

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)비케이에이엠씨대부

건명 : 서울특별시 영등포구 여의도동 45-18
2층 외 9개호

감정평가서 번호 : 하나 230131-00-022



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 당 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory 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

대표 이사

양기철



감정평가사

정재환

정재환



감정평가액		일백육십일억오천이백만원정 (₩16,152,000,000.-)				
의뢰인	(주)비케이에이엠씨대부	감정평가 목적		구매		
채무자	-	제출처		(주)비케이에이엠씨대부		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)	기준가치		시장가치		
		감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서	기준시점		조사기간	작성일	
		2023. 03. 09		2023. 03. 09	2023. 03. 14	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m²)	종별	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	16,152,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩16,152,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 이능준 (인)</p>					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

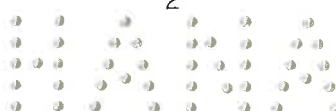
공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

기준시점 현재 본건 전체 임대미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가 건 으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건은 이해관계인의 부재 및 비협조 등으로 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 집합건축물대장 상 건축물현황도 등에 의거하여 이용상황과 내부구조 등을 기재하였음.
- ③ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ④ 본건 건물은 외부관찰 및 소유자(대한토지신탁(주)) 탐문조사 결과, 서울고등법원 '사건번호 2022나 2031496'과 관련된 유치권 소송 중인 것으로 추정되는 바, 추후 공매 진행 시 참고바람.
- ⑤ 본건은 집합건축물대장 상 2016.07.05.일자로 주차문화과-13830(2016.07.05.)호의 통보에 의거 주차장법 위반에 따른 위반건축물로 표기되어 있는 바, 추후 공매 진행 시 참고바람.
- ⑥ 본건 일련번호 다)는 등기사항 전부증명서 상 2017 4월 14일자로 압류(교통행정과-22490)가 설정되어 있으며, 일련번호 가)~차)는 등기사항전부증명서 상 2023년 2월 2일자로 압류(징수과-2301)가 설정되어 있는 바, 추후 공매 진행 시 참고바람.



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 여의도동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-3	45-18	예식장및 사무실 근린생활 시설	철근콘크리트 라멘조 철근콘크리트 스라브 8층 1층 2층 ~ 7층 동일 8층 지하3층 지하2층 지하1층 내역:지하3층 한전개폐소 66.30 전기실 47.76 бат데리실 23.88 보이라실 78.77 계단실 28.08 주차장(카리프트) 450.19 지하2층 대중음식점 94.56 코아부분(계단실) 43.28 주차장(카리프트) 431.67 지하1층 대중음식점(1) 193.08 다방(2)71				



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
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		
				대중음식점(3) 102.96				
				대중음식점(4) 102.96				
				대중음식점(5) 96.36				
				코아부분(계단실) 52.40				
				복도 74.03				
				카리프트 35.91				
				화장실 13.2				
				지상1층				
				소매점(1) 48.5				
				제과점(1)46.03				
				다방(3) 59.88				
				다방(4)67.84				
				코아부분(계단실) 63.2				
				카리프트 35.91				
				복도(로비)61.92				
				화장실 13.20				
				지상2층 예식홀 1175				
				대기실 117.69				
				예약실 45				
				코아부분(계단실) 61.99				
				화장실 13				
				지상3층 예식홀 1198.82				
				대기실 138.87				
				코아부분(계단실) 61.99				



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				화장실 13 지상4층 예식홀 1175 대기실122.29 폐백실 40.4 코아부분(계단실) 61.99 화장실 13 지상4층 예식홀 1175 대기실122.29 폐백실 40.4 코아부분(계단실) 61.99 화장실13 지상5층 사무실 127 미용원52.8 의상실 29.68 화장실 21.62 복도(로비)138.02 코아부분(계단실) 43.56 지상6층 사무실 209.48*2 화장실 21.62*2 로비(복도) 138.02*2 코아부분(계단실) 43.56*2 지상8층 사무실 90.5 코아부분(계단실) 24.76				



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
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	상동	45-18	대	일반상업지역	856			
가				내) 철근콘크리트 라멘조 제2층	337.69	337.69	3,860,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 557.39㎡
				소유권 1. ----	132.37 856x-----	132.37		
				대지권	856			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,702,000,000 1,158,000,000	
나				내) 철근콘크리트 라멘조 제3층	337.69	337.69	3,060,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 550.23㎡
				소유권 1. ----	132.37 856x-----	132.37		
				대지권	856			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,142,000,000 918,000,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
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		
다				내) 철근콘크리트 라멘조 제4층	337.69	337.69	2,730,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 550.23㎡
				소유권	132.37			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	132.37		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,911,000,000 819,000,000	
라				내) 철근콘크리트 라멘조 제5층	209.48	209.48	1,700,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 510.41㎡
				소유권	82.741			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	82.741		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,190,000,000 510,000,000	
마				내) 철근콘크리트 라멘조 제6층	209.48	209.48	1,700,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 510.4㎡
				소유권	82.12			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	82.12		



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
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) 철근콘크리트 라멘조 제7층 제701호	104.74	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,190,000,000 510,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 255.2㎡
						104.74	848,000,000	
						41.06		
						41.06		
사				내) 철근콘크리트 라멘조 제7층 제702호	104.74	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 593,600,000 254,400,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 255.21㎡
						104.74	848,000,000	
						41.06		
						41.06		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 593,600,000 254,400,000	



(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
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		
아				내) 철근콘크리트 라멘조 제8층 제801호	45.25	45.25	388,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.74㎡
				소유권	17.74			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	17.74		
자				내) 철근콘크리트 라멘조 제8층 제802호	45.25	45.25	388,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 78.74㎡
				소유권	17.74			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	17.74		
차				내) 철근콘크리트 라멘조 제지하2층	94.56	94.56	630,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 160.32㎡
				소유권	37.07			
				1. ---- 대지권	856x----- 856	37.07		

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		제2층 외 9개호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 441,000,000 189,000,000	
	합 계			이 하	여	백	₩16,152,000,000.-	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '샛강역' 북동측 인근에 위치하는 '가든빌딩' 제2층 외 9개호에 대한 공매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 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 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 귀 제시일인 2023년 03월 09일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 03월 09일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 제2층 외 9개호		
도로명주소	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-3		
	주용도	근린생활시설 20호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1983.07.25	
	건물규모	층수	지하3층/지상8층
		연면적	4,994.21 m ²
	비고		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	2/-	근린 생활시설	337.69	219.7	557.39	132.37	60.6
나)	3/-	근린 생활시설	337.69	212.54	550.23	132.37	61.4
다)	4/-	운동시설	337.69	212.54	550.23	132.37	61.4
라)	5/-	운동시설	209.48	300.93	510.41	82.741	41
마)	6/-	운동시설	209.48	300.92	510.4	82.12	41
바)	7/701	근린 생활시설	104.74	150.46	255.2	41.06	41
사)	7/702	근린 생활시설	104.74	150.47	255.21	41.06	41
아)	8/801	근린 생활시설	45.25	33.49	78.74	17.74	57.5
자)	8/802	근린 생활시설	45.25	33.49	78.74	17.74	57.5
차)	지하2/-	위락시설	94.56	65.76	160.32	37.07	59
합계 (총10개호)			1,826.57	1,680.30	3,506.87	716.641	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)



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, 평가사례 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.

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

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	여의도동 45-20외	3/304	근린 생활시설	51.55	93.29	527,500,000 (@ 10,200,000)	2022.09.16 (1981.12.08)	-
#2	여의도동 44-12	2/205	근린 생활시설	26.42	53.91	300,000,000 (@ 11,400,000)	2022.05.18 (1983.06.02)	-
#3	여의도동 36-4	5/508	근린 생활시설	28.03	56.37	260,000,000 (@ 9,280,000)	2022.09.29 (1983.08.02)	-
#4	여의도동 36-2	12/1201	근린 생활시설	148.76	291.66	1,250,000,000 (@ 8,400,000)	2022.10.19 (1984.02.14)	-
#5	여의도동 36-2	9/927	근린 생활시설	51.73	101.42	476,000,000 (@ 9,200,000)	2022.06.17 (1984.02.14)	-
#6	여의도동 43-3	지1/지7	근린 생활시설	64	105.69	550,000,000 (@ 8,590,000)	2022.06.13 (1978.11.03)	-
#7	여의도동 44-23외	지1/지15	근린 생활시설	53.55	98.74	350,000,000 (@ 6,540,000)	2022.05.09 (1982.07.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가)~차)

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 (집합상가)	0.253% (1.00253)	거래시점 / 기준시점	2022.09.16/ 2023.03.09
		분기별 자본수익률	2022년 3분기 : 0.590 % 2022년 4분기 : 0.090 % 2023년 1분기 : 2022년 4분기 자료
		산식	$(1+0.00590 \times 15/92)$ $\times (1+0.00090)$ $\times (1+0.00090 \times 68/92)$ ≈ 1.00253

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

(가) 가치형성요인

① 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

(나) 가치형성요인 비교치의 결정

일련번호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	비교치	비고
가)	#1	0.96	0.98	1.20	0.99	1.118	상업용
나)	#1	0.96	0.98	0.95	0.99	0.885	상업용
다)~사)	#1	0.96	0.98	0.85	0.99	0.792	상업용
아)~자)	#1	0.96	0.98	0.90	0.99	0.838	상업용
차)	#1	0.96	0.98	0.70	0.99	0.652	상업용

■ 일련번호 가) ~ 차) : <거래사례 #1>

* 단지 외부요인 : 본건이 사례 대비 고객 유동성과의 접근성 및 차량이용의 편의성 등에서 열세함.

* 단지 내부요인 : 본건이 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.

* 획지조건 :

- 일련번호 가) : 본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여, 종합적으로 우세함.
- 일련번호 나) : 본건이 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
- 일련번호 다)~사), 차) : 본건이 사례 대비 전유부분의 면적 및 층별 효용 등에서 열세함.
- 일련번호 아)~자) : 본건이 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.

* 기타요인 : 위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가)	2 -	337.69	#1	10,200,000	1.000	1.00253	1.118	11,432,451	3,860,624,378	3,860,000,000
나)	3 -	337.69	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.885	9,049,838	3,056,039,794	3,060,000,000
다)	4 -	337.69	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	2,734,896,604	2,730,000,000
라)	5 -	209.48	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	1,696,544,584	1,700,000,000
마)	6 -	209.48	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	1,696,544,584	1,700,000,000
바)	7 701	104.74	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	848,272,292	848,000,000
사)	7 702	104.74	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	848,272,292	848,000,000
아)	8 801	45.25	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.838	8,569,225	387,757,431	388,000,000
자)	8 802	45.25	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.838	8,569,225	387,757,431	388,000,000
차)	지하2 -	94.56	#1	10,200,000	1.000	1.00253	0.652	6,667,225	630,452,796	630,000,000
합계		1,826.57	-	-	-	-	-	-	-	16,152,000,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	<p>본건과 제반조건이 유사한 근린생활시설의 전유면적당 거래가능 적정가격수준은 층별로 상이하며,</p> <p>지하2층: @6,500,000원/전유㎡ ~ 8,000,000원/전유㎡ 수준임.</p> <p>2층: @11,000,000원/전유㎡ ~ 12,000,000원/전유㎡</p> <p>3층: @9,000,000원/전유㎡ ~ 10,000,000원/전유㎡</p> <p>4층 이상: @8,000,000원/전유㎡ ~ 9,500,000원/전유㎡ 수준임.</p>
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	여의도동 44-14 2/219	근린 생활시설	35.93	37.65	432,000,000 (@ 12,000,000)	2020.05.20	담보
(2)	여의도동 44-14 4/405	근린 생활시설	36	48.14	415,000,000 (@ 11,500,000)	2022.06.10	담보
(3)	여의도동 44-21 2/204	근린 생활시설	38.01	63.57	400,000,000 (@ 10,500,000)	2022.01.05	담보
(4)	여의도동 34-2 지1/지117	근린 생활시설	24.72	47.54	242,000,000 (@ 9,790,000)	2022.07.21	담보
(5)	여의도동 44-34 지1/지107	근린 생활시설	58.26	130.92	439,000,000 (@ 7,540,000)	2022.06.09	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 영등포구 2022년 03월 ~ 2023년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	23,551,000,000	20,815,085,964	88.4	149	39	26.2
상가	7,553,648,500	7,204,891,800	95.4	7	3	42.9
근린상가	713,628,500	634,440,000	88.9	2	1	50

(출처: 인포케어)

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 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제2층	337.69	132.37	3,860,000,000
나)	제3층	337.69	132.37	3,060,000,000
다)	제4층	337.69	132.37	2,730,000,000
라)	제5층	209.48	82.741	1,700,000,000
마)	제6층	209.48	82.12	1,700,000,000
바)	제7층 제701호	104.74	41.06	848,000,000
사)	제7층 제702호	104.74	41.06	848,000,000
아)	제8층 제801호	45.25	17.74	388,000,000
자)	제8층 제802호	45.25	17.74	388,000,000
차)	제지하2층	94.56	37.07	630,000,000
합계		1,826.57	716.641	16,152,000,000

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

2. 기타 참고사항



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

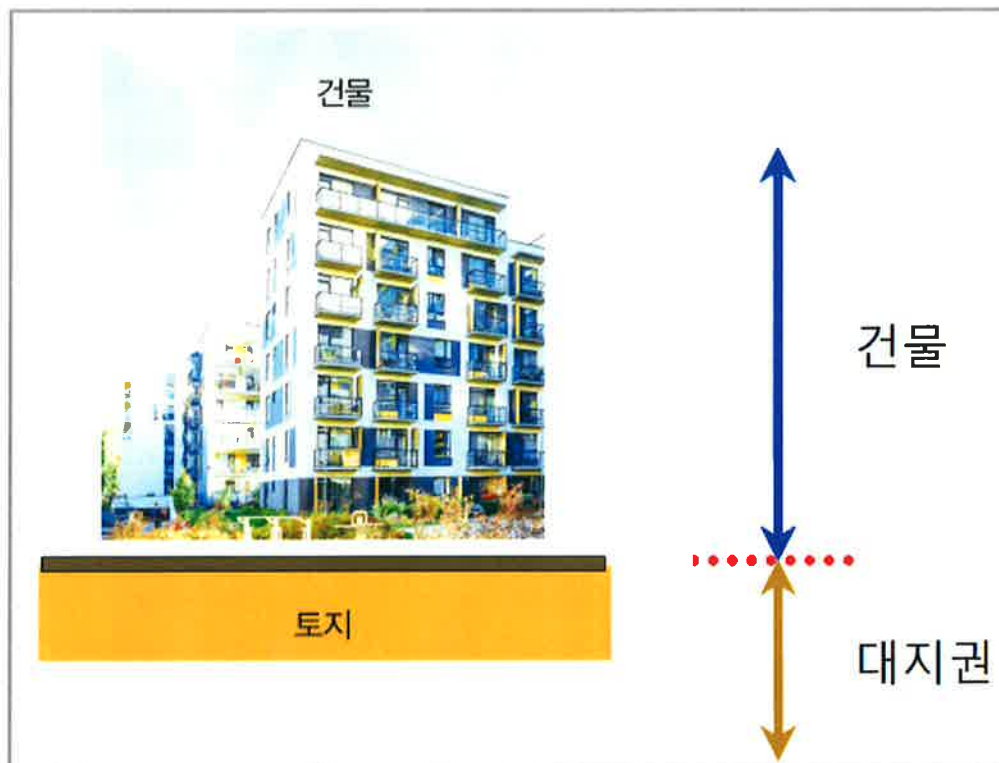
VI. 토지·건물 배분비율 결정

1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함.

2. 토지·건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스빌딩	서울	10층이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층이상	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	10층이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층이상	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	10층이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	3.5~ 4.5	6.5~ 6.6	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	5층이하	3.5~ 4.5	6.5~ 6.6	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층이상	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	5층이하	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	-	-	-	-
		6층이상	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	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
	서울	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
	수도권	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
	광역시	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

1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.
2. 비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
3. 매장용 빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

(출처 : 한국부동산연구원)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 배분비율 결정

대상물건은 서울특별시 영등포구 여의도동에 위치하는 상업용(매장용) 부동산으로서, ① 인근 유사 상업용 토지의 가격수준, ② 본건의 건물 규모 등 ③ 본건 건물의 경과년수 및 관리상태에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [70 : 30]으로 결정하였음.

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
가)	제2층	3,860,000,000	70%	2,702,000,000	30%	1,158,000,000
나)	제3층	3,060,000,000	70%	2,142,000,000	30%	918,000,000
다)	제4층	2,730,000,000	70%	1,911,000,000	30%	819,000,000
라)	제5층	1,700,000,000	70%	1,190,000,000	30%	510,000,000
마)	제6층	1,700,000,000	70%	1,190,000,000	30%	510,000,000
바)	제7층 제701호	848,000,000	70%	593,600,000	30%	254,400,000
사)	제7층 제702호	848,000,000	70%	593,600,000	30%	254,400,000
아)	제8층 제801호	388,000,000	70%	271,600,000	30%	116,400,000
자)	제8층 제802호	388,000,000	70%	271,600,000	30%	116,400,000
차)	제지하2층	630,000,000	70%	441,000,000	30%	189,000,000



(구분건물) 감정평가요항표

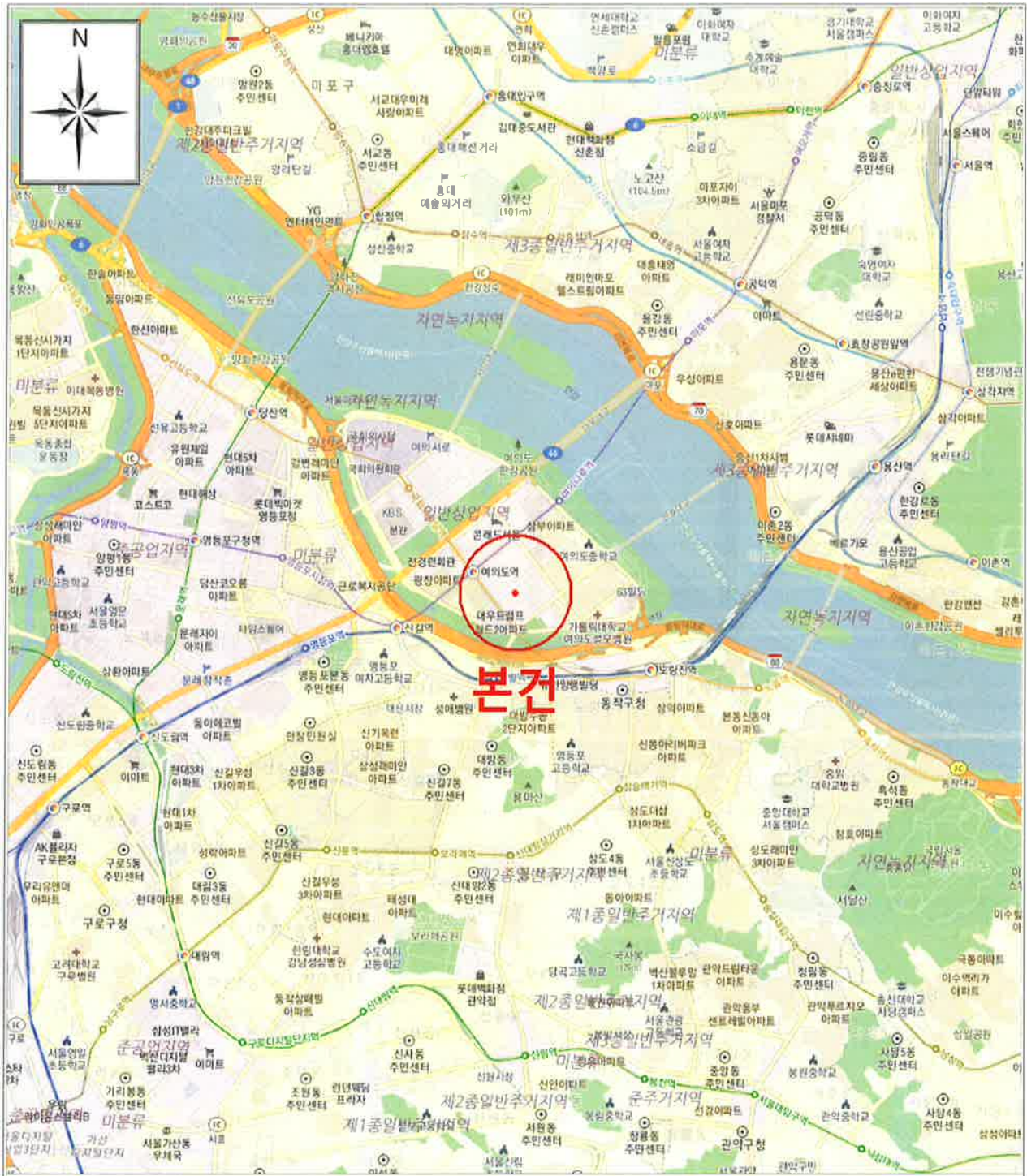
기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '샛강역' 북동측 인근에 위치함.
교 통 상 황	본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(샛강역-9호선, 신림선)이 소재하는 등 교통의 편의성은 무난함.
인접도로상태	본건 남서측으로 노폭 약 12M 이내의 포장도로와 접함
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1) 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고 높이가 제한지역(2015-08-27)(건축과문의)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권 정비계획법>, 중점경관관리구역(한강변)임.
건 물 구 조	일련번호 가)~차) 공히 철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 슬라브 8층 건 중 제2층 외 9개호로서, 외벽 : 타일붙임 마감 등, 창호 : 알루미늄 프레임의 창호 등임. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 내벽 및 바닥 마감은 확인하지 못하였음.
이 용 상 황	기준시점 현재 본건 전체 현황 공실임. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 외부관찰 등에 의거 확인하였음.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	위생설비 및 급배수시설, 승강기 등의 설비가 되어 있음. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 주변 탐문 등에 의거 확인하였음.
임대사항	기준시점 현재 본건 전체 임대미상임.
기타사항	-



광역위치도

소재지

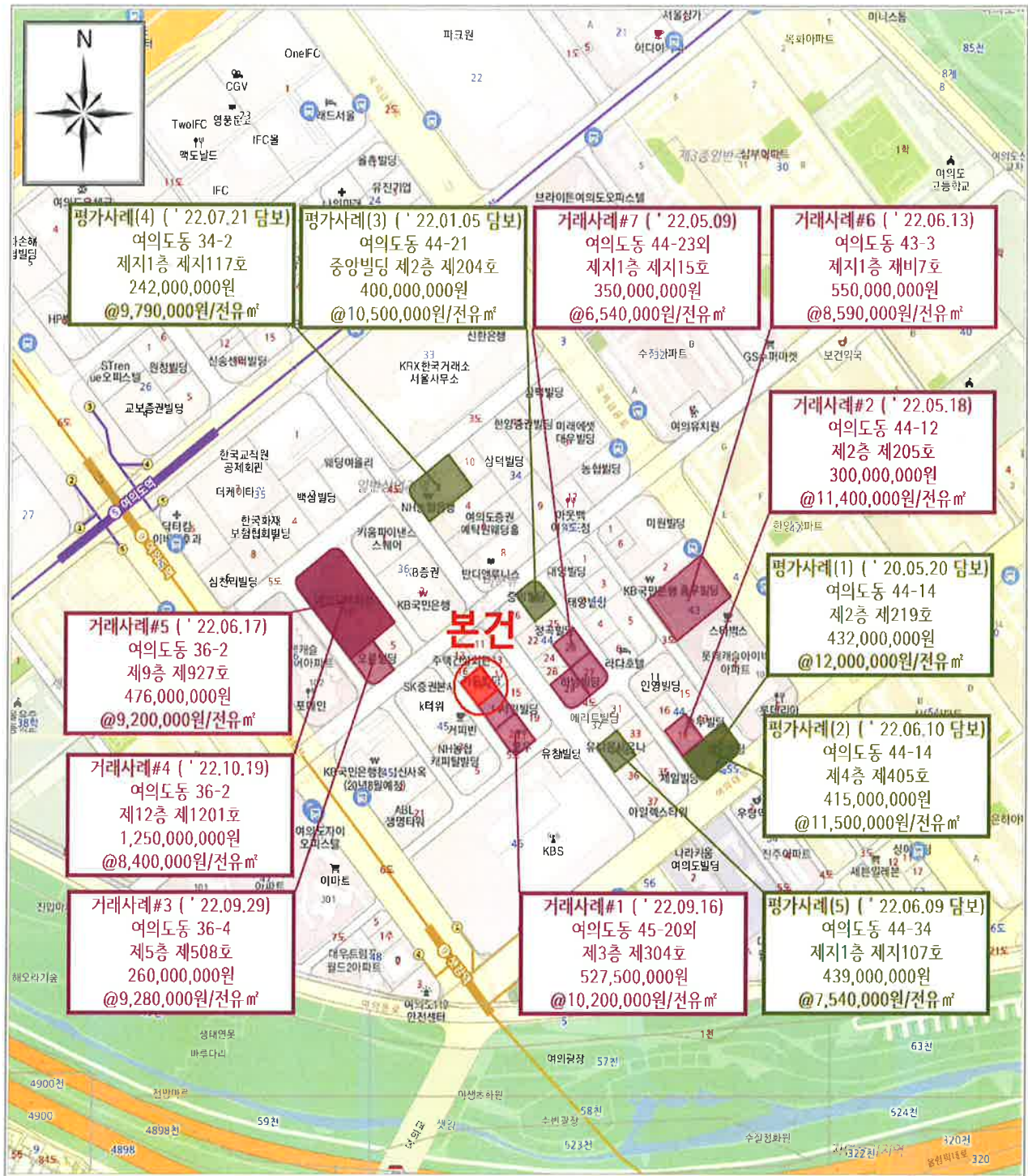
서울특별시 영등포구 여의도동 45-18



가 격 참 고 도

소재지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18



[범 례]

■ 본 건

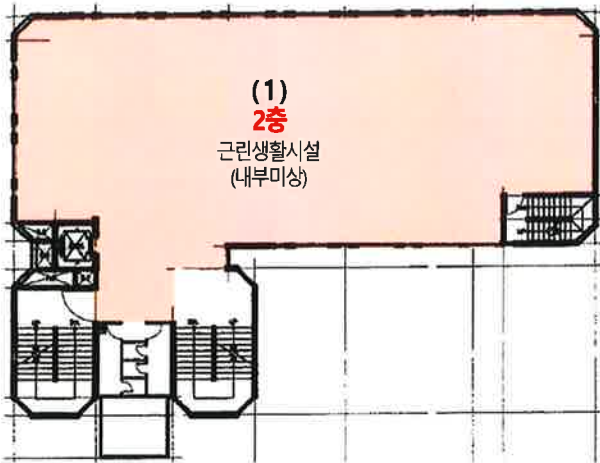
■ 평가사례

■ 거래사례

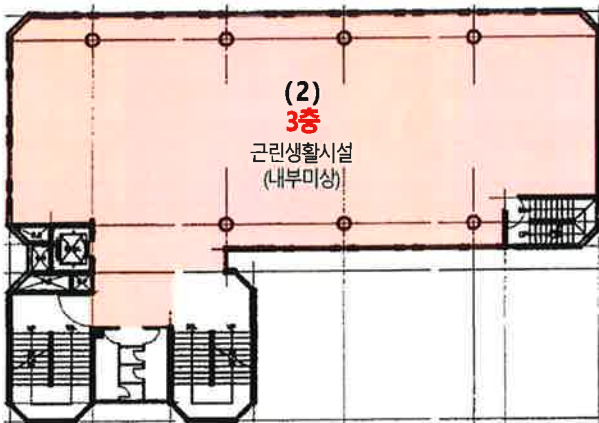
건물내부구조도 및 임대개황도



제2층 외 9개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 2 층]



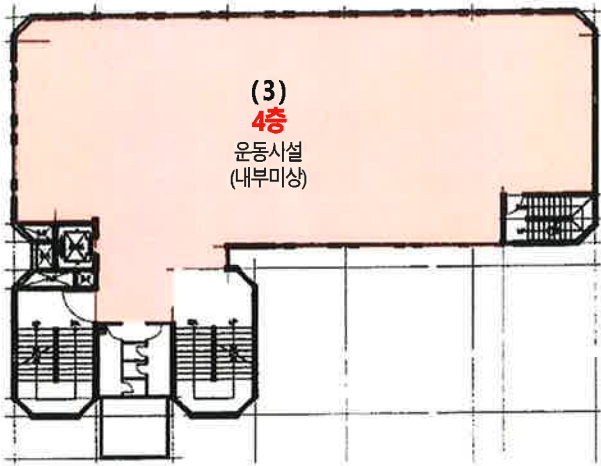
[제 3 층]



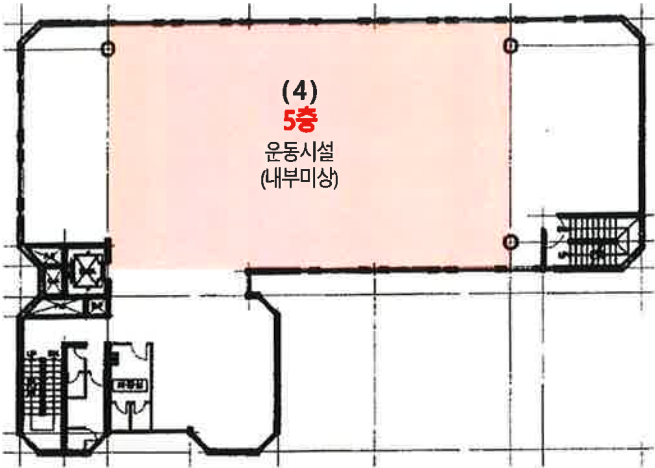
건물내부구조도 및 임대개황도



제2층 외 9개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제4층]

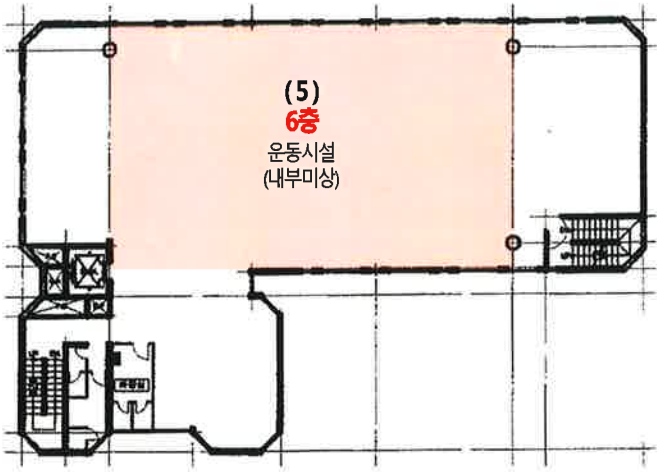


[제5층]

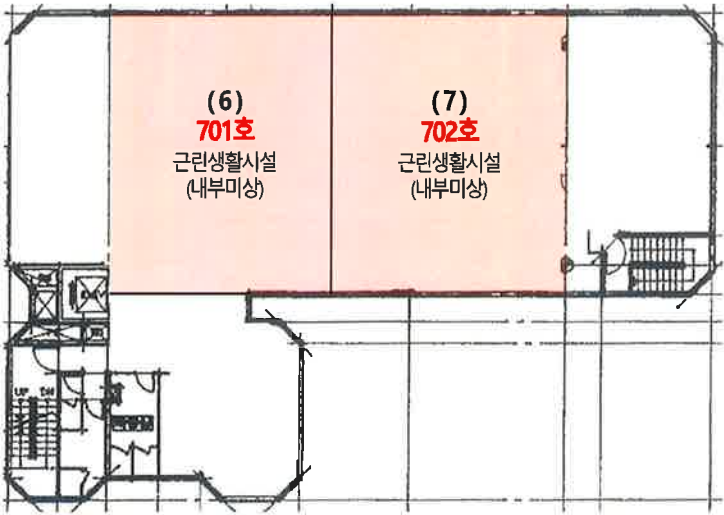
건물내부구조도 및 임대개황도



제2층 외 9개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제6층]



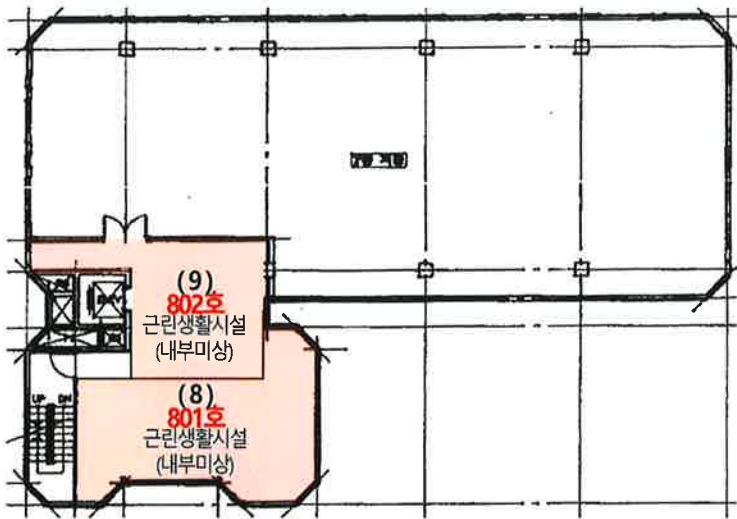
[제7층]



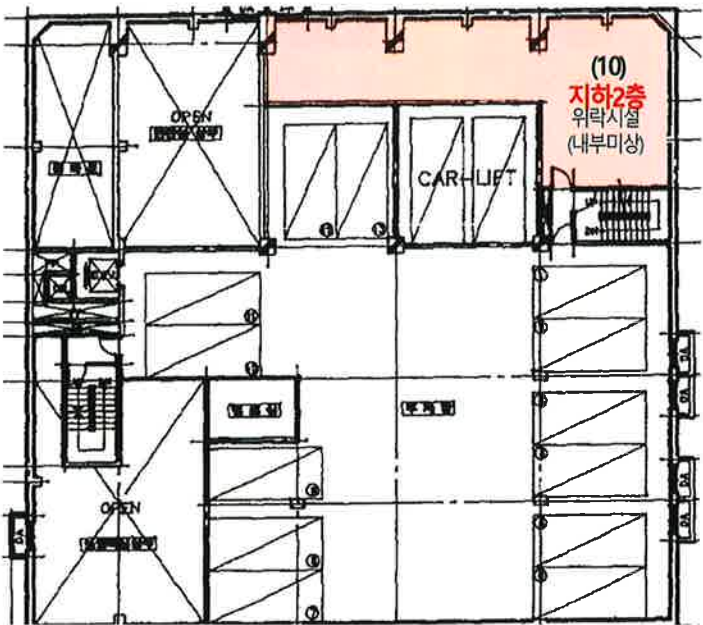
건물내부구조도 및 임대개황도



제2층 외 9개호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 8층]



[제지하2층]



사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18



본건 전경



주위 환경 - 남동측에서 촬영



주위 환경 - 북서측에서 촬영



주위 환경 - 서측에서 촬영

