

예산산출 기초 조사서

□ 건명 : 잠실역 환승센터 216-131-01호 등 3건 상가 임대차

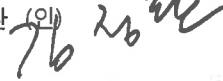
(단위 : 원)

연번	호선	역명	점포번호	평가면적 (㎡)	평가금액(연간) (VAT 미포함)	실측면적 (㎡)	연간임료 (부가세 미포함)	연간임료 (부가세 포함)	예산산출기초금액 (5년 총액, VAT포함)	비고
계				277.87	187,188,640	277.87	187,188,600	205,907,460	1,029,537,300	
1	2	잠실역 환승센터	216-131-101	74.98	55,109,810	74.98	55,109,800	60,620,780	303,103,900	
2	2	잠실역 환승센터	216-131-103	154.17	100,362,737	154.17	100,362,700	110,398,970	551,994,850	
3	2	잠실역 환승센터	216-131-104	48.72	31,716,094	48.72	31,716,100	34,887,710	174,438,550	

상기 금액을 확인 함.

2018. 6. .

조사자 : 부대사업처 과장 김 중 우 

확인자 : 부대사업처 처장 김 정 환 (인) 

계 약 담 당 부 서 장 귀 하

(임대료) 감정평가표

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

감정평가사
황 순

黃

淳



㈜감정평가법인 글로벌

대표이사 황 순

(서명)

감정평가액	사십사억팔천일백칠십오만일천이백원정(₩4,481,751,200.-)		
의뢰인	서울교통공사	감정평가 목적	임료
채무자	-	제출처	서울교통공사
소유자 (대상업체명)	서울교통공사	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시자료 및 제시도면	기준시점	조사기간
		2018. 01. 29	2018. 01. 02 ~ 2018. 01. 29
		작성일	2018. 02. 05

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
지하상가	110개소	지하상가	110개소	-	4,481,751,200
	이	하	여	백	
합계					₩4,481,751,200

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

심사자 : 감정평가사
이희재

이희재



GLOBAL

별첨4. 『임대료 산출내역』 - 연간임료의 결정

기호	역명	점포번호	임대면적 (㎡)	결정임료(VAT제외, 원/㎡, 년)	연간임료(VAT제외, 원, 년)	비고 (VAT포함, 월임대료)
1	을지로3가(2)역	203-103	16.20	322,650	5,226,900	479,130
2	을지로3가(2)역	203-112, 113	26.00	651,330	16,934,500	1,552,330
3	을지로4가(2)역	204-101	13.50	411,000	5,548,500	508,610
4	을지로4가(2)역	204-102	13.50	450,020	6,075,200	556,890
5	을지로4가(2)역	204-103	13.50	455,230	6,145,600	563,350
6	안국역	318-211	20.50	314,690	6,451,100	591,350
7	안국역	318-212	20.50	316,790	6,494,100	595,290
8	충신대입구(4)역	432-112	16.30	640,790	10,444,800	957,440
9	충신대입구(4)역	432-114	16.30	640,790	10,444,800	957,440
10	서울(1)역	150-107	33.00	1,585,130	52,309,200	4,795,010
11	종각역	152-106	30.70	1,945,510	59,727,100	5,474,980
12	종각역	152-109	42.00	1,774,630	74,534,400	6,832,320
13	종로5가역	154-101, 102	25.13	2,008,320	50,469,000	4,626,330
14	종로5가역	154-107	16.16	3,213,310	51,927,000	4,759,980
15	을지로입구역	202-112	19.97	1,214,920	24,261,900	2,224,010
16	한양대역	209-006	21.00	700,860	14,718,000	1,349,150
17	독성역	210-006	13.00	1,092,630	14,204,100	1,302,040
18	교대(2)역	223-102	56.30	1,374,450	77,381,500	7,093,300
19	방배역	225-107	19.43	562,340	10,926,200	1,001,570
20	사당(2)역	226-105, 106	137.00	2,005,220	274,715,100	25,182,220
21	사당(2)역	226-109	71.83	158,460	11,382,100	1,043,360
22	시당(2)역	226-114	25.04	2,103,180	52,663,600	4,827,500
23	대림(2)역	233-011	26.90	2,799,880	75,316,700	6,904,030
24	이대입구역	241-105	19.78	1,142,880	22,606,100	2,072,230

기초	역명	정포번호	임대면적 (㎡)	공정임료 (VAI 제외, 원/㎡, 년)	연간임료 (VAI 제외, 원, 년)	비교 (VAI 포함, 월임대료)
100	강동구청역	812-201	37.45	704,650	26,389,100	2,419,000
101	가락시장(8)역	817-103	61.84	839,250	51,899,200	4,757,430
102	가락시장(8)역	817-104	54.52	868,500	47,350,600	4,340,470
103	가락시장(8)역	817-105	52.16	868,500	45,300,900	4,152,580
104	가락시장(8)역	817-106	19.84	737,530	14,632,500	1,341,310
105	단대오거리역	823-101	42.50	658,490	27,985,800	2,565,370
106	잠실(2)역	216-131-101	73.40	816,660	$816,660 \times 73.40 \text{㎡} = 59,942,800$	$59,942,800 / 13.90 \text{㎡} = 55,109,800$ 5,494,760
107	잠실(2)역	216-131-103	153.10	723,320	$723,320 \times 153.10 \text{㎡} = 110,740,200$	$110,740,200 / 153.10 \text{㎡} = 100,362,700$ 10,151,190
108	잠실(2)역	216-131-104	46.70	723,320	$723,320 \times 46.70 \text{㎡} = 33,779,000$	$33,779,000 / 11.00 \text{㎡} = 31,716,100$ 3,096,410
109	서울(1)역	150-108	33.00	1,557,800	51,407,400	4,712,350
110	사당(2)역	226-113	22.00	2,016,750	44,368,500	4,067,110

출력시간 : 2018.04.27 15:15:51

출력횟수 : 1

일반건축물대장

고유번호	1171010200-1-00280000		신청번호:20180427-51516094
도로명주소	서울특별시 송파구 장실로 지하 156		
대지위치	서울특별시 송파구 신천동	지번	28
명칭 및 번호	잠실광역환승센터	특이사항	대지면적(㎡) 19,968
연면적(㎡)	20,509.41	건축면적(㎡)	용적률산정용연면적(㎡)
주구조	철근콘크리트구조	주용도	자동차관련시설
건폐율		용적율	층수 지하 2층/지상 층
지붕		부속건축물수	높이(m)
조경면적(㎡)		공개 공지 또는 공개 공간의 면적(㎡)	동 ㎡
건축선 후퇴면적(㎡)		건축선 후퇴거리(m)	
지하수위(G.L m)		기초형식	
설계지내력 [지내력기초인 경우] (t/㎡)		구조설계 해석법	
지역	지구	구역	

건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지2	철근콘크리트구조	기계실	1,525.56
주1	지1	철근콘크리트구조	자동차관련시설(주차장)	18,238.99
주1	지1	철근콘크리트구조	창고	283.81

※본 자료는 열람용이므로 증명용으로 활용될 수 없습니다.

출력자 : 서울특별시 도시교통본부 교통기획관 주차계획과/배경진
 IP : 98.0.50.90
 출력시간 : 2018.04.27 15:15:51
 출력횟수 : 1

구분	종별	구조	용도	면적(㎡)
주1	지1	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	154.17
주1	지1	철근콘크리트구조	화장실	76.62
주1	지1	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	74.98
주1	지1	철근콘크리트구조	관리실	57.59
주1	지1	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	48.97
주1	지1	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설(소매점)	48.72

소유자현황							
성명(명칭)	주민등록번호	주소	소유권 지분	변동일자	변동원인	등기 여부	현소유 여부
서울특별시	4**		1/1	2018.04.26	소유자 등록		
구분	건축주	설계자	공사감리자	공사시공자			
성명또는명칭	서울특별시	송주훈 (주)정일엔지니어링종합건축사사무소	박미례 (주)수성엔지니어링	이창배 롯데건설(주)			
면허(등록)번호	411	용산구-건축사사무소-58	경상남도-건설기술훈련업자-2-151	서울특별시-토목건축공사업-13			

주차장	옥내					
	자주식	31 대	19,937 ㎡	기계식	대	㎡
	옥외					
	자주식	대	㎡	기계식	대	㎡
	인근					
	자주식	대	㎡	기계식	대	㎡
	면제	대				

승강기				오수정화시설			
승용	1 대	비상용	대	형식	부패탱크방법	용량	800인용

※본 자료는 열람용이므로 증명용으로 활용될 수 없습니다.

출력자 : 서울특별시 도시교통본부 교통기획관 주차계획과/배경진
 IP : 98.0.50.90
 출력시간 : 2018.04.27 15:15:51
 출력횟수 : 1

허가일자	2013.12.05	착공일자	2014.05.08	사용승인일자	2017.04.19	
건축물 에너지소비정보 및 기타 인증정보						
에너지효율		EPI 점수	녹색건축 인증		지능형건축물 인증	
등급		점	등급		등급	
에너지 절감률	%		인증점수	점	인증점수	점
유효기간			유효기간			
변동사항						
변동일자	변동내용 및 원인					
2018.04.26	2017.04.19. 사용승인되어 신규작성(신축)					
관련주소						

위의 사실을 증명합니다.

2018년 04월 27일

송파구청장

※본 자료는 열람용이므로 증명용으로 활용될 수 없습니다.