감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	제주문화예술재단 산지천갤러리 1층 카페공간 전대 감정평가
의 뢰 인	제주문화예술재단 이사장
감정평가서번호	경일(제주) 제 22-221012-202 호

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

발송
2022 . 10. 24
(주)경일감정평가법인 제주지사

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관
(주)경일감정평가법인 제주지사
제주특별자치도 제주시 승천로 72 엘케이빌딩 4층
☎ (064)759-5100 FAX.(064)759-5102

[임료]감정평가표

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

감 정 평 가 사 김현덕 (인)

(주)경일감정평가법인 제주지사장 김형택 (서명 또는 인)

감정평가액	이백일만일천오십원정(₩2,011,050.-)			
의 뢰 인	제주문화예술재단 이사장	감정평가 목적	임료	
채 무 자	--	제 출 처	제주문화예술재단	
소 유 자 (대상업체명)	--	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2022.11.01	2022.10.13 ~2022.10.24	2022.10.24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡)또는수량	종 류	면적(㎡)또는수량	단 가	금 액
	임료	18.45	임료	18.45	-	2,011,050
	합 계					₩2,011,050
		이	하	여	백	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 감 정 평 가 사 임 병 성 (인)

KYUNGIL

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 목적

본건은 2023년 제주문화예술재단 산지천갤러리 1층 카페공간 전대 경쟁입찰 임대료 산정을 위한 감정평가임.

Ⅱ.감정평가방법

1. 임료의 평가방법

(1) 임대사례비교법

임대사례비교법이란 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역에 소재하는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정을 행하고, 위치, 교통상황, 주위환경 등 입지조건, 배후지상태, 접근 및 가로조건 등 제반 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 방법을 말하며, 이 방법에 따라 산정된 임대료를 비준임료라 함.

(2) 적산법

적산법이란 대상물건의 가액(기초가격)에 기대이율(임대차에 제공되는 대상물건을 취득하는 데에 투입된 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 비율)을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 평가방법을 말하며, 적산법에 따라 산정한 임대료를 적산임료라 함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 수익분석법

수익분석법이란 일반 기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 평가방법을 말하며, 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 수익임료라 함.

2. 평가방법의 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조의 규정과 「감정평가에 관한 규칙」 제22조 및 제12조에 의하여 임대료의 평가는 임대사례비교법을 적용하여야 하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음.
본건이 경우 주된 방법인 임대사례비교법을 기준으로 감정평가하였으며, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 합리성 검토를 생략하였음.

3. 기준가치

본건의 감정평가액(임대료)는「감정평가에 관한 규칙」제 5조 제1항에 의거하여 시장가치(시장임료)를 기준으로 결정하였음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 귀 제시일인 2022년 11월 01일임.(조사기간: 2022년 10월 13일 ~ 2022년 10월 24일)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 사항

(1) 본 평가대상의 소재지, 지번, 용도, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음

(2) 본 임료는 기준시점인 2022년 11월 01일을 임대기산일로 하여 통상적인 임대기간에 따른 1년간의 실질임료를 산정하였음.

(3) 본 임료는 토지와 건물이 일체로 임대되는 일반적인 관행에 따라 토지의 적정지분이 건물에 귀속(배분) 될 것을 전제로 하여 산정하였음.

(4) 본 임료에는 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료, 수도료 및 청소료 등의 부가사용료 · 공익비 등은 포함하지 않았음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 대상물건의 개황

1. 평가 대상(귀 제시기준)

기호	소재지	층	임대면적(㎡)	용도
1	제주특별자치도 제주시 일도일동 1245-2 외 13필지	1층	18.45	근린생활시설 (카페)

2. 토지의 개황

(1) 위치 및 주위환경

본건은 제주특별자치도 제주시 일도일동 소재 칠성로쇼핑거리 동측 인근에 위치하며, 본건 부근은 숙박시설, 상가, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통조건

본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 양호함.

(3) 지형・지세 및 이용상황

인접도로와 대체로 등고평탄한 일단의 부정형 등의 토지로서, 상업용 건부지 등임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 토지이용계획사항(일도일동 1245-2 기준)

일반상업지역, 고도지구(35M이하), 방화지구, 공원(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(저촉) 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 건축계획심의대상구역(건축계획심의대상구역)<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>, 지하수자원특별관리구역<제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법>

2. 건물의 개황

(1) 건물의 구조[사용승인일: 1976.10.04, 용도변경 등: 2017.07.04]

구조: 철근조 슬래브 지붕 지하1층 지상4층 중 1층 일부분으로서,

외벽: 페인팅, 타일 마감 등,

내벽: 페인팅, 타일 마감 등,

바닥: 에폭시, 타일 마감 등,

창호: 강화유리 등 임.

(2) 용도

근린생활시설(카페) 임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 임대료 산정

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상의 임료를 산정하였음.

2. 임대사례 및 평가사례

(1) 임대사례

기호	소재지	용도/층	임대면적(㎡)	임대내역		연실질임료(원) [임대면적당 단가]	임대기산일
				보증금(원)	연임대료(원)		
A	일도일동 330-3	소매점/1층	60	10,000,000	6,000,000	6,500,000 [약 108,000 원/㎡]	2021.04.30
	철근콘크리구조 경사슬래브 위 징크지붕, 사용승인일: 2020.01.21						

※ 연실질임료: [임대보증금 ×보증금운용이율 + 연임대료]

※ 보증금운용이율: 국공채수익률, 시장금리 등을 고려하여 5.0% 로 적용하였음.

(2) 평가사례

기호	소재지	용도/층	임대면적(㎡)	연실질임료(원) [임대면적당 단가]	기준시점
가	삼도이동 921	근린생활시설/2층	91	6,492,500 [약 71,000 원/㎡]	2020.10.19
	철근콘크리조 슬래브지붕, 사용승인일 2000.11.03				

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사례의 선정

본건과 위치적, 물적 유사성이 높아 비교가능성이 있다고 판단되는 **임대사례A** 를 선정함.

4. 사정보정

정상적인 임대사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. **(1.00)**

5. 시점수정

한국부동산원이 조사, 발표하는 지역별 임대가격지수(제주/소규모상가)를 적용함.

지역 : 제주 중앙사거리(21.04.30~22.11.01)

2021년 02분기 : 0.31

2021년 03분기 : 1.28

2021년 04분기 : 0.87

2022년 01분기 : 0.41

2022년 02분기 : 0.51

2022년 03분기 이후 : 0.51 (2022년 02분기 자료)

(1+0.0031*62/91)*(1+0.0128)*(1+0.0087)*(1+0.0041)*(1+0.0051)*(1+0.0051*124/91)

≒ **1.04039**

6. 지역요인 비교

대상과 임대사례는 인근지역에 속해 있으며, 또한 당해지역의 지가수준에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인이 같으므로 지역요인은 대등함.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 개별요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.000	1.15	고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세합니다.
	도심지 및 상업 ·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성			
	배후지의 크기			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
내부 요인	주차의 편리성	1.000	0.90	경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물의 현상, 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별효용	1.000	0.94	임대부분의 면적 등에서 우세하나, 위치별효용 등에서 열세합니다.
	위치별효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별효용			
	임대부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	1.000	대등함.
누 계		0.973		-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 임대사례비교법에 의한 임료(비준임료)

(1) 임대면적당 단가의 결정

대상 기호	사례 기호	사례임료단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	108,000	1.000	1.04039	0.973	109,328	109,000

(2) 연실질임료의 결정

본 임대료는 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며 인근 유사 부동산의 시세, 임대료수준, 임대사례 및 평가사례, 각종 시장금리 및 수익률 등을 종합적으로 검토할 때 본 임대료의 합리성이 인정되어 다음과 같이 임대료를 결정하였음.

기호	임대면적당 단가(원/㎡)	임대면적(㎡)	연실질임료(원)
1	109,000	18.45	2,011,050

임료 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	임료기간	감정평가액	비고
1	제주 특별자치도 제주시 일도일동 [도로명 주소] 제주 특별자치도 중앙로3길 36	1245-2 외 13필지 지상	근린 생활시설	철근조 슬래브지붕 지하1층 지상4층 중 1층 일부	18.45	18.45	1년	2,011,050	카페부분, 비준임료
	합 계							W2,011,050.-	
				이	하	여	백		

광 역 위 치 도

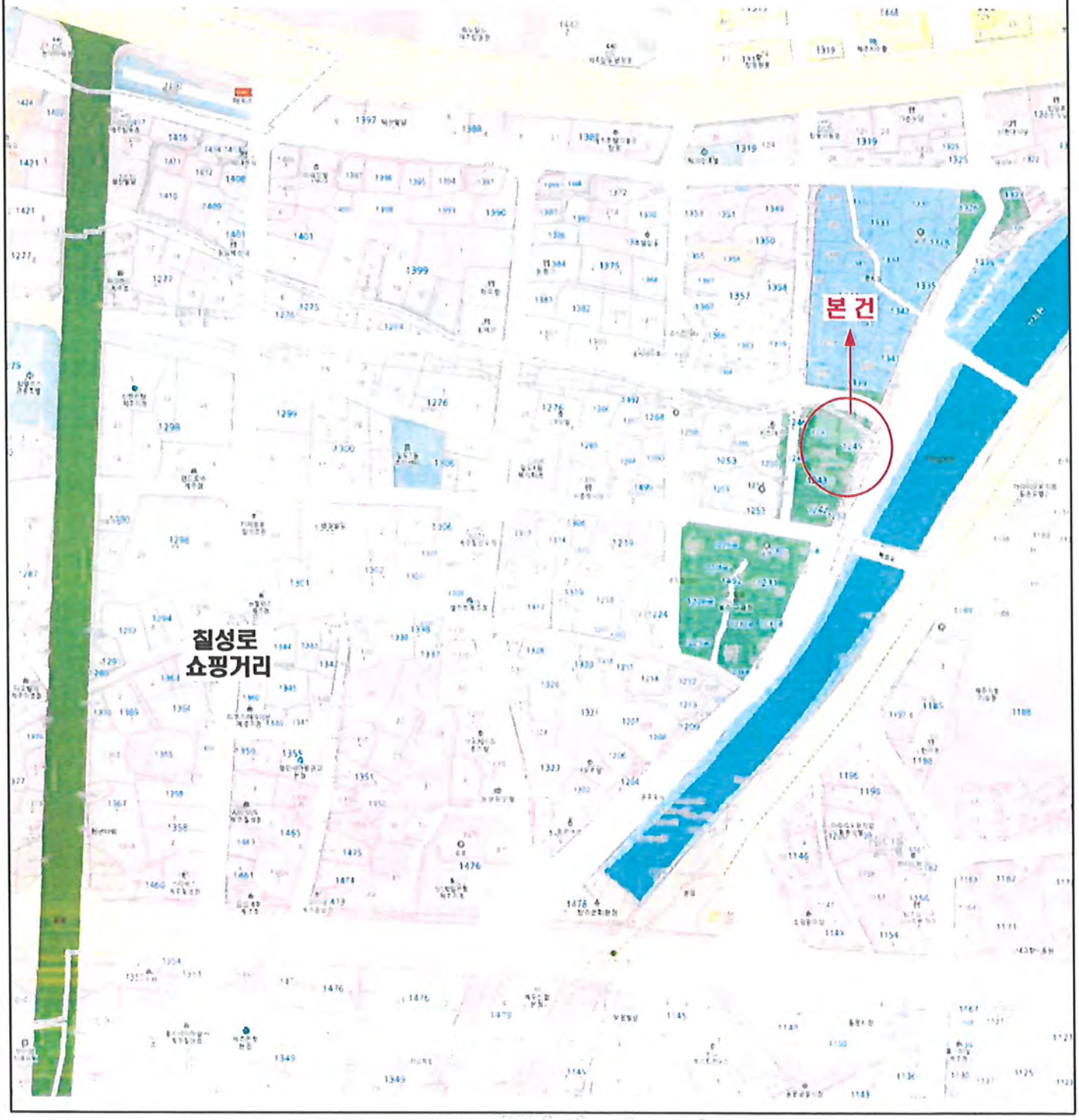
N
S

소 재 지	제주특별자치도 제주시 일도일동 일대

KYUNGIL

상 세 위 치 도

소 재 지	제주특별자치도 제주시 일도일동 1245-2번지



사 진 용 지

【본건 외부】

【본건 외부】

【본건 내부】

【본건 내부】

KYUNGIL

경일감정평가법인

수신자 제주문화예술재단 이사장
참 조 공간기획팀 고영빈

제 목 제주문화예술재단 산지천갤러리 1층 카페공간 전대 감정평가 (감정서번호 제22-221012-202호) 관련 추가내용 공문

1. 우리법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리며, 귀 청의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리 법인에서 제출한 제주문화예술재단 산지천갤러리 1층 카페공간 전대 감정평가서(감정서번호 제22-221012-202호) 관련하여 다음과 같이 추가 내용을 보내드리오니, 업무에 참고하시기 바랍니다.

전용면적(㎡)	연임대료(원)	비고
18.45	2,011,050	공용면적 5.534㎡ 포함 총면적 23.984㎡

㈜ 경 일 감 정 평 가 법 인 제 주 지 사 장

담당평가사 김 현 덕 지사장 김 형 택

시행 경일 20221128-001 (2022. 11. 28.)
우63231 제주특별자치도 제주시 숭천로 72 엘케이빌딩 4층
전화 064)759-5100 전송 064)759-5102 / http://www.kyungilnet.co.kr/

KYUNGIL