

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 강동구 천호동 447-17 강동헤르셔 제복합시설동 제지1층 제비4호 외 (부동산)
의뢰인	농협은행 코엑스지점장
감정평가서번호	경일10-230302-211

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문



(주)경일감정평가법인



서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

이인우








(주)경일감정평가법인

대표이사

배태성

(서명 또는 인)



감정평가액	일백일십구억오백만원정(₩11,905,000,000.-)					
의뢰인	농협은행 코엑스지점장		감정평가 목적	구매		
채무자	-		제출처	농협은행 코엑스지점		
소유자 (대상업체명)	(주)포유 (수탁자 : 대한토지신탁(주))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.03.06	2023.03.06	2023.03.09	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	16개호	구분건물	16개호	-	11,905,000,000
	이		하	여	백	
	합계					₩11,905,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '강동역(5호선)' 북측 인근에 위치하는 구분건물(주용도: 제1,2종근린생활시설,판매시설,업무시설, 명칭: 강동 헤르서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)) 제복합시설동 제지1층 제비4호 외 15개호로서, 농협은행 코엑스지점의 구매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 대상 물건

#### (1) 전체 부동산 개요

소재지	서울특별시 강동구 천호동 447-17 (서울특별시 강동구 천호대로 1089)							
명칭 동/층/호수	강동헤르서 제복합시설동 제지1층 제비4호 외 15개호							
건물 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		연면적(m <sup>2</sup> )		층수 (지하/지상)	
	대	일반상업	9,186		20,162.47		-4/22	
	주구조	주용도	사용승인일		단지규모			
	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	제1종,2종근린 생활시설, 판매시설, 업무시설	2015.07.30		동수	세대/호		
	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
설비현황	-	-	○	○	○	○	○	○
비고	본건이 소재하고 있는 복합시설동 내에 업무시설(26개호)을 제외한 근린생활시설 총 76개호 중 본건 구매대상 16개호를 제외한 잔여 호수는 분양 완료 된 것으로 시행사측 직원(황현국 차장)으로부터 유선 확인 되었습니다.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
(1)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비4	54.8	54.8	49.68	104.48	16.34	근린 생활시설
(2)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비5	32.18	32.18	29.15	61.33	9.59	근린 생활시설
(3)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비6	33.9	33.9	30.69	64.59	10.1	근린 생활시설
(4)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비7	54.31	54.31	49.24	103.55	16.2	근린 생활시설
(5)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비8	49.11	49.11	44.53	93.64	14.65	근린 생활시설
(6)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비14	63.15	63.15	57.25	120.4	18.83	근린 생활시설
(7)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비15	69.75	69.75	63.23	132.98	20.8	근린 생활시설
(8)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비23	35.13	35.13	31.81	66.94	10.47	근린 생활시설
(9)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비24	44.03	44.03	39.93	83.96	13.13	근린 생활시설
(10)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비25	43.92	43.92	39.82	83.74	13.1	근린 생활시설
(11)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비37	34.48	34.48	31.23	65.71	10.27	근린 생활시설
(12)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비38	41.53	41.53	37.64	79.17	12.39	근린 생활시설
(13)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비39	50.8	50.8	46.06	96.86	15.15	근린 생활시설
(14)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비40	37.58	37.58	34.04	71.62	11.2	근린 생활시설
(15)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비125	55.73	55.73	53.6	109.33	16.62	근린 생활시설
(16)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비126	40.9	40.9	39.29	80.19	12.19	근린 생활시설
합계		741.3	741.3	677.19	1,418.49	221.03	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

### ■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 03월 06일 로 하였습니다.

### ■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 03월 06일 입니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### ■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### ■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타 참고사항

- 본건 평가대상은 귀 제시목록을 기준하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 집합건축물대장)로 검토하였습니다.
- 본 감정평가서는 공매 목적 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적에 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.
- 본건의 임대내역 확인은 시행사측 직원(황현국 차장)으로부터 제시받은 임대차계약서 사본상 기호 (15), (16)은 임대차계약을 체결하여 임차 중인 것으로 확인되었으며, 기호 (1), (3), (4), (7), (14)은 기준시점 현재 공실 상태이고, 기호 (2), (5) ~ (9), (11) ~ (13)은 무상사용(관리실 및 분양대행사 사무실 등) 중인 것으로 조사 되었는바, 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 본건 기호 (15), (16)은 기준시점 현재 내부 벽체 구분없이 일단의 근린생활시설(신단설령탕)으로 이용 중인바, 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 본건의 위치확인은 소유자 측으로부터 제시받은 호별배치도 및 현 점유부분에 의거 확인하였는바, 업무 진행시 참고 바랍니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.
- 토지·건물 배분비율은 한국부동산연구원에서 간행한 “집합건물 구분평가시 토지 및 건물 배분비율에 관한 연구” 내 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 근거로 하여 본건의 물건별 특성 등을 고려하여 적용하였습니다. (토지 : 건물 = 4.0 : 6.0)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령

#### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

- 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
- 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
  - 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
  - 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

### ■ 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 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출

### 1. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비35	36.11	근린생활시설	733,944,000	20,300,000	2021.11.02
							2015.07.30
B	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비3	32.47	근린생활시설	464,792,216	14,300,000	2022.08.23
							2015.07.30
C	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비107	45.52	근린생활시설	655,000,000	14,400,000	2022.05.23
							2015.07.30
D	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비45	33.66	근린생활시설	638,135,000	19,000,000	2021.06.15
							2015.07.30
E	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비50	48.35	근린생활시설	850,000,000	17,600,000	2021.04.21
							2015.07.30
F	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비34	38.96	근린생활시설	793,816,000	20,400,000	2021.09.16
							2015.07.30
G	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비116	30.09	근린생활시설	400,000,000	13,300,000	2021.07.21
							2015.07.30
H	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비124	44.49	근린생활시설	626,820,292	14,100,000	2021.08.18
							2015.07.30
I	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비36	38.5	근린생활시설	767,114,000	19,900,000	2021.07.02
							2015.07.30
J	천호동 451외	이안 강동 컴홈스테이 1차/1/상가115	31.45	근린생활시설	826,800,000	26,300,000	2022.05.02
							2021.08.20
K	천호동 450	강동 상떼빌 -/지1/엘104	47.06	근린생활시설	840,000,000	17,800,000	2021.10.14
							2007.03.30

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사  
례(A)"를 "기호(1)~(16)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

## 2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

## 3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호 (1)~(16)

본건은 구분건물(제2종근린생활시설(일반음식점))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호  
의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한  
바, 한국부동산원이 조사·발표하는 서울 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수  
가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산  
원 조사발표)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2021년 4분기	0.750	2021년 4분기 수익률
2022년 1분기	0.530	2022년 1분기 수익률
2022년 2분기	0.570	2022년 2분기 수익률
2022년 3분기	0.590	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.090	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-	2023년 1분기 수익률
2021.11.02 ~ 2023.03.06	2.354	$(1+0.0075 \times 60/92) \times (1+0.0053) \times (1+0.0057) \times (1+0.0059) \times (1+0.0009) \times (1+0.0009 \times 65/92) \approx 1.02354$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 비교항목

[ 상업용 ]

요인구분	세부항목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### ■ 비교치

본건 기호	사례 기호	외부요인 <sup>※1)</sup>	내부요인 <sup>※2)</sup>	호별요인 <sup>※3)</sup>				기타 요인 <sup>※4)</sup>	비교치
				층별	위치별	면적 기타	계		
1~5	A	1.00	1.00	1.00	0.72	1.00	0.72	1.00	0.720
6,7	A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	0.75	1.00	0.750
8~10, 15~16	A	1.00	1.00	1.00	0.70	1.00	0.70	1.00	0.700
11,12	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
13	A	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	0.93	1.00	0.930
14	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	0.92	1.00	0.920

※1) 외부요인 : 사례와 본건은 동일건물 내에 소재하는바, 단지 외부요인은 대체로 유사합니다.

※2) 내부요인 : 사례와 본건은 동일건물 내에 소재하는바, 단지 내부요인은 대체로 유사합니다.

※3) 호별요인 : 사례와 본건 기호 (11), (12)는 대체로 유사하고 기호 (1) ~ (10) 및 (13) ~ (16)은 위치별효용 등에서 열세합니다.

※4) 기타요인 : 사례와 본건은 대체로 유사합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	20,300,000	1.000	1.02354	0.720	14,960,061	15,000,000
(2)	20,300,000	1.000	1.02354	0.720	14,960,061	15,000,000
(3)	20,300,000	1.000	1.02354	0.720	14,960,061	15,000,000
(4)	20,300,000	1.000	1.02354	0.720	14,960,061	15,000,000
(5)	20,300,000	1.000	1.02354	0.720	14,960,061	15,000,000
(6)	20,300,000	1.000	1.02354	0.750	15,583,396	15,600,000
(7)	20,300,000	1.000	1.02354	0.750	15,583,396	15,600,000
(8)	20,300,000	1.000	1.02354	0.700	14,544,503	14,500,000
(9)	20,300,000	1.000	1.02354	0.700	14,544,503	14,500,000
(10)	20,300,000	1.000	1.02354	0.700	14,544,503	14,500,000
(11)	20,300,000	1.000	1.02354	1.000	20,777,862	20,800,000
(12)	20,300,000	1.000	1.02354	1.000	20,777,862	20,800,000
(13)	20,300,000	1.000	1.02354	0.930	19,323,412	19,300,000
(14)	20,300,000	1.000	1.02354	0.920	19,115,633	19,100,000
(15)	20,300,000	1.000	1.02354	0.700	14,544,503	14,500,000
(16)	20,300,000	1.000	1.02354	0.700	14,544,503	14,500,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비4	54.8	15,000,000	822,000,000	822,000,000
(2)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비5	32.18	15,000,000	482,700,000	483,000,000
(3)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비6	33.9	15,000,000	508,500,000	509,000,000
(4)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비7	54.31	15,000,000	814,650,000	815,000,000
(5)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비8	49.11	15,000,000	736,650,000	737,000,000
(6)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비14	63.15	15,600,000	985,140,000	985,000,000
(7)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비15	69.75	15,600,000	1,088,100,000	1,090,000,000
(8)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비23	35.13	14,500,000	509,385,000	509,000,000
(9)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비24	44.03	14,500,000	638,435,000	638,000,000
(10)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비25	43.92	14,500,000	636,840,000	637,000,000
(11)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비37	34.48	20,800,000	717,184,000	717,000,000
(12)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비38	41.53	20,800,000	863,824,000	864,000,000
(13)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비39	50.8	19,300,000	980,440,000	980,000,000
(14)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비40	37.58	19,100,000	717,778,000	718,000,000
(15)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비125	55.73	14,500,000	808,085,000	808,000,000
(16)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비126	40.9	14,500,000	593,050,000	593,000,000
합 계		741.3	-	-	11,905,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### (1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
근린생활시설	14,000,000~22,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

### (2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비3	32.47	근린생활 시설	456,000,000	14,000,000	2022.08.30	담보
							2015.07.30	
2	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비9	41.76	근린생활 시설	641,000,000	15,300,000	2022.08.16	담보
							2015.07.30	
3	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비107	45.52	근린생활 시설	655,000,000	14,400,000	2022.05.25	담보
							2015.07.30	
4	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/1/102	93.14	근린생활 시설	1,470,000,000	15,800,000	2022.04.15	담보
							2015.07.30	
5	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비20	34.62	근린생활 시설	720,000,000	20,800,000	2021.11.18	담보
							2015.07.30	
6	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비124	44.49	근린생활 시설	589,000,000	13,200,000	2021.08.30	담보
							2015.07.30	
7	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비36	38.5	근린생활 시설	730,000,000	19,000,000	2021.07.12	담보
							2015.07.30	
8	천호동 447-17	강동 헤르셔 복합시설/지1/비45	33.66	근린생활 시설	602,000,000	17,900,000	2021.06.24	담보
							2015.07.30	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

### 4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

11,905,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액의 토지·건물 배분

### 1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

인근지역 내 유사부동산의 표준적 이용상황에 따른 토지건물 배분비율을 산정하여 적용하되 한국감정평가협회에서 공표된 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율』을 참조하였습니다.

【2007년 기준(오피스, 매장용, 오피스텔 등) 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표】

구 분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층 이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층 이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4	-	-
		11층 이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층 이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0	-	-
		11층 이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층 이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층 이상	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층 이하	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층 이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	대도시	5층 이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층 이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	부산	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	대도시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

※ 출처: 집합건물 구분 평가시 토지건물 배분비율에 관한 연구(2007.05, 한국부동산연구원)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지·건물 배분 결정

본건 기호(1) ~ (16)은 근린생활시설로서 인근 유사물건은 정상적인 거래시세 등을 참작하여 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
					토지	건물	토지	건물
(1)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비4	54.8	16.34	822,000,000	40	60	328,800,000	493,200,000
(2)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비5	32.18	9.59	483,000,000	40	60	193,200,000	289,800,000
(3)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비6	33.9	10.1	509,000,000	40	60	203,600,000	305,400,000
(4)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비7	54.31	16.2	815,000,000	40	60	326,000,000	489,000,000
(5)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비8	49.11	14.65	737,000,000	40	60	294,800,000	442,200,000
(6)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비14	63.15	18.83	985,000,000	40	60	394,000,000	591,000,000
(7)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비15	69.75	20.8	1,090,000,000	40	60	436,000,000	654,000,000
(8)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비23	35.13	10.47	509,000,000	40	60	203,600,000	305,400,000
(9)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비24	44.03	13.13	638,000,000	40	60	255,200,000	382,800,000
(10)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비25	43.92	13.1	637,000,000	40	60	254,800,000	382,200,000
(11)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비37	34.48	10.27	717,000,000	40	60	286,800,000	430,200,000
(12)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비38	41.53	12.39	864,000,000	40	60	345,600,000	518,400,000
(13)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비39	50.8	15.15	980,000,000	40	60	392,000,000	588,000,000
(14)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비40	37.58	11.2	718,000,000	40	60	287,200,000	430,800,000
(15)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비125	55.73	16.62	808,000,000	40	60	323,200,000	484,800,000
(16)	강동 헤르셔 복합시설/지하1/비126	40.9	12.19	593,000,000	40	60	237,200,000	355,800,000
합 계		741.3	221.03	11,905,000,000	-	-	4,762,000,000	7,143,000,000

※ 상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 토지·건물 배분비율을 40% : 60% 으로 결정하였습니다.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강동구 천호동  [도로명] 서울특별시 강동구 천호대로 1089	447-17 강동헤르셔 복합시설동	제1종,2종 근린생활 시설, 판매시설, 업무시설	철골철근 콘크리트구조 및 철근콘크리트지붕 22층  지하4층 지하3층 지하2층 지하1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층				
1	"	447-17	대	일반상업	9,186			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비4호	54.8	54.8	822,000,000	공용면적 49.68㎡ 포함
					16.34			
					----- 9,186	16.34		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	328,800,000	
						건 물 :	493,200,000	
(2)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비5호	32.18	32.18	483,000,000	공용면적 29.15㎡ 포함
					9.59			
					----- 9,186	9.59		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	193,200,000	
						건 물 :	289,800,000	
(3)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비6호	33.9	33.9	509,000,000	공용면적 30.69㎡ 포함
					10.1			
					----- 9,186	10.1		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	203,600,000	
						건 물 :	305,400,000	

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(4)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비7호	54.31	54.31	815,000,000	공용면적 49.24㎡ 포함
					16.2			
(5)				1 소유권대지권	-----	16.2	배분내역 토 지 : 326,000,000 건 물 : 489,000,000	공용면적 44.53㎡ 포함
					9,186			
(6)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비8호	49.11	49.11	737,000,000	공용면적 57.25㎡ 포함
					14.65			
(6)				1 소유권대지권	-----	14.65	배분내역 토 지 : 294,800,000 건 물 : 442,200,000	공용면적 57.25㎡ 포함
					9,186			
(6)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비14호	63.15	63.15	985,000,000	공용면적 57.25㎡ 포함
					18.83			
(6)				1 소유권대지권	-----	18.83	배분내역 토 지 : 394,000,000 건 물 : 591,000,000	
					9,186			

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(7)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비15호  1 소유권대지권	69.75	69.75	1,090,000,000	공용면적 63.23㎡ 포함
					20.8 ----- 9,186	20.8		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	436,000,000	
						건 물 :	654,000,000	
(8)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비23호  1 소유권대지권	35.13	35.13	509,000,000	공용면적 31.81㎡ 포함
					10.47 ----- 9,186	10.47		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	203,600,000	
						건 물 :	305,400,000	
(9)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비24호  1 소유권대지권	44.03	44.03	638,000,000	공용면적 39.93㎡ 포함
					13.13 ----- 9,186	13.13		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	255,200,000	
						건 물 :	382,800,000	

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(10)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비25호	43.92	43.92	637,000,000	공용면적 39.82㎡ 포함
					13.1			
					----- 9,186	13.1		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		254,800,000	
					건 물 :		382,200,000	
(11)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비37호	34.48	34.48	717,000,000	공용면적 31.23㎡ 포함
					10.27			
					----- 9,186	10.27		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		286,800,000	
					건 물 :		430,200,000	
(12)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비38호	41.53	41.53	864,000,000	공용면적 37.64㎡ 포함
					12.39			
					----- 9,186	12.39		
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		345,600,000	
					건 물 :		518,400,000	

## 구분건물 감정평가명세표


일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(13)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비39호	50.8	50.8	980,000,000	공용면적 46.06㎡ 포함
					15.15	15.15		
					----- 9,186	----- 15.15		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		392,000,000	
					건 물 :		588,000,000	
(14)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비40호	37.58	37.58	718,000,000	공용면적 34.04㎡ 포함
					11.2	11.2		
					----- 9,186	----- 11.2		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		287,200,000	
					건 물 :		430,800,000	
(15)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비125호	55.73	55.73	808,000,000	공용면적 53.6㎡ 포함
					16.62	16.62		
					----- 9,186	----- 16.62		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		323,200,000	
					건 물 :		484,800,000	

## 구분건물 감정평가명세표


일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
(16)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하1층 제비126호	40.9	40.9	593,000,000	공용면적 39.29㎡ 포함	
					12.19				
					----- 9,186	12.19			
				1 소유권대지권					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 237,200,000 355,800,000		
합 계							₩11,905,000,000.-		
			이	하	여	백			



## 구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '강동역(5호선)' 북측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 업무시설 및 상업용부동산이 주를 이루는 노선상가지대로서, 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철(강동역)과 계되어 출입 가능한바, 교통상황은 보통시됩니다.
토지의 형상 및 이용상황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 부정형 토지로서 주상용건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 남서측으로 천호대로(광대로) 및 북서측으로 3차선 포장도로, 북동측으로 2차선 포장도로와 각각 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	도시지역, 일반상업지역, 용도구역기타(특별계획구역 세부개발계획), 지구단위계획구역(천호지구), 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2021-11-04)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(2014-06-25)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:해발163m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역(2016-11-28)(2호)<수도법>, 학교이적지(저축), 건축선.
주 위 전 경	

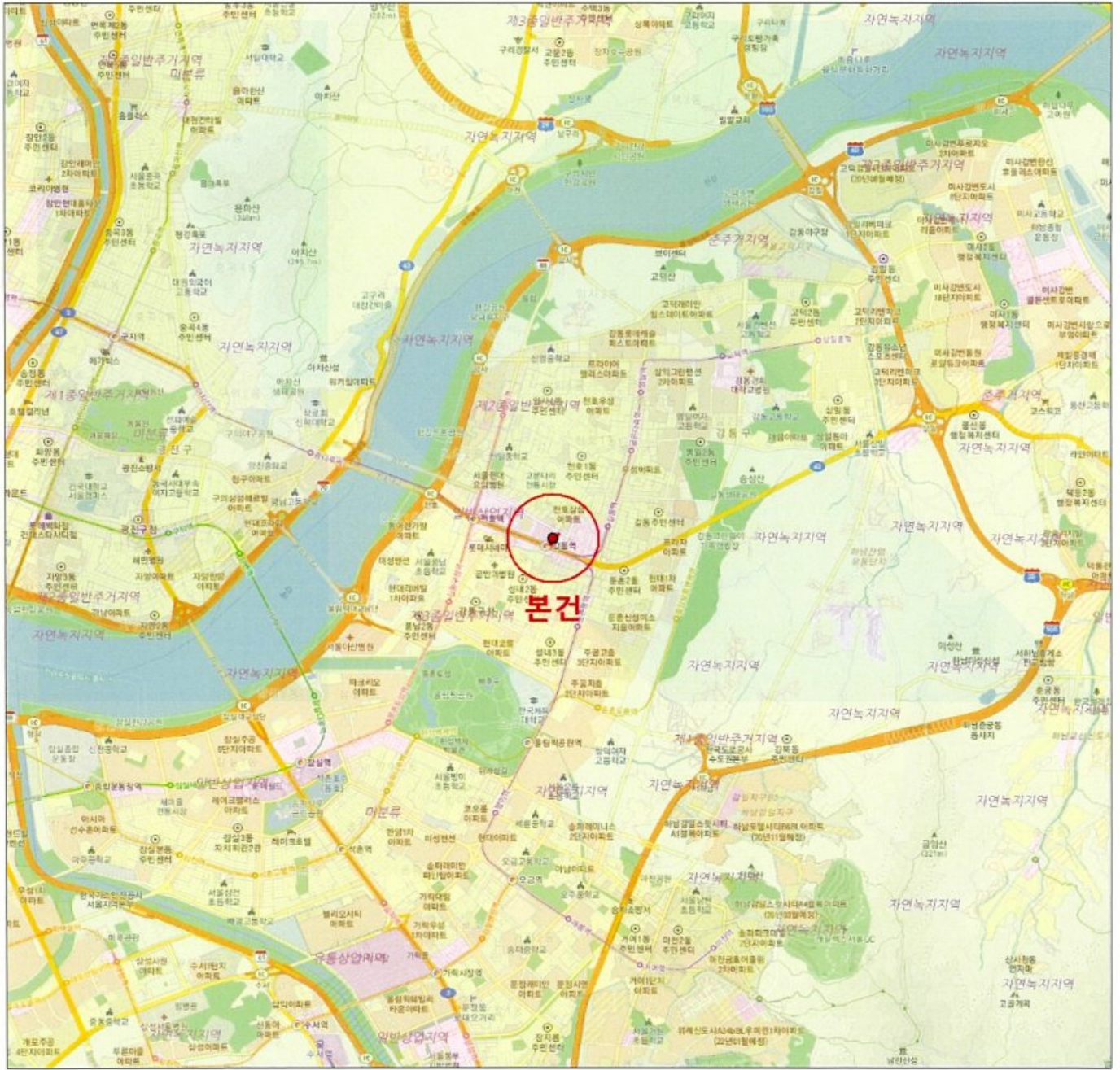
## 구분건물감정평가요항표(2)

<p>건 물 구 조</p>	<p>철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 (명칭 : 강동헤르셔) 지하4층 지상22층건 내 제1층 제비4호 외 15개호로서, (사용승인일 : 2015.07.30) 외 벽 : 화강석붙임 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 및 내부인테리어 마감 등 창 호 : 샷시창호 및 강화유리 마감 등입니다.</p>
<p>이 용 상 황</p>	<p>기호 (1), (3), (4), (7), (14) : 공실 기호 (2) : 분양대행사 회의실 기호 (5), (9), (11)~(13) : 분양대행사 사무실 기호 (6) : 시행사 사무실 기호 (8) : 분양대행사 사무실 기호 (9) : 관리사무소 기호 (15), (16) : 근린생활시설(신단설령탕) 으로 이용 중입니다. 본건 근린생활시설 및 일부는 공실 상태입니다.</p>
<p>부 대 설 비</p>	<p>본건 기본적인 급·배수설비, 도시가스설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 기타설비(에스컬레이터) 등이 구비되어있습니다.</p>
<p>부 합 물 및 종 물 관 계</p>	<p>-</p>
<p>임 대 상 황</p>	<p>본건의 임대내역 확인은 시행사측 직원(황현국 차장)으로부터 제시받은 임대차계약서 사본상 기호 (15), (16)은 임대차계약을 체결하여 임차 중인 것으로 확인되었으며, 기호 (1), (3), (4), (7), (14)은 기준시점 현재 공실 상태이고, 기호 (2), (5) ~ (9), (11) ~ (13)은 무상사용(관리실 및 분양대행사 사무실 등) 중인 것으로 조사 되었습니다. &lt;후첨 '건물이용상황 및 임대상황' 참조&gt;</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>-</p>
<p>본 건 전 경</p>	

# 광역위치도



소재지 서울특별시 강동구 천호동 일대



# 상세위치도



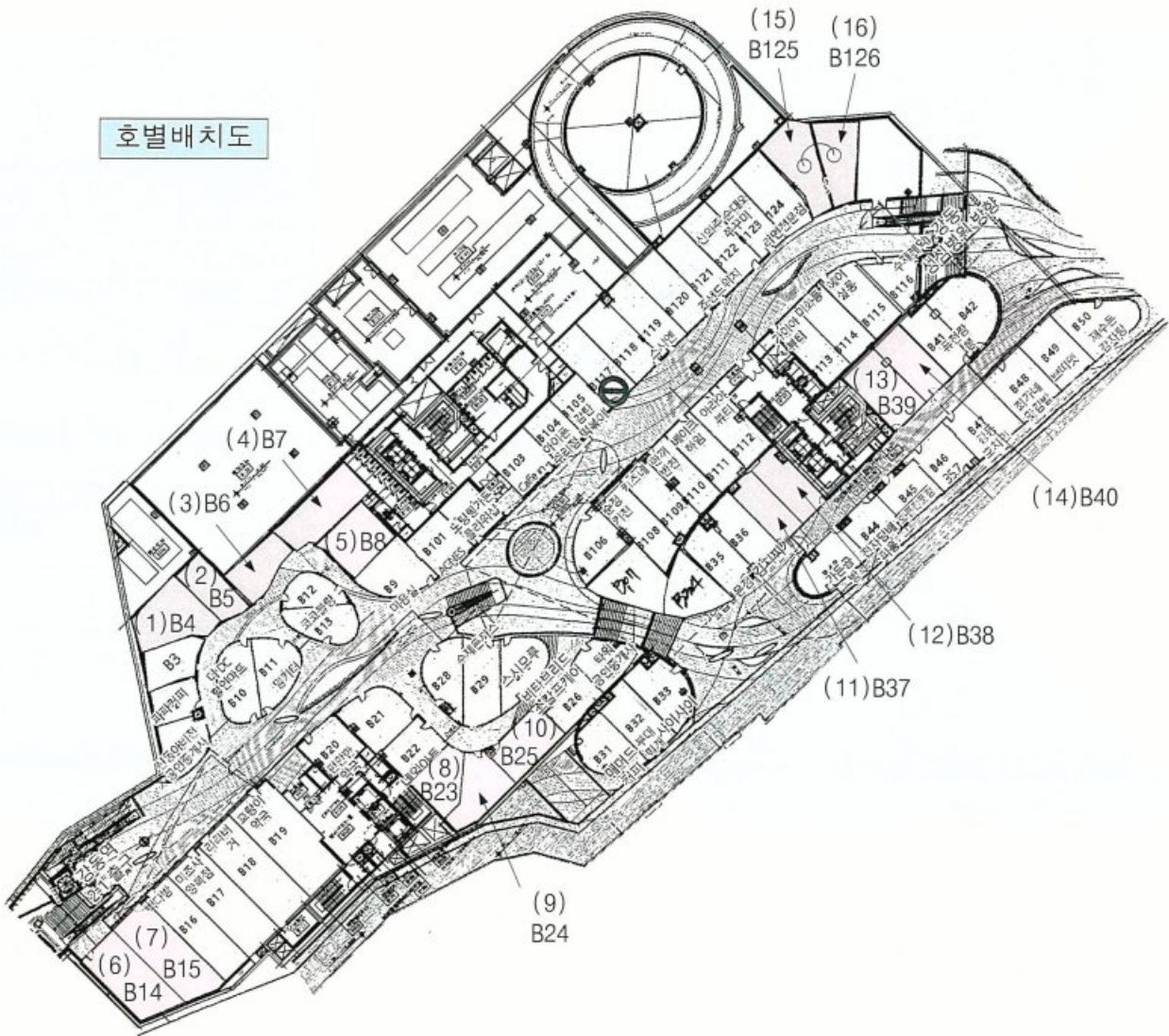
소재지	서울특별시 강동구 천호동 447-17 강동헤르셔 제복합시설동 제지1층 제비4호 외
-----	---



# 건물개황도

4

호별배치도



( 강동헤르셔 제복합시설동 제1층 )



# 사 진 용 지



【본건 전경】



【주위 전경】



【주위 전경】

## 사 진 용 지



【기호 (1) 전경】



【기호 (2) 전경】



【기호 (3) 전경】



## 사 진 용 지



【기호 (1)~(3) 주위전경】



【기호 (4) 전경】



【기호 (5) 전경】

## 사 진 용 지



【기호 (4), (5) 내부전경】



【기호 (6) 전경】

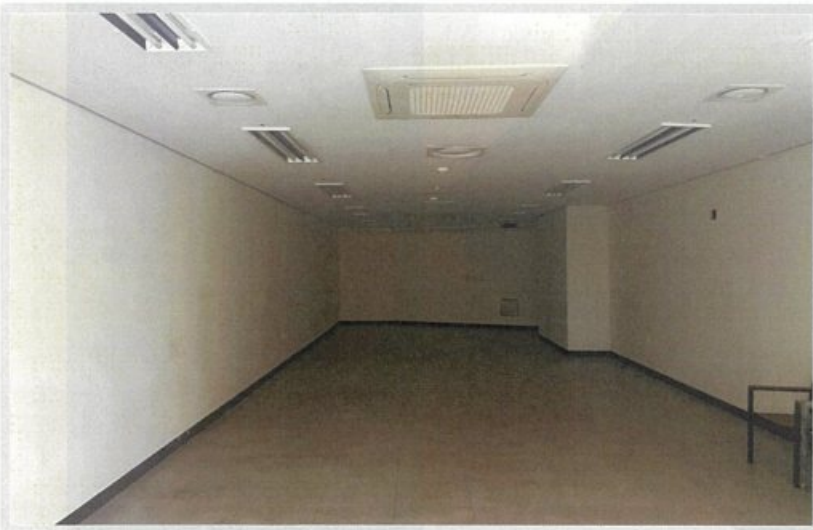


【기호 (6) 내부전경】

## 사 진 용 지



【기호 (7) 전경】



【기호 (7) 내부전경】



【기호 (8) 전경】

# 사 진 용 지



【기호 (9) 전경】



【기호 (10) 전경】



【기호 (11) 전경】

## 사 진 용 지



【기호 (11) 내부전경】



【기호 (12) 전경】



【기호 (12) 내부전경】

# 사 진 용 지



【기호 (13) 전경】



【기호 (14) 전경】



【기호 (13), (14) 주위전경】

## 사 진 용 지



【기호 (15), (16) 전경】



【기호 (15), (16) 주위전경】