

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 서울특별시 구로구 구로동 811번지 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 160512-00-009



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 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)하나감정평가법인



Hana Appraisal & Consulting Co., LTD.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층



HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철

(인)

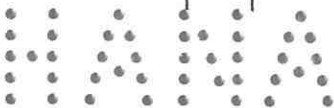
감정평가사

정민호

정민호

(인)

감정평가액	—금일백사십구억삼천일백만원整 (₩14,931,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처		대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치		시장가치	
			감정평가 조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점		조사기간	작성일
			2016.05.18		2016.05.16 ~ 2016.05.18	2016.05.23
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	14,931,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩14,931,000,000.-
심사확인	<div><div>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</div><div><div>심사자</div><div>감정평가사</div><div>(인)</div></div></div>					



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “구로디지털단지역(2호선)” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대한토지신탁(주)의 공매 진행 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

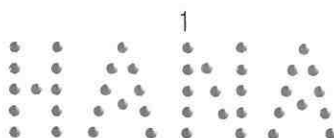
### 2. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2016년 05월 18일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황, 권리분석 및 시장분석을 위한 실지조사는 2016년 05월 18일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 임대사항

본건의 임대내역은 미상임.

### 2. 기타

- ① 본건의 물적 동일성은 인정됨.
- ② 본건의 위치 확인은 소유자가 제시한 평면도에 의거하였음.
- ③ 본건 중 일련번호(다)(제비 201호, 전유면적 4,428.15㎡)는 집합건축물대장상 제비201호(전유면적 3,980.36㎡)와 제비212호(전유면적 447.79㎡)로 분할되어 제비201호는 사우나로, 제비212호는 체육시설로 이용되고 있으나, 등기사항전부증명서 상에는 변경등기가 되지 아니하여 제비201호(제 지하층 제201호, 전유면적 4,428.15㎡)로 표시되어 있는 바, 본건 평가는 등기사항전부증명서를 기준으로 평가하였음.
- ④ 일련번호(가), (나)는 현황 구분이 되어 있지 않고 사우나 매표소로 이용 중이나, 두 구분건물의 구조자체의 변경 없이 경계벽 철거 후 일단으로 이용되고 있으나, 두 구분건물간의 경계가 현황 도면으로 증빙되고, 향후 원상회복이 용이하다고 판단되어 각각 구분하여 평가하였음.
- ⑤ 귀 제시목록 중 사우나로 이용 중인 구분건물(일련번호(다), 집합건축물대장상 제비201호, 전유면적:3,980.36㎡)의 평가에 사우나 운영에 필요한 제반설비(불가마 찜질방, 보일러설비, 정수설비, 여과설비, 보온 및 배관설비 등)와 인테리어 비용은 귀 요청에 의거하여 구분건물에 포함하여 평가하였음.
- ⑥ 일련번호(나)는 공부상 용도가 일반공장이나 현황 일련번호(가)와 같이 사우나 매표소로 이용 중이며, 이는 최유효의 이용으로 판단되어 일련번호(가)와 동일한 사례를 기준으로 동일 단가를 적용하여 평가하였음.
- ⑦ 귀 신탁사에서 제시한 기계장비 설비 목록 중 장비목록(1) '관류형스팀보일러'는 제시 목록상 수량이 3대이나 일부가 해체, 철거되어 현황 1대로 확인되었고, 장비목록(2)의 일부 규격이 상이하 여 현장에서 조사된 내용을 기준으로 설비부분 가격을 결정하였으니 추후 업무 진행 시 이 점 참고하시기 바람.
- ⑧ 본건 토지에 별도등기 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## ⑨ 토지, 건물의 배분

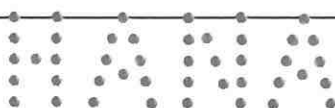
구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 아래와 같이 재하였으니, 공매 진행 시 참고하시기 바람.

일련번호	호수	전유면적	감정평가액(원)	토지비(원)	건물비(원)	비고
가	B101	151.72	740,000,000	222,000,000	518,000,000	-
나	B124	115.52	564,000,000	169,200,000	394,800,000	-
다	B201	4,428.15	11,908,000,000	2,977,000,000	8,931,000,000	-
라	B211	384.08	881,000,000	264,300,000	616,700,000	-
마	B304	66.40	92,000,000	27,600,000	64,400,000	-
바	B305	44.26	61,000,000	18,300,000	42,700,000	-
사	B306	57.26	79,000,000	23,700,000	55,300,000	-
아	B307	41.56	57,000,000	17,100,000	39,900,000	-
자	B308	61.94	86,000,000	25,800,000	60,200,000	-
차	B317	26.40	36,000,000	10,800,000	25,200,000	-
카	B318	25.74	36,000,000	10,800,000	25,200,000	-
타	B321	282.90	391,000,000	117,300,000	273,700,000	-
합계	-	5,685.93	14,931,000,000	3,883,900,000	11,047,100,000	-

# (구분건물) 감정평가명세서표

페이지 : 1

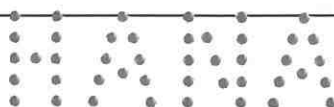
건 물 명		코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1.	서울특별시 구로구 구로동 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 디지털로 34길 55	811 코오롱 싸이언 스밸리 2차	아파트형 공장	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 15층				
				1층	3,064.51			
				2층	5,993.80			
				3~11층 각	5,225			
				12층	5,193.24			
				13,14층 각	4,804.57			
				15층	4,039.31			
				옥탑1층	527.26			
				옥탑2층	563.76			
				지하1층	7,753.27			
				지하2층	8,923.96			
				지하3층	1,646.03			
				지하4층	183.29			
			공장용지	준공업지역	11,832			
				내)				
				철근콘크리트구조 제지하층제101호	151.72	151.72	740,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 268.58㎡
				소유권	34.01			
				1. -----	-----	34.01		
				대지권	11,832			



# (구분건물) 감정평가명세서

페이지 : 2

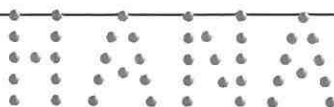
건 물 명		코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				내) 철근콘크리트구조 제지하층제124호	115.52	115.52	564,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 200.45㎡
				소유권	25.38			
				1. -----	-----	25.38		
				대지권	11,832			
다				내) 철근콘크리트구조 제지하층제201호	4,428.15	4,428.15	11,908,000,000	집합건축물 대장상 비201 호, 비212호로 분할 시설비포함 집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 7,838.8㎡
				소유권	992.69			
				1. -----	-----	992.69		
				대지권	11,832			
라				내) 철근콘크리트구조 제지하층제211호	384.08	384.08	881,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 679.9㎡
				소유권	86.10			
				1. -----	-----	86.10		
				대지권	11,832			
마				내) 철근콘크리트구조 제지하층제304호	66.4	66.4	92,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 115.22㎡
				소유권	14.59			
				1. -----	-----	14.59		
				대지권	11,832			



# (구분건물) 감정평가명세서

페이지 : 3

건 물 명 코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호								
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				내) 철근콘크리트구조 제지하층제305호	44.26	44.26	61,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 76.8㎡
				소유권	9.73			
				1. -----	-----	9.73		
				대지권	11,832			
사				내) 철근콘크리트구조 제지하층제306호	57.26	57.26	79,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 99.36㎡
				소유권	12.58			
				1. -----	-----	12.58		
				대지권	11,832			
아				내) 철근콘크리트구조 제지하층제307호	41.56	41.56	57,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 72.12㎡
				소유권	9.13			
				1. -----	-----	9.13		
				대지권	11,832			
자				내) 철근콘크리트구조 제지하층제308호	61.94	61.94	86,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 107.48㎡
				소유권	13.61			
				1. -----	-----	13.61		
				대지권	11,832			

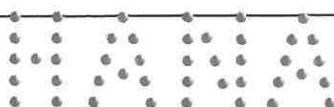




# (구분건물) 감정평가명세표

페이지 : 4

건 물 명		코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
차				내)			36,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 45.81㎡
				철근콘크리트구조				
				제지하층제317호	26.4	26.4		
				소유권	5.8			
1. -----				-----	5.80			
대지권				11,832				
카				내)			36,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 44.66㎡
				철근콘크리트구조				
				제지하층제318호	25.84	25.74		
				소유권	5.66			
1. -----				-----	5.66			
대지권				11,832				
타	내)			391,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함: 490.89㎡			
	철근콘크리트구조							
	제지하층제321호	282.9	282.9					
	소유권	62.16						
1. -----	-----	62.16						
합 계							₩14,931,000,000.-	
				이 하	여	백		



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건의 전체 개요

소재지


건물명,층,호

도로명주소

서울특별시 구로구 구로동 811

코오롱싸이언스밸리 2차 제지하층 제101호 외 11개 호수

서울특별시 구로구 디지털로34길 55



이용상황	근린생활시설				
사용승인	2005-12-13				
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕				
건물규모	지상	15	층 / 지하	4	층
대상물건 면적(m²)	전유	5,685.93	전용률	61.4%	
	공용	4,354.14			
	분양	10,040.07			
	대지권		1,271.44		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련번호	층	호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	분양면적 (m <sup>2</sup> )	대지권
가	지하1	101	151.720	116.860	268.580	34.01
나	지하1	124	115.520	84.930	200.450	25.38
다	지하2	201	4,428.150	2,617.970	7,838.8	992.69
라	지하2	211	384.08	295.82	679.90	86.10
마	지하3	304	66.400	48.820	115.220	14.59
바	지하3	305	44.260	32.540	76.800	9.73

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

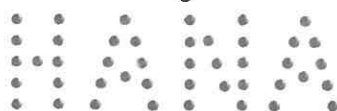
일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권
사	지하3	306	57.260	42.100	99.360	12.58
아	지하3	307	41.560	30.560	72.120	9.13
자	지하3	308	61.940	45.540	107.480	13.61
차	지하3	317	26.400	19.410	45.810	5.80
카	지하3	318	25.740	18.920	44.660	5.66
타	지하3	321	282.900	207.990	490.890	62.16

### 3. 기계설비 장비 목록

NO	구분	자산명칭	모델명 (모델NO)	제조사	주요사양	수량
1	주 장 비	관류형스팀보일러	NBO-1500G	(주)부스타	정격증발량 1500kg/h, 전열면적 9.99㎡, 최고사용압력 1MPa(10kgf/㎠)	1
2		관류형스팀보일러	NBO-800G	(주)부스타	정격증발량 800kg/h, 전열면적 9.39㎡, 최고사용압력 1MPa(10kgf/㎠)	1
3		순간온수가열기 (급탕용)	EASI HEAT	한국스파이 렉스사이코(주)	Heat Capacity : 1,160,000kcal/hr	2
4		순간온수가열기 (급탕용)	EASI HEAT	한국스파이 렉스사이코(주)	Heat Capacity : 350,00kcal/hr	1
5		고형물제거장치 (지하수용)	미상	아쿠소프트(주)	27~45㎡/hr, 인입관경50A	1
6		연수기(지하수용)	미상	아쿠소프트(주)	14~19㎡/hr, 인입관경50A	2
7		연수기(상수도용)	미상	아쿠소프트(주)	13~18㎡/hr, 인입관경50A	1
8		폐수열회수기 (온수용)	미상	대양산업	접속관:폐수125A/급수100A	1
9		폐수열회수기 (냉수용)	미상	대양산업	접속관:폐수125A/급수100A	1

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

NO	구분	자산명칭	모델명 (모델NO)	제조사	주요사양	수량
10	여과	샌드여과기	미상	미광기공	Cap' 15TON/HR	10
11		샌드여과기	미상	미광기공	Cap' 30TON/HR	2
12	펌프류	저수조(SMC)	미상	미상	Cap' 150TON, 총용량 178TON	1
13		응축수탱크(ST'L)	미상	미상	Cap' 3.5TON,1240*2550*1300	1
14		배수탱크(FRT)	미상	미상	Cap' 25TON,1950*6950*2200	1
15		부스터펌프	미상	그런포스	7.5HP*4, 인입관경125A	1SET
16		난방순환펌프 (인라인)	미상	효성	Cap' 2HP	2
17		급탕순환펌프 (인라인)	미상	WILO	Cap' 1HP	4
18		배수펌프(자흡식)	미상	WILO	Cap' 7.5HP	3
19		냉탕파도풀펌프	미상	동양부스타	Cap' 7.5HP	2
20		냉탕메그네티펌프	미상	동양부스타	Cap' 7.5HP	2
21		냉탕넥사워펌프	미상	동양부스타	Cap' 5HP	2
22		온탕안마노즐펌프	미상	지멘스/동양 부스타	Cap' 10HP	4
23		링브로아	미상	미상	Cap' 2HP	8
24	냉각기	급냉탕냉각기	KAC-PK-050	경인냉열	응축능력 16000Kcal/h, 전열면적49m <sup>2</sup>	2
25		아이스방냉각기	KAC-PK-075	경인냉열	응축능력 24900Kcal/h, 전열면적49m <sup>2</sup>	1
26		눈제조기	미상	(주)스토우아트	-	1
27	자동 밸브	믹싱밸브	미상	미상	인입관경 40A*40A*40A	8
28		모듈밸브 (스팀제어)	미상	영동에이스	인입관경 40A, 방열기용	8
29		모듈밸브 (스팀제어)	미상	영동에이스	인입관경 20A, 여과순환용	8
30		슬레노이드밸브 (물용)	미상	오토시그마	인입관경 40A, 급수, 수위용	15



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

NO	구분	자산명칭	모델명 (모델NO)	제조사	주요사양	수량
31	기타 밸브 류	차압유량밸브	미상	신우	-	1
32		글로벌밸브	미상	(주)스타코넷	-	1
33		게이트밸브(기계식)	미상	(주)스타코넷	-	1
34		게이트밸브(주출)	미상	영신	-	1
35		버터플라이밸브	미상	DKT.M.I(주)	-	1
36		체크밸브(스윙)	미상	(주)스타코넷	-	1
37		볼밸브	미상	(주)스타코넷	-	1
38		강압밸브	미상	신우	-	1
39		안전밸브(릴리프)	미상	신우	-	1
40		스트레나	미상	신우	-	1
41		스팀드랩	미상	신우	-	1

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

#### 2. 평가시 고려사항

#### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액 (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점	비고
				전유	분양			
#1	구로동 811	지하/ 119	상가	108.96	192.89	523,550,000 (@4,804,000)	2015.09.14	-
#2	구로동 811	지하/ 319	공장	25.50	44.24	35,000,000 (@1,372,000)	2016.02.23	-
#3	구로동 811	4/405	공장	136.22	236.37	550,000,000 (@4,037,000)	2016.03.10	-
#4	구로동 212-8	지1/ 비117	상가	274.72	480.66	1,300,000,000 (@4,732,000)	2015.05.07	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일한 집합건축물의 거래사례 중 비교 가능성이 높은 <사례 #1, #2>을 각각 선정함.

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.00

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

본건 평가는 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 시점 수정은 한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 산정하였음.

비고	시군구	자본수익률	거래시점 / 기준시점	비 고
사례#1	서울시	1.588%	2015.09.14 / 2016.05.18	'15. 3분기 : 0.28% '15. 4분기 : 0.52% '16. 1분기 : 0.66% $(1 + 0.0028 * 17/92) * (1 + 0.0052) * (1 + 0.0066)$ $* (1 + 0.0066 * 48/91) \approx 1.01588$
사례#2		0.625%	2016.02.23 / 2016.05.18	'16. 1분기 : 0.66% $(1 + 0.0066 * 38/91) * (1 + 0.0066 * 48/91) \approx$ 1.00625

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일 수 안분하여 연장 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

#### (가) 가치형성요인

요인구분	세부항목
단지외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (나) 가치형성요인 비교치의 결정

구분	일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	그 밖의 요인	비교치	비고
1	(가), (나)	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
2	(다), (라)	#1	1.00	1.00	0.47	1.00	0.470	-
3	(마) ~ (타)	#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-

※ 단지외부요인

본건과 거래사례#1 ~ #2는 동일 건물 내에 소재하는바 단지외부요인 동일함.

※ 단지내부요인

본건과 거래사례#1 ~ #2는 동일 건물 내에 소재하는바 단지내부요인 동일함.

※ 호별요인

일련번호(가), (나), (마) ~ (타)는 거래사례#1, 거래사례#2와 각각 대체로 대등함.

일련번호(다), (라)는 거래사례#1 대비 층별 효용에서 열세함.

### (6) 시설비의 보정

일련번호(다) 중 일부는 사우나로 이용되고 있으며, 본건 사우나 및 찜질방부분(집합건축물대장상 제비201호)의 평가는 구분건물의 가격뿐만 아니라 투입된 시설비, 인테리어 등에 소요된 비용을 포함하는 평가인바, 사우나의 시설비 등은 본건과 유사한 사우나의 시설비 수준, 현상 및 보수 정도, 유효 잔존 년 수 등을 고려한 후 관찰감가하여 결정함.  $(700,000\text{원}/\text{m}^2 \times 5/8) = 438,000\text{원}/\text{m}^2$ 으로 시설비는 전용면적 당 440,000원/ $\text{m}^2$ 로 결정함.)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (7) 거래사례비교법에 의한 가격산정

본건		거래사례비교법에따른단가산정					산정가격(원) (구분건물)	시산가격(원) (구분건물 + 시설비 등)
일련 번호	전용 면적 (㎡)	사례단가 (원/전용㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전용㎡)		
가	151.720	4,804,000	1.00	1.01588	1.000	4,880,288	740,437,223	740,000,000
나	115.520	4,804,000	1.00	1.01588	1.000	4,880,288	563,770,814	564,000,000
다	4,428.15	4,804,000	1.00	1.01588	0.470	2,293,735	10,157,003,235	11,908,000,000
라	384.08	4,804,000	1.00	1.01588	0.470	2,293,735	880,977,790	881,000,000
마	66.400	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	91,670,180	92,000,000
바	44.260	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	61,104,250	61,000,000
사	57.260	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	79,051,725	79,000,000
아	41.560	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	57,376,697	57,000,000
자	61.940	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	85,512,816	86,000,000
차	26.400	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	36,447,180	36,000,000
카	25.740	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	35,536,001	36,000,000
타	282.900	1,372,000	1.00	1.00625	1.000	1,380,575	390,564,668	391,000,000

※ 일련번호(다)는 상가 단가에 시설비 보정단가 @440,000원/전용㎡를 포함하여 최종 단가를 산정하였으며(사우나 전용면적 집합건축물 대장상 201호 3,980.36㎡ \* 440,000원 = 1,751,358,400원), 구분건물 전체가격(결정가격)은 구분건물 부분의 가격과 시설 및 인테리어 산정가격을 합산한 가격임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 주변은 구로디지털단지역 배후의 아파트형 공장 및 점포 등이 밀집해 혼재하는 지역으로 유동인구가 풍부하고 주변으로 대형마트 등이 입점해 있는 등 입지적 여건은 양호함. 지하 1층은 음식점 등이 다수를 이루고 있고 공실이 없으며 시장에서 호가 수준은 상당히 높으나 적정 가격 수준은 @4,500,000 ~ @5,000,000원/전유㎡ 선 임. 지하2층은 주변에 사례가 없고 거래가 없으나 적정 가격 수준은 지하1층의 약 50% 내외 수준으로 사료되며 가격 수준은 @2,500,000원/전유㎡ 수준임. 지하3층은 용도가 공장 등으로 가격 수준은 @1,300,000 ~ @1,500,000원/전유㎡ 선 임.
------	--

### 2. 본건전례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		평가액 (원/전유㎡)	평가 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	구로동 811	목욕시설	-	-	14,771,000,000	2013.01	구매
	지하층/101호 외 (지하층 211호 제외)				(@1,250,000 ~ @4,403,000)		
(2)	구로동 811	목욕시설	-	-	12,508,800,000	2014.03	담보
	지하층/101호 외 (시설비 등 제외)				(@1,142,000 ~ @4,350,000)		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 본 건물 및 인근선례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		평가액 (원/전유m <sup>2</sup> )	평가 시점	평가 목적
			전유	분양			
(3)	구로동 811	상가	36.73	65.08	220,000,000	2012.02	담보
	지하층/115호				(@5,989,000)		
(4)	구로동 811	상가	384.08	792.68	1,442,000,000	2012.02	경매
	지하층/211호				(@3,754,000)		
(5)	구로동 212-8	상가	390.13	682.598	1,370,000,000	2015.01	담보
	지하1층/비121호				(@3,511,000)		
(6)	구로동 212-1	상가	100.5	166.3	405,000,000	2015.01	담보
	지층/비106호				(@4,029,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가협회)

### 4. 경매동향

서울 구로구 2015년 05월 ~ 2016년 04월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	5,104,740,960	3,709,695,577	72.7 %	23	6	26.1 %
집합건물	33,651,774,000	30,513,472,539	90.7 %	316	142	44.9 %
상가	45,627,232,010	27,950,087,975	61.3 %	424	51	12 %
근린상가	24,436,048,260	12,543,700,275	51.3 %	304	24	7.9 %
빌딩	967,983,700	968,900,000	100.1 %	3	1	33.3 %
오피스텔(상가)	1,402,000,000	1,045,602,700	74.6 %	25	10	40 %
점포	11,173,200,050	8,568,410,000	76.7 %	8	6	75 %
주상복합(상가)	7,648,000,000	4,823,475,000	63.1 %	84	10	11.9 %
공장	19,762,000,000	15,257,594,220	77.2 %	72	40	55.6 %
특수부동산	4,121,196,300	4,086,621,880	99.2 %	37	4	10.8 %
목욕시설	0	0	0 %	3	0	0 %
문화집회시설	12,000,000	7,511,000	62.6 %	26	1	3.8 %
연구소	3,037,358,300	2,768,222,000	91.1 %	7	2	28.6 %
자동차시설	1,071,838,000	1,310,888,880	122.3 %	1	1	100 %
토지	6,408,475,000	4,913,781,000	76.7 %	29	11	37.9 %
기타토지	93,340,000	31,940,000	34.2 %	7	2	28.6 %
차량외 기타	179,900,000	123,003,900	68.4 %	35	11	31.4 %
합 계	114,948,658,270	86,586,197,091	75.3 %	943	267	28.3 %

자료출처: 인포케어 <http://www.infocare.co.kr/>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

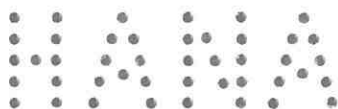
평가대상			감정평가액(원)
가	제지하층 제101호 외 11개호	전유면적(m <sup>2</sup> ) 5,301.85 대지권(m <sup>2</sup> ) 1,185.34	
			14,931,000,000

결정의견      평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

### 2. 기타 참고사항

## ( 구 분 건 물 ) 감 정 평 가 요 항 표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 "구로디지털단지(지하철2호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주변으로는 역을 배후로 각종 중, 소규모의 상가 및 본건과 유사한 규모의 아파트형 공장, 일반공장 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통 시됨.
교통 상황	본건까지 차량 진, 출입이 가능하며, 인근에 대중교통편인 노선버스정류장 및 지하철역(구로디지털단지역-2호선)이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난함.
인접도로상태	본건 남측으로 노폭 약 30미터, 서측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로와 각각 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역, 준공업지역, 일반미관지구, 도로(저측), 가로구역별 최고높이 제한 지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 국가산업단지(한국수출산업단지), 산업시설구역, 과밀억제권역, 장애물제한표면구역(진입표면)임.
건물 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 건 중 제지하층 제101호 외 11개 호로서, 외벽: 돌붙임 및 커튼월 마감 등, 내벽: 각종 타일 및 몰탈위페인팅, 벽지, 내부인테리어 마감 등, 바닥: 대리석 및 자기질타일, 장판지 깔기 마감 등,
이용 상황	본건 전체는 사우나(다와 휘트니스 불가마) 및 부대시설 등으로 이용 중임.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급, 배수설비, 소화전, 화재탐지, 경보, 스프링클러, 승강기, 도시가스, 방송설비, 수변전설비, 자가발전설비 등이 되어 있으며, 별도의 도시가스보일러에 의한 난방설비 되어 있음.
임대 사항	미 상 임.
기타 사항	본건 중 일련번호(나)는 공부상 용도가 일반공장이나 일련번호(가)와 벽체 구분없이 사우나의 대표소로 일괄 이용 중인바, 이 점 업무 진행 시 참고하시기 바람.

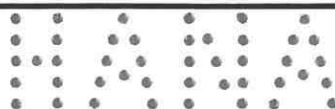
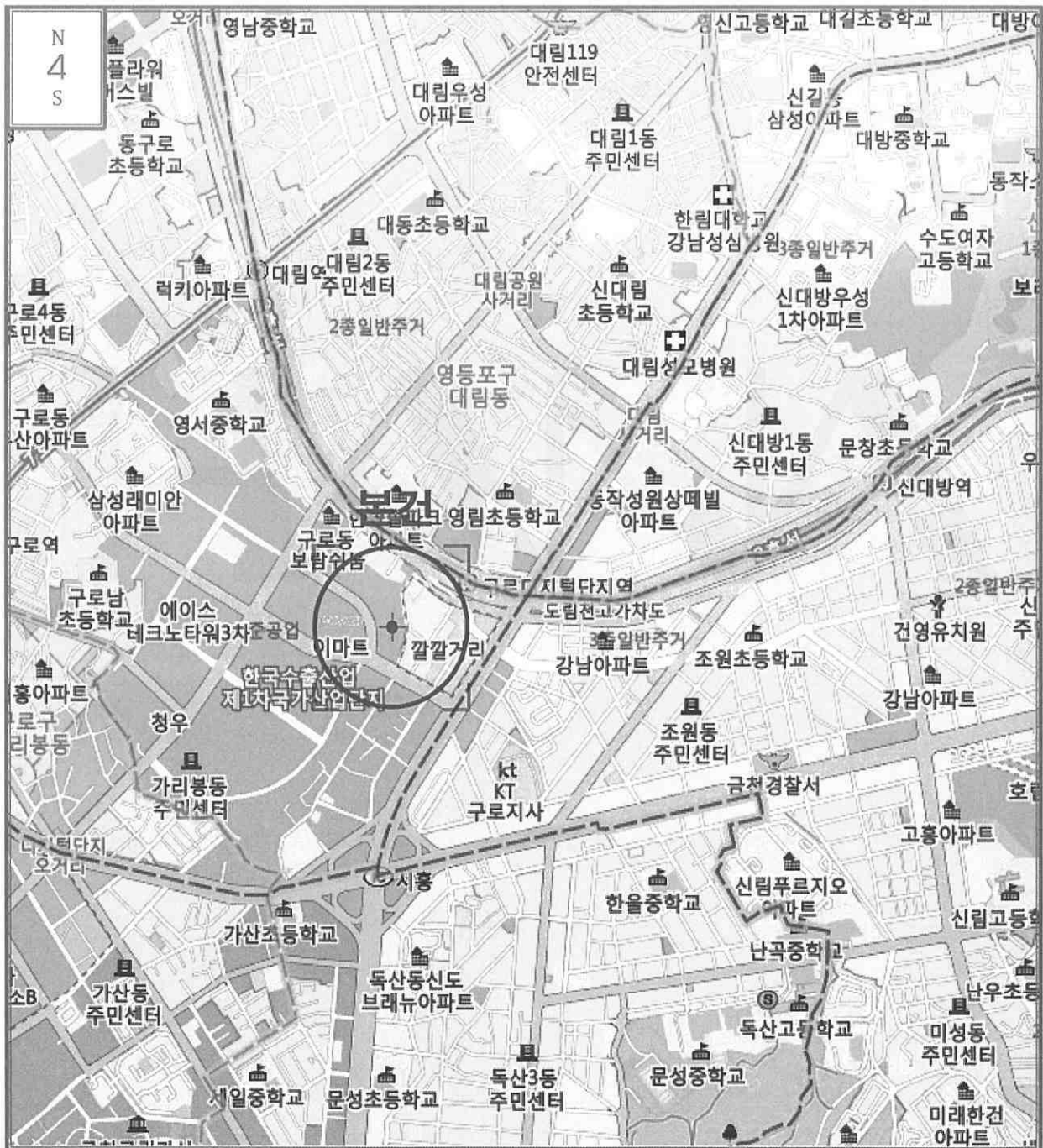




# 위 치 도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811

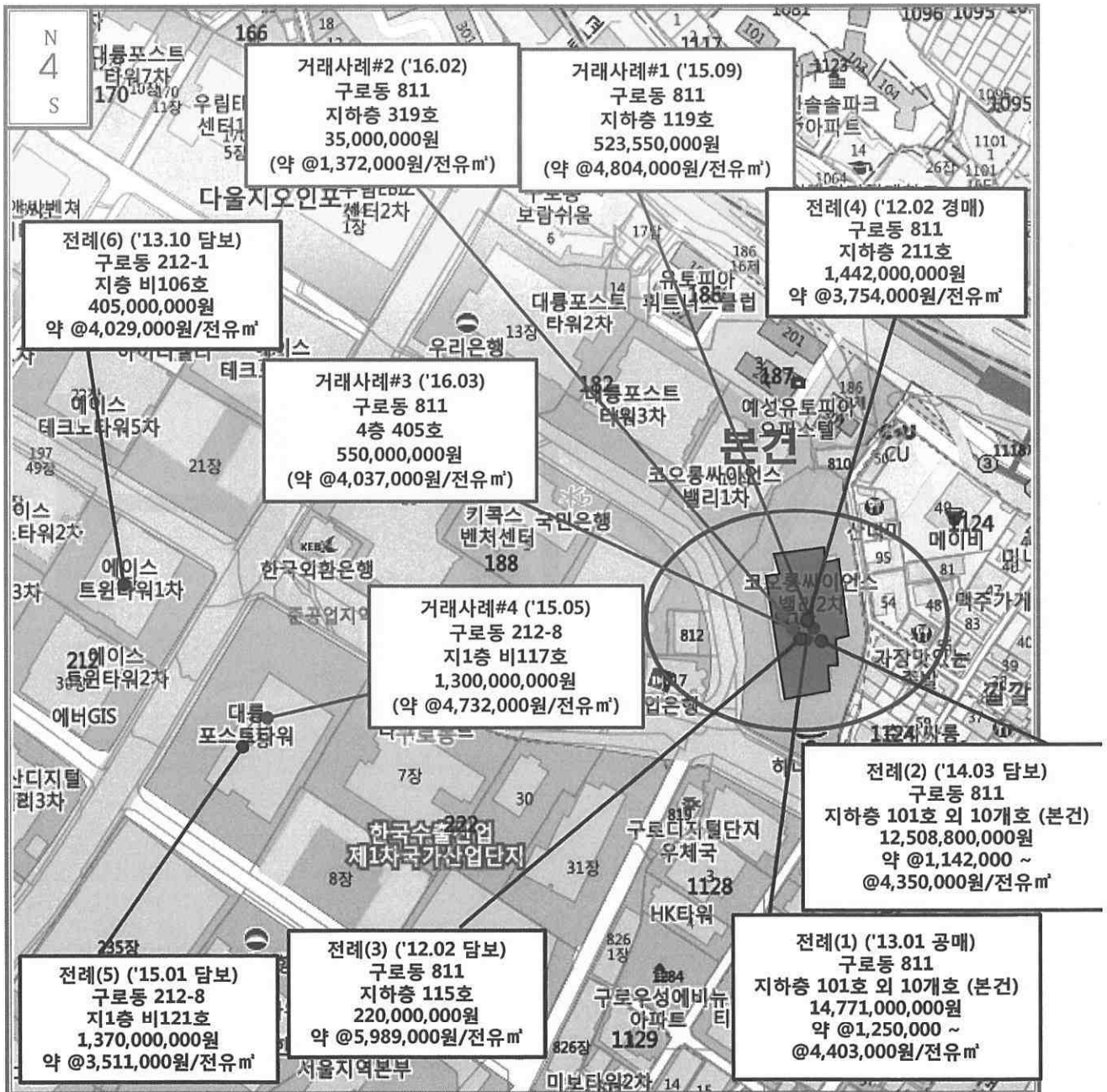




# 가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811



[ 범례 ]

■ 본 건

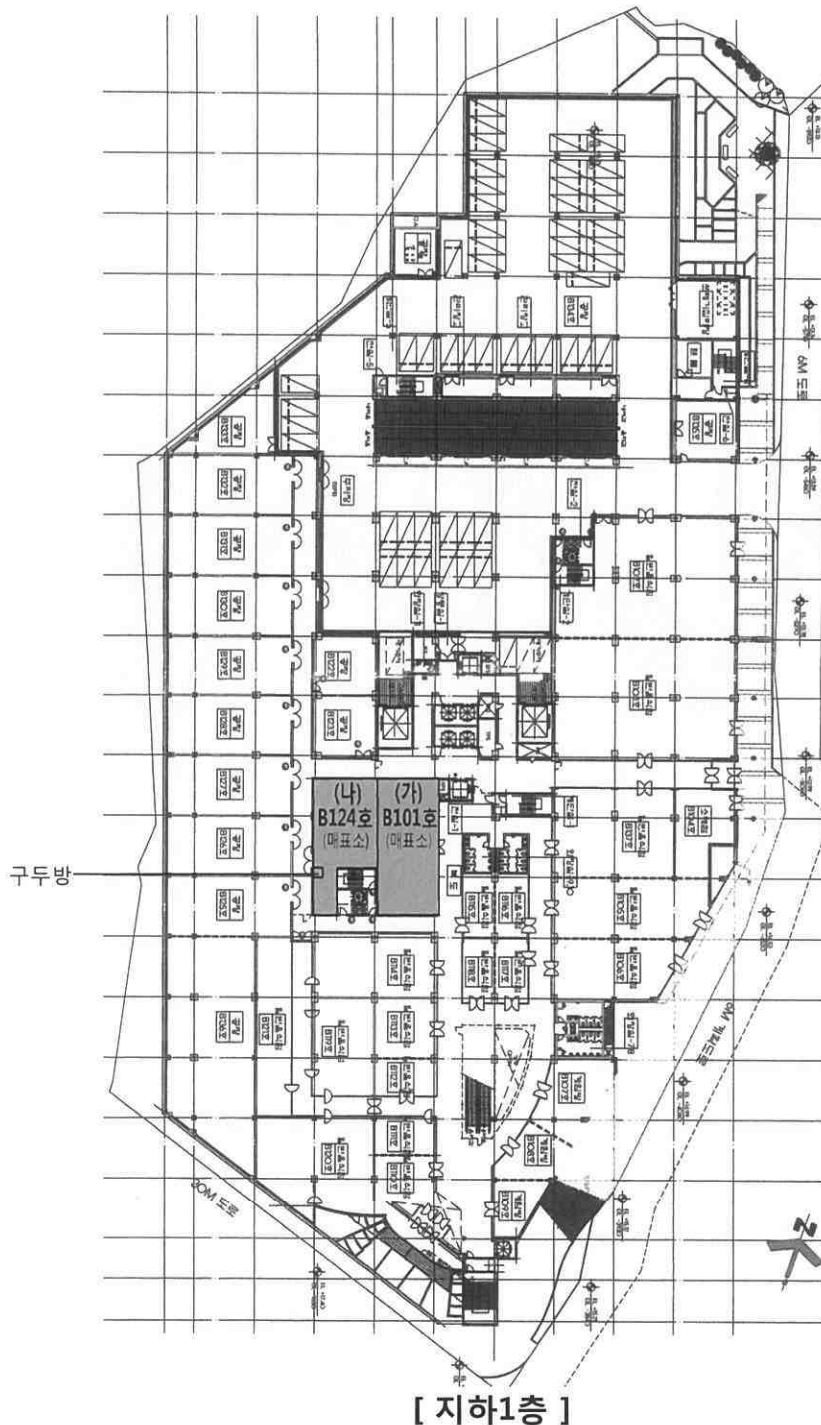
■ 평가전례

■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대개황도



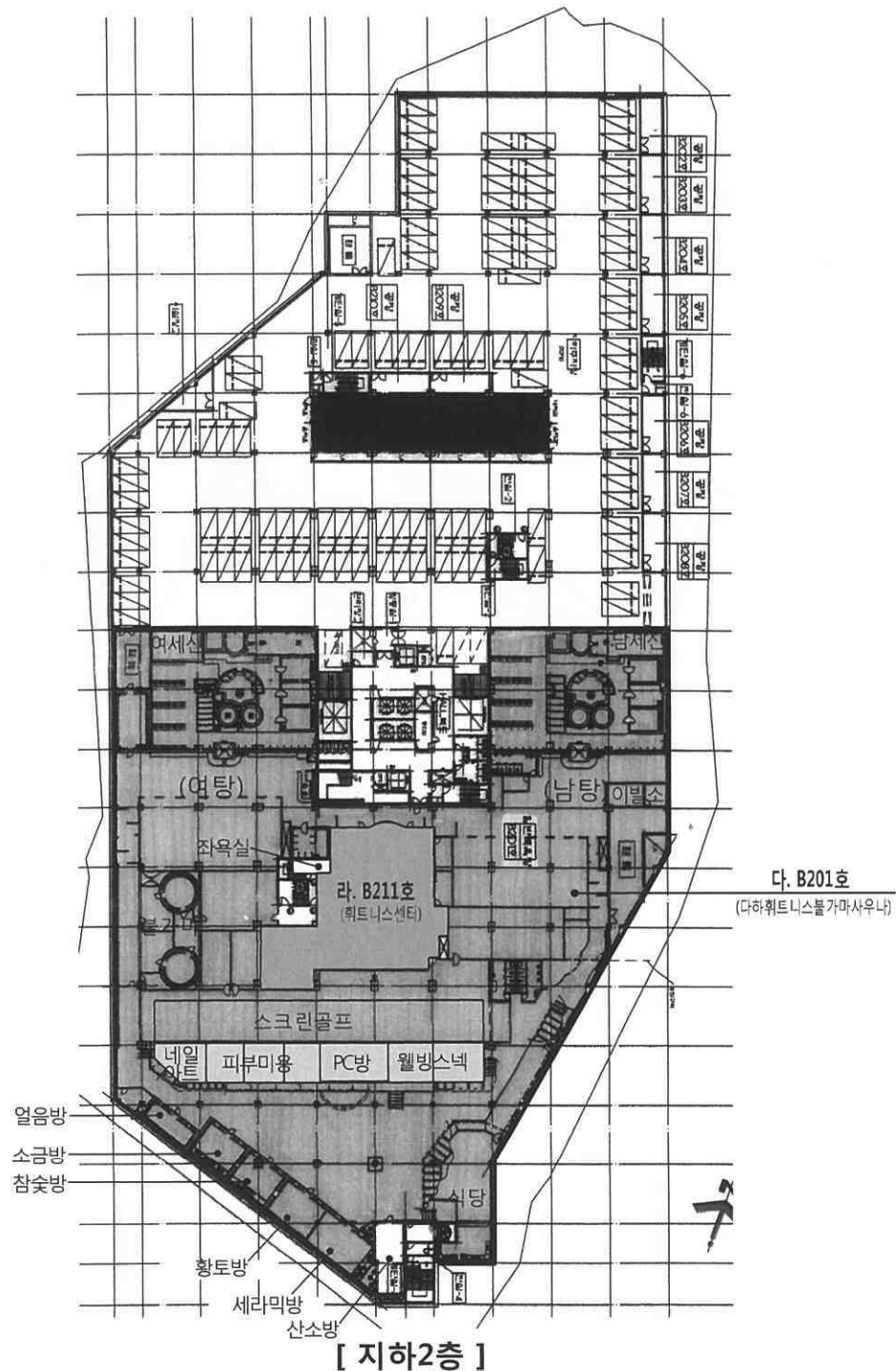
코오롱사이언스밸리 2차 제지하1층 제B101호 외 11개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



# 건물내부구조도 및 임대개황도



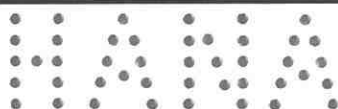
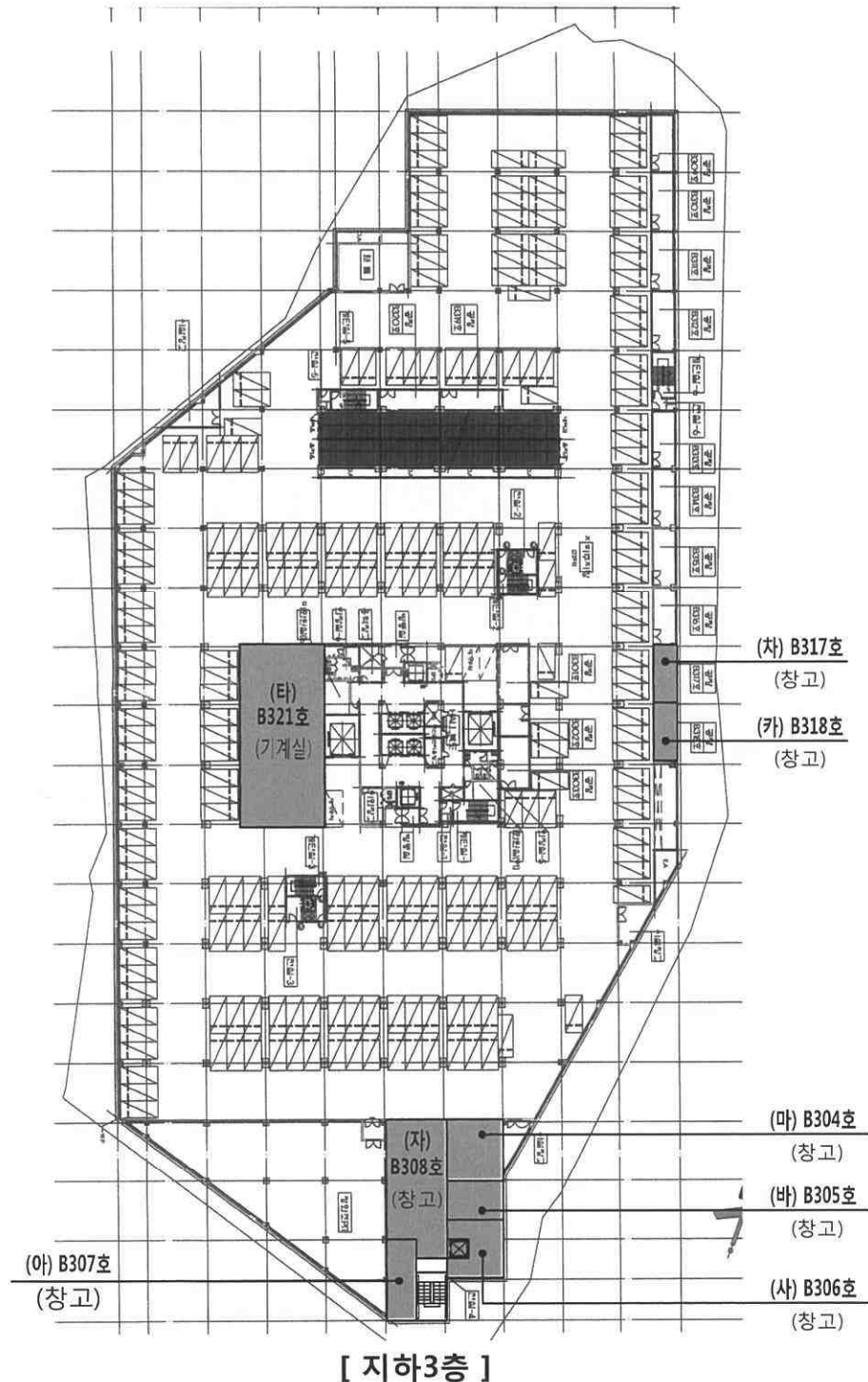
코오롱사이언스밸리 2차 제지하1층 제B101호 외 11개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



# 건물내부구조도 및 임대개황도



코오롱사이언스밸리 2차 제지하1층 제B101호 외 11개호  
(호별배치도 및 내부구조도)



# 권리내역조사표

## 1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서

열람일자 : 2016.05.23

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비 고
		- 해 당 없 음 -		

## 2. 전세권

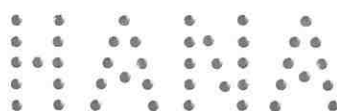
순위	전세금액	전세권자	설정일자	비 고
		- 해 당 없 음 -		

## 3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비 고
		- 해 당 없 음 -		

## 4. 기타 제한사항

순위	청구금액	권리자	설정일자	비 고
1	-	서울특별시구로구	2015.06.01	일련번호(다) 압류(교행-16433)
2	-	서울특별시구로구	2015.08.07	일련번호(다) 압류(징수과-729)



# 사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



본건전경



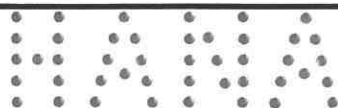
주위전경 - 동측에서 촬영



본건전경



본건내부 - 안내데스크





# 사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



본건내부 - 목욕탕



본건내부 - 목욕탕



본건내부 - 실내골프연습장



본건내부 - 찜질방

# 사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



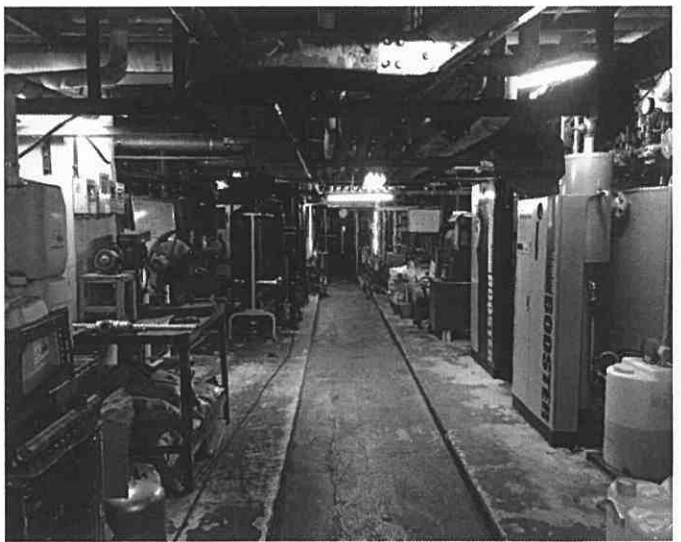
본건내부 - 찜질방(황토불가마)



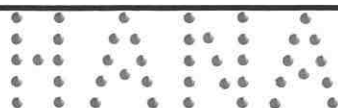
본건내부 - 찜질방(산소방)



본건내부 - 찜질방(식당)



본건내부 - 기계실



HANA | (주)하나감정평가법인



# 사 진 용 지

---

소 재 지

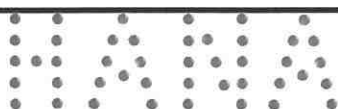
서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



본건내부 - 관리실



본건내부 - 세탁실



# 사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



설비 - 관류형스팀보일러



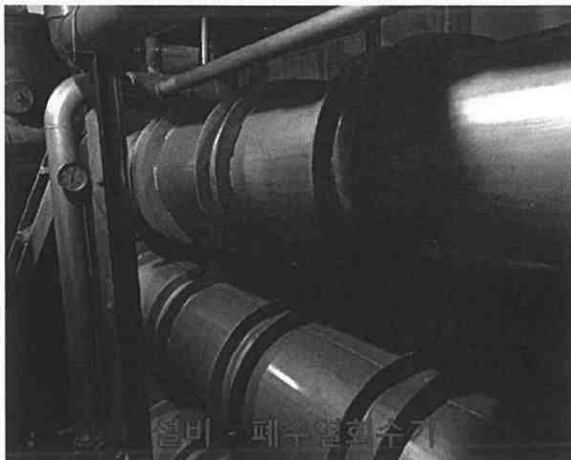
설비 - 순간온수가열기



설비 - 연수기



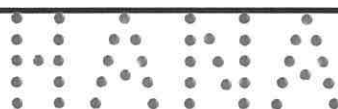
설비 - 연수기



설비 - 폐수열회수기



설비 - 샌드이과제



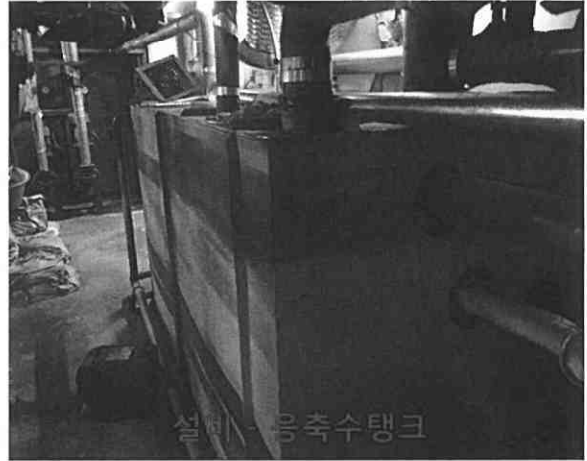
# 사 진 용 지

소 재 지

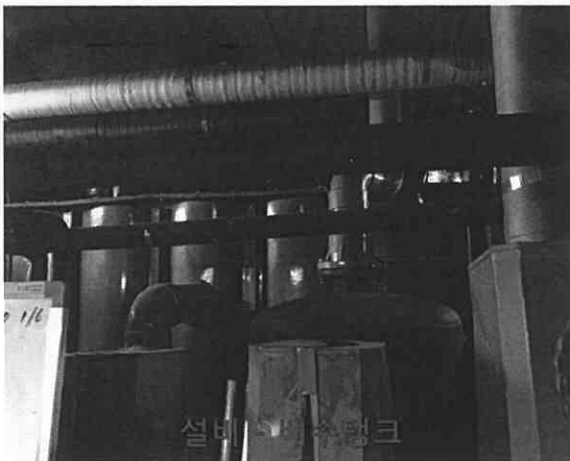
서울특별시 구로구 고척동 241-81 외



설비 - 저수조



설비 - 응축수탱크



설비 - 응축수탱크



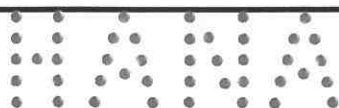
설비 - 부스터펌프



설비 - 배수펌프



설비 - 순환펌프 및 메그넘, 배수펌프



# 사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 구로구 고척동 241-81 외

