0%~4.0%	0.5%~2.0%
			기타 시도	1.0%~5.0%	0.5%~3.0%
	상업용	업무용		1.5%~5.0%	0.5%~3.0%
		매장용		3.0%~6.0%	1.0%~4.0%
	공업용	산업단지		2.5%~5.5%	1.0%~3.0%
		기타 공업용		1.5%~4.5%	0.5%~2.5%
Ⅱ	농지	도시근교농지		1.00% 이내	
		기타농지		1.00%~3.00%	
	임지	유실수 단지 등 수익성이 있는 임지		1.50% 이내	
		자연임지		1.00% 이내	

1. 상기 기대이율은 부동산 유형별 및 실제이용상황에 따른 일반적인 기대이율의 범위를 정한 것이므로 실제 적용시에는 지역여건이나 당해 토지의 상황 등을 고려하여 그 율을 증감 조정할 수 있다.
2. 제시된 기대이율 기준율표는 상각후 기대이율을 제시한 것으로, 건물 등이 소재하는 경우에는 감가상각비의 처리에 유의해야 한다.
3. 표준적 이용은 인근지역 내 일반적이고 평균적인 이용을 의미하고, 임시적이용은 인근지역 내 표준적인 이용에 비해 그 이용이 임시적인 것을 의미하며, 당해 토지에 모델하우스, 가설건축물 등 일시적 이용, 상업용지의 주차장이용, 주거용지의 텃밭이용 및 건축물이 없는 상태의 이용(주거용, 상업용, 공업용에 한정)을 포함하는 이용이다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 국유재산법 제32조 제1항 및 동법 시행령 제29조 제1항

국유재산법 제32조 제1항 (사용료)

- ① 행정재산을 사용허가한 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

국유재산법 시행령 제29조 제1항 (사용료율과 사용료 산출방법)

제29조(사용료율과 사용료 산출방법)

- ① 법 제32조제1항에 따른 연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월할 또는 일할 계산할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 재산의 가액에 해당 요율을 곱한 금액으로 한다.

1. 경작용인 경우: 1천분의 10 이상
2. 주거용인 경우: 1천분의 20 이상(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자가 주거용으로 사용하는 경우: 1천분의 10 이상)
3. 행정목적의 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상3의2. 지방자치단체가 해당 지방자치단체의 행정목적 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상
4. 공무원의 후생목적으로 사용하는 경우: 1천분의 40 이상
5. 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업에 직접 사용하는 경우 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제5조제1항제1호·제2호에 따른 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우: 1천분의 25 이상
6. 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법 시행령」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우: 1천분의 30 이상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시장금리

(출처 : 한국은행 경제통계시스템)

구분		01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	평균
CD유통 수익률 (91일)	2018	1.66	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.65	1.68	1.71	1.91	1.68
	2019	1.87	1.87	1.90	1.86	1.84	1.80	1.68	1.49	1.54	1.46	1.52	1.53	1.70
	2020	1.47	1.42	1.23	1.10	1.02	0.79	0.79	0.68	0.63	0.63	0.66	0.66	0.92
	2021	0.68	0.73	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.71
국고채 (3년)	2018	2.190	2.277	2.271	2.192	2.250	2.175	2.097	2.019	1.953	2.010	1.940	1.825	2.10
	2019	1.807	1.802	1.789	1.736	1.679	1.496	1.382	1.164	1.287	1.357	1.492	1.390	1.53
	2020	1.373	1.253	1.091	1.024	0.878	0.850	0.826	0.829	0.908	0.910	0.965	0.970	0.99
	2021	0.975	0.995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.99
국고채 (5년)	2018	2.444	2.537	2.501	2.436	2.532	2.442	2.338	2.242	2.128	2.164	2.048	1.893	2.31
	2019	1.879	1.869	1.838	1.771	1.716	1.530	1.421	1.201	1.353	1.442	1.593	1.481	1.59
	2020	1.479	1.357	1.266	1.260	1.129	1.127	1.094	1.092	1.194	1.196	1.295	1.323	1.23
	2021	1.316	1.348	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.33
회사채 (장외3년, AA-등급)	2018	2.722	2.815	2.831	2.794	2.860	2.805	2.750	2.656	2.403	2.452	2.403	2.304	2.65
	2019	2.263	2.249	2.244	2.207	2.153	2.004	1.885	1.689	1.792	1.861	2.002	1.948	2.02
	2020	1.955	1.847	1.840	2.145	2.179	2.218	2.219	2.192	2.239	2.239	2.247	2.211	2.13
	2021	2.143	2.055	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.10

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 기대이율의 결정

결정의견	기대이율
본건의 기대이율은 한국감정평가협회 제공 임대료감정평가 실무매뉴얼 상의 본건에 해당하는 대분류 및 소분류 상 기대이율 수준을 기초로, 국유재산법 시행령 제29조의 국공유재산 사용료율 및 시장이자율, 지역별 소득수익률 수준을 감안하되 본건의 특성과 각 연도별 부동산경기상황, 국고채금리 및 회사채 금리 등 금융시장에서의 시장이자율 변동추세를 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.	3.00%

4. 필요제경비의 산정

(1) 개요

필요제경비란 임차인이 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는 데에 필요한 비용을 말함. 필요제경비의 산정시 계약당사자간 계약에 있는 경우 그에 따라야 하므로 대상물건의 종류, 시장관행 및 임대차계약내용을 고려하여야하며, 일반적인 필요제경비에는 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금, 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운전자금이자 등이 포함됨.

(2) 필요제경비의 결정

대상물건의 경우 건물의 감가상각비, 유지관리비, 각종 조세공과금 등을 고려하여 기초가액의 **0.5%**로 결정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 적산법에 의한 시산가액 결정

(1) 적산임료

적산법에 의한 임대료 = 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비

일련번호	기초가액	기대이율(%)	필요제경비	연간 실질임대료	월간 실질임대료
가	2,579,825,000	3.00	12,899,000	90,293,000	7,524,000

※ 월간 실질임대료 = 연간 실질임대료 / 12

※ 귀 제시 면적 기준

※ 천원 미만 절사

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 서울특별시 종로구 동숭동 소재 '마로니에공원' 북측 인근에 위치함.
주 위 환 경	인근은 근린생활시설, 예술극장, 학교, 공원 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난시 됨.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(혜화역 - 지하철 4호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1)~2) 공히 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2018-12-20) (대학로 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-06-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2020-06-26)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 문화지구<문화예술진흥법>, 역사도심(2019-08-09)<서울특별시 도시계획 조례>, 건축선(2019-03-15)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(역사도심)임.
형세 및 이용상황	인접 도로 및 필지 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, 상업,업무용 건부지로 이용 중임.
도 로 상 태	본건 서측으로 노폭 약 38m 내외의 아스팔트 포장도로, 북동측으로 노폭 약 6m 내외의 막다른도로와 각각 접해 있음.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
임대사항	"건물 감정평가요항표" 참조.
기 타 사 항	-.

(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	일련번호 가) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 건 중 제1층 일부로서, 외벽 : 적벽돌쌓기 마감 등, 내벽 : 몰탈 위 페인팅, 타일붙임 마감 등, 바닥 : 석재 및 타일깔기 마감 등, 창호 : 알루미늄 샷시 창호 등임.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	-.
이 용 상 태	기준시점 현재 본건 전체 근린생활시설로 이용중임. 1층 : 근린생활시설(현황공실) 2층 ~ 5층 및 지층 : 사무실 및 문화시설(한국장애인문화예술원)로 이용중임.
위생 및 냉난방설비	위생설비 및 급·배수시설 등이 되어 있음.
기타설비	승강기 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	-.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

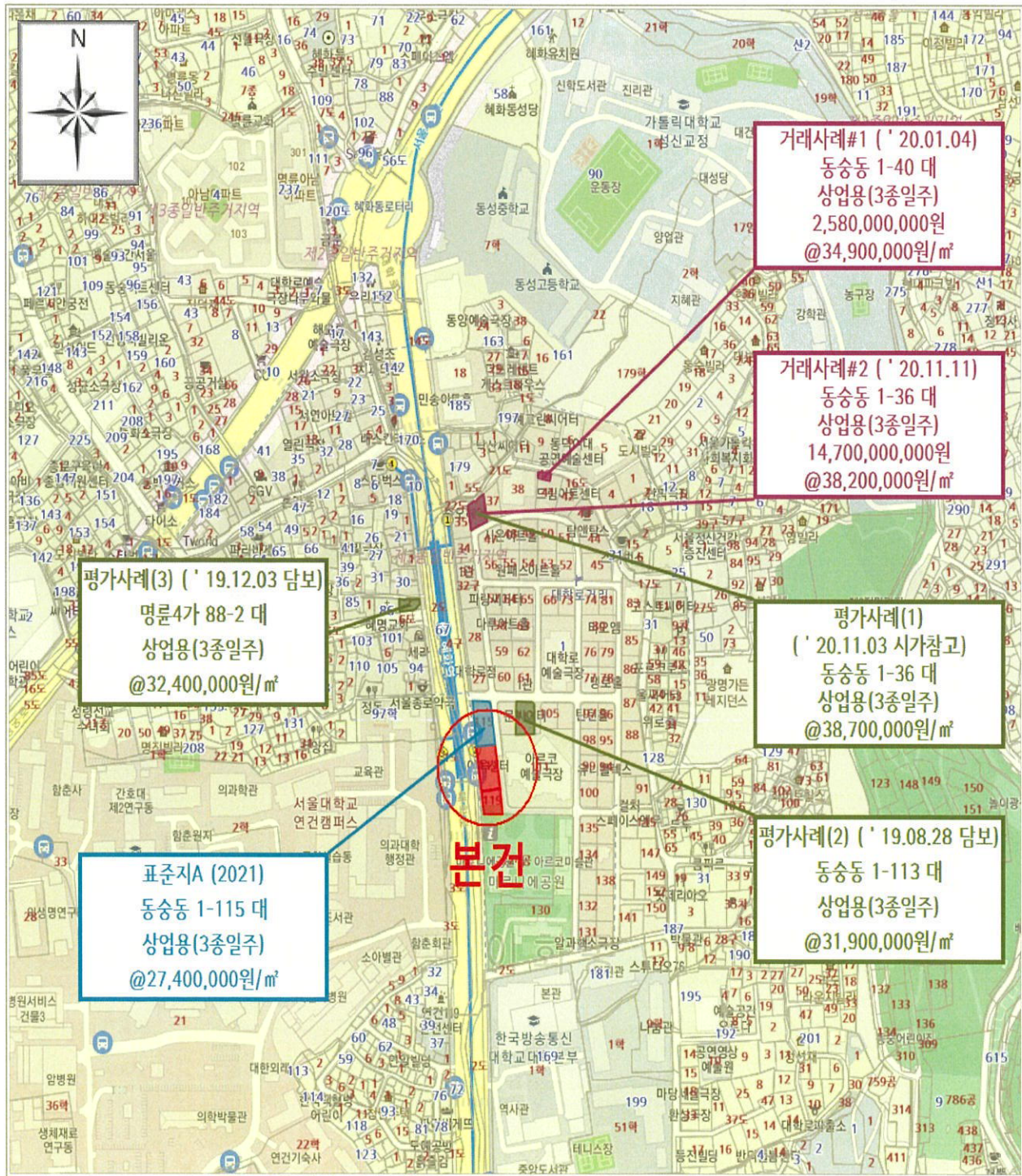
서울특별시 종로구 동숭동 1-117 외 1필지



가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 종로구 동숭동 1-117 외 1필지



[범 례]

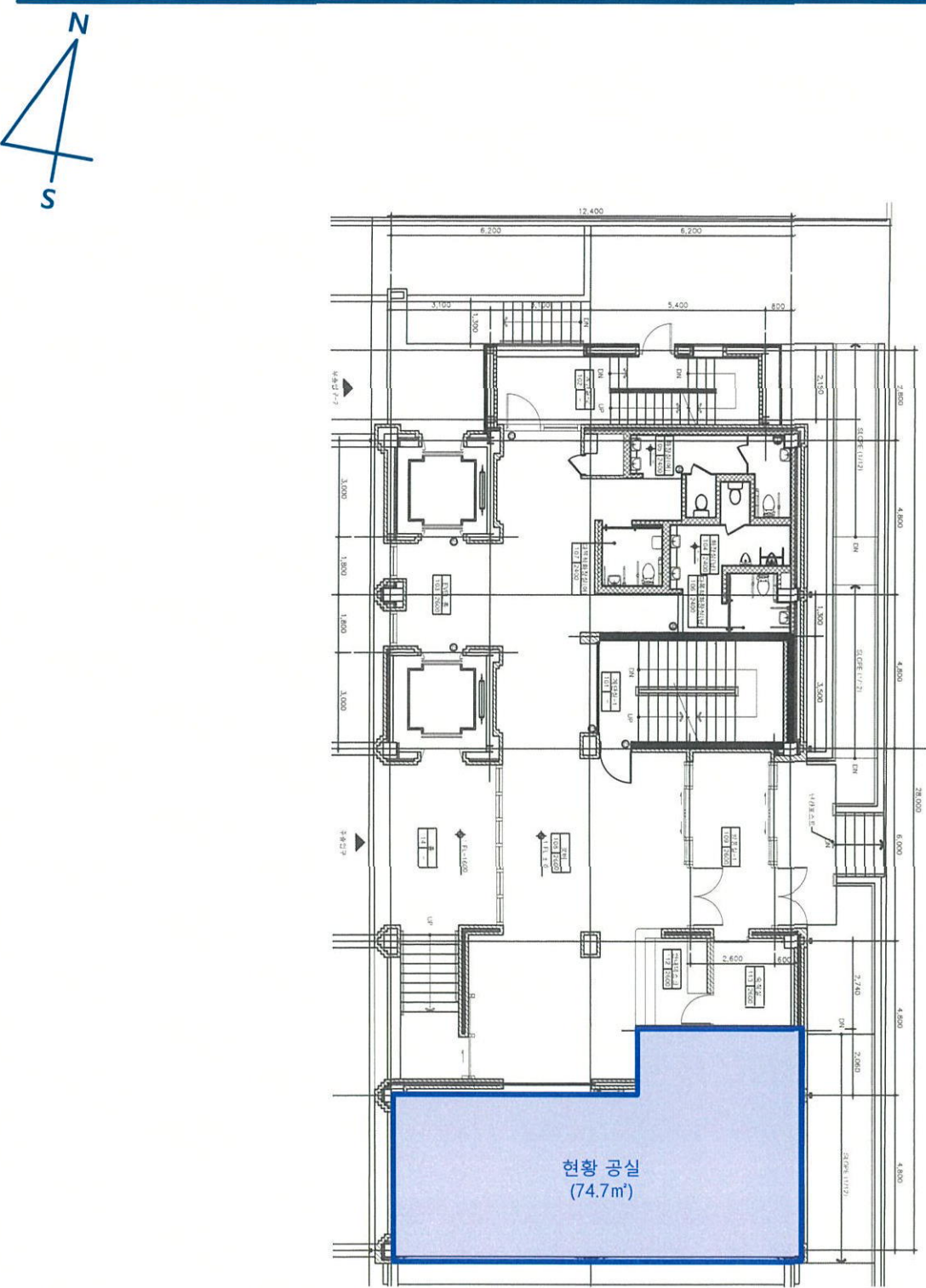
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



[제1층]

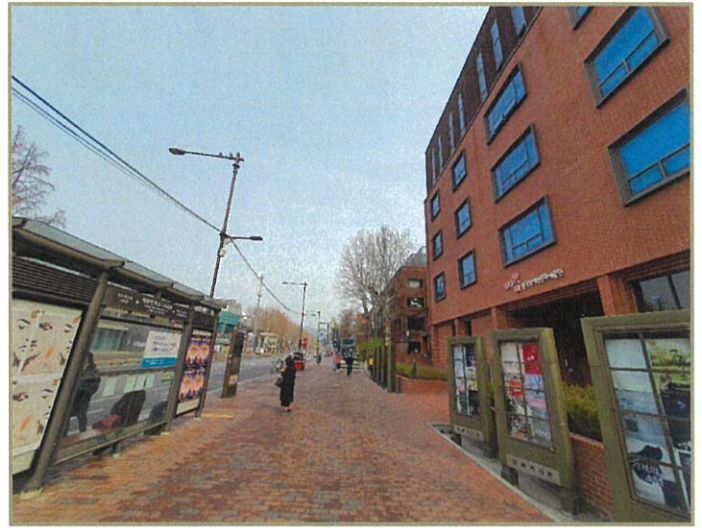
사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 종로구 동숭동 1-117 외 1필지



본건 전경 - 남서측에서 촬영



주위 환경 - 남서측에서 촬영



주위 환경 - 북동측에서 촬영



본건 내부 - 평가대상 부분