

감정평가서

건명	무인환전키오스크 설치 임대차 사업(부대사업처-4061)
의뢰인	서울교통공사
감정평가서번호	TNB-1905-1-0801

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)티앤비감정평가법인





심사필증

심사번호	19-3967	발급일자	2019-06-05 오전 11:02:00
평가의뢰처	서울교통공사	평가목적	임대료, 사용료, 공급가격
물건종별	지장물	감정평가서번호	TNB-1905-1-0801
평가기관	(주)티앤비감정평가법인(본사)		
건명	임대료(무인환전 키오스크 설치 임대료 사업)-협회추천		
물건소재지	서울특별시 용산구 동자동 43-205		
평가금액	₩25,423,000		

우리 협회의 감정평가심사위원회에서 「감정평가 심사업무 관리지침」의 규정에 의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 위원회는 감정평가서가 관련 법령과 감정평가이론 등에 따라 작성되었는지 여부를 심사하였으며, 협회(위원회)는 감정평가심사에 대하여 민사 형사상의 책임을 지지 않습니다.

본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 심사필증을 발행합니다.

한국감정평가사협회장



발급번호 : 19-9880-01FC33EG

▶ 본 필증의 진위여부는 QR코드 또는 인증센터(<http://cert.kapanet.or.kr>)에서 확인할 수 있습니다.

(임대료) 감정평가표

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

감정평가사
진광순

陳廣淳

(인)

㈜티앤비감정평가법인
대표이사 진 광 순



감정평가액	이천오백사십이만삼천원 (₩25,423,000.-)					
의뢰인	서울교통공사		감정평가 목적	임대료		
채무자	-		제출처	서울교통공사		
소유자	서울교통공사		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2019-07-08	2019-05-28	2019-06-03	
감정평가 내용	공부(公簿)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	임대료	14개소	임대료	14개소	-	25,423,000
	합계					₩25,423,000

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 함.</p> <p style="text-align: center;">심사자 감정평가사 임수정</p> <p style="font-size: 2em; font-family: cursive; text-align: center;">林 秀 正</p>
----------	---



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상 물건의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울교통공사에서 의뢰한 서울특별시 용산구 동자동에 소재하는 "서울역"외 11개역에 소재하는 무인환전키오스크 설치 임대자 입찰시 필요한 입찰 예정가격 산정을 위한 감정평가임.

2. 평가 대상 물건 현황

연번	호선	역명	면적	일평균 수송인원
1	1	서울역	1㎡	57,202
2	2	홍대입구	1㎡	80,966
3	2	홍대입구	1㎡	80,966
4	2	을지로입구	1㎡	49,652
5	2	을지로입구	1㎡	49,652
6	2	동대문역사공원	1㎡	19,075
7	2	잠실	1㎡	87,025
8	2	삼성	1㎡	58,262
9	2	선릉	1㎡	54,073
10	2	역삼	1㎡	47,626
11	3	경복궁	1㎡	24,745
12	3	안국	1㎡	24,113
13	3	신사	1㎡	32,990
14	5	여의도	1㎡	23,594

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 등

1) 기준시점

귀 제시일자인 2019년 07월 08일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2019년 05월 28일임.

3) 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번(위치), 규모(수송인원), 평가대상 목록 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 임대차계약은 임대보증금과 월임대료로 계약되는 것이 일반적이나, 본 평가에서는 임대보증금 없는 연간 실질임대료로 평가하였음.
- ③ 임대료 산정기간은 귀 요청에 따라 2019.07.08 ~ 2020.07.07.(1년간)임.
- ④ 본 평가는 부가세는 포함되지 않은 금액임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 본 건 사업내용

1. 사업내용

5~8호선에 설치 운영중인 무인환전 키오스크를 외국인 승객 등 유동인구가 많은 1~4호선 역사내 확대 설치하여 소액환전이 가능하도록 함으로써 공사 수익증대 및 외국인의 지하철 이용편의를 제공하고자 함.

2. 주요 서비스 내용

- 달러, 엔화, 유로화, 위안화 등 외화를 원화로 환전하는 기능
- 원화를 외화로 환전하는 기능
- 고객 응대를 위한 CS 전화상담 기능

3. 입찰방법

제한경쟁, 총액입찰, 전자입찰(온비드)

4. 참가자격

- 외국환거래법에 의거 사업자등록증 또는 법인등기사항전부증명서에 환전업으로 등록된 사업자
- 외국환거래규청에 의거 무인환전영업자로 등록된 사업자
- 전기통신사업법 제21조에 의거 부가통신사업의 신고를 필한 사업자
- 실적제한 : 입찰공고일 기준 무인환전 키오스크를 국내에서 3개월 이상 운영한 실적이 있는 사업자



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 임대대상

- 설치수량 : 12개역 14개소(1~4호선 11개역 13개소, 5호선 1개역 1개소)
- 설치면적 : 14m²(1m² × 14개소)외국환거래규청에 의거 무인환전영업자로 등록된 사업자
- 설치장소 : 입체 도면 표기위치에 설치하되, 승객동선 지장여부 및 역사환경 등을 고려하여 위치 조정가능
- 설치기간 내 사업자 부담으로 설치, 계약 종료 시 역사 시설물 원상복구

6. 운영방식

소액 환전 키오스크 설치 운영

(사업자 : 환전수수료 수입 / 공사 : 고객편의제공 및 임대수수료 수입)

- 설치기간 내 사업자 부담으로 설치, 계약 종료 시 역사 시설물 원상복구

7. 보증금 : 계약보증금, 지급보증금 및 철거보증금

소액 환전 키오스크 설치 운영

(사업자 : 환전수수료 수입 / 공사 : 고객편의제공 및 임대수수료 수입)

- 설치기간 내 사업자 부담으로 설치, 계약 종료 시 역사 시설물 원상복구

8. 운영관리

사업자 영업기간 중 고객센터 시스템 구축, 유지보수 실시 등



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9. 계약조건 등 주요내용

- 계약기간 : 5년
임대차 개시일로부터 기산, 별도 사업준비기간 3개월 부여
- 업종 및 취급제한
임대장소 용도는 환전 키오스크 설치, 운영으로 제한
임대목적과 관련된 표시 이외의 문자, 그림, 동영상 및 광고 표시 불가
- 연고권 배제
사업자는 서울교통공사의 동일 역구내 편의 시설물 설치, 장소임대 및 영업행위 승인과 관련하여 동종업종의 타 사업자 선정에 대한 이익을 제기할 수 없음
- 계약해지
 - 정당한 사유 없이 90일 이상 본 사업의 시행을 지연, 기피하는 경우
 - 임대료 등을 3개월분 이상 연체하였을 때
 - 무단전대, 임대차목적물을 담보로 설정하거나 제공하는 경우
 - 화재 등 안전사고를 유발하거나 화재보험 미 가입시
 - 그 외 위반 사항에 대해 3회 이상 서면경고 후 시정 불응 시 계약해지



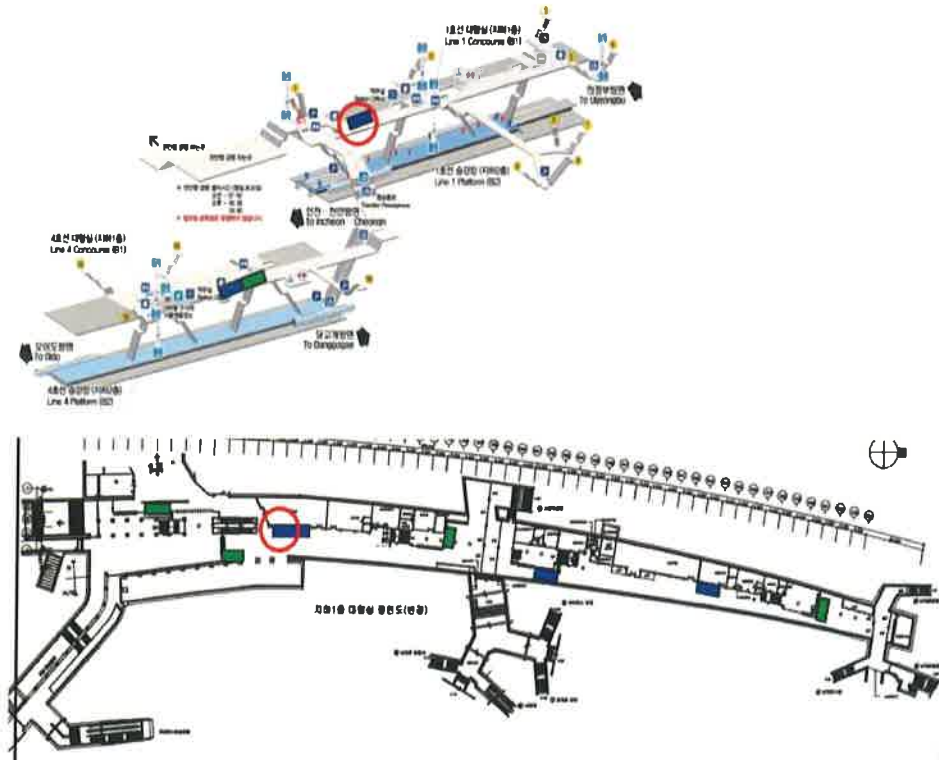
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 평가 대상 개황

1. 기호(1) - 지하철 1호선 서울역

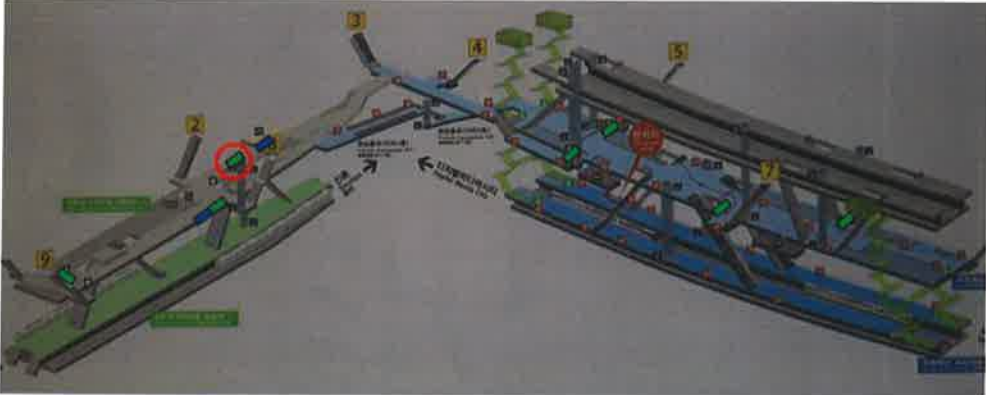
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 용산구 청파동 소재 “숙명여자대학교” 북동측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 코레일 KTX 및 철도 서울역이 소재하는 도심 주변 상가지대로서 인근에 대로변으로 근린생활시설 및 오피스 빌딩이 소재하며 후면으로는 일부 주택 및 아파트 등이 소재하고 있음.
임대여건	KTX 및 철도가 다니는 서울역과 지하철 1,4, 경의중앙선이 환승하여 유동인구가 풍부하고 외국인들이 이동이 잦기 때문에 임대여건은 양호한 편임.

지하철역
내부구조 및
설치장소



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기호(2,3) - 지하철 2호선 홍대입구역

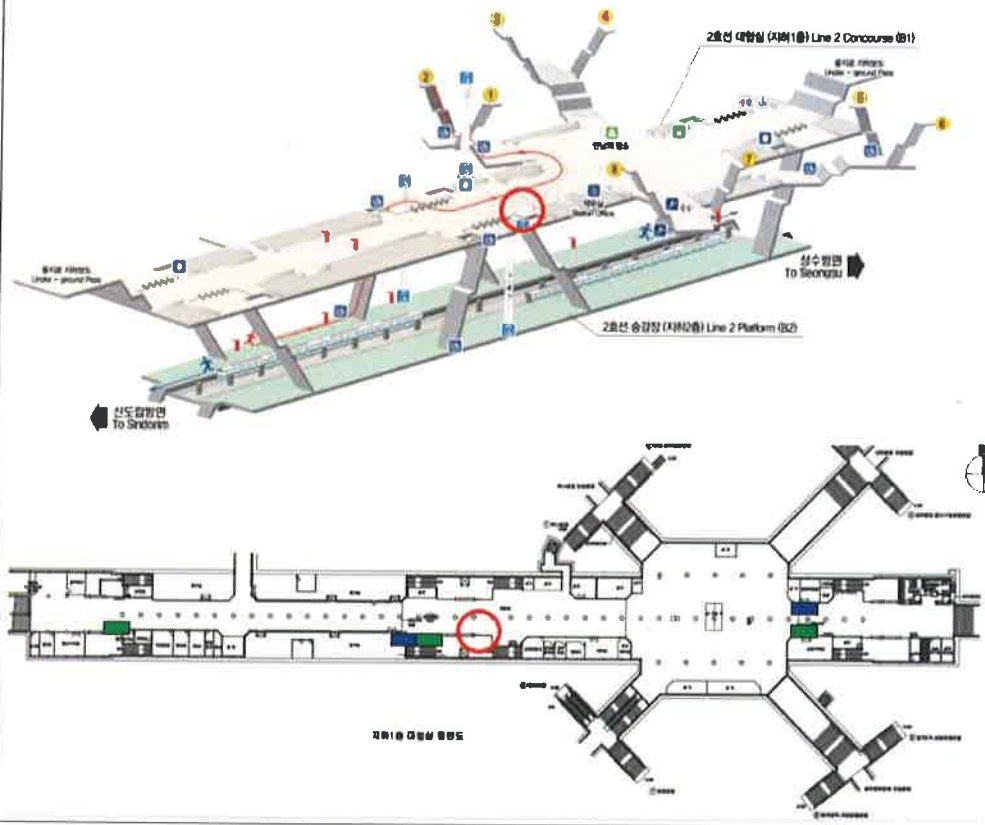
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 마포구 창전동 소재 “홍익대학교” 북측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 홍대입구역, 공항철도, 경의중앙선이 환승되는 역으로 서울 최대의 상권인 홍익대학교 인근으로서 대로변으로 근린생활시설 및 오피스 빌딩이 소재하며 후면으로는 일부 근린생활시설, 주택 및 아파트 등이 소재하고 있음.
임대여건	지하철 2, 공항철도, 경의중앙선이 환승하여 유동인구가 풍부하고 서울 최대 상권으로 외국인들이 관광목적으로 자주 찾기 때문에 임대여건은 양호한 편임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기호(4,5) - 지하철 2호선 을지로입구역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 중구 태평로1가 소재 “서울특별시청” 남동측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 명동이 소재하는 도심 주변 상가지대로서 인근에 대로변으로 근린생활시설 및 오피스 빌딩이 소재하며 후면 대부분도 근린생활시설로 형성되어 있음.
임대여건	외국인들이 가장 많이 다니는 명동 주변으로서, 호텔 및 백화점이 다수 소재하고 있으며, 오래된 전통이 있는 만큼 임대여건은 양호한 편임.

지하철역
내부구조 및
설치장소



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기호(6) - 지하철 2호선 동대문역사문화공원역

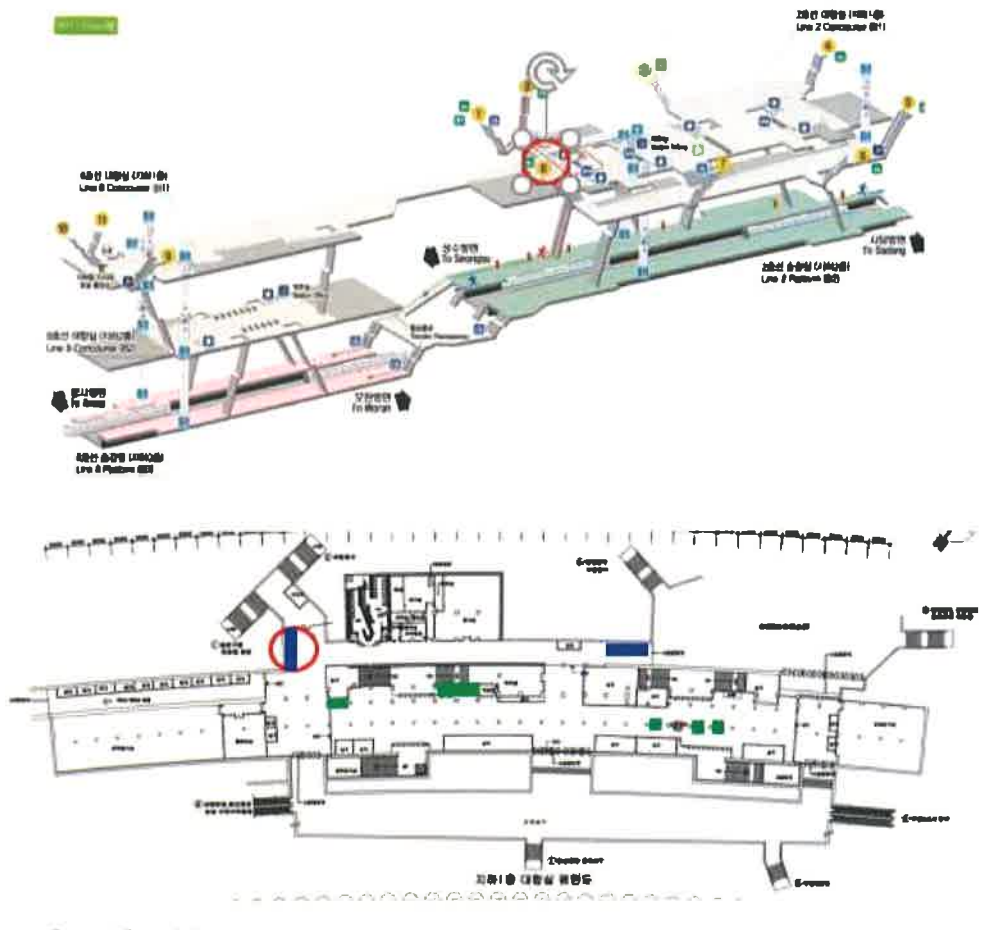
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 중구 을지로7가 소재 “동대문역사문화공원” 남서측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 동대문역사문화공원을 중심으로 유동 인구가 풍부하게 형성되어 있으며, 인근에 동대문 종합시장 등이 소재하여 야간에도 유동인구가 풍부한 특징이 있음.
임대여건	지하철 2,4,5호선이 환승하여 유동인구가 풍부하고 동대문 시장 및 역사문화공원 등 외국인이 찾는 주요 관광지가 소재하여 임대여건은 양호한 편임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	 <p>지하1층 대합실 평면도</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기호(7) - 지하철 2호선 잠실역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 송파구 신천동 소재 “롯데월드타워” 북서측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 롯데월드 및 롯데월드타워 등이 소재하고 있으며, 대로변으로 근린생활시설 및 오피스 빌딩, 주상복합 아파트 등이 소재하며 후면으로는 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 및 아파트 등이 소재하고 혼재하고 있음.
임대여건	롯데월드타워, 롯데백화점, 롯데월드 등을 이용하는 외국인 및 내국인 관광객이 많으며, 지하철 2,8호선이 환승하고 있어 유동인구가 풍부하기 때문에 임대여건은 양호한 편임.

지하철역
내부구조 및
설치장소

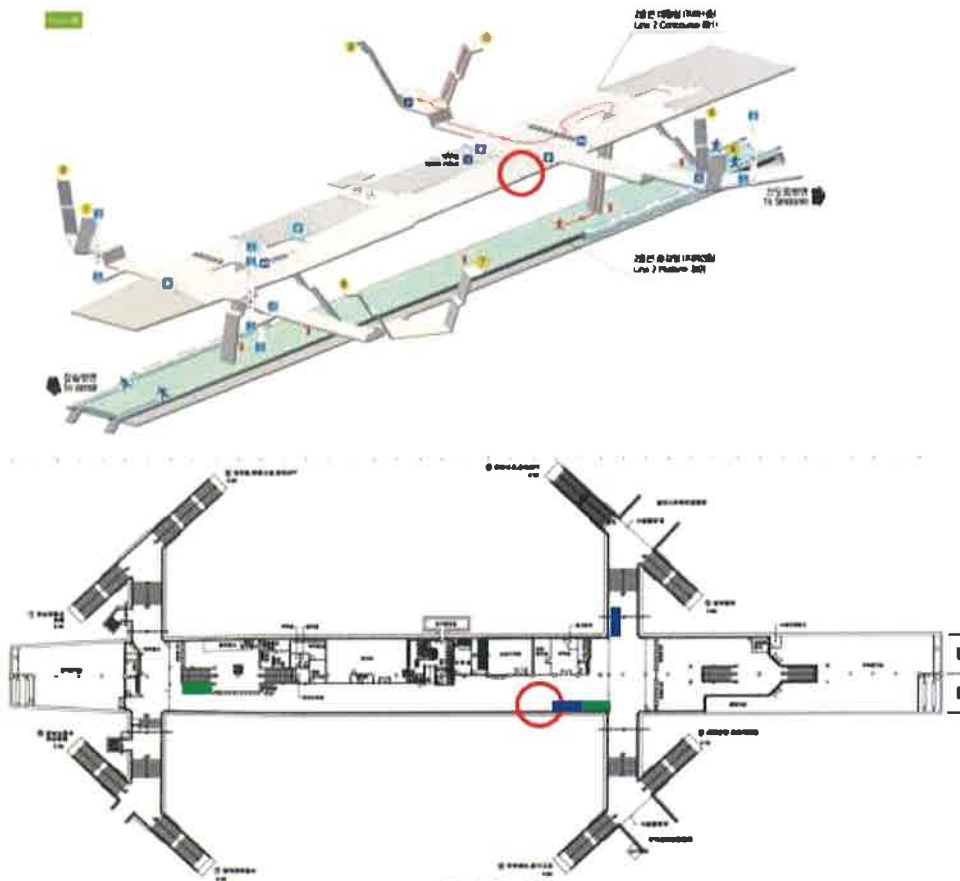


감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기호(8) - 지하철 2호선 삼성역

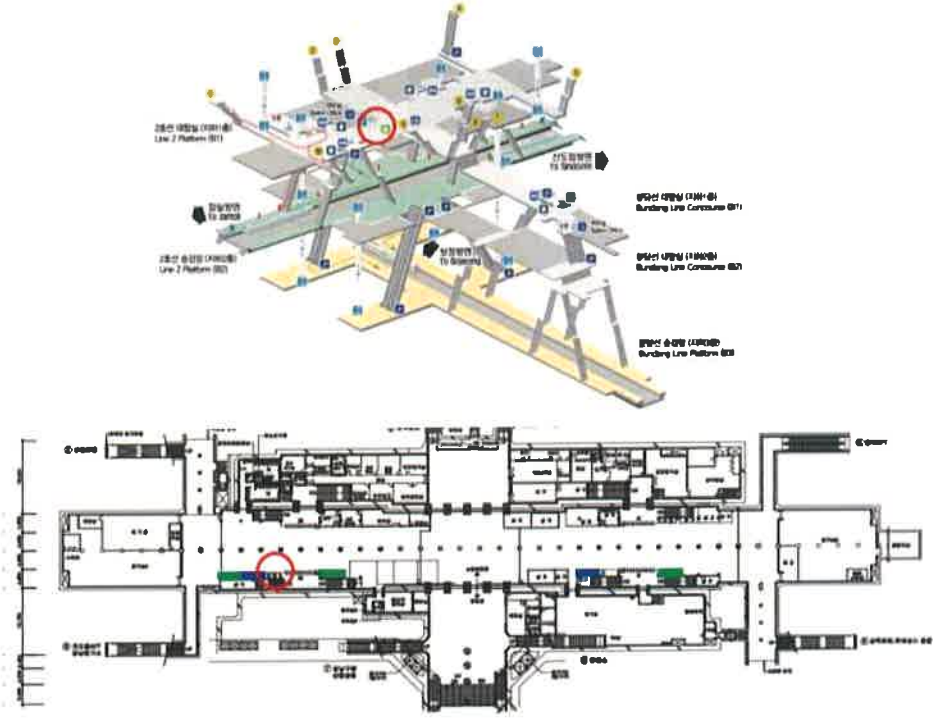
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 강남구 삼성동 소재 “코엑스” 남동측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 무역센터 및 코엑스몰 등 주변으로 지하에 복합쇼핑몰 및 호텔 등이 소재하고 있으며, 삼성역 주변으로는 상가지대가 대부분이나 아파트 및 다세대주택 등도 후면에 일부 혼재하고 있음.
임대여건	주변에 코엑스 복합쇼핑몰 유동인구가 풍부하고, 그랜드인터컨티넨탈 호텔, 파크하얏트 호텔, 인터컨티넨탈 호텔 등 주요 호텔 등이 상당수 소재하고 있어, 외국인 유동인구가 풍부한 편으로 임대여건 양호함.

지하철역
내부구조 및
설치장소



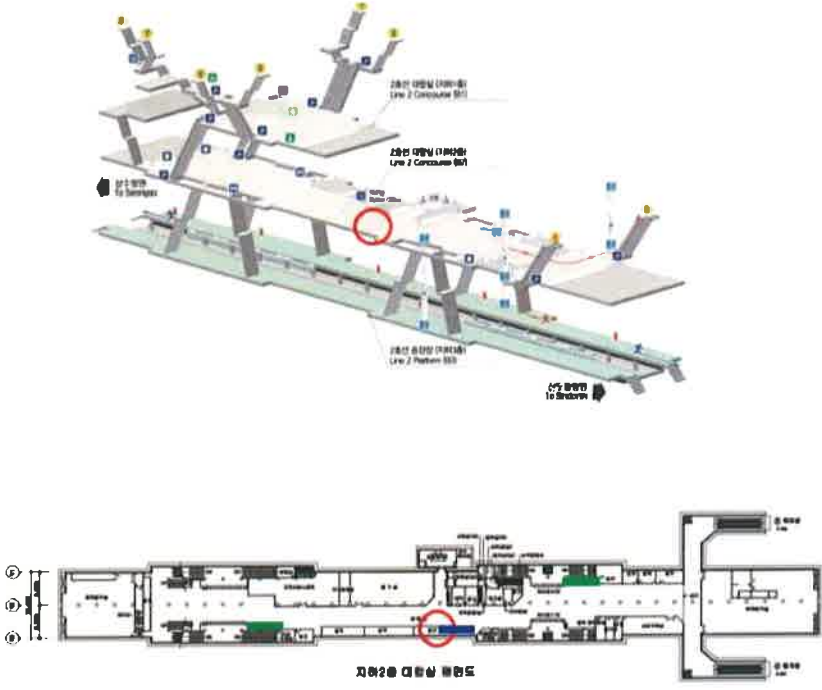
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기호(9) - 지하철 2호선 선릉역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 강남구 역삼동 소재 “선릉과 정릉” 남측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 선릉역 주변 및 후면으로 상권이 형성되어 있으며, 일부 대형 오피스 빌딩 및 아파트 등도 혼재하고 있음.
임대여건	선릉역 주변 상권 및 선릉과 정릉 문화재 등에 따라 외국인 유동인구가 소재하고 있어 임대여건은 보통 이상임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	 <p>The diagrams illustrate the station's internal structure and the specific location of the subject. The top diagram is a 3D perspective view of the station platform and concourse levels, with labels for 'Line 2 Platform (B1)', 'Bundling Line Concourse (B1)', 'Bundling Line Concourse (B2)', and 'Bundling Line Platform (B2)'. A red circle highlights the subject's location on the B1 level. The bottom diagram is a 2D floor plan of the station, also with a red circle indicating the subject's location in the central concourse area.</p>

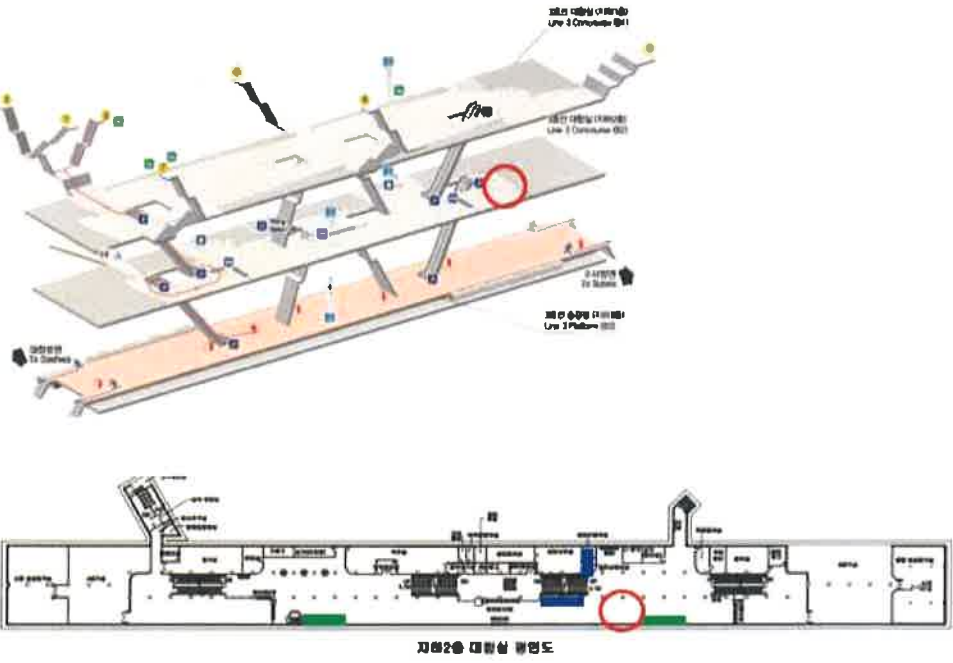
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 기호(10) - 지하철 2호선 역삼역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 강남구 역삼동 소재 “강남파이낸스센터빌딩” 북측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 대로변으로는 오피스 빌딩이 주로 소재하고, 후면으로는 근린생활시설 및 다가구, 다세대주택, 일부 소규모 아파트 등이 소재하고 있음.
임대여건	주변에 대형 오피스가 다수 소재하고 있고, 인근에 특허청 등이 소재하는 등 비즈니스를 위한 외국인 수요가 상당수 있으며, 인근에 강남 최대 상권인 상남역이 소재하고 있어, 관광객 수요를 포함하여 임대여건은 보통 이상임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	 <p>The image displays two architectural diagrams. The top diagram is a 3D perspective view of a subway station platform and concourse area, with labels for '2층인 대합실 (2nd Floor Concourse)' and '2층인 대합실 (2nd Floor Concourse)'. The bottom diagram is a 2D floor plan of the station, with a red circle highlighting the specific location of the subject building, labeled '지하철역 대합실 평면도'.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9. 기호(11) - 지하철 3호선 경복궁역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 종로구 직선동 소재 “경복궁” 남서측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 광화문 및 경복궁이 소재하고 있고, 세종문화회관 및 각종 박물관, 미술관이 소재하고 있으며, 관공서 및 일부 주상 복합 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있음.
임대여건	외국인들이 주로 찾는 경복궁과 세종문화회관 앞 광화문 광장 및 대사관 등이 혼재하여 비즈니스 및 외국인 관광객이 수요가 풍부하여 임대여건은 양호한 편임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

10. 기호(12) - 지하철 3호선 안국역

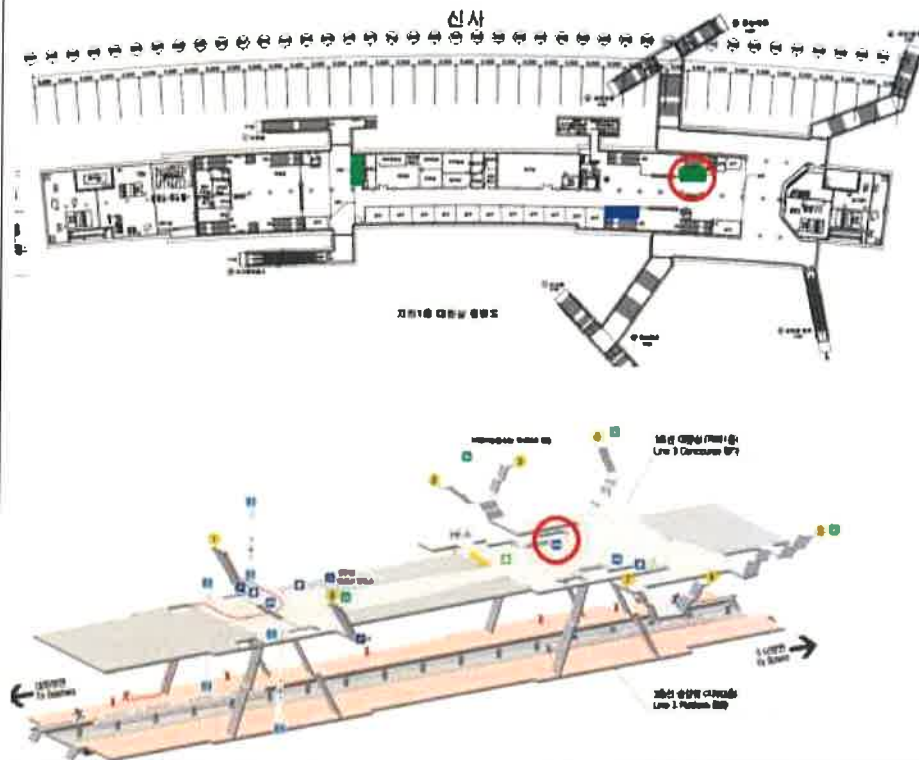
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 종로구 직선동 소재 “경복궁” 동측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근에 헌법재판소 및 동측으로 창덕궁, 남측으로 인사동 거리가 소재하고 있으며, 후면으로 근린생활시설과 일부 오래된 가옥 등이 혼재하고 있음.
임대여건	외국인들이 주로 찾는 인사동 거리를 출입하기 위한 수요 및 경복궁, 창덕궁 모두 접근이 용이하여 외국인 관광객이 수요가 풍부하여 임대여건은 양호한 편임.
지하철역 내부구조 및 설치장소	<p>안국</p> <p>지하2층 시설 평면도</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

11. 기호(13) - 지하철 3호선 신사역

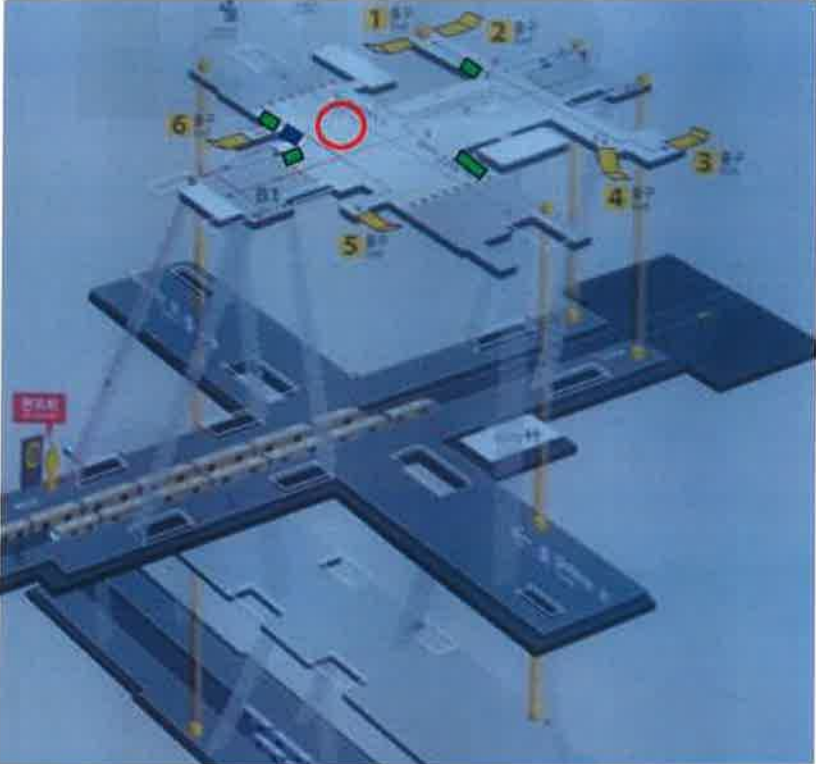
구분	내용
지리적 위치	서울특별시 강남구 논현동 소재 “학동근린공원” 북서측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 도산대로변 중심 상가지대로서 대로변으로 근린생활시설 및 대형 오피스 빌딩이 소재하며 후면으로는 근린생활시설 및 오피스텔 등이 다수이나 일부 주택 및 아파트 등이 소재하고 있음.
임대여건	신사역 인근으로 상권이 지속적으로 있고, 신사역 중심 부근에 가로수길에 상당수 외국인 유동인구가 있어 임대여건은 보통 이상임.

지하철역
내부구조 및
설치장소



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

12. 기호(14) - 지하철 5호선 여의도역

구분	내용
지리적 위치	서울특별시 영등포구 여의도동 소재 “IFC빌딩” 남측 인근에 소재하고 있음.
주위환경	인근은 IFC빌딩(오피스 및 복합쇼핑몰), 금융 관련 오피스 빌딩과 주상 복합 아파트 및 구아파트 등이 혼재하고 있으며, 근린생활시설 및 소규모 오피스 등이 후면에 혼재하고 있음.
임대여건	인근에 IFC빌딩 및 금융 관련 대형 오피스 및 금융감독원 등이 소재하여 비즈니스를 위한 외국인 수요가 존재함.
지하철역 내부구조 및 설치장소	 <p>The image is a 3D architectural rendering of a subway station's internal structure. It shows multiple levels of platforms and walkways. A red circle is drawn around a specific location on one of the upper levels, indicating the site of interest. The rendering is in a blue and grey color scheme.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

임대료를 평가하는 방법으로 임대사례비교법, 적산법, 수익분석법이 있음.

1) 임대사례비교법

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

2) 적산법

대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃賃料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3) 수익분석법

일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

2. 평가방법 결정

본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 임대료의 감정평가는 “임대사례비교법”으로 결정하였음.(적산법은 위탁계약에 대응하는 적정한 자산의 기초가액, 기대이율 및 필요제경비 등의 산출이 곤란하여, 수익분석법은 평가에 필요한 수익자료가 충분히 확보되어 있지 않아 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 임대사례비교법에 의한 임대료 평가

1. 임대사례비교법의 개요

대상부동산과 유사한 이용가치를 지니는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 임대사례를 기준으로 지리적위치, 주위환경, 환전수요 등을 종합적으로 고려하여 임대사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 임대사례의 선정

1) 인근 및 유사 임대(평가)사례 현황

(자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

구분	역명	지하철호선	기준시점	연간 임대료(원)	비고
임대(평가)사례1	광화문역	5	2016.10.13	2,016,000	5~8호선 무인환전 키오스크 설치 임대사업
임대(평가)사례2	동대문 역사문화공원	5	2016.10.13	1,308,000	5~8호선 무인환전 키오스크 설치 임대사업
임대(평가)사례3	청담	7	2016.10.13	1,824,000	5~8호선 무인환전 키오스크 설치 임대사업
임대(평가)사례4	잠실	8	2016.10.13	576,000	5~8호선 무인환전 키오스크 설치 임대사업

2) 비교 임대사례의 선정사유 및 선정

인근지역 내에 소재하는 임대사례로서 평가대상과 규모, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “임대사례1,2,3”을 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 임대료의 산정에 있어서 수집된 임대사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 인근지역의 임대 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

4. 시점수정

시점수정은 사례의 임대 기준시점을 대상물의 평가 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나, 지가변동률에 의한 방법은 토지의 가격에 관한 지수로서 임대료의 평가에 적용하는 것이 적정하지 않은 바, 한국은행이 조사, 발표하는 생산자물가지수 중 비주거용건물임대료지수를 적용하여 시점수정하였음.

본건 기준시점 당시 임대료지수(2019.07)	102.78
임대사례 기준시점 당시 임대료지수(2016.10)	100.99
시점수정치 : 기준시점 지수/임대시점 지수	$102.78/100.99 \approx 1.01773$

※ 본건의 기준시점 당시 해당월 지수가 발표되지 않은 바, 가장 최근에 발표된 2019년 04월의 지수를 적용하였음.

5. 가치형성요인비교

1) 비교요인 개요

개별요인은 임대사례와 평가대상간의 임대사례와 대상물건 간에 종별·유형별 특성에 따라 지역요인이나 개별요인 등 임대료의 형성에 영향을 미치는 여러 요인에 차이가 있는 경우에는 이를 각각 비교하여 대상물건의 임대료를 개별화·구체화하여야 하며, 해당 물건은 지하철 노선에 소재하는 무인 환전 키오스크로서, 서울교통공사의 정책적 목적과 지하철 임대료에 따른 여건 등을 종합적으로 고려하여 개별요인을 비교하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교요인 구성

구분	
조건	세항목
외부 요인	일평균 승하차인원, 환승영향, 수송통행인구의 계층, 고객의 유동성과의 접근성, 역구내 및 주변지역의 변화정도 등
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적 요인	층별, 위치별 효용, 면적의 대소, 업종별 격차, 가시성(전시효과) 등



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 요인비교

본 건	적용사례	외부요인	건물요인	개별요인	소 계
1	1	0.97	1.00	1.00	0.970
2	1	1.15	1.00	0.90	1.035
3	1	1.15	1.00	0.90	1.035
4	1	0.90	1.00	0.90	0.810
5	1	0.90	1.00	0.90	0.810
6	2	1.10	1.00	1.00	1.100
7	3	1.20	1.00	1.00	1.200
8	3	1.10	1.00	1.00	1.100
9	3	1.05	1.00	1.00	1.050
10	3	1.00	1.00	1.00	1.000
11	1	0.85	1.00	1.00	0.850
12	1	0.82	1.00	1.00	0.820
13	2	0.95	1.00	1.00	0.950
14	2	0.85	1.00	1.00	0.850



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 임대사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{사례 연임대료} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인}$$

기 호	사례 연임대료	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정 연임대료	결정 연임대료
1	2,016,000	1.000	1.01773	0.970	1,990,191	1,990,000
2	2,016,000	1.000	1.01773	1.035	2,123,555	2,124,000
3	2,016,000	1.000	1.01773	1.035	2,123,555	2,124,000
4	2,016,000	1.000	1.01773	0.810	1,661,912	1,662,000
5	2,016,000	1.000	1.01773	0.810	1,661,912	1,662,000
6	1,308,000	1.000	1.01773	1.100	1,464,310	1,464,000
7	1,824,000	1.000	1.01773	1.200	2,227,607	2,228,000
8	1,824,000	1.000	1.01773	1.100	2,041,973	2,042,000
9	1,824,000	1.000	1.01773	1.050	1,949,156	1,949,000
10	1,824,000	1.000	1.01773	1.000	1,856,340	1,856,000
11	2,016,000	1.000	1.01773	0.850	1,743,982	1,744,000
12	2,016,000	1.000	1.01773	0.820	1,682,430	1,682,000
13	1,824,000	1.000	1.01773	0.950	1,763,523	1,764,000
14	1,308,000	1.000	1.01773	0.850	1,131,512	1,132,000
합 계						25,423,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제22조에 근거한 임대사례비교법에 의한 시산가액은 임대료를 평가하기 위한 평가목적 및 자료 등을 감안할 때 적정한 것으로 판단됨.

연번	호선	역명	면적	결정 연임대료(원)
1	1	서울역	1㎡	1,990,000
2	2	홍대입구	1㎡	2,124,000
3	2	홍대입구	1㎡	2,124,000
4	2	을지로입구	1㎡	1,662,000
5	2	을지로입구	1㎡	1,662,000
6	2	동대문역사공원	1㎡	1,464,000
7	2	잠실	1㎡	2,228,000
8	2	삼성	1㎡	2,042,000
9	2	선릉	1㎡	1,949,000
10	2	역삼	1㎡	1,856,000
11	3	경복궁	1㎡	1,744,000
12	3	안국	1㎡	1,682,000
13	3	신사	1㎡	1,764,000
14	5	여의도	1㎡	1,132,000
합 계				25,423,000

임대료 평가 명세표

일련 번호	호 선	역 명	면적 (㎡)	감 정 평 가 액 (원)	비 고
1	1호선	서울역	1 ㎡	1,990,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
2	2호선	홍대입구	1 ㎡	2,124,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
3	2호선	홍대입구	1 ㎡	2,124,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
4	2호선	을지로입구	1 ㎡	1,662,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
5	2호선	을지로입구	1 ㎡	1,662,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
6	2호선	동대문 역사문화공원	1 ㎡	1,464,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
7	2호선	잠실	1 ㎡	2,228,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
8	2호선	삼성	1 ㎡	2,042,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
9	2호선	선릉	1 ㎡	1,949,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
10	2호선	역삼	1 ㎡	1,856,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
11	3호선	경복궁	1 ㎡	1,744,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
12	3호선	안국	1 ㎡	1,682,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
13	3호선	신사	1 ㎡	1,764,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
14	5호선	여의도	1 ㎡	1,132,000	연임대료 (2019.07.08 ~ 2020.07.07.)
		합 계		₩25,423,000	

사 진 용 지



기호(1) 서울역



기호(2,3) 홍대입구



사 진 용 지



기호(4,5) 을지로입구



기호(6) 동대문역사문화공원



사진용지



기호(7) 잠실



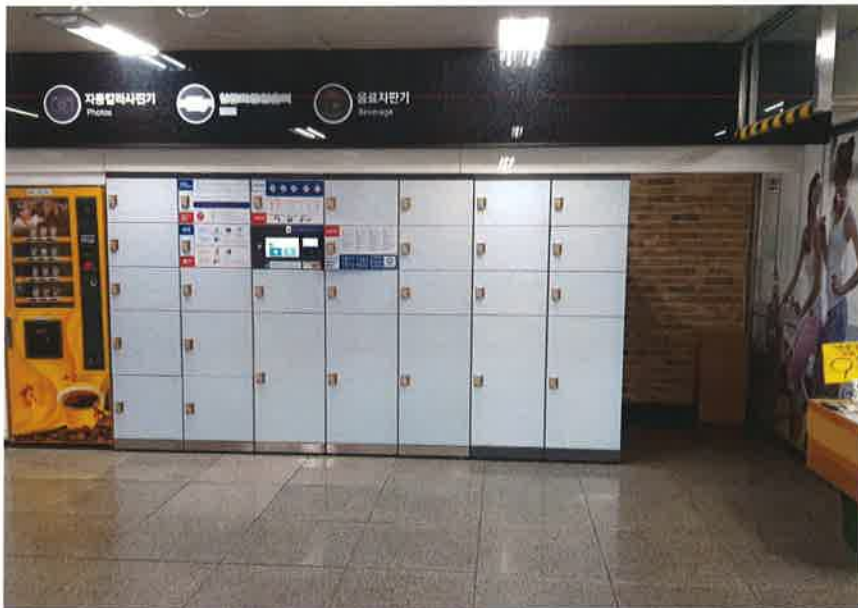
기호(8) 삼성



사 진 용 지



기호(9) 선릉



기호(10) 역삼

사 진 용 지



기호(11) 경복궁



기호(12) 안국



사진용지



기호(13) 신사



기호(14) 여의도

