감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 종로구 동숭동 1-67 소재
임대료산정

NA2025-0702-0003

2025-07-07

한국문화예술위원회

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

나라감정평가법인
전화:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지



본건전경//남동측 촬영



주위환경//남동측 촬영

(임대료)감정평가표

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

감 정 평 가 사
전 수 호 田 秀 浩 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범 (서명 또는 인)

감정평가액	**일천칠백칠십삼만원정** (\17,730,000.-)			
의 뢰 인	한국문화예술위원회 위원장	감정평가 목 적	임대료 산정	
제 출 처	한국문화예술위원회	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	한국문화예술위원회	감정평가 조 건	-	
목 록 표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2025.07.04	2025.07.04	2025.07.07

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
임대료	15.89	임대료	15.89	-	17,730,000
	이	하	여	백	
합 계					\17,730,000.-

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 이 상 주 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	서울특별시 종로구 동숭동 1-67 1층 1-4호		
물건종류	임대료	건물구조	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 5층
용도지역	제3종일반주거지역	이용상황	문화 및 집회시설(근린생활시설, 업무시설)
개별공시지가	19,690,000원/㎡	도로조건	소로각지

2. 임대료의 감정평가액

구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	연간실질임료(원)	가액구성비율
서울특별시 종로구 동숭동 1-67 1층 1-4호	15.89 (공용 11.95)	—	17,730,000	100%
합 계		—	**₩17,730,000.-**	**100%**

3. 기초가액

기초가액(원)	**₩394,000,000.-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 동숭동 소재 지하철역 4호선 "혜화역" 동측 인근에 위치하는 상가(구분건물)에 대한 임대료 산정 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 감정평가 시 관련 제 규정

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 임대료의 감정평가방법

① 임대사례비교법

임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

② 적산법

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

③ 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법임.

3) 감정평가방법의 결정

① 관련 법률의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제22조(임대료의 감정평가)에서는 "감정평가법인등은 임대료를 감정평가 할 때에 임대사례비교법을 적용하여야 한다."라고 규정하고 있으며 동법 제12조 제1항 단서에는 "다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다."라고 규정하고 있음.

② 감정평가방법의 결정

- 임료산정 방법에는 적산법, 임대사례비교법, 수익분석법이 있으며, 본건의 경우에는 임대사례비교법에 의한 비준임료의 산정은 본건과 임대차계약내용 등 유사성 있는 임대사례의 수집이 가능하지 않아 적용을 배제하였고, 수익분석법은 본건의 특성상 대상 부동산에 귀속되는 순수익 산정이 곤란하여 적용을 배제하였으며, 적산법을 적용하였음.

- 적산법에 의한 적산임료는 일반적으로 기초가액을 산정하여 기대이율을 곱하고 필요제경비를 더하여 산정함.

적산임대료 = 기초가액 × 기대이율(%) + 필요제경비

- 기초가액은 본건이 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

- 본건은 조사일 판매시설로 이용 중인 상업용 부동산으로서, 본건 기초가액을 산정하여 여기에 기대이율을 곱하고 필요제경비를 더하여 적정 임대료를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 07월 04일이며, 임대료 산정기간은 2025년 07월 04일부터 2026년 07월 03일(1년)까지임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 07월 04일자이고, 가격조사 완료일은 2025년 07월 04일자로 귀 제시목록을 기준으로 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 임대료는 부가가치세(VAT)가 포함되지 아니한 연간 실질임대료를 산정하였으며, 연간 실질임대료에는 임차인의 사용·수익에 수반하여 발생하는 유지관리비, 청소비, 수도광열비, 화재보험료 등 공익비 및 부가사용료, 제세공과금 등을 포함하지 아니하였음.

- 대상물건의 소재지, 위치확인 및 임대면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 도면에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 종로구 동숭동 1-67 [도로명 주소: 서울특별시 종로구 대학로 10길 17]				
건 물 명 층, 호수		대학로예술극장				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	전용률
가	1층 1-4호	15.89	11.95	27.84	적정대지권	57.0%
용 도		판매 및 영업시설	사용승인일자	2008년 07월 03일		

※ 본건 감정평가대상은 귀 제시목록에 따른 건으로 집합건축물대장과 상이한 바, 대지권을 확인할 수 없어 적정 대지권이 배분되었다고 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 종로구 동숭동 소재 "혜화역" 동측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근 가능하고 인근에 지하철역 및 버스정류장이 소재하여 일반 대중교통 이용편익은 양호시됨.
주 위 환 경	본건 일대는 각종 근린생활시설, 판매시설, 문화 및 집회시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	본건은 인접지와 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서, 문화 및 집회시설(근린생활시설, 업무시설) 건부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 동측으로 노폭 약 6미터, 남측으로 노폭 약 8미터 아스팔트 포장도로와 각각 접하며, 지상과 지하에 주창장이 있음.
전철역과의 거 리	본건 서측으로 도보 약 2~3분 거리에 지하철4호선 '혜화역'이 소재함.
버스정류장 과의 거리	본건에서 도보 2~3분거리에 다수의 노선버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2018-12-20)(대학로 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역, 과밀억제권역, 문화지구, 중점경관관리구역(2016-11-24), 역사도심(2019-08-09).
공부와의 차이 그 밖의 사항	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조(철골철근콘크리트구조) 철근콘크리트지붕 5층 건 내 제1층 1-4호로서, 외벽 : 노출콘크리트 마감 등. 내벽 : 몰탈위 페인트 및 내부 인테리어 마감. 바닥 : 타일마감 등 창호 : 새시창호 등임.						
이 용 상 황	판매 및 영업시설로서, 기호 가) : 판매시설(jewerly 상점)으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	-	○	○	○	○	-
주 차 여 건	본 건물 지상, 지층에 주차시설 되어 있어 주차 여건 보통임.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	의뢰인 제시목록과 건축물대장이 상이하여, 의뢰인 제시목록과 건축도면에 근거하였음.						

배 치 도 (1층)	사 진
후첨 '호별 배치도 및 이용상태' 참조	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 기초가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 사용승인일
#1	**혜화동 90-18**	**혜화동 씨티밸리**	**1층 101호**	**398.68**	**115.39**	**14,326,000**	**2022.11.04**
						(@35,934)	**1994.04.15**
#2	동숭동 1-67	대학로 예술극장	1층 1-1호	12.67	5.7	500,000	2019-10-11
						(@39,463)	2008.07.03
#3	동숭동 1-67	대학로 예술극장	1층 16-1호	17.9	8.06	410,000	2017.07.17
						(@22,905)	2008.07.03

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률【집합상가】 : 혜화동】

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	-	-	-	-0.07
2023년	0.08	0.21	0.53	0.59
2024년	1.23	1.26	1.24	1.47
2025년	1.36			

【시점수정치 산출】

사례 기호	구 분	시점수정치【2022.11.04 ~ 2025.07.04.】
#1	자본수익률	(1-0.0007×58/92)×(1+0.0008)×(1+0.0021)×(1+0.0053)×(1+0.0059)×(1+0.0123)×(1+0.0126)×(1+0.0124)×(1+0.0147)×(1+0.0136)×(1+0.0136×95/90) ≒ **1.09752**

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가) : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.60	본건은 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등 단지외부요인에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.05	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도에서 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건이 사례 대비 전유면적에서 우세하나 위치별 효용에서 열세하나 전반적으로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	본건과 사례는 유사함.
누 계		**0.630**		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 기초가액 결정 및 의견

1) 가액 결정을 위한 참고자료

(1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	동숭동 1-67	대학로 예술극장	1층 1-1호	12.67	5.7	담보	313,000	2019.08.23
							(@24,704)	2008.07.03
#2	동숭동 25-5 외	대학로 뮤지컬 전용극장	제1층 제101호	198.36	139.7515	자산 재평가	4,810,000	2022.05.31
							(@24,250)	2012.05.16
#3	동숭동 25-5 외	대학로 뮤지컬 전용극장	제1층 제104호	96.14	67.734	담보	5,934,000	2024.04.02
							(@29,915)	2012.05.16
#4	혜화동 90-18	혜화동 씨티밸리	제1층 제101호	398.68	115.39	일반 거래	14,136,000	2022.10.17
							(@35,457)	1995.11.13

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
대학로예술극장	소로각지	판매 및 영업시설	@22,000,000원/㎡ ~ @26,000,000원/㎡	1층
인근지역의 가격수준에 관한 의견				
본 건물 내 판매시설의 경우 위치별, 층별, 규모별 효용에 따른 가격편차가 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법 의한 기초가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
가	14,326,000,000 (@35,934,000)	1.00	1.04736	0.630	15.87 / 398.68	394,303,304	394,000,000 (@24,826,717)
합 계							**₩394,000,000.-**

▶ 단가 : 전유면적 기준

3) 결정 의견

상기 기초가액은 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 합리성이 인정되므로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 기초가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 적산법에 의한 적산임대료 산정

1. 개요

적산법이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함한다)를 산정하는 감정평가방법을 말함.

적산임대료 = 순임료 + 필요제경비

적산임대료 = 순임료(기초가액×기대이율) +
필요제경비(기타경비+감가상각비)

적산임대료 = 기초가액 × 총 기대이율(%) (기대이율 + 필요제경비율)

※ 적산임료 총 기대이율 : 순임료 산정 기대이율에 필요제경비율을 포함하여 산정키로 함.

※ 필요제경비율 : 기타경비율에 적정 감가상각비율을 포함하여 산정키로 함.

2. 기대이율의 정의

기대이율이란 임대차 등에 제공되는 부동산의 취득을 위하여 투자된 원본가액에 대한 기대수익의 비율을 의미함.

3. 기대이율의 결정을 위한 관련 자료 검토

1) 국유재산법상 대부이율(국유재산법시행령 제29조 제1항)

① 법 제32조 제1항에 따른 연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50 이상의 요율을 곱한 금액으로 하되, 월 단위, 일 단위 또는 시간 단위로 계산할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 재산의 가액에 해당 요율을 곱한 금액으로 하되, 제6호 단서의 경우에는 총괄청이 해당 요율이 적용되는 한도를 정하여고시할 수 있다.

1. 경작용 또는 목축용인 경우 : 1천분의 10 이상
2. 주거용인 경우 : 1천분의 20 이상
3. 행정목적의 수행에 사용하는 경우 : 1천분의 25 이상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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. 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법」 제3조제1항 단서에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우 : 1천분의 30 이상
7. 기업 또는 조합이 해당 법령에 따른 사업 목적 달성을 위해 직접 사용하는 경우 : 1천분의 25 이상
   가. 사회적기업 나. 협동조합 및 사회적협동조합 다. 자활기업 라. 마을기업

2) 토지보상평가지침 제49조 제4항 관련[별표 7의2](기대이율적용기준율표)

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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가 실무매뉴얼[기대이율 적용기준율표(2016.10)]

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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 감정평가 실무매뉴얼[CD금리 기준 기대이율 표시(2016년 기준)]

대분류		소분류		실제이용상황	
				표준적이용	임시적이용
Ⅰ	주거용	아파트	수도권 및 광역시	CD금리 + -1.5%~0.5%	CD금리 + -2.5%~-0.5%
			기타	CD금리 + -1.0%~2.0%	CD금리 + -2.0%~0.0%
		연립·다세대	수도권 및 광역시	CD금리 + -1.5%~2.0%	CD금리 + -2.5%~0.0%
			기타	CD금리 + -0.5%~3.5%	CD금리 + -2.0%~1.0%
		다가구	수도권 및 광역시	CD금리 + -1.0%~3.0%	CD금리 + -2.0%~0.0%
			기타	CD금리 + -0.0%~4.0%	CD금리 + -2.0%~1.0%
		단독주택	수도권 및 광역시	CD금리 + -2.0%~1.0%	CD금리 + -2.5%~-1.0%
			기타	CD금리 + -2.0%~2.0%	CD금리 + -2.5%~0.0%
	상업용	업무용		CD금리 +-2.0%~2.0%	CD금리 + -2.5%~0.0%
		매장용		CD금리 +0.0%~3.0%	CD금리 +-2.0%~1.0%
	공업용	산업단지		CD금리 +-0.5%~2.5%	CD금리 +-2.0%~0.0%
		기타 공업용		CD금리 +-1.0%~2.0%	CD금리 +-2.5%~-0.5%
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	

5) 그 밖의 개별법상 임대료율

■ **공유재산 및 물품관리법 시행령 제31조(대부료율과 대부재산의 평가) 제1항**

일반재산의 대부료는 시가를 반영한 해당 재산 평정가격의 연 1천분의 10 이상의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정하되, 월할 또는 일할로 계산할 수 있다

■ **상속세 및 증여세법 시행규칙 제10조(부동산 무상사용 이익률 등)**

부동산 무상사용 이익률 : 연간 100분의 2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 시행규칙 제25조(임대요율)**

공급공고일 또는 공급통지일 현재 계약기간 1년의 정기예금이자율(「은행법」에 따라 인가를 받은 은행으로서 서울특별시에 본점을 둔 은행의 이자율을 평균한 것을 말함.)을 말하며, "국토교통부령으로 정하는 임대요율"이란 임대기간 만료일 현재 계약기간 1년의 정기예금이자율을 말한다. 다만, 시행자는 지역여건 및 해당 물류단지시설용지 등의 분양실적 등을 감안하여 임대요율을 5퍼센트의 범위에서 늘리거나 줄일 수 있다

■ **산업입지 및 개발에 관한법률 시행규칙 제17조(임대요율)**

사업시행자가 처분계획의 공고를 한 날 현재 계약기간 1년의 정기예금이자율(특별시에 본점을 둔 시중은행의 이자율을 평균한 것을 말한다)

6) 각종 금리 추이

(단위: %)

구 분	2025. 01월	2025. 02월	2025. 03월	2025. 04월	2025. 05월	2025. 06월
한국은행 기준금리	3.00	2.75	2.75	2.75	2.50	2.50
CD(91일)	3.04	2.95	2.84	2.74	2.67	2.57
국고채(3년)	2.571	2.611	2.590	2.395	2.331	2.441
국고채(10년)	2.821	2.830	2.795	2.658	2.710	2.842
회사채(장외3년,AA-등)	3.229	3.206	3.161	2.980	2.908	2.980

(출처: 한국은행경제통계시스템 http://ecos.bok.or.kr/)

7) 상업용 부동산 투자수익률

- 상업용 부동산 소득수익률 및 투자수익률【집합상가】

구 분	소득수익률(%)		투자수익률(%)	
	서울 평균	혜화동	서울 평균	혜화동
2024년 2분기	0.98	0.93	1.54	2.19
2024년 3분기	0.81	0.61	1.52	1.84
2024년 4분기	0.95	0.90	1.64	2.37
2025년 1분기	0.94	0.91	1.58	2.27
연간 환산치	3.73	**3.39**	6.43	8.96

※ 연간 환산치는 해당연도 4개 분기 동안의 상승식 수익률임.

【출처 : 상업용 부동산 임대동향조사 : 국토교통부】

4. 순임료 산정 기대이율

기대이율은 당해 부동산이 입지한 지역적인 상황과 임대차관행, 부동산의 종류, 이용상황, 부동산경기추세, 은행금리수준, 임대에 따른 수익률, 국유재산법이 정하는 사용료 등과 밀접한 관계에 있고, 시장금리수준 등과 상호 대체경쟁의 관계에 있는바 최근 시장금리수준 및 상기 제반 사항들을 종합적으로 참작하고 본건의 이용상황 등을 고려하여 본건의 기대이율을 **4.0%**로 결정함.

5. 필요제경비율

필요제경비는 임차인이 대상물건을 사용·수익할 수 있도록 임대인이 대상물건을 적절하게 유지·관리하는데 필요한 경비로서 감가상각비, 유지관리비, 조세공과금(종합토지세, 재산세, 도시계획세, 공동시설세 등), 손해보험료, 대손준비금, 공실손실상당액, 정상운영자금이자 등의 기타비용으로 구성됨. 본건 감정평가에 있어서 감가상각비는 내용연수에 근거한 정액법으로 산정하고, 기타 비용은 귀 제시 및 탐문된 경비자료를 참작하여 0.5%로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

항 목	내 용
감가상각비	대상물건이 상각자산인 경우 시간 경과에 따라 발생하는 물리적·기능적·경제적 가치감소분인 감가상각액을 의미함.
유지관리비	대상물건의 유용성을 유지·관리하기 위해 필요한 수익적 지출로 수선비·유지비·관리비 등을 의미함.
조세공과금	대상물건에 직접 부과되는 세금 및 공과금으로 법인세와 소득세 등은 포함되지 않음.
손해보험료	화재보험료, 대상물건의 손해보험료 등으로 소멸성 보험료를 의미함,
대손준비금	임차인의 임료 지불불이행에 따른 준비금으로 임대차 계약내용 및 시장관행 등을 고려하여 판단함. 다만 보증금 등 일시금을 받는 경우에는 계상하지 아니하여도 됨.
공실손실상당액	임대기간의 공백 또는 일부 미입주 등으로 인한 공실발생에 대비한 손실상당액을 의미함. (임차인의 인테리어 기간 등에 대한 반영을 의미하는 것으로 수익환원법 적용시 반영하는 인근의 표준적인 공실정도를 반영한 금액은 아님에 유의)
정상운영자금이자	임대영업을 하기위하여 소요되는 정상적인 운영자금에 대한 이자를 의미함.

6. 총 기대이율

기대이율(4.0%) + 필요제경비율(0.5%) = 4.5%

7. 적산임대료(연간 실질임대료)의 결정

구 분	가 액 (원)
적산임대료 (기초가액× 총 기대이율)	394,000,000 × 0.045 = 17,730,000
적산임대료 (연간 실질임대료)	**₩17,730,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 보증금이 30,000,000원, 20,000,000원일 경우 월 임대료 산정

1. 개요

의뢰인의 요청에 따라 보증금이 30,000,000원일 경우와 20,000,000원일 경우 본건의 월임료를 아래와 같은 산식에 의해 산정함.

[월임료 = [연간실질임대료 - (보증금 × 전월세 전환율)] / 12]

2. 전월세 전환율

전월세전환율이란 전세보증금을 월세로 전환할 경우 적용되는 이율을 말함.

임대인 입장에서 보증금은 임차인의 월세 미납을 보증하는 위험 관리 수단으로 이용되므로 보증금의 크기와 월세의 크기는 일정한 상관관계가 있음.

3. 전환율(지역별 전환율) (집합상가)

구분		'24.3Q	'24.4Q	'25.1Q	비 고
전국		6.82	6.82	6.80	—
서울	평균	7.18	7.18	7.16	—
	도심	7.29	7.28	7.25	—
	강남	7.43	7.43	7.41	—
	혜화동	7.50	7.50	7.50	—

<출처: 상업용 및 주거용부동산 임대동향조사 내 지역별전환율, 한국부동산원>

본건은 상업용부동산으로 이용상황 등을 제반 현황을 고려하여 본건 임대료 감정평가시 인근지역 상업용 부동산의 전환율 추이 탐문 및 한국부동산원의 상업용부동산 전환율 수준 등을 고려하여 본건의 전·월세 전환율은 **7.5%**로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 보증금이 있을 경우 월임료 산정

(1) 보증금이 30,000,000원 일 경우 월임료 산정

구 분	연간 실질임대료(원/년)	보증금(원)	보증금× 전환율(7.5%)(원)	월임료(원)
임대부분	17,730,000	30,000,000	2,250,000	1,290,000

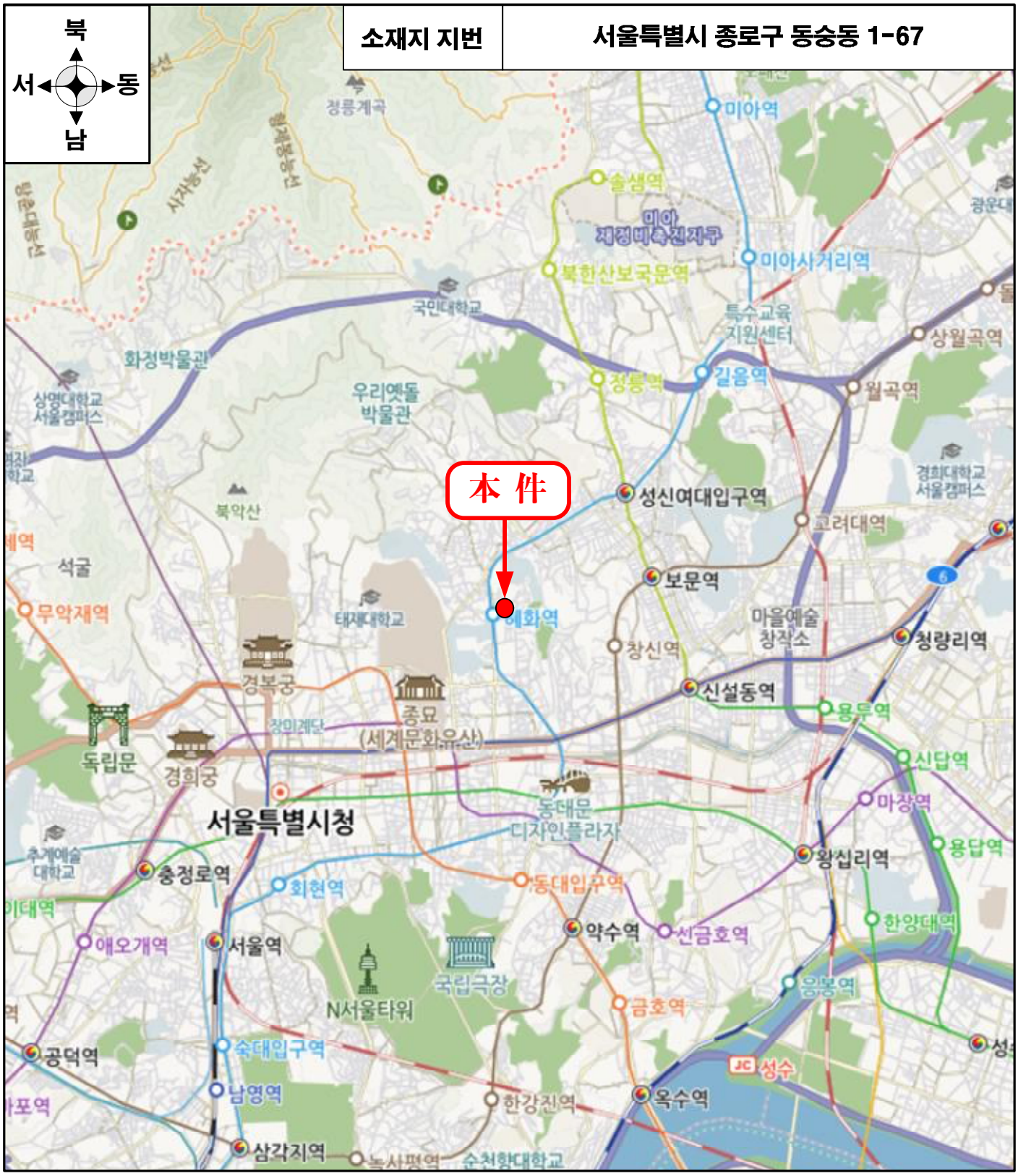
(2) 보증금이 20,000,000원 일 경우 월임료 산정

구 분	연간 실질임대료(원/년)	보증금(원)	보증금× 전환율(7.5%)(원)	월임료(원)
임대부분	17,730,000	20,000,000	1,500,000	1,352,500

임대료 감정평가 명세표

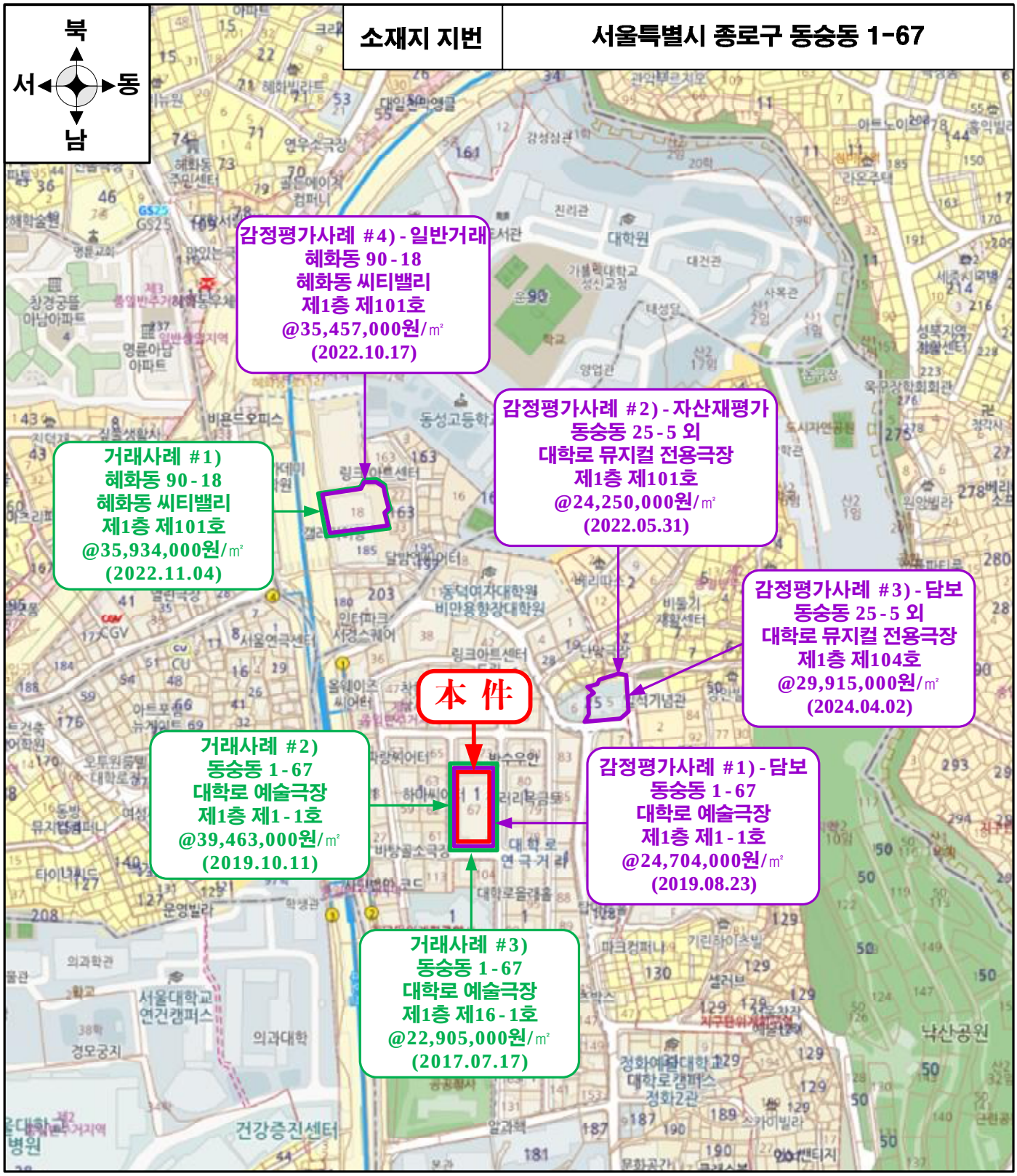
일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시 종로구 동숭동 1-67 [도로명 주소] 서울특별시 종로구 대학로 10길 17	문화 및 집회시설 (근린생활시설 업무시설)	철근콘크리트구조 (철골철근 콘크리트구조) 철근콘크리트지붕 5층				
			1층	902.34			
			2층	1,027.16			
			3층	852.01			
			4층	757.34			
			5층	358.32			
			지하1층	1,596.62			
			지하2층	1,089.66			
			지하3층	664.74			
			지하4층	1,336.89			
1	" 1-67	대		2,243			
가			(내) 철골철근 콘크리트구조 제1층 제1-4호	15.89	15.89	17,730,000	(귀 제시 면적기준) 연간실질 임대료 공용면적 :11.95㎡ 적정대지권 포함
	합 계					\17,730,000.-	
			이 하	여	백		

광 역 위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

위 치 도


북
서
동
남
소재지 지번
서울특별시 종로구 동숭동 1-67
감정평가사례 #4) - 일반거래
혜화동 90-18
혜화동 씨티밸리
제1층 제101호
@35,457,000원/㎡
(2022.10.17)
감정평가사례 #2) - 자산재평가
동숭동 25-5 외
대학로 뮤지컬 전용극장
제1층 제101호
@24,250,000원/㎡
(2022.05.31)
거래사례 #1)
혜화동 90-18
혜화동 씨티밸리
제1층 제101호
@35,934,000원/㎡
(2022.11.04)
감정평가사례 #3) - 담보
동숭동 25-5 외
대학로 뮤지컬 전용극장
제1층 제104호
@29,915,000원/㎡
(2024.04.02)
本 件
거래사례 #2)
동숭동 1-67
대학로 예술극장
제1층 제1-1호
@39,463,000원/㎡
(2019.10.11)
감정평가사례 #1) - 담보
동숭동 1-67
대학로 예술극장
제1층 제1-1호
@24,704,000원/㎡
(2019.08.23)
거래사례 #3)
동숭동 1-67
대학로 예술극장
제1층 제16-1호
@22,905,000원/㎡
(2017.07.17)
각종사례 표시도
본 건
표준지공시지가
감정평가사례
거래사례
경매낙찰사례

사 진 용 지

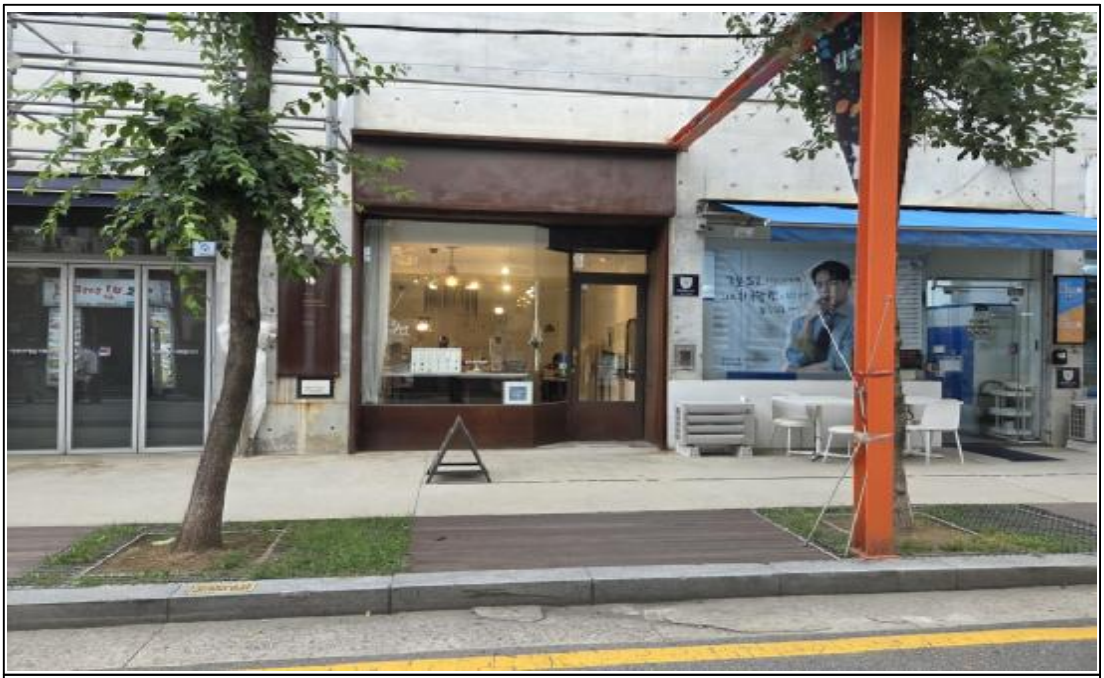


본건 내부

사 진 용 지



주위환경//동측 촬영



상가 전경