

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁주식회사
건명	서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 제101호 외
감정서번호	가람 0118-04-00111

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)가람감정평가법인

KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

0118-04-00111

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

권 소 현

권 소 현



(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호



감정평가액	일백칠십일억팔백만원정 (₩17,108,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사	감정평가목적	구매			
채무자	-	제출처	대한토지신탁주식회사			
소유자 (대상업체명)	금은산업개발주식회사 (수탁자:대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
		2018.04.04	2018.04.04	2018.04.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	17,108,000,000
			이	하	여	백
합계						₩17,108,000,000
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사 김 윤 호</p>					

임대차 내역 조사표

임대차 내역					
순번	매장명	계약자	임대금액(원)		비고
			보증금	월임대료	
1	구두세화	정준섭	5,000,000	500,000	지하1층 출입문 소재
2	남자세신	최상근	10,000,000	4,000,000	지하2층 남자사우나 소재
3	남자매점	이승주	70,000,000	-	지하2층 남자사우나 소재
4	이발소	박영길	100,000,000	150,000	지하2층 남자사우나 소재
5	스넥	유인준	150,000,000	1,000,000	지하2층 찜질방 소재
6	오락기	유인준	30,000,000	750,000	지하2층 찜질방 소재
7	안마기	홍용표	40,000,000	500,000	지하2층 찜질방 소재
8	피부관리	이정화	70,000,000	2,000,000	지하2층 찜질방 소재
9	좌욕실	박성례	15,000,000	400,000	지하2층 여자사우나 소재
10	여자매점	원문선	5,000,000	800,000	지하2층 여자사우나 소재
합 계			495,000,000	10,100,000	-

※ 본 건 임대차내용확인인 “휴피트니스 불가마사우나”에서 제시한 “임대 매장현황표”로 확인하였음. [후첨 “임대매장현황표” 참조]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 “구로디지털단지(원광디지털대)” 남서측 인근에 위치하는 부동산(코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호)으로서 대한토지신탁의 구매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 대상 물건 목록

소재지	서울특별시 구로구 구로동 811 코오롱사이언스밸리 2차						
이용상황	아파트형공장	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상15층/지하4층	사용승인일	2005.12.13		
기호	층·호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	비고
가	제지하층 제101호	일반목욕장	151.72	116.86	268.58	34.01	사우나입구
나	제지하층 제124호	일반공장	115.52	84.93	200.45	25.38	사우나 사무실 등
다	제지하층 제201호	지원시설(일반목욕장)	3,980.36	3,065.76	7046.12	992.69	찜질방
다-1	제지하층 제212호	운동시설(골프연습장)	447.79	344.89	792.68		골프연습장
라	제지하층 제304호	일반공장	66.4	48.82	115.22	14.59	사우나 관련 세탁실 등
마	제지하층 제305호	일반공장	44.26	32.54	76.8	9.73	
바	제지하층 제306호	일반공장	57.26	42.1	99.36	12.58	
사	제지하층 제307호	일반공장	41.56	30.56	72.12	9.13	
아	제지하층 제308호	일반공장	61.94	45.54	107.48	13.61	
자	제지하층 제317호	일반공장	26.4	19.41	45.81	5.8	
차	제지하층 제318호	일반공장	25.74	18.92	44.66	5.66	기계실
카	제지하층 제321호	일반공장	282.9	207.99	490.89	62.16	
합 계			5,301.85	4,058.32	9,360.17	1,185.34	

※ 본 건 제지하층 제201호[기호(다)]는 집합건축물대장상 2008년 09월 08일에 2개호(제지하층 제201호, 제지하층 제212호)로 분할 되었으나 등기사항전부증명서 상에는 정리되지 않은 상태로서 의뢰측과 협의 하여 제지하층 제201호 [기호(다)]와 제지하층 제212호[기호(다-1)]를 구분하여 대상 물건을 확정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 04월 04일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2018년 04월 04일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 건은 지하층 제211호와 함께 사우나 및 운동시설로 이용중(상호명 “휴피트니스 불가마사우나”)이며, 본 건(제지하층 제101호 외 11개호)은 불가마사우나 시설부분, 제지하층 제211호는 피트니스 시설부분에 해당하는 부분으로 구분되는바 업무 진행 시 참고바람.

나. 본 건 제지하층 제201호[기호(다)]는 집합건축물대장상 2008년 09월 08일에 2개호(제지하층 제201호, 제지하층 제212호)로 분할 되었으나 등기사항전부증명서 상에는 정리되지 않은 상태로서, 본 건 제지하층 제201호[기호(다)] 및 제지하층 제212호[기호(다-1)]는 거래관행 등을 고려하여 추후 소유권 대지권이 각 호별로 적정하게 배분될 것을 전제로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의뢰목록 및 등기사항전부증명서			집합건축물대장		
구분	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	구분	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)
제지하층 제201호	4,428.15	992.69	제지하층 제201호	3,980.36	-
			제지하층 제212호	447.79	-

다. 본 건 구분건물 각호의 등기사항전부증명서 표제부 대지권의 표시 표시번호 2번에 토지에 대하여 “별도 등기 있음 1토지(을구 48번, 49번 지상권 설정 등기) 2005년12월14일”으로 등기되어 있으나 이에 구애없이 본건 구분건물 각 호를 정상평가하였는바 공매 진행 시 토지 별도등기 여부를 확인하시기 바람.

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항	
48	지상권설정	2005년 12월9일 제108768호	2005년 12월9일 설정계약	목 적	공공시설물(하수도, 가로등, 가로수, 보도, 등 기타) 설치의 소유
				범 위	서쪽 10미터 도로변 대지 내 폭 4미터, 319.00㎡
				존속기간	건축물 존치시까지
				특 약	소유권 변동시에 자동승계
				지상권자	서울특별시구로구 도면편철장 제1책474장
49 (전 48)	합병한 공장용지 101㎡에 대한 이기 지상권설정	2005년 12월9일 제108768호	2005년 12월9일 설정계약	목 적	공공시설물(하수도, 가로등, 가로수, 보도, 등 기타) 설치의 소유
				범 위	서쪽 10미터 도로변 대지 내 폭 4미터, 8㎡
				존속기간	건축물 존치시까지
				특 약	소유권 변동시에 자동승계
				지상권자	서울특별시구로구 도면편철장 제1책474장
				합병으로 인하여 서울특별시 구로구 구로동 811-1에서 이기 단 합병한 토지 101㎡만이 지상권의 목적임 접수 2005년 12월 14일 제110109호	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래 사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 비교가능성 있는 임대사례 등을 찾기가 힘들어 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 등을 통해 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 및 귀제시목록 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 관리실에 비치된 도면 및 점유사용부분에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본 건 중 “기호(다)”는 사우나 등으로 이용중인 점을 고려하여 의뢰인 측에서 제시한 아래의 제반 사우나 및 불가마 관련 시설비를 합산하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

〈기호(다) 목록시설 관련 설비〉

순서	구분	품 명	제조사	규 격	단위	수량	비 고
1	주 장 비	관류형스팀보일러	(주)부스타	1,000kcal/hr	대	1	-
2		관류형스팀보일러	(주)부스타	800kcal/hr	대	1	-
3		순간온수가열기(급탕용)	한국스파이렉스사코	1,160,000kcal/hr	대	2	미사용
4		순간온수가열기(난방용)	한국스파이렉스사코	350,000kcal/hr	대	1	미사용
5		고형물제거장치(지하수용)	아쿠소프트(주)	27~45m ³ /hr	대	1	인입관경 50A
6		연수기(지하수용)	아쿠소프트(주)	14~19m ³ /hr	대	2	인입관경 50A
7		연수기(상수도용)	아쿠소프트(주)	13~18m ³ /hr	대	1	인입관경 50A
8		폐수열회수기(온수용)	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	접속관:폐수125A/급수100A
9		폐수열회수기(냉수용)	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	접속관:폐수125A/급수100A
10		상수도폐열회수기	대양산업	대형(주문제작)/	대	1	
11		온수탱크(믹싱펌프포함)		15TON,3HP	식	1	
12		온수보일러	(주)부스타	-	대	1	
13	여 과	샌드여과기	미광기공	15TON/HR	대	10	
14		샌드여과기	미광기공	30TON/HR	대	2	
15	펌 프 류	저수조(SMC)	현장제작	150TON	대	1	총용량:178TON
16		응축수탱크(ST'L)	현장제작	3.5TON	대	1	1240*2550*1300
17		배수탱크(FRP)	현장제작	25TON	대	1	1950*6950*2200
18		부스터펌프	그런포스	7.5HP*4	SET	1	인입관경125A
19		난방순환펌프(인라인)	효성	2HP	대	2	
20		급탕순환펌프(인라인)	WILO	1HP	대	4	
21		배수펌프(자흡식)	WILO	7.5HP	대	3	
22		냉탕파도풀펌프	동양부스타	7.5HP	대	2	
23		냉탕메그네티펌프	동양부스타	7.5HP	대	2	
24		냉탕넥사워펌프	동양부스타	5HP	대	2	
25		냉탕천정펌프	동양부스타	5HP	대	2	추가
26		온탕안마노즐펌프	지멘스/동양부스타	10HP	대	4	
27		링브로와	-	2HP	대	10	2대 추가
28	냉 각 기	급냉탕냉각기	-	7.5RT	대	2	-
29		아이스방냉각기	-	15RT	대	1	-
30	방 열	방열기	-	스팀	대	7	찜질방4, 남탕2, 여탕1
31		방열기	-	전기	대	1	여탕1

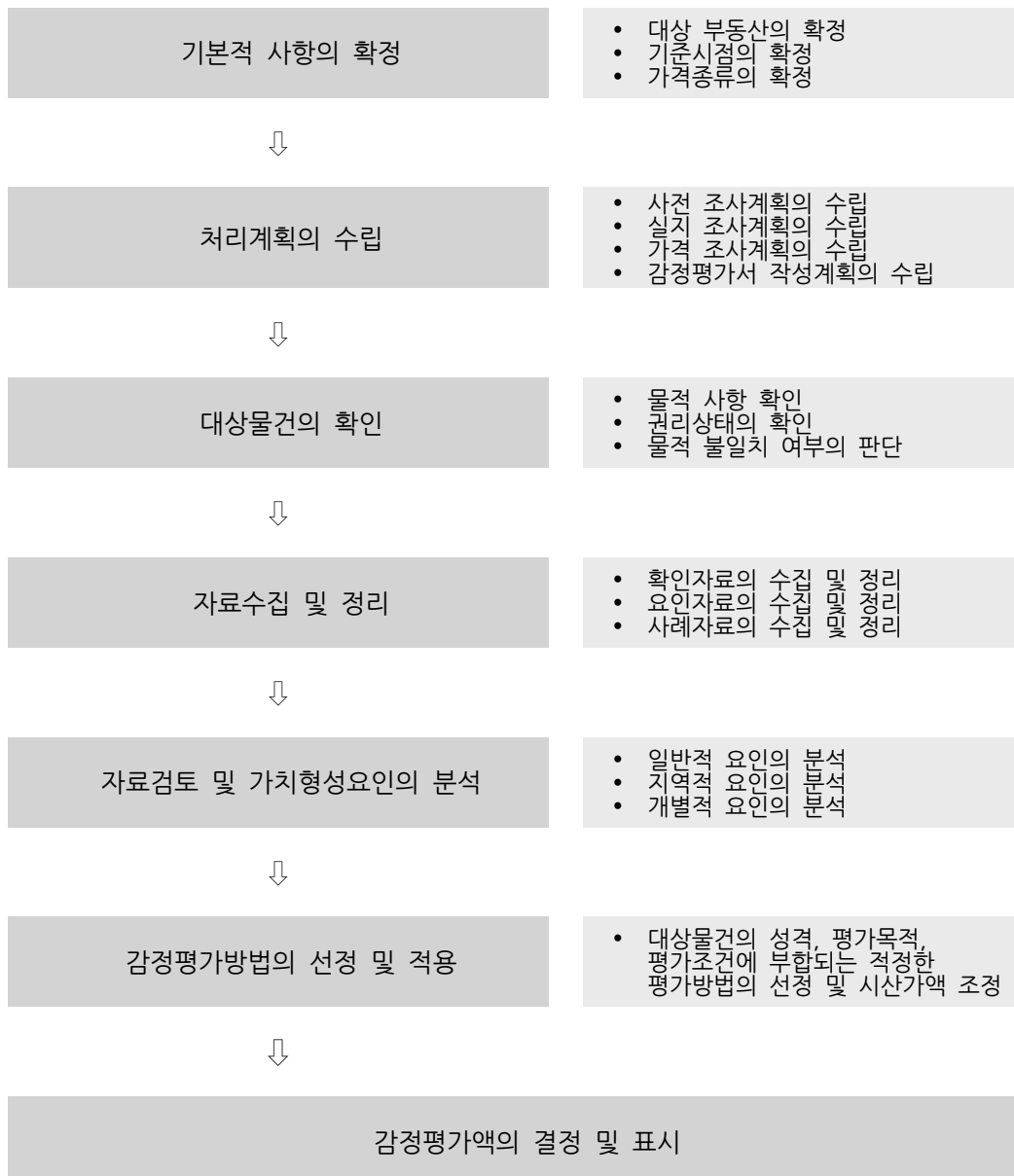
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

순서	구분	품 명	제조사	규 격	단위	수량	비 고
32	자 동 밸브	믹싱밸브	이태리산	40A*40A*40A	EA	8	-
33		모듈밸브(스팀제어)	영동에이스	40A	EA	8	방열기용
34		모듈밸브(스팀제어)	영동에이스	20A	EA	8	여과순환용
35		슬레노이드밸브(물용)	오토시그마	40A	EA	15	급수/수위용
36	기 타 밸브 류	차압유량밸브	신우	-	식	1	-
37		글로브밸브	(주)스타코넷	-	식	1	-
38		게이트밸브(기계식)	(주)스타코넷	-	식	1	-
39		게이트밸브(주출)	영신	-	식	1	-
40		버터플라이밸브	DKT.M.I(주)	-	식	1	-
41		체크밸브(스윙)	(주)스타코넷	-	식	1	-
42		볼밸브	(주)스타코넷	-	식	1	-
43		강압밸브	신우	-	식	1	-
44		안전밸브(릴리프)	신우	-	식	1	-
45		스트레나	신우	-	식	1	-
46		스팀드랩	신우	-	식	1	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	층수	이용상황	가격수준(원/㎡)	비고
본 건 건물 내	지하1층	근린생활시설	5,000,000 내외	실거래가 및 현장조사 등
		공장	3,000,000 내외	
	지하2층	근린생활시설	3,000,000 내외	
	지하3층	공장	1,300,000 ~ 2,000,000	

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
A	구로동 811 코오롱사이언스밸리 2차 제지하층 제128호	일반공장	134.4	410,533,340	3,050,000	'17.10.16	본 건 건물 내
B	구로동 811 코오롱사이언스밸리 2차 제지하층 제404호	일반공장	15.86	33,000,000	2,080,000	'17.03.31	
C	구로동 811 코오롱사이언스밸리 2차 제지하층 제120호	일반음식점	178.41	878,130,000	4,920,000	'16.09.27	

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	비고
a	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제120호	일반 음식점	178.41	856,000,000	4,800,000	'16.10.14 담보	본 건 건 물 내
b	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제137호	일반 음식점	193.97	1,350,000,000	6,960,000	'16.05.26 담보	
c	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제103호	제2종 근린생활시설 (일반음식점)	130.4	870,000,000	6,670,000	'15.09.30 담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 거래사례비교법에 의한 가액

1. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
가	A

나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
A	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제128호	일반공장	134.4	410,533,340	3,050,000	'17.10.16	본 건 건물 내

- ▷ 공용 면적(㎡) : 98.81
- ▷ 대지권 면적(㎡) : 29.53
- ▷ 사용승인일 : 2005.12.13

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

3. 시점수정

가. 지역별 자본수익률 (집합(상가), 서울)

(출처 : 한국감정원, 단위 : %)

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2017년	0.32	0.36	0.37	0.58

나. 시점수정치

본 건 기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
가	A	서울 (17.10.16 ~ 18.04.04)	집합 (상가)	1.081% (1.01081)	$(1+0.0058*77/92)*(1+0.0058*94/92)$ ≒ 1.01081

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

■ 본 건 기호 (가) : 비교사례 기호 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	본 건은 비교사례와 동일 건물에 위치하여 외부요인은 동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로로의 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	본 건은 비교사례 대비 건물요인 중 건물의 관리상태 및 인테리어 등에서 우세함.	1.03
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 개별요인 중 용도별 효용 등에서 우세함.	1.50
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.545

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (나) : 비교사례 기호 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	본 건은 비교사례와 동일 건물에 위치하여 외부요인은 동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	본 건은 비교사례 대비 건물요인 중 건물의 관리상태 및 인테리어 등에서 우세함.	1.03
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례와 개별요인이 대체로 유사함.	1.00
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (다) : 비교사례 기호 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	본 건은 비교사례와 동일 건물에 위치하여 외부요인은 동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로와 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	본 건은 비교사례 대비 건물요인 중 건물의 관리상태 및 각종 설 비의 유무(공중목욕탕 관련설비) 및 인테리어 등에서 우세함.	1.30
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 개별요인 중 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세하나 용도별 효용 등 에서 우세하여 종합적으로 개별 요인이 다소 열세함.	0.86
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.118

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (다-1) : 비교사례 기호 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	본 건은 비교사례와 동일 건물에 위치하여 외부요인은 동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	본 건은 비교사례 대비 건물요인 중 건물의 관리상태 및 인테리어 (골프연습장) 등에서 우세함.	1.03
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 층별효용 등에서 열세하나 용도별 효용 등 에서 우세하여 종합적으로 개별 요인이 우세함.	0.96
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.989

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본 건 기호 (라~카) : 비교사례 기호 (A)

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	본 건은 비교사례와 동일 건물에 위치하여 외부요인은 동일함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건 물 요 인	단지내 주차의 편리성	본 건은 비교사례 대비 건물요인 이 대체로 유사함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 층별 효 용 등에서 열세함.	0.50
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

본 건 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	A	3,050,000	1.000	1.01081	1.545	4,763,189	151.72	722,671,035	723,000,000
나	A	3,050,000	1.000	1.01081	1.030	3,175,460	115.52	366,829,139	367,000,000
다	A	3,050,000	1.000	1.01081	1.118	3,446,761	3,980.36	13,719,349,614	13,719,000,000
다-1	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.989	3,049,058	447.79	1,365,337,682	1,365,000,000
라	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	66.4	102,354,604	102,000,000
마	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	44.26	68,226,126	68,000,000
바	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	57.26	88,265,431	88,000,000
사	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	41.56	64,064,117	64,000,000
아	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	61.94	95,479,581	95,000,000
자	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	26.4	40,695,204	41,000,000
차	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	25.74	39,677,824	40,000,000
카	A	3,050,000	1.000	1.01081	0.500	1,541,485	282.9	436,086,107	436,000,000
합 계									17,108,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 산정된 시산가액의 검토 결과, 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 수익환원법에 의해 산정된 시산가액과 비교시, 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

본 건 기호	층·호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)	감정평가액 결정 (원)	비 고
가	제지하층 제101호	151.72	723,000,000	723,000,000	비준가액
나	제지하층 제124호	115.52	367,000,000	367,000,000	비준가액
다	제지하층 제201호	3,980.36	13,719,000,000	13,719,000,000	비준가액
다-1	제지하층 제212호	447.79	1,365,000,000	1,365,000,000	비준가액
라	제지하층 제304호	66.4	102,000,000	102,000,000	비준가액
마	제지하층 제305호	44.26	68,000,000	68,000,000	비준가액
바	제지하층 제306호	57.26	88,000,000	88,000,000	비준가액
사	제지하층 제307호	41.56	64,000,000	64,000,000	비준가액
아	제지하층 제308호	61.94	95,000,000	95,000,000	비준가액
자	제지하층 제317호	26.4	41,000,000	41,000,000	비준가액
차	제지하층 제318호	25.74	40,000,000	40,000,000	비준가액
카	제지하층 제321호	282.9	436,000,000	436,000,000	비준가액
합 계		5,301.85		17,108,000,000	

0118-04-00111

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 구로구 구로동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 디지털로34길 55	811 코오롱 싸이언스 밸리 2차	아파트형 공장	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕				
				1층	3064.51			
				2층	5993.8			
				3층~11층 각	5225			
				12층	5193.24			
				13층~14층 각	4804.57			
				15층	4039.31			
				옥탑1층	527.26			
				옥탑2층	563.76			
				지하1층	7753.27			
				지하2층	8923.96			
				지하3층	1646.03			
				지하4층	183.29			
				준공업지역	11832			
				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제101호	151.72	151.72	723,000,000	비준가액 (공용면적 : 116.86㎡ 포함)
					34.01			
				1.소유권대지권	----- 11832	34.01		

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제124호	115.52	115.52	367,000,000	비준가액 (공용면적 : 84.93㎡ 포함)
					25.38			
				1.소유권대지권	-----	25.38		
					11832			
다				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제201호	3980.36	3,980.36	13,719,000,000	비준가액 (공용면적 : 3065.76㎡포함) 시설비포함 적정 대지지분 포함
다-1				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제212호	447.79	447.79	1,365,000,000	비준가액 (공용면적 : 344.89㎡ 포함) 적정 대지지분 포함
라				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제304호	66.4	66.4	102,000,000	비준가액 (공용면적 : 48.82㎡ 포함)
					14.59			
				1.소유권대지권	-----	14.59		
					11832			

0118-04-00111

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제305호	44.26	44.26	68,000,000	비준가액 (공용면적 : 32.54㎡ 포함)
					9.73			
				1.소유권대지권	-----	9.73		
					11832			
바				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제306호	57.26	57.26	88,000,000	비준가액 (공용면적 : 42.1㎡ 포함)
					12.58			
				1.소유권대지권	-----	12.58		
					11832			
사				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제307호	41.56	41.56	64,000,000	비준가액 (공용면적 : 30.56㎡ 포함)
					9.13			
				1.소유권대지권	-----	9.13		
					11832			
아				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제308호	61.94	61.94	95,000,000	비준가액 (공용면적 : 45.54㎡ 포함)
					13.61			
				1.소유권대지권	-----	13.61		
					11832			

0118-04-00111

구분건물 감정평가 명세표

페이지: 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제317호	26.4	26.4	41,000,000	비준가액 (공용면적 : 19.41㎡ 포함)
				5.8				
				1.소유권대지권	-----	5.8		
				11832				
차				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제318호	25.74	25.74	40,000,000	비준가액 (공용면적 : 18.92㎡ 포함)
				5.66				
				1.소유권대지권	-----	5.66		
				11832				
카				(내) 철근 콘크리트구조 제지하층 제321호	282.9	282.9	436,000,000	비준가액 (공용면적 : 207.99㎡ 포함)
				62.16				
				1.소유권대지권	-----	62.16		
				11832				
합 계					₩17,108,000,000.-			
				이 하	여 백			

구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	서울특별시 구로구 구로동 811
건물명칭 및 동·호수	코오롱사이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철 2호선 “구로디지털단지역(원광디지털대)” 남서측 인근에 위치하며, 주변으로는 역을 배후로 각종 중, 소규모의 상가 및 본 건물과 유사한 규모의 아파트형 공장, 일반공장 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통 시 됨.
교통상황	본 건까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선 “구로디지털단지역(원광디지털단지)”이 소재하는 등, 제반 대중교통사정은 양호함.
접면도로상황	본 건 단지 남측으로 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 공법상제한 사항	도시지역, 준공업지역, 일반미관지구, 도로(저축), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 국가산업단지(한국수출산업단지), 산업시설구역, 과밀억제권역, 장애물제한표면구역(진입표면).
주위환경	

구분건물 개별요인 분석표-2

건 물 의 구 조 및 마 감 재 등	구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 규모 : 지상15층 / 지하4층 외벽 : 돌붙임 및 커튼월 마감 등 내벽 : 샷시 및 유리, 인테리어 마감 등 바닥 : 타일 깔기 마감 등 창호 : 패어글래스 창호임.						
이 용 상 황	기호(가~다) : 사우나 시설로 이용 중임. 기호(다-1) : 골프연습장으로 이용 중임. 기호(라~차) : 사우나 관련 세탁실 등으로 이용 중임. 기호(카) : 기계실로 이용 중임.						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2005.12.13	
부 대 설 비 등	급·배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	○	○	○	○
공 부 와 의 차 이 및 기 타	본 건 제지하층 제201호[기호(다)]는 집합건축물대장상 2008년 09월 08일에 2개호(제지하층 제201호, 제지하층 제212호)로 분할 되었으나 등기사항전부증명서 상에는 정리되지 않은 상태로서, 본 건 제지하층 제201호[기호(다)] 및 제지하층 제212호[기호(다-1)]는 거래관행 등을 고려하여 추후 소유권대지권이 각 호별로 적정하게 배분될 것을 전제로 평가하였음.						
본 건 전 경							

광역위치도

소재지

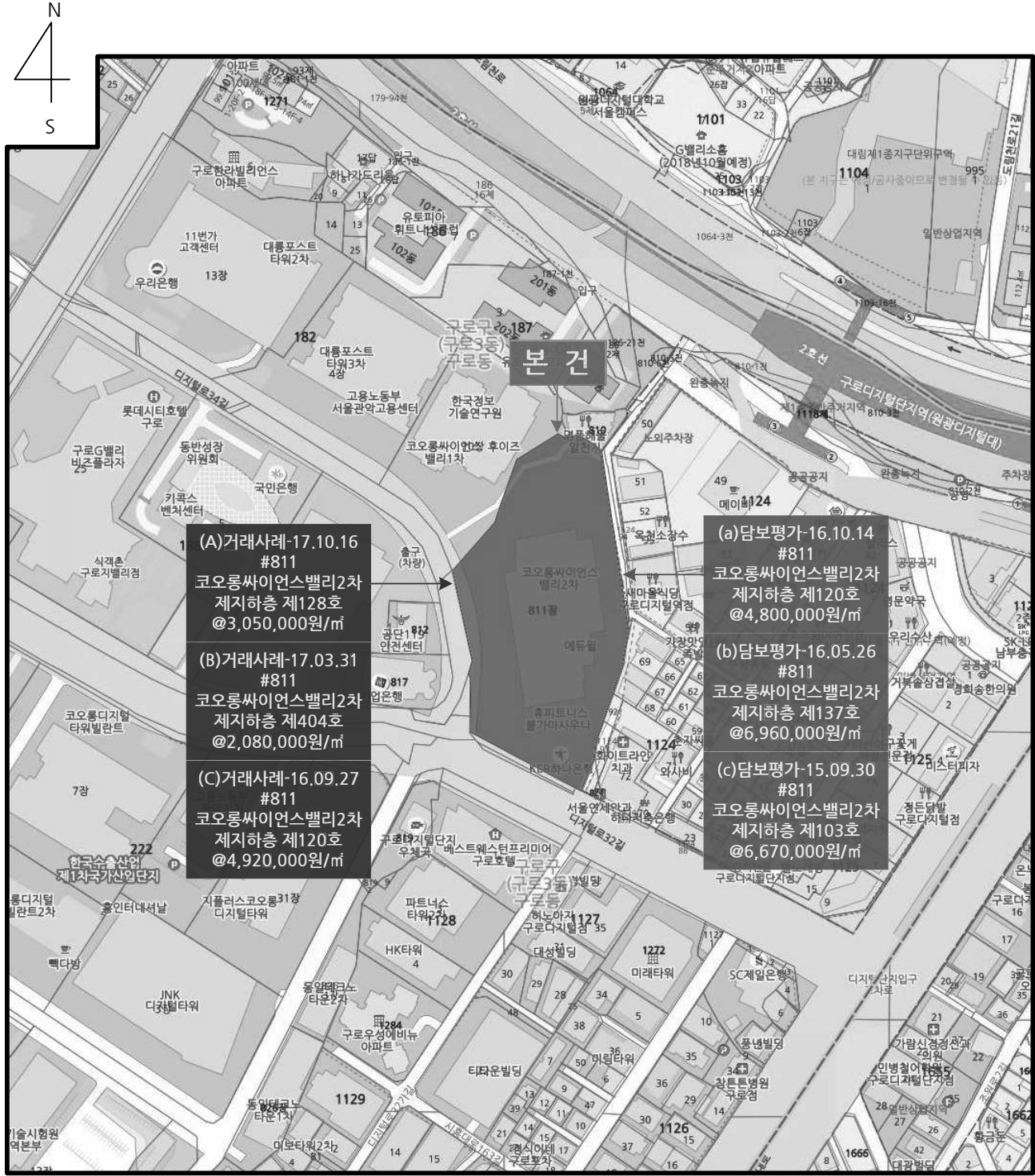
서울특별시 구로구 구로동 811
코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 제101호 외



위 치 도

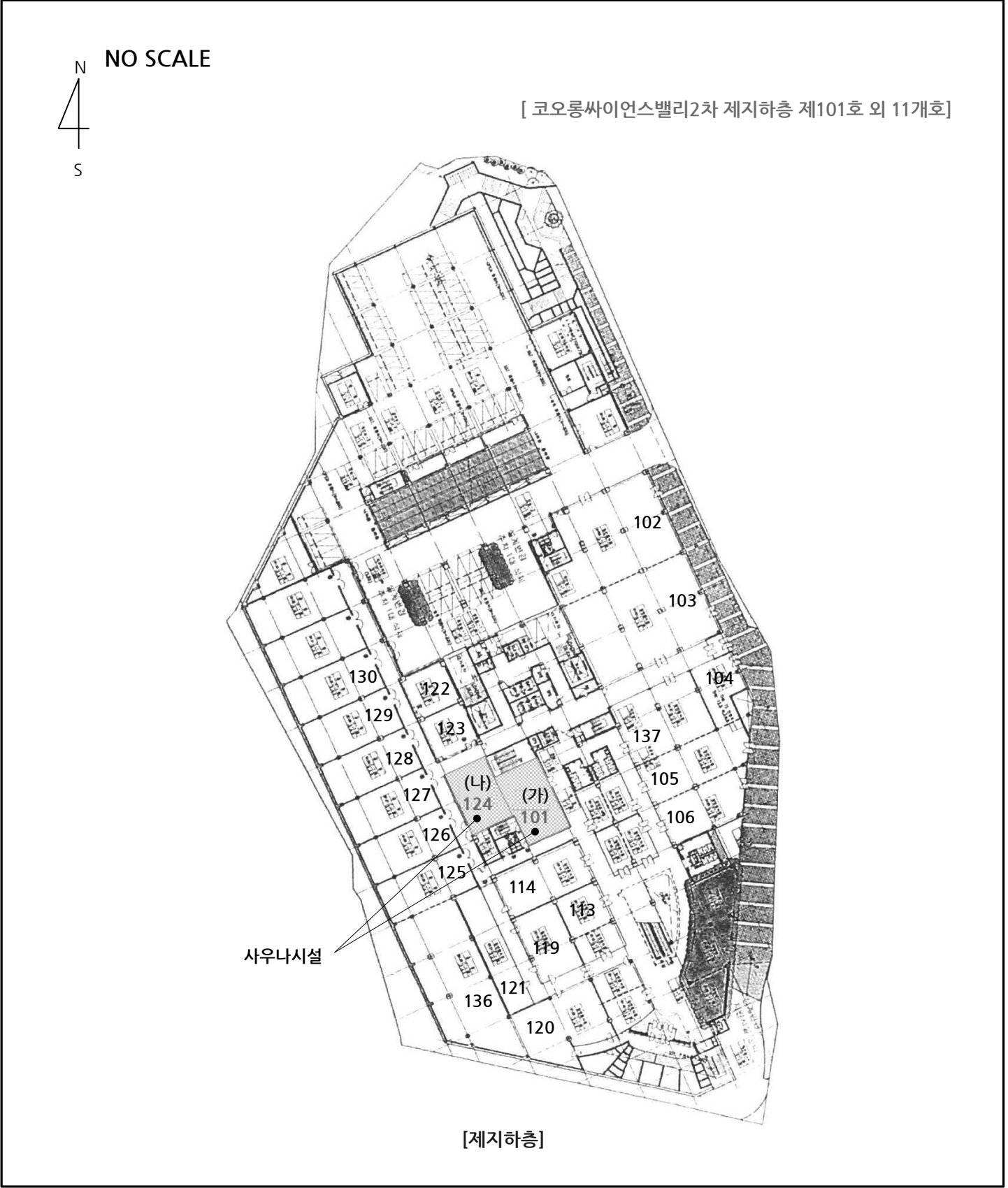
소재지

서울특별시 구로구 구로동 811
코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 제101호 외



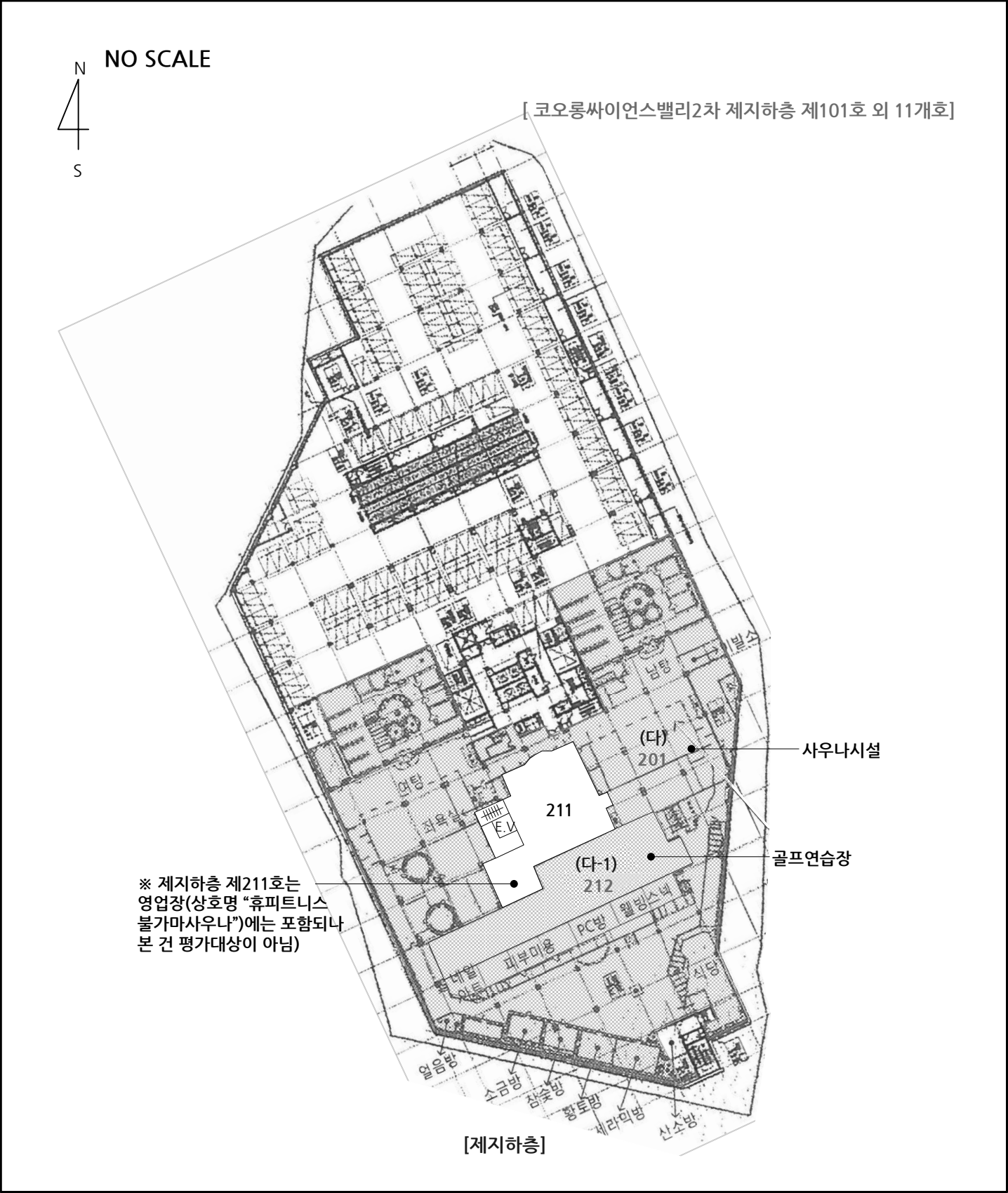
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



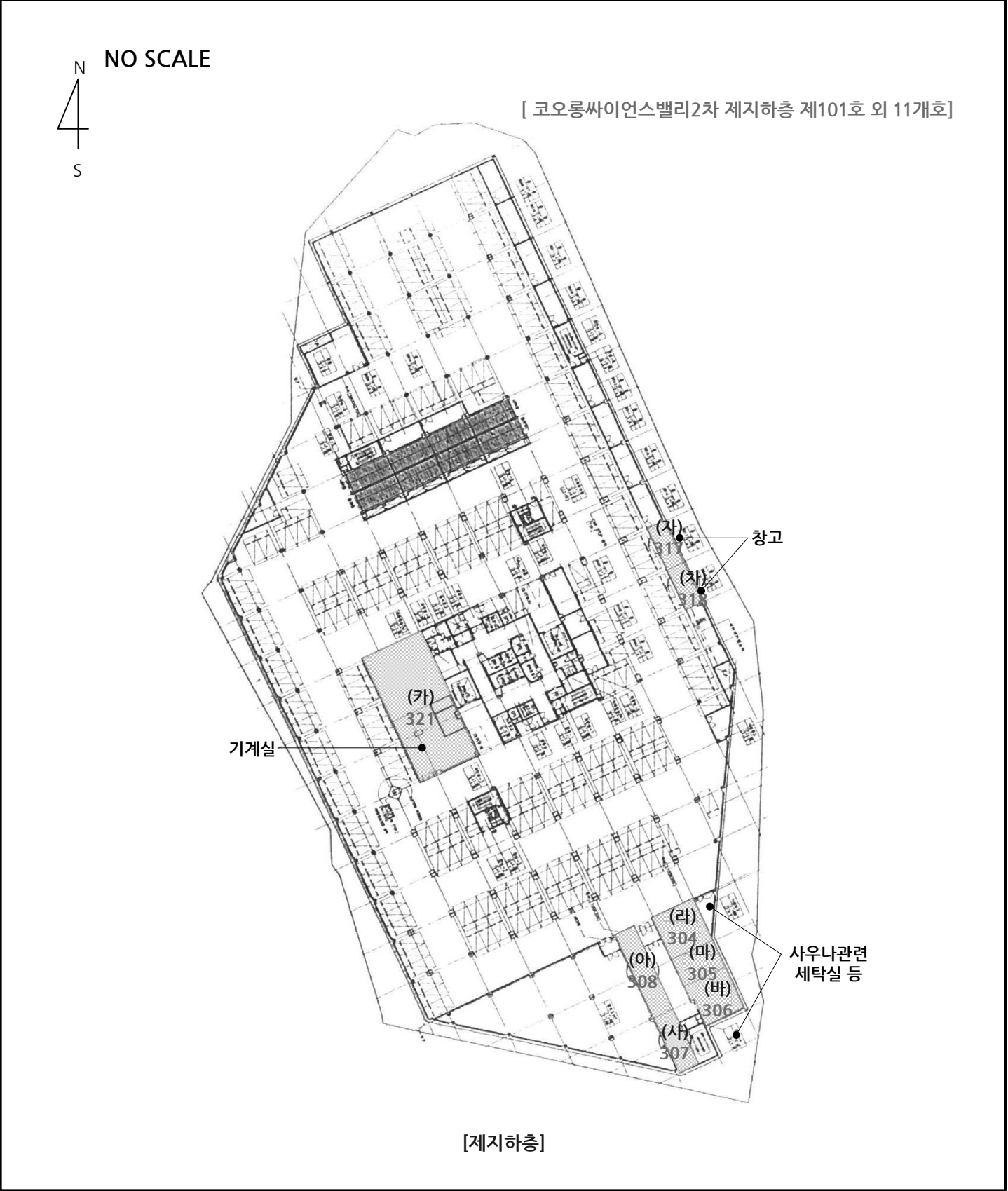
호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



호별배치도 및 내부구조도

기호 : ()



사 진 용 지



외관 전경



주위환경

사 진 용 지



지하3층 복도



지하3층 전경(1)



지하3층 전경(2)



지하3층 전경(3)

사 진 용 지



제지하층 제212호
골프연습장



제지하층 제201호
사우나(1)



제지하층 제201호
사우나(2)



제지하층 제201호
사우나(3)