

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	대한토지신탁주식회사
건명	서울특별시 송파구 문정동 634 가든파ibra이프 제9층 제에프9085호 외 4개호
감정서번호	가람 0120-02-00451

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

0120-02-00451

# (구분건물)감정평가표

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

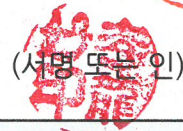
감정평가사

김범회

김범회



(주)가람감정평가법인 대표이사 이용호



감정평가액	이억팔천사백만원정 (₩284,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	장윤 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.02.24	2020.02.24	2020.02.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호	구분건물	5개호	-	284,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩284,000,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

김재동

김재동



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 문정동 소재 지하철8호선 "장지역" 남서측 인근에 위치하는 '가든파ibra이프' 제9층 제F-9085호 외 4개호으로서 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 송파구 문정동 634 (서울특별시 송파구 충민로 66)		
건물명 및 층·호수	가든파ibra이프 제9층 제F-9085호 외 4개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	41,732.1	41,732.1	-5/11
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	판매시설 외2	2008.12.19

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	합 계 (㎡)	대지권 면적(㎡)
가	9/F-9085	문화및집회시설 (예식장)	11.34	22.07	33.41	3.2583
나	9/F-9097	문화및집회시설 (예식장)	11.34	22.07	33.41	3.2583
다	9/F-9099	문화및집회시설 (예식장)	11.34	22.07	33.41	3.2583
라	9/F-9107	판매시설 (도매시장)	11.34	22.07	33.41	3.2583
마	9/F-9109	판매시설 (도매시장)	11.34	22.07	33.41	3.2583
-	합계	-	56.7	110.35	167.05	16.2915

# 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 2020년 02월 24일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2020년 02월 24일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본 건 중 일부 호수는 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문으로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 건축물대장상의 건축물현황도와 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 주민등록 전입세대 열람내역

기호(가~마)

- 주소 : 서울특별시 송파구 문정동 634, F-9085호 외
- 도로명주소 : 서울특별시 송파구 충민로 66, F-9085호 외
- 열람일 : 2020.02.24

순번	세대구성명	전입일자	등록구분	비고
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음			-
		- 이하여백 -		

# 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)

- ① 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 구분소유건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제 16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 본 건은 수익성부동산으로서 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”에 의해 산출된 시산가액과 합리성을 검토하여야 하나, 본 평가는 공매 목적의 평가로서 이해관계자로부터의 본 건 영업에 관련된 수익 자료와 인근 유사 부동산의 임대료 파악이 곤란하여 인근 유사 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치 확인은 집합건축물대장 상의 건축물현황도와 각층에 비치된 안내도 등에 의거하여 확인하였음.
- 3) 본 건의 내부구조도는 집합건축물대장 상의 건축물 현황도를 기준하여 작성하였는바, 업무진행시 참고바람.

### 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무” 등의(집합건물 토지, 건물 배분비율표) 기준)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 법원감정평가실무의 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표

구분			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		
	수도권	5층 이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층 이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
오피스텔	서울	5층 이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층 이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	광역시	5층 이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층 이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

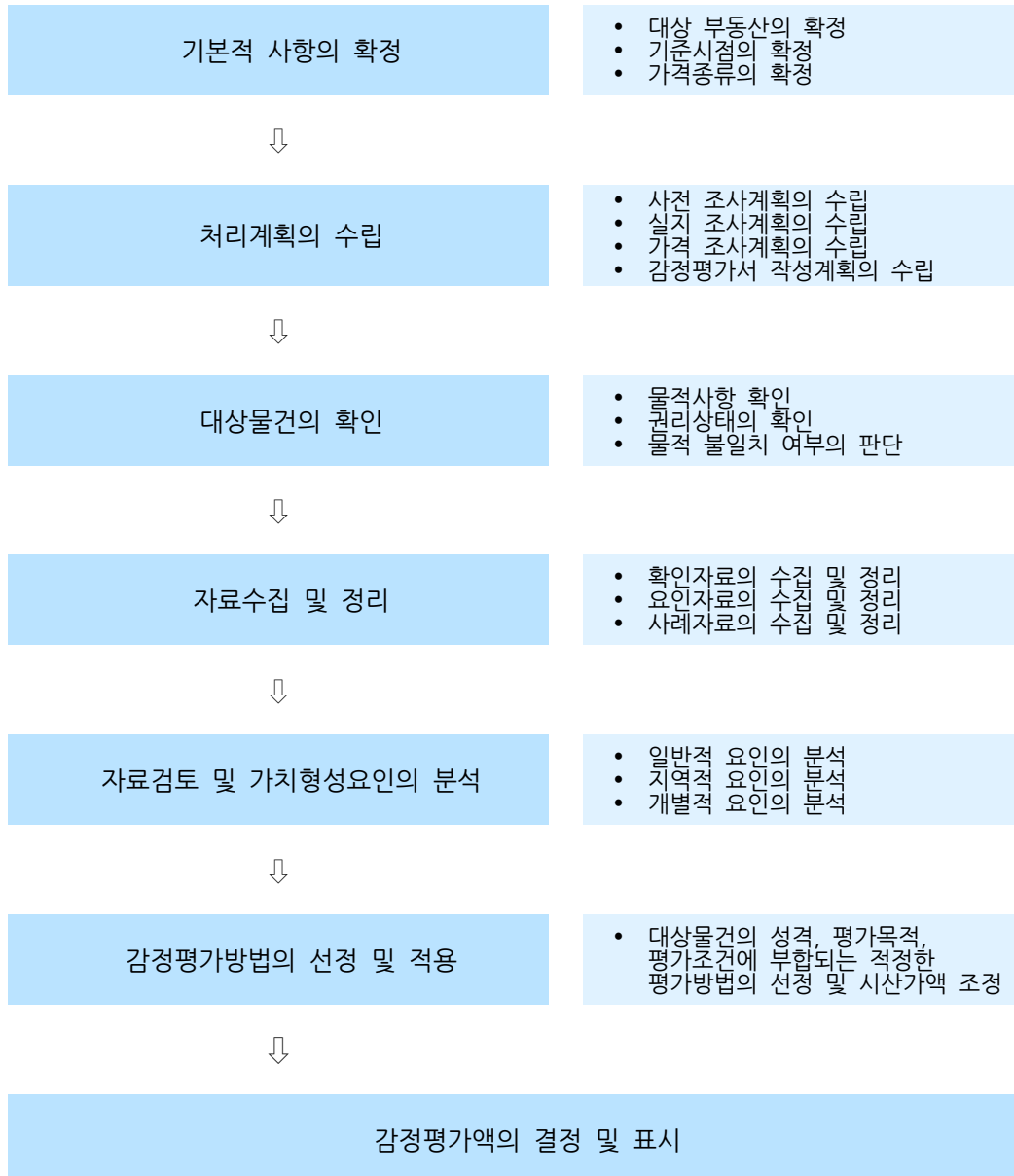
※ 비주거용 집합건물의 토지, 건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수(타입)	가격수준(원/㎡) - 전유면적 기준	비고
본 건 건물 내	판매시설, 창고, 문화및집회시설	8층,9층 (전유:11~22㎡)	3,000,000 ~ 9,000,000 (위치, 용도 등에 따라 가격편차 큼)	실거래가 및 현장조사 등

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	문정동 634 가든파이버라이프 9/F-9132	판매시설 (도매시장 부속 분양창고)	22.68	65,000,000	2,870,000	2017.12.26 2008.12.19	-
#2	문정동 634 가든파이버라이프 8/F-8090	판매시설 (도매시장)	22.68	103,000,000	4,540,000	2019.07.22 2008.12.19	-
#3	문정동 634 가든파이버라이프 8/F-8056	판매시설 (도매시장)	22.68	123,500,000	5,450,000	2017.02.06 2008.12.19	-
#4	문정동 634 가든파이버라이프 9/F-9114	판매시설 (도매시장)	21.96	205,000,000	9,340,000	2019.03.18 2008.12.19	현황“음식점”

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	문정동 634 가든파이버라이프 9/F-9122	판매시설 (도매시장 부속 분양창고)	22.67	80,000,000	3,530,000	2016.09.07 담보	2008.12.19
#ㄴ	문정동 634 가든파이버라이프 9/F-9047	문화및집회시설 (예식장)	11.34	58,000,000	5,110,000	2017.10.23 경매	2008.12.19
#ㄷ	문정동 634 가든파이버라이프 9/Y-9068	판매시설 (도매시장)	11.34	66,000,000	5,820,000	2019.08.01 담보	2008.12.19

### 4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 인포케어)

용도별	서울 송파구 2019년 02월 ~ 2020년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	9,178,914,570	6,292,620,099	68.6	37	16	43.2
근린상가	7,393,914,570	5,038,375,099	68.1	28	12	42.9
아파트상가	467,000,000	422,095,000	90.4	4	2	50
오피스텔(상가)	617,000,000	451,270,000	73.1	2	1	50
주상복합(상가)	701,000,000	380,880,000	54.3	3	1	33.3

# 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~마	#2

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#2	문정동 634 가든파이버라이프 8/F-8090	판매시설 (도매시장)	22.68	6.5166	103,000,000	4,540,000	2019.07.22 2008.12.19

※ 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 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### 본건 기호 가~마 / 사례 기호 #2

본건은 구분건물(문화및집회시설(예식장))로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국감정원이 조사·발표하는 서울 (집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
서울 (2019.07.22~2020.02.24)	집합상가	1.02088	2019년 3분기 : 0.81 2019년 4분기 : 0.91  $(1+0.0081*71/92)*(1+0.0091*147/92) \approx 1.02088$

(출처 : 한국감정원 조사발표)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### ■ 구분건물(상업용) [본건 기호 (가~다) / 사례 기호 #2]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
건 물 외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건 물 내 부 요 인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 위치 별 효용, 에스컬레이터 및 엘 리베이터와의 거리 등에서 우세함.	1.10
	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
개별요인 비교치			1.100

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 구분건물(상업용) [본건 기호 (라,마) / 사례 기호 #3]

조 건	세 부 항 목	검토의견	격차율
건 물 외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성	대등함.	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
건 물 내 부 요 인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호 별 요 인	층별 효용	본 건은 비교사례 대비 위치 별 효용, 에스컬레이터 및 엘 리베이터와의 거리 등에서 우세함.	1.05
	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
개별요인 비교치			1.050

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	#2	4,540,000	1.000	1.02088	1.100	5,098,275	11.34	57,814,439	58,000,000
나	#2	4,540,000	1.000	1.02088	1.100	5,098,275	11.34	57,814,439	58,000,000
다	#2	4,540,000	1.000	1.02088	1.100	5,098,275	11.34	57,814,439	58,000,000
라	#2	4,540,000	1.000	1.02088	1.050	4,866,535	11.34	55,186,507	55,000,000
마	#2	4,540,000	1.000	1.02088	1.050	4,866,535	11.34	55,186,507	55,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	-	-	284,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본 건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	배분내역	
				토지(4)	건물(6)
가	9/F-9085	11.34	58,000,000	23,200,000	34,800,000
나	9/F-9097	11.34	58,000,000	23,200,000	34,800,000
다	9/F-9099	11.34	58,000,000	23,200,000	34,800,000
라	9/F-9107	11.34	55,000,000	22,000,000	33,000,000
마	9/F-9109	11.34	55,000,000	22,000,000	33,000,000
합계	-	56.7	284,000,000	113,600,000	170,400,000

결정된 감정평가액	284,000,000원
-----------	--------------

※전유면적 기준

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 송파구 문정동  [도로명주소] 서울특별시 송파구 충민로 66	634 가든파이프 라이프	문화 및 집회시설, 업무시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 지하5층 지상11층				
				지5층	30,682.84			
				지5층	5,503.22			
				지4층	30,742.07			
				지4층	1,003.36			
				지3층	37,700.55			
				지3층	727.87			
				지2층	31,087.96			
				지2층	980.54			
				지2층	6,380.14			
				지1층	4,830.75			
				지1층	2,558.94			
				지1층	31,139.87			
				1층	111.55			
				1층	21,986.58			
				2층	21,305.25			
				3층	138.94			
				3층	23,023.06			
				4층	25.81			
				4층	24,475.29			
				5층	25.81			
				5층	24,534.68			
				6층	84.59			
				6층	24,430.49			
				7층	25.81			
				7층	24,531.73			
				8층	24,464.87			
				9층	23,249.90			
				9층	1,050.01			
				10층	141.38			
				10층	12,802.31			
				10층	7,775.31			
				10층	1,035.86			
				11층	4,106.05			

## 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		
1  가       나	"	634	대	11층 옥탑층	3,972.16 444.23			
				유통상업지역	41,732.1			
				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제에프-9085호	11.34	11.34	58,000,000	비준가액 (공용면적 22.07㎡포함)
				소유권 1. -----	3.2583 -----	3.2583		
				대지권	41732.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 23,000,000 35,000,000	
				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제에프-9097호	11.34	11.34	58,000,000	비준가액 (공용면적 22.07㎡포함)
				소유권 1. -----	3.2583 -----	3.2583		
				대지권	41732.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 23,000,000 35,000,000	

0120-02-00451

## 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					
다				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제에프-9099호	11.34	11.34	58,000,000	비준가액 (공용면적 22.07㎡포함)			
									소유권 1. ----- 대지권	3.2583 ----- 41732.1	3.2583
라				(내) 철근 콘크리트구조 제9층 제에프-9107호	11.34	11.34	55,000,000	비준가액 (공용면적 22.07㎡포함)			
									소유권 1. ----- 대지권	3.2583 ----- 41732.1	3.2583
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 23,000,000 35,000,000				
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 22,000,000 33,000,000				

구분건물 감정평가 명세표

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 제9층 제에프-9109호	11.34	11.34	55,000,000	비준가액 (공용면적 22.07㎡포함)
				소유권 1. -----	3.2583 -----	3.2583		
				대지권	41732.1			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 22,000,000 33,000,000	
합 계								₩284,000,000.-
				이 하	여 백			

## 구분건물 개별요인 분석표-1

소재지	서울특별시 송파구 문정동 634
건물명칭 및 층·호수	가든파ibra이프 제9층 제에프-9085호 외 4개호
지리적위치 및 주위환경	본 건물은 서울특별시 송파구 문정동 소재 지하철 8호선 “장지역” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 판매 및 문화시설, 오피스텔 및 업무시설 등이 소재하는 상가지대로서, 제반 주위환경은 양호함.
교통상황	본 건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 지하철 8호선 “장지역” 및 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 양호함.
접면도로상황	본 건물은 동측으로 노폭 약 50미터, 북측 및 서측으로 노폭 약 35미터, 30미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 포장상태 및 계통성 등은 양호함.
토지이용계획 및 공법상제한사	유통상업지역, 일반미관지구, 제1종지구단위계획구역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 비행안전제2구역(전술), 비행안전제4구역(전술), 비행안전제5구역(전술), 비행안전제6구역(전술), 제한보호구역(전술항공:5km), 과밀억제권역, 유통단지, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역 <추가기재> 3m 건축선 지정구역
주위환경	

## 구분건물 개별요인 분석표-2

건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지하5층 / 지상11층 외벽 : 알루미늄 복합판넬 및 페어글라스 마감 등. 내벽 : 몰탈위페인팅 및 일부 인테리어 마감 등. 창호 : 페이글라스 창호 등.						
이 용 상 황	기호(가) 에프-9085호 : 문화및집회시설(예식장) - 현황 “공실” 기호(나) 에프-9097호 : 문화및집회시설(예식장) - 현황 “공실” 기호(다) 에프-9099호 : 문화및집회시설(예식장) - 현황 “공실” 기호(라) 에프-9107호 : 판매시설(도매시장) - 현황 “공실” 기호(마) 에프-9109호 : 판매시설(도매시장) - 현황 “공실”						
관 리 상 태	① 양호 ② 보통 ③ 불량			사 용 승 인 일		2008.12.19	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	-	○	○	○	○
공부와의 차이 및 기 타	-						
본 건 전 경							



# 광역위치도

소재지

서울특별시 송파구 문정동 634  
가든파ibra이프 제9층 제F-9085호 외 4개호

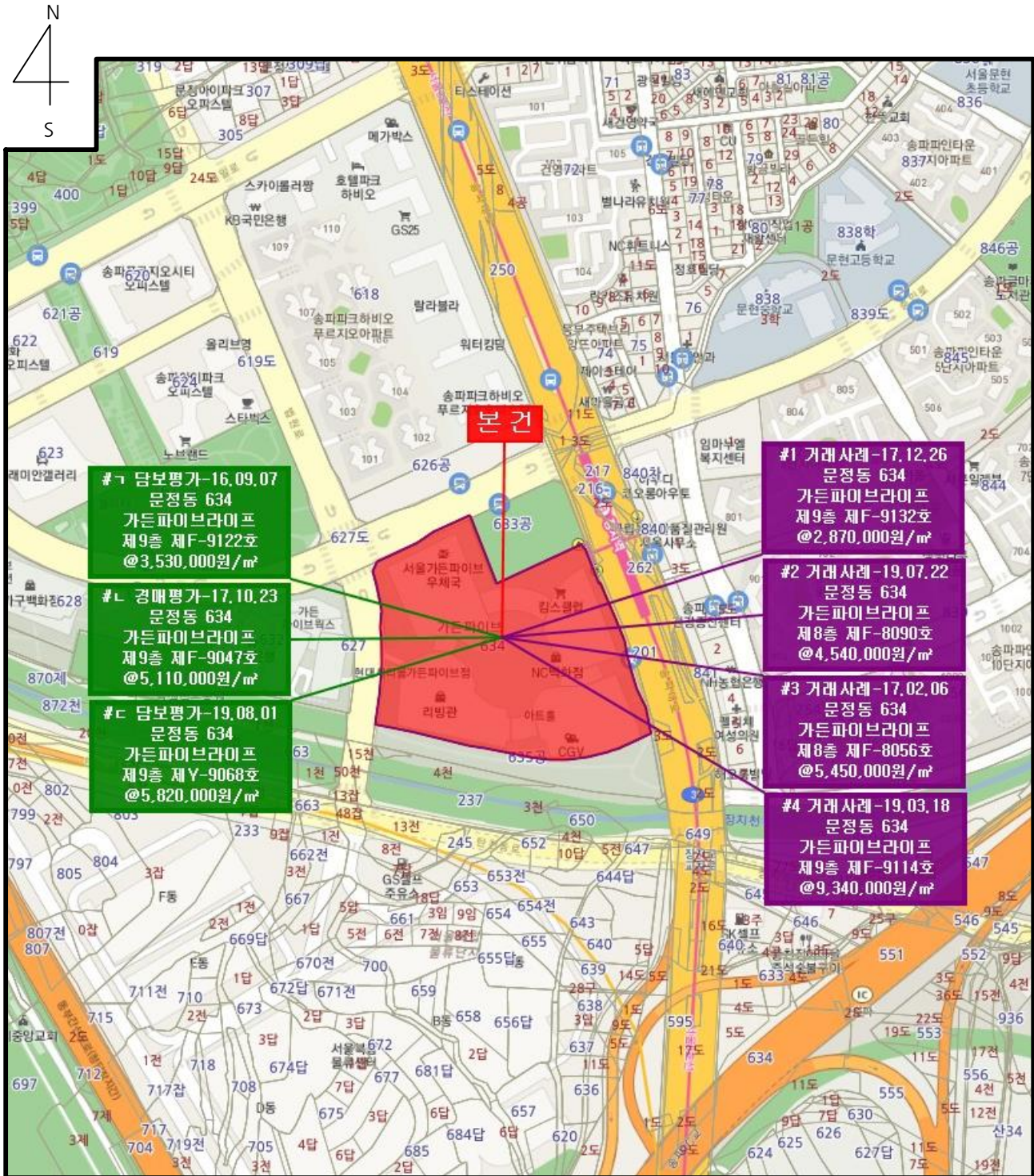




# 위 치 도

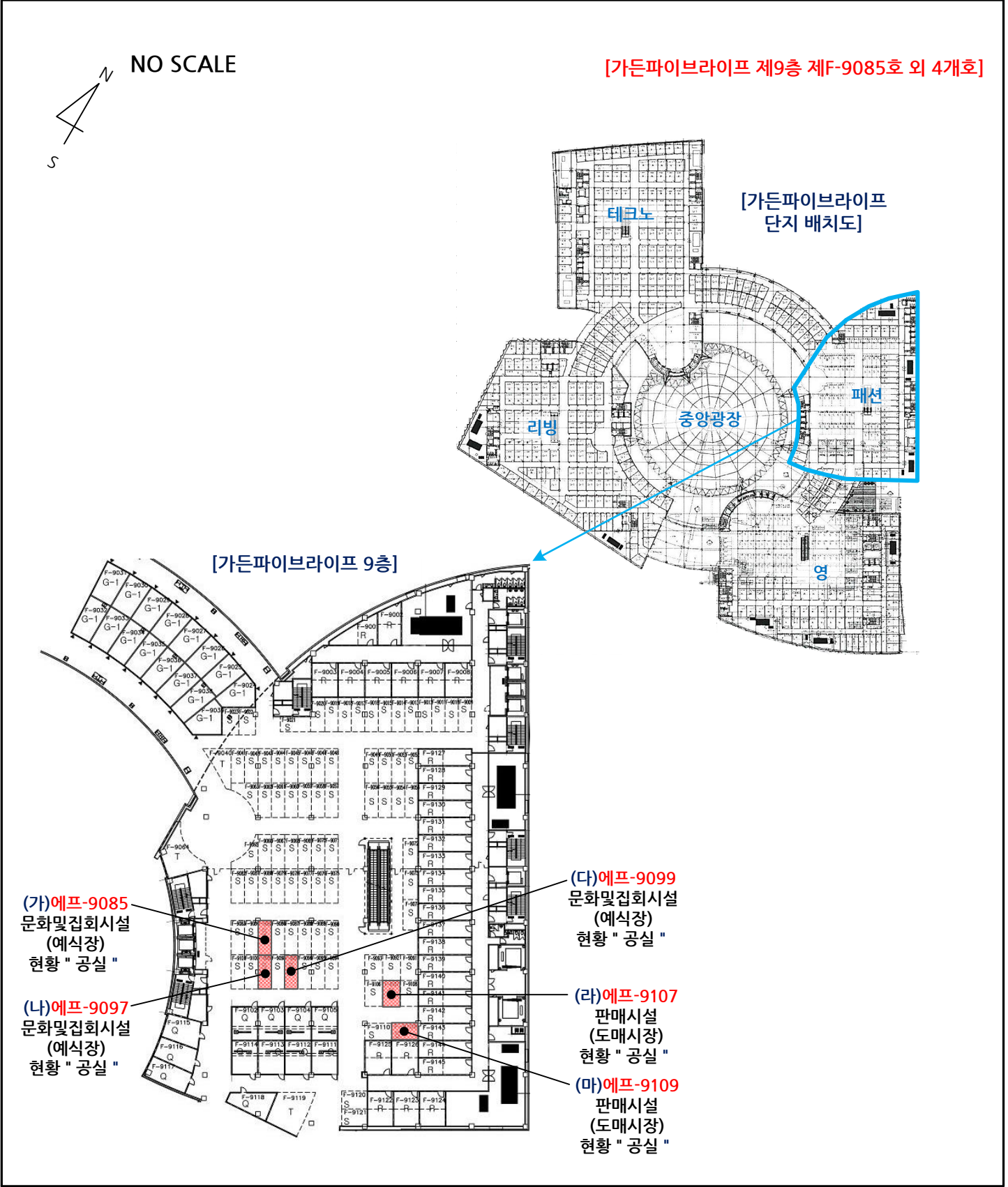
소재지

서울특별시 송파구 문정동 634  
가든파ibra이프 제9층 제F-9085호 외 4개호



# 호별배치도 및 내부구조도

기호 : (                    )





## 사 진 용 지



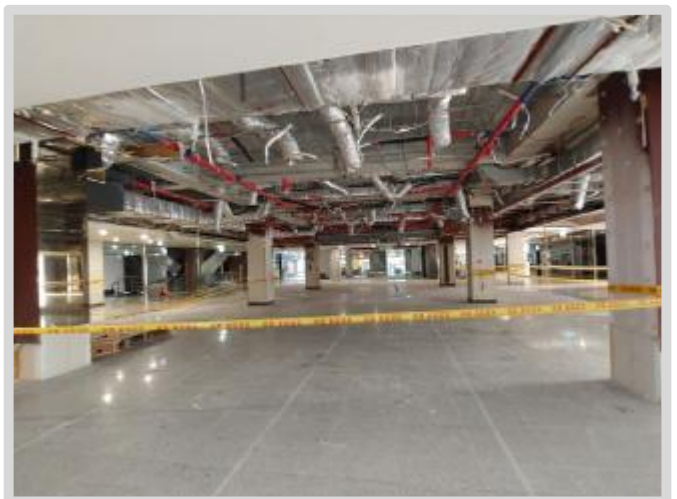
본 건 소재 건물 외부 전경



주위환경

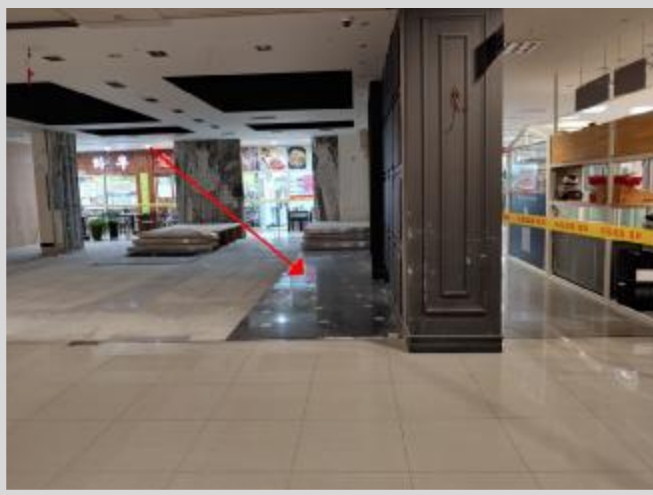


본 건 소재 9층 패션관 안내도



본 건 건물 내부 주위환경

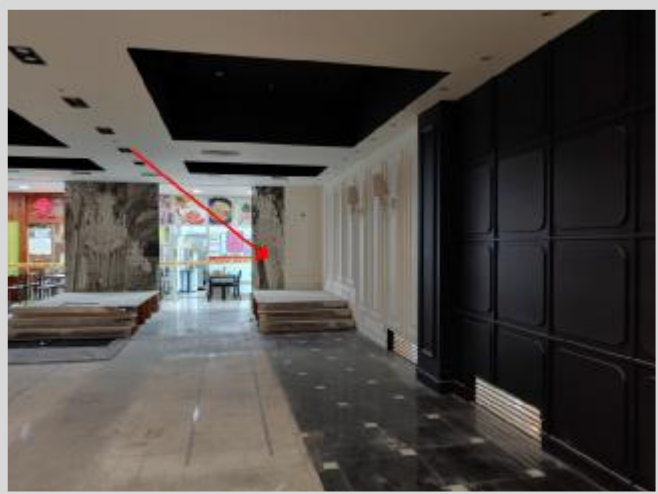
## 사 진 용 지



기호(가)



기호(가)



기호(나)



기호(나)

# 사 진 용 지



기호(다)



기호(다)



기호(라)

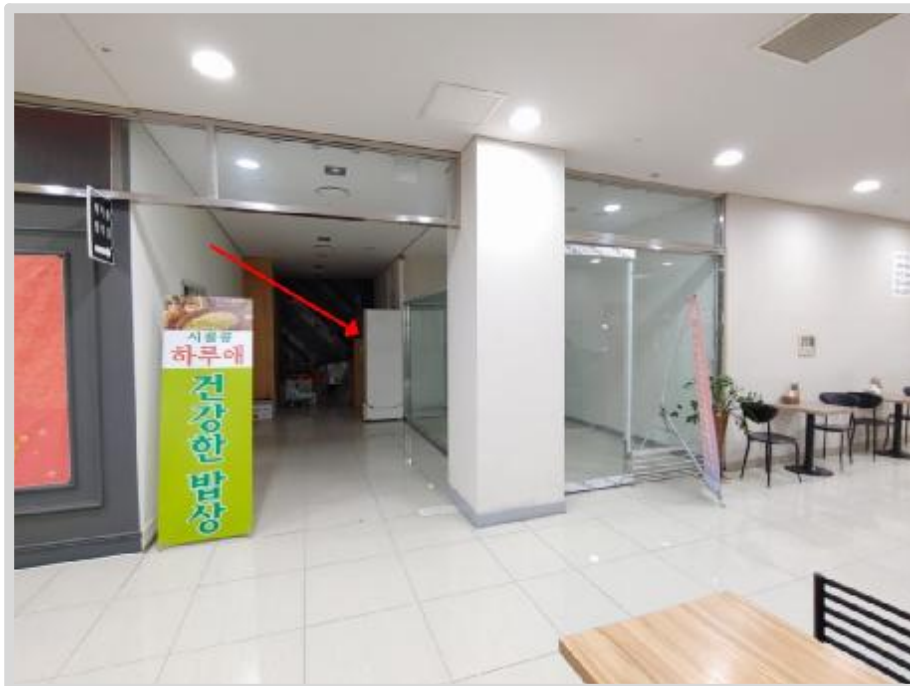


기호(라)

## 사 진 용 지



기호(마)



기호(마)

# (주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층)  
E-Mail : [kaaram@kapaland.co.kr](mailto:kaaram@kapaland.co.kr) 홈페이지 : <http://www.kaaram.com>

Tel. 02)556-0048  
FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0120-02-00451

시행일자 : 2020. 02. 27

수 신 : 대한토지신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처 리 과			공		
담 당 자			람		

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2020-02-20일자로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 송파구 문정동 634 가든파이브라이프 제9층 제에프9085호 외』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부  
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인



# 수수료 청구서

평가서번호 : 가람 0120-02-00451호  
2020.02.27

## 대한토지신탁주식회사 귀하

### 오십칠만육천사백원정 (₩576,400.-)

2020.02.20일자 우리 법인에 의뢰하신『서울특별시 송파구 문정동 634 가든파ibra이프 제9층 제에프9085호 외』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을『감정평가업자의 보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평가 수수료		₩457,400	200,000+(234,000,000x11/10,000) ≒457,400
실비	여비	30,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	15,000	
	공부발급비	6,100	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	67,100	
특별용역비		—	
공 급 가 액		524,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		52,400	
합 계		₩576,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		₩576,400	

※ 송 금 처 ※

KEB하나은행

219-890023-50904

예금주: (주)가람감정평가법인

◆ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호(0120-02-00451)로 하여 주시기 바랍니다.)

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-0000)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

## (주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998

법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124