

(주)키움컨설팅

총괄대표 김희만

순천 모헤닉 브루어리



101. 물건 개요

상호	쿤스트
주소	전라남도 순천시 매곡동 145-11
지역지구	제2종일반주거지역
주용도	제1,2종근린생활시설
소유자	단독소유
토지면적	197m ²
연면적	232.29m ²
용적률	117.91%
건폐율	51.17%
층수	지하1층 / 지상3층
토지 개별공시지가	331,500원/m ²
건물연식	1982년(사용승인), 2013년(대수선공사)

102. 물건 일반



[토지이용계획원]

소재지	전라남도 순천시 매곡동 일반 145-11		
지목	대	면적	197 m ²
개별공시지가(m ² 당)	331,500원 (2019/01)	<input type="text" value="연도별 보기"/>	
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8M 미만)(조합)	
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(주거지역(전축종제한지역))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>	
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항			
확인도면			<p>범례</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 제2종일반주거지역 ■ 준주거지역 ■ 소로2류(폭 8M~10M) ■ 소로3류(폭 8M 미만) ■ 노외주차장 ■ 기타공원시설 ■ 행정공지 ■ 학교 ■ 법정 등 <p><input type="checkbox"/> 작은글씨확대 축척1 / 1200 <input type="button" value="변경"/> <input type="button" value="도면크게보기"/></p>

102. 물건 일반



[토지대장]

문서확인번호 1559-0135-4734-7267

1/1

고유번호	4615010700 - 10145 - 0011	토지 대장	도면번호	10	발급번호	20190528-0101-0001
토지소재	전라남도 순천시 매곡동		장번호	1-1	처리시각	12시 09분 48초
지번	145-11		축척	1:1200	비고	발급자



토지표시			소유자						
지목	면적(㎡)	사유	변동일자	주소			등록번호		
			변동원인	성명 또는 명칭			등록번호		
(08)대	*197*	(20)1982년03월11일 분할되어 본번에 -14을 부합	2018년 03월 09일	전라남도 순천시 해룡면 상대석길 13, 902동 1402호 (부영아파트)			821021-1*****		
		---	(04)주소변경	김일중					
		---		---					
등급수정 년월일	1985. 07. 01. 수정	1989. 01. 01. 수정	1990. 01. 01. 수정	1991. 01. 01. 수정	1992. 01. 01. 수정	1993. 01. 01. 수정	1994. 01. 01. 수정	1995. 01. 01. 수정	
토지등급 (기준수확량등급)	152	157	167	176	185	195	200	205	
개발공시지가기준일	2012년 01월 01일	2013년 01월 01일	2014년 01월 01일	2015년 01월 01일	2016년 01월 01일	2017년 01월 01일	2018년 01월 01일	용도지역 등	
개발공시지가(원/㎡)	256000	279000	296000	304400	314600	315900	326900		

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2019년 5월 28일



전라남도 순천시



102. 물건 일반



[건축물대장]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] <개정 2018. 12. 4.>

문서확인번호 1559-0120-3893-4726

일반건축물대장(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	4615010700-1-01450011	정부24접수번호	20190528 - 61113513	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 순천시 매곡동		지번	145-11	도로명주소
대지면적	197㎡	연면적	256.65㎡	※지역	※지구
건축면적	100.8㎡	용적률 산정용 연면적	232.29㎡	주구조	주용도
※건폐율	51.17%	※용적률	117.91%	철근콘크리트조, 시멘트벽돌조	제1,2종근린생활시설
※조경면적	㎡	※공개 공지·공간 면적	㎡	높이	지붕
				11.6m	지하 1층/지상 3층
				㎡	※건축 후퇴거리
				㎡	※건축 후퇴거리



건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동인인
주1	지1층	철근콘크리트조	지하실	24.36	김일중	전라남도 순천시 해룡면 상대 석길 13, 902동 1402호 (부영 아파트)	/	2018.03.09
주1	1층	철근콘크리트조	일반음식점	55.03	821021-1*****			등기명의인 표시 변경
주1	1층	철근콘크리트조	일반음식점	45.77		- 이하여백 -		
주1	2층	시멘트벽돌조	일반음식점	81.72	※ 이 건축물대장은 협소유자만 표시한 것입니다.			

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.



발급일: 2019년 05월 28일

담당자: 건축과
전 화: 061 - 749 - 5890

전라남도 순천시청

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mmX210mm [백색지 80g/㎡]



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

102. 물건 일반

[건축물대장3]



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호서식] <개정 2017. 1. 20.>

문서확인번호 1559-0120-3893-4726

일반건축물대장(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4615010700-1-01450011	정부24접수번호	20190528 - 61113513	명칭	호수/가구수/실수 0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 순천시 매곡동	지번	145-11	도로명주소	전라남도 순천시 영동길 48

건축물현황					건축물현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주1	3층	시멘트벽돌조	휴게음식점	49.77					
		- 이하여백 -							

297mmX210mm[백상지 80g/㎡]



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

102. 물건 일반



[건축물대장4]

문서확인번호 1559-0120-3893-4726				(2쪽 중 제2쪽)					
고유번호 4615010700-1-01450011		정부24접수번호 20190528 - 61113513		명칭		호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대			
대지위치 전라남도 순천시 매곡동		지번 145-11		도로명주소 전라남도 순천시 영동길 48					
구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장				승강기	허가일	
건축주	김학순	190712-1*****	구분	옥내	옥외	인근	면제	승용 대 비상용 대	1981.09.25
설계자							※하수처리시설		사용승인일
공사감리자			자주식	대 m ²	대 m ²	대 m ²		형식	1982.02.04
공사시공자 (현장관리인)			기계식	대 m ²	대 m ²	대 m ²	대	용량	관련 주소
※제로에너지건축물 인증		※건축물 에너지효율등급 인증		※에너지성능지표 (EPI) 점수		※녹색건축 인증		※지능형건축물 인증	
등급	등급	점		등급		등급		점	
에너지자립률	% 1차에너지 소모량 (또는 에너지절감률) kWh/m ² (%)	※에너지소비총량 인증점수		점		인증점수		점	
유효기간: . . . ~ . . .	유효기간: . . . ~ . . .	kWh/m ² 유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		유효기간: . . . ~ . . .		도로명	
내진설계 적용 여부	내진능력	특수구조 건축물		특수구조 건축물 유형					
지하수위	G.L m	기초형식		설계지내력(지내력기초인 경우) t/m ²		구조설계 해석법			
변동사항									
변동일	변동내용 및 원인			변동일	변동내용 및 원인			그 밖의 기재사항	
2011.10.06	건축물대장 기초자료 정비에 의거 (표제부(건축면적:'0' -> '100.8')) 직권변경				식점) 81.72㎡로, 3층 단독주택 49.77㎡를 제1종근생(휴게음식점) 49.77㎡로 용도변경				
2013.07.02	허가민원과-26578(2013.07.02)호에 의거 1층 점포 100.8㎡를 제2종근생(일반음식점) 55.03㎡, 제1종근생(소매점) 45.77㎡로, 2층 단독주택 81.72㎡를 제1종근생(휴게음			2013.08.20	건축과-31653(2013.08.20)호에 의거 1층 제1종근생(소매점) 45.77㎡를 제2종근생(일반음식점) 45.77㎡로 용도변경				

※ 표시 항목은 총괄표제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

102. 물건 일반



[건축물대장5]

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제2호의3서식] <신설 2017. 1. 20.>

문서확인번호 1559-0120-3893-4726

일반건축물대장(을) 변동사항

(총1쪽 중 제1쪽)

고유번호	4615010700-1-01450011	정부24접수번호	20190528 - 61113513	명칭	호수/가구수/세대수 0호/0가구/0세대
대지위치	전라남도 순천시 매곡동	지번	145-11	도로명주소	전라남도 순천시 영동길 48

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2018.09.14	건축과-37584(2018.9.14.)호에 의거 제1종근린생활시설(휴게음식점)81.72㎡을 제2종근린생활시설(일반음식점)81.72㎡으로 표시변경 - 이하여백 -		

297mmX210mm [백상지(80g/㎡)]



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

201. 물건 임차 현황



2층, 3층, LoofTop
모헤닉 직접운영
카페
(매출액: 2억원/년)

지하1층, 1층
모헤닉 직접운영
수제맥주양조장
(매출액: 6억원/년)

202. 물건지 주변 시세



301. 시세대비 물건분석

(단위:평,원)

구분		대지 (평당)	공시지가(평)	실거래가	평당 실거래가	공시지가 배율	거래년도
단독주택-1	순천시 금곡동 80-5	109.0	₩ 1,008,925	₩ 400,000,000	₩ 3,669,725	3.6	2013
단독주택-2	순천시 행동 6-4	47.0	₩ 1,366,611	₩ 115,000,000	₩ 2,446,809	1.8	2017
나대지	순천시 행동 153-1	27.0	₩ 1,712,396	₩ 110,000,000	₩ 4,074,074	2.4	2018
상가주택	순천시 행동112-1	13.6	₩ 1,353,719	₩ 59,000,000	₩ 4,335,048	3.2	2015
쿤스트	순천시 매곡동 145-11	59.6	₩ 1,050,661	₩ 300,000,000	₩ 5,034,191	4.8	

[공시지가 대비 추정매매가]

- 2013년~2015년 기준 공시지가 대비 거래가격은 평균 3.4배로 평가시
; 추정매매가 : 2억1200만원
- 최근 2017년 ~ 2018년 기준 공시지가 대비 거래가격은 평균 2.1배로 평가시
; 추정매매가 : 1억3000만원

[적정매매가 + α 추가평가요소]

- 본 쿤스트는 단독주택을 대수선한 올근생건물임.
- 10미터 도로에 접해 있음.
- 건물 전면이 탁트여 있어 2층과 3층, 그리고 Loof Top 부가 넓어 상업적인 활용도 높음.
- 쿤스트 바로 맞은편 넓은 공용주차장이 있어, 쿤스트 이용 고객들의 주차 스트레스 해소됨.
- 주변 반경500미터 이내 쿤스트와 비교될 만한 경쟁 카페, PUB 없음. 현재, 단골 고객이 많이 늘어나고 있음.
- 순천 문화의 거리와 순천의료원, 대형교회가 근접해 있어서 지역민들 왕래가 많은 구역임.
- 젊은세대들 트렌드에 맞춘 쿤스트이기에 본 물건지가 지역 랜드마크화 되고 있음.

겟크로 REITs 진행가 : 10억원

토지건물가 3억원 + 7억시설,영업권리

401. 최종분석

투자지수 A

; 입지지수 B+, 상권지수 B+, 수익성(컨텐츠)지수 A+,

- 순천매산고등학교, 순천매산여자고등학교, 순천매산여자중학교 등 3개 학교 바로앞에 위치하고 있음.
- 물건지 바로앞에 공용주차장이 크게 있어, 상시 방문객 형성하고 있음.
- 물건지 바로 뒤에 지역 랜드마크인 순천중앙교회와 순천의료원이 있어 기본적인 인지도와 유동성이 확보된 입지를 가지고 있음.
- 순천시 문화의 거리가 근접해 있음으로 고객 접근성이 높으며, 문화의 거리에서도 쉽게 찾을수 있음. 건물 노출도가 높음.
- 순천시에서 지속적인 구도심 활성화 정책이 진행되고 있어서 쿤스트 개발이 지역상권 활성화에 모범이 됨.
- 현재, 카페와 수제맥주양조 사업과 모헤닉 리츠코인의 생태계로 인해 **연매출8억원, 연 임대 매출수익 20% 1억6천만원 예상기대.**
- 지난 2년간 카페 매출 상승중이며, 브루어리 사업 확장으로 인한 매출 급성장 예상함.
- 단, 본 토지는 삼각형부지로 신축시 현재보다 건물 연면적과 수익성이 떨어질수 있음으로, 컨텐츠의 운영과 유지가 중요함.