

감정평가서

건명	불암산종합스타디움 매점 임대 감정평가
의뢰인	노원구서비스공단이사장
감정평가서번호	sw-1-170822-201



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
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)감정평가법인 신원



(주)감정평가법인 신원

(전화 : 02-6338-5100, FAX: 02-6338-5111)

제: sw-1-170822-201

수 신: 노원구서비스공단이사장

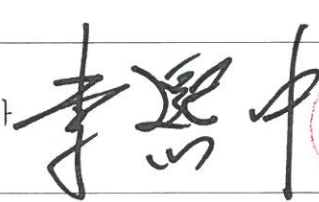



작성일자: 2017.09.04

발 신: (주)감정평가법인 신원 (인)

대표이사 김진운



평 가 서

제 목	불암산종합스타디움 매점 임대 감정평가		
평 가 가 격	오백오십삼만이천삼백삼십삼원정 (₩5,532,333.-)		
평가 의뢰자	노원구서비스공단이사장	의뢰문서번호	체육사업팀-4017
평 가 목 적	(市) 임료(사용료)	제 출 기 한	-
의뢰 일자	2017.08.21	평가실시기간	2017.08.24
가 격 시 점	2017.10.01	물건표시근거	귀의뢰목록
평 가 명 세	임료 감정평가 명세표		
평 가 의 견	" 별 첨 "		
산출개요 평가방법 기타 평가에 참고한 사항	" 별 첨 "		
평가사무소	명 칭	(주)감정평가법인 신원	평 가 사 감정평가사 
	대 표	감정평가사 김진운 	감정평가사 이정섭 
	소 재 지	서울특별시 마포구 동교로23길 67, Y빌딩 5층 (연남동 571-13)	심 사 자 감정평가사 김진운 

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 평가의견

1. 본건은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 '불암산종합스타디움' 내에 소재하는 '불암산종합스타디움 매점'의 임대료 산정을 위한 관리 목적의 감정평가 건입니다.
2. 본건 임대료는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 대상물건과 가치형성이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하는 임대사례비교법으로 감정평가 하였습니다.
3. 본건의 임대료 산정기간은 2017년 10월 01일 ~ 2018년 09월 30일(12개월)이며, 임대료산정 기준시점은 귀 제시일에 의거 임대개시시점인 2017년 10월 01일 입니다.
4. 본건 임대료는 임대부분의 정상적인 사용·수익을 위한 본건 건축물의 공용부분 및 대지의 사용권이 함께 임대되는 것을 전제로 보증금이 없는 상태에서의 실질임대료이며, 본건 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료·수도료 등의 부가사용료와 공익비 등은 본건 임대료에 포함하지 않았으며, 귀 요청에 의거 부가가치세(VAT)는 실질임대료에 포함되어 있으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
5. 임대기간은 귀 의뢰문서에 의거 12개월을 기준으로 산정하고, 임대기간 내 임대조건은 변경이 없는 것을 전제로 하였습니다.
6. 본건 시설물의 소재지, 지번, 평가대상면적, 임대부분의 위치 등은 귀 의뢰목록 등에 의거하였는바, 임대시 재확인하시기 바랍니다.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 본건 토지개황

1. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 '불암산종합스타디움' 내에 위치하며, 인근은 대단위 아파트단지와 근린공원 등이 소재하는 주택지대입니다.

2. 도로 및 교통상황

본건까지 차량의 진출입 및 주정차가 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하고 있습니다.

3. 토지형태 및 이용상황

부정형 토지로서 인접 도로 대비 대체로 완경사지이며, 운동시설 등의 부지로 이용중에 있습니다.

4. 토지의 이용계획사항

도시지역, 자연녹지지역, 공원(저축), 도로(접합), 수도공급시설(저축), 가축사육제한구역, 개발제한구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 학교환경위생정화구역.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 본건 건물개황

1. 불암산종합스타디움의 개요

- 소 재 지 : 서울특별시 노원구 공릉동 141
- 대 지 면 적 : 54,146㎡
- 비 고 : 자연녹지지역, 지목 ‘수도용지’

2. 건물

구분	층	구조	용도	면적(㎡)	비고
철골조, 철근콘크리트조 평스라브, 원형지붕 지하1층 지상3층	PIT층	철근콘크리트구조	기계실등	102	사용승인 : 2010.11.08
	1층	철근콘크리트구조	주차장등	308.19	
	2층	철근콘크리트구조 ,철골구조	배드민턴장등	2,491.27	
	3층	철근콘크리트구조	방송실등	96.41	
계				2,997.87	-

3. 이용상태

- PIT층 : 기계실, 전기실 등
- 1층 : 주차장, 사무실, 화장실, 홀, 계단실 등
- 2층 : 배드민턴장, 관람석, 선수대기실, 화장실, 화장실(남/여) 등
- 3층 : 방송실, 장애인관람실 등

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 마감재

- 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등
- 내벽 : 수성페인팅 마감
- 바닥 : 기계미장 마감 등
- 창호 : 스테인리스 창호 칼라복층유리.

5. 건물의 구조 및 설비

- 본건 매점은 컨테이너구조 및 사이딩마감 등의 구조로서 시스템에어컨설비 등을 갖추고 있습니다.
- 본건이 소재하고 있는 불암산종합스타디움은 화재탐지 및 화재경보설비, 환기설비, 위생 및 급·배수설비, 방송설비 등 스포츠센터로서 제반 설비를 대체로 갖추고 있습니다.

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 비준임료의 산정

1. 임대사례의 선정

소재지		서울특별시 마들로 5가길 66-107
임대사례1	시설명	초안산 캠핑장내 매점
	구조	철골조 등
	면적	63.6㎡
기준시점(임대개시시점)		2017.06.01
㎡ 당 연간 실질임료		₩ 282,000(VAT별도)

인근의 임대사례 중 대상토지와 위치적·물적 유사성 및 계약조건의 유사성이 인정되고 시점 수정·사정보정 등이 가능한 위 임대사례를 선정하였습니다.

2. 사정보정

정상적인 이용상태에서의 적정임료로 판단되어 별도 보정요인은 없습니다.(1.00)

3. 시점수정 [자본수익율기준 - 서울특별시, 상업용부동산 임대동향조사, 한국감정원]

- 임대사례 1

구분	자본수익율(%)	비고
2017년 1/4 분기	0.42	-
2017년 2/4 분기	0.50	-
누계 (2017.06.01~2017.10.01)	1.00677	$(1+0.0050*30/91)*(1+0.0050*92/91)$ $*(1+0.0050*1/91)$

※ 기준시점 현재 발표된 지수 중 가장 최근인 2017년 2/4분기 지수를 연장적용함.(이하동일)

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인

본건과 임대사례의 지역요인은 대체로 유사합니다.

5. 개별요인

임대사례				본건	
요인	조건	항목	사례	본건	비교내용
외부 요인	가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	0.85	본건은 사례대비 인근환경에 서 열세함
	접근 조건	상업시설과의 거리 및 교통시설과의 편의성			
	환경 조건	인근환경, 자연환경, 공급 및 처리시설의 상태 등			
	획지 조건	획지상태			
	행정적 조건	행정상의 규제정도 등			
	기타 조건	장래의 동향, 기타			
건물 요인	시공 상태	건물의 구조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	0.60	본건은 사례대비 각종시설 및 건물의구조 등에 서 열세함.
	노후도	건물의 관리상태, 설계의 양부, 각종설비의 유무, 종류, 수준 등			
	규모, 구성비	전유부분의 비율, 건물의 규모 및 단지구성 등			
	공용 시설	주차시설, 현관시설 등			
	기타	기능 등에 의한 이용상 저해정도 등			
	개별 요인	총별 효용 · 호별 효용			
조망, 개방감, 압박감 등					
소음의 영향 등					
엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 건물내 동선, 전유면적의 과소					
프라이버시 침해 및 외부인의 침입가능성 등					
기타 요인	기타	주차장 등에 대한 전용사용권 등	1.00	1.00	대체로 유사함.
		계약조건, 대지권의 종류 및 크기 등			
		수요적측면(계절별, 요일별 이용격차 등)			
		배관, 내부마감재, 수전유지상태, 전유부분 내 기타설비 등			
격차율 누계			1.000	0.536	-

평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준임료

본건 기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	임대면적 (㎡)	실질임료 총액 (VAT제외)	실질임료 총액 (VAT포함)
1	282,000	1.00	1.00677	1.000	0.536	33.05	5,029,394	<u>5,532,333</u>

※ 임대기간: 2017.10.01 ~ 2018.09.30

※ 연간 실질임료 총액 = 임대사례 * 사정보정 * 시점수정 * 지역요인 * 개별요인 * 임대면적

※ VAT(부가가치세) : 실질임료총액 * 10%

임료 감정평가 명세표

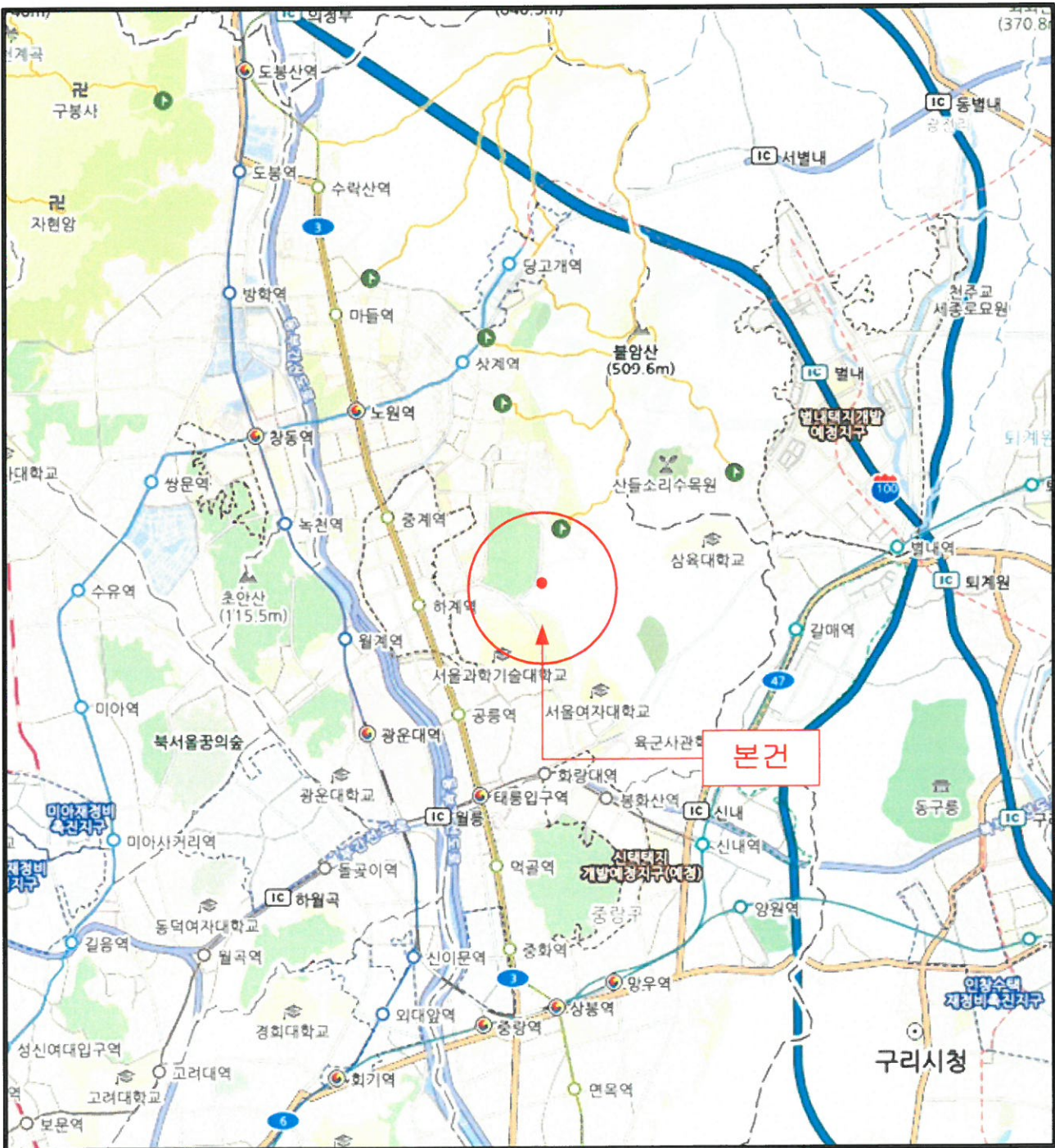
일련 번호	소 재 지	지 번	물건의 종 류	구조및 규 격	수 량	감 정 평 가 액		비 고
						단 가	금 액	
1	서울특별시 노원구 공릉동	141	매점	-	33.05㎡	-	5,532,333	실질임료 (12개월) VAT포함
	합 계						₩5,532,333.-	
			이	하	여	백		

광역 위치도

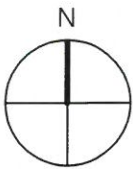


소재지

서울특별시 노원구 공릉동 141

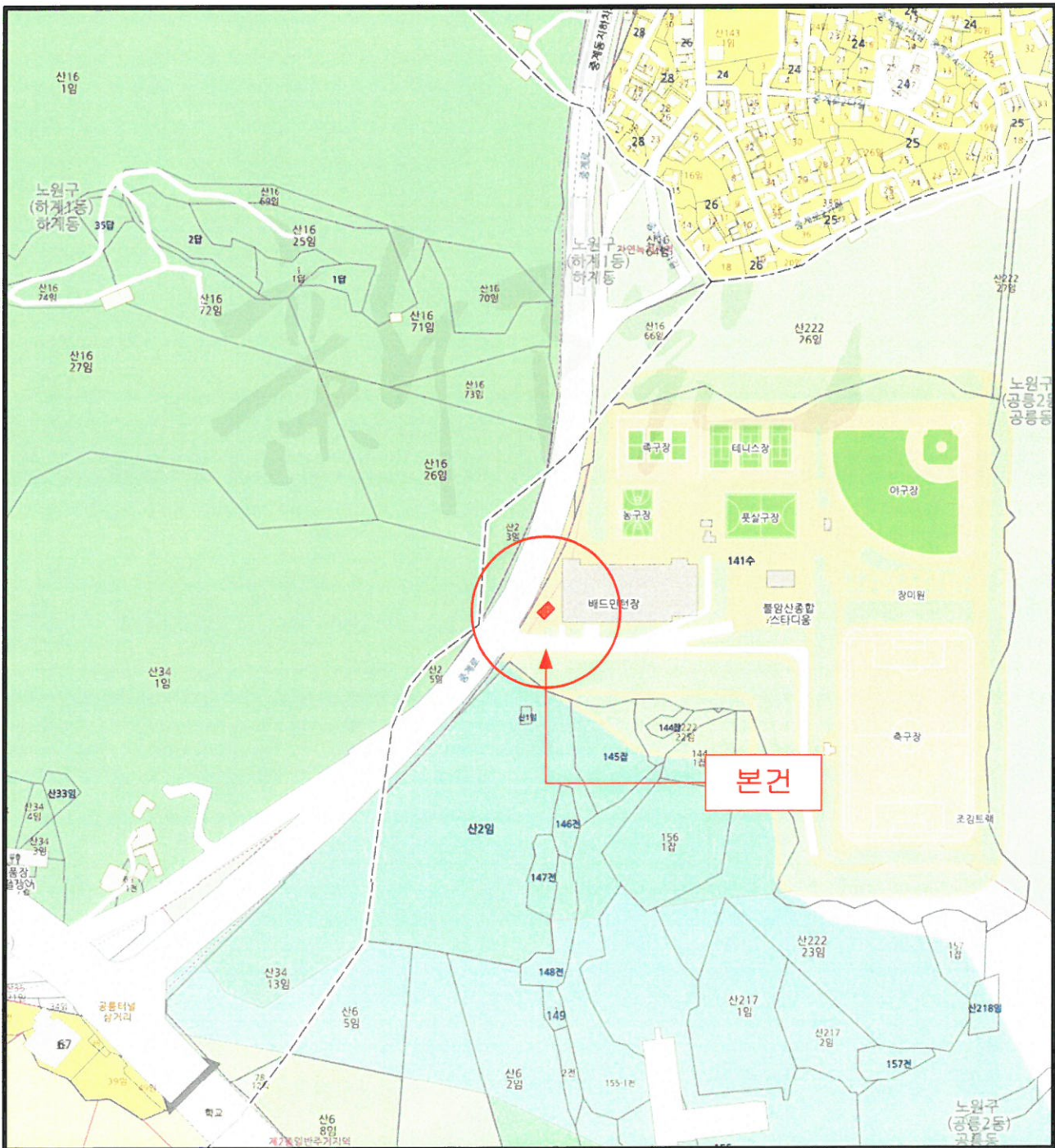


위 치 도



소재지

서울특별시 노원구 공릉동 141



사 진 용 지



본건 및 주위전경



본건 및 주위전경



본건전경