

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 주식회사 비케이에이엠씨대부

건 명 : 서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 소재  
구분건물



감정 평가서 번호 : 미래세한 2303-10-08038호

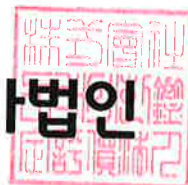


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래세한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184





## 감정평가 심의인증서

제 출 처	주식회사 비케이에이엠씨대부		
발 의 처	본사	감정서번호	2303-10-08038
평가목적	공매	담당평가사	이나현
물건소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 제2층 외		
감정평가액	₩ 16,153,000,000		

### ◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래세한감정평가법인



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 나 현

이 나 현



(주)미래새한감정평가법인 본 사  
대표자 유 윤 상



감정평가액	일백육십일억오천삼백만원정 (₩16,153,000,000.-)				
의뢰인	주식회사 비케이에이엠씨대부		감정평가목적	공매	
채무자	--		제출처	주식회사 비케이에이엠씨대부	
소유자 (대상업체명)	채태백 [수탁자:대한토지신탁(주)]		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2023. 03. 09	2023. 03. 09	2023. 03. 14
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가      금액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-      16,153,000,000
			이하	여백	
	합계				₩16,153,000,000.-

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

심사자  
감정평가사

유 제 현



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 영등포구 여의도동 [도로명주소] 국제금융로8길 27-3	45-18	예식장및 사무실 근린생활 시설	철근콘크리트 라멘조 철근콘크리트 스라브 8층  1층  2층~7층 각  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 대중음식점(3) 102.96 대중음식점(4) 102.96 대중음식점(5) 96.36 코아부분(계단실) 52.40 복도 74.03 카리프트 35.91	396.48  412.68  115.26  694.98  569.51  741.9			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
				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 화장실 13 지상4층 예식홀 1175 대기실 122.29 펌백실 40.4 코아부분 (계단실) 61.99 화장실13 지상5층 사무실 127 미용원52.8 의상실 29.68 화장실21.62 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				



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트라멘조 제5층	209.48	209.48	1,700,000,000	계약면적 : 510.41㎡
				소유권	82.741			
				1. ----	856x-----	82.741		
				대지권	856			
마				(내) 철근콘크리트라멘조 제6층	209.48	209.48	1,700,000,000	계약면적 : 510.4㎡
				소유권	82.12			
				1. ----	856x-----	82.12		
				대지권	856			
바				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제701호	104.74	104.74	848,000,000	계약면적 : 255.2㎡
				소유권	41.06			
				1. ----	856x-----	41.06		
				대지권	856			
사				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제702호	104.74	104.74	848,000,000	계약면적 : 255.21㎡
				소유권	41.06			
				1. ----	856x-----	41.06		
				대지권	856			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
아				대지권	856			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 593,600,000 254,400,000	
				(내) 철근콘크리트라멘조 제8층 제801호	45.25	45.25	388,000,000	계약면적 : 78.74㎡
				소유권 1. ---- 대지권	17.74 856x----- 856	17.74		
자						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 271,600,000 116,400,000	
				(내) 철근콘크리트라멘조 제8층 제802호	45.25	45.25	388,000,000	계약면적 : 78.74㎡
				소유권 1. ---- 대지권	17.74 856x----- 856	17.74		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 271,600,000 116,400,000	
차				(내) 철근콘크리트라멘조 제지하2층	94.56	94.56	631,000,000	계약면적 : 160.32㎡
				소유권 1. ---- 대지권	37.07 856x----- 856	37.07		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 441,700,000 189,300,000	



구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계			이 하	여	백	₩16,153,000,000.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '셋강역(지하철9호선,신림선)' 북측 인근에 위치하는 구분건물 제2층 외 9개호로서, 주식회사 비케이에이엠씨대부에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

##### ■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 (서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-3)		
건물명 및 층·호수	가든빌딩 제2층 외 9개호		
주 용 도	관람집회시설(예식장)		
용도지역	지 목	일반상업지역	대
주 구 조	철근콘크리트라멘조		
사용승인일자	1983.07.25		
건물규모	동수	층수	세대/호
	1	-3/8	-/20
면 적(㎡)	대지면적		연면적
	856		4,994.21
비 고			



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 대상물건 개요

일련번호	층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가)	2/-	337.69	219.7	557.39	132.37	근린생활시설 (일반음식점)
나)	3/-	337.69	212.54	550.23	132.37	
다)	4/-	337.69	212.54	550.23	132.37	운동시설 (체력단련장)
라)	5/-	209.48	300.93	510.41	82.741	
마)	6/-	209.48	300.92	510.4	82.12	운동시설 (골프연습장)
바)	7/701	104.74	150.46	255.2	41.06	근린생활시설 (사무실)
사)	7/702	104.74	150.47	255.21	41.06	
아)	8/801	45.25	33.49	78.74	17.74	사무실
자)	8/802	45.25	33.49	78.74	17.74	
차)	지하2/-	94.56	65.76	160.32	37.07	위락시설 (유흥주점)
합 계		1,826.57	1,680.3	3,506.87	716.641	-

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경계과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 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)<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(한강변)임.

### 다. 주위 환경

본건 인근은 업무시설, 오피스텔 및 각종 근린생활시설, 아파트단지 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023년 03월 09일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023년 03월 09일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서, 타 용도로 사용할 수 없음.
2. 현장조사 당시 이해관계인의 및 폐문 부재로 인해 대상물건의 위치 및 내부구조 확인은 귀 요청에 의거 해당 집합건축물대장상의 현황 도면 및 실제 점유부분 등에 의거 확인하였음.
3. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물임.
4. 본건은 집합건축물대장상 2016.07.05일자로 주차문화과-13830(2016.07.05.)호의 통보에 의거 주차장법 위반에 따른 위반건축물로 표기되어있는 바, 공매 진행시 참고바람.
5. 본건 일련번호 다)는 등기사항전부증명서상 2017년 4월 14일자로 압류(교통행정과-22490)가 설정되어 있으며, 일련번호 가)~차)는 등기사항전부증명서상 2023년 2월 2일자로 압류(징수과-2301)가 설정되어 있는 바, 공매 진행시 참고바람.
6. 본건 건물은 외부관찰 및 소유자 측(대한토지신탁(주)) 탐문조사 결과, '사건번호 2022나2031496'과 관련된 유치권 소송 중인 것으로 추정되는 바, 공매 진행시 참고바람.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	여의도동 45-20외	3/304	51.55	2022.09.16	10,200,000	527,500,000	-
㉡	여의도동 44-12	2/205	26.42	2022.05.18	11,400,000	300,000,000	-
㉢	여의도동 36-4	5/508	28.03	2022.09.29	9,280,000	260,000,000	-
㉣	여의도동 36-2	12/1	148.76	2022.10.19	8,400,000	1,250,000,000	-
㉤	여의도동 36-2	9/27	51.73	2022.06.17	9,200,000	476,000,000	-
㉥	여의도동 44-23외	지1/지15	53.55	2022.05.09	6,540,000	350,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	여의도동 44-14 경도상가	2/219	35.93	2020.05.20	12,000,000	432,000,000	담보
②	여의도동 44-14 경도상가	4/405	36	2022.06.10	11,500,000	415,000,000	담보
③	여의도동 44-21	2/204	38.01	2022.01.05	10,500,000	400,000,000	담보
④	여의도동 45-5 메종리브르 오피스텔	2/206	31.92	2020.02.19	11,300,000	360,000,000	담보
⑤	여의도동 44-34 오피스텔 유니온타워	지하1/107	58.26	2022.06.09	7,540,000	439,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
근린생활시설(2층)	전유면적당: 11,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(3층)	전유면적당: 9,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(4층 이상)	전유면적당: 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 수준	-
근린생활시설(지2층)	전유면적당: 6,500,000원/㎡ ~ 7,000,000원/㎡ 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	서울			영등포구			여의도동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	89.58	85.60	95	0	0	0	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	여의도동 45-20외	3/304	51.55	2022.09.16	10,200,000	527,500,000	등기사항 전부증명서

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 가) [서울 (집합상가), 단위:%]

기 간	자본수익률(%)	비 고
2022년 3분기	0.590	2022년 3분기 수익률
2022년 4분기	0.090	2022년 4분기 수익률
2023년 1분기	-	2023년 1분기 수익률
2022.09.16 ~ 2023.03.09	0.253	$\begin{aligned} & (1+0.0059 \times 15/92) \\ & \times (1+0.0009) \\ & \times (1+0.0009 \times 68/92) \\ & \approx 1.00253 \end{aligned}$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2022년 4분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)~차)	1.00253

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

■ 상업용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	1.20	전유부분의 면적 등에서 열세하나, 층별 효용 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.118	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 나)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.95	전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.885	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 다)~사)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 다)~사)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.85	전유부분의 면적 및 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.792	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 상업용 : 일련번호 아),자)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 아),자)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.90	층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.838	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 상업용 : 일련번호 차)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 차)	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	0.97	고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	0.97	건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.70	전유부분의 면적 및 층별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 행정상의 규제정도 등에서 열세함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.652	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	10,200,000	1.000	1.00253	1.118	11,432,451	11,400,000
나)	10,200,000	1.000	1.00253	0.885	9,049,838	9,050,000
다)	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	8,100,000
라)	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	8,100,000
마)	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	8,100,000
바)	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	8,100,000
사)	10,200,000	1.000	1.00253	0.792	8,098,838	8,100,000
아)	10,200,000	1.000	1.00253	0.838	8,569,225	8,570,000
자)	10,200,000	1.000	1.00253	0.838	8,569,225	8,570,000
차)	10,200,000	1.000	1.00253	0.652	6,667,226	6,670,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	2/-	337.69	11,400,000	3,849,666,000	3,850,000,000
나)	3/-	337.69	9,050,000	3,056,094,500	3,060,000,000
다)	4/-	337.69	8,100,000	2,735,289,000	2,740,000,000
라)	5/-	209.48	8,100,000	1,696,788,000	1,700,000,000
마)	6/-	209.48	8,100,000	1,696,788,000	1,700,000,000
바)	7/701	104.74	8,100,000	848,394,000	848,000,000
사)	7/702	104.74	8,100,000	848,394,000	848,000,000
아)	8/801	45.25	8,570,000	387,792,500	388,000,000
자)	8/802	45.25	8,570,000	387,792,500	388,000,000
차)	지하2/-	94.56	6,670,000	630,715,200	631,000,000
합 계		1,826.57	-	-	16,153,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '샛강역(지하철9호선,신림선)' 북측 인근에 위치하는 구분건물 제2층 외 9개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	2/-	337.69	11,400,000	3,850,000,000
나)	3/-	337.69	9,050,000	3,060,000,000
다)	4/-	337.69	8,100,000	2,740,000,000
라)	5/-	209.48	8,100,000	1,700,000,000
마)	6/-	209.48	8,100,000	1,700,000,000
바)	7/701	104.74	8,100,000	848,000,000
사)	7/702	104.74	8,100,000	848,000,000
아)	8/801	45.25	8,570,000	388,000,000
자)	8/802	45.25	8,570,000	388,000,000
차)	지하2/-	94.56	6,670,000	631,000,000
합 계	-	1,826.57	-	16,153,000,000

끝.





# 광역위치도

소재지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 제2층 외

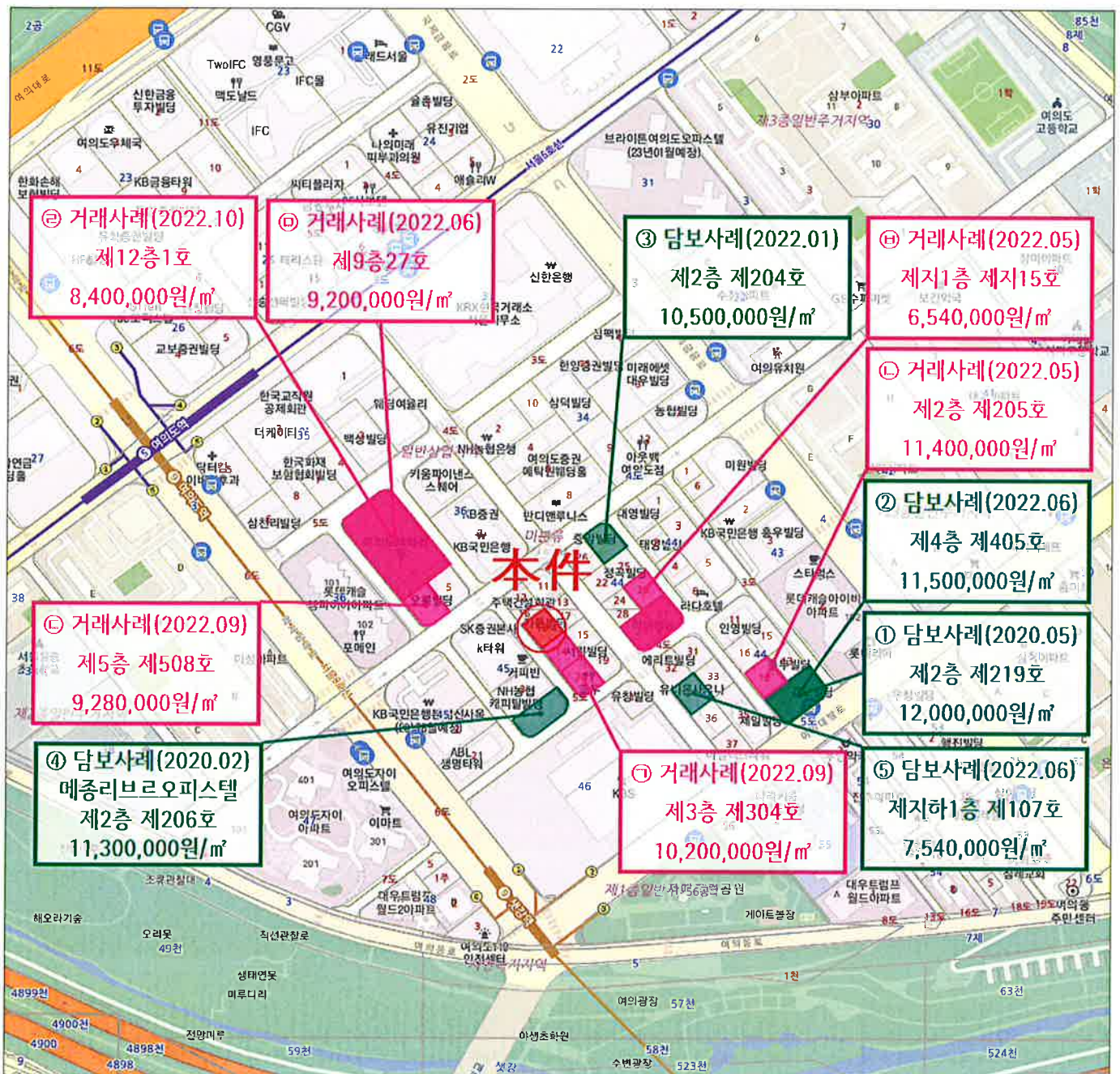




# 상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 제2층 외

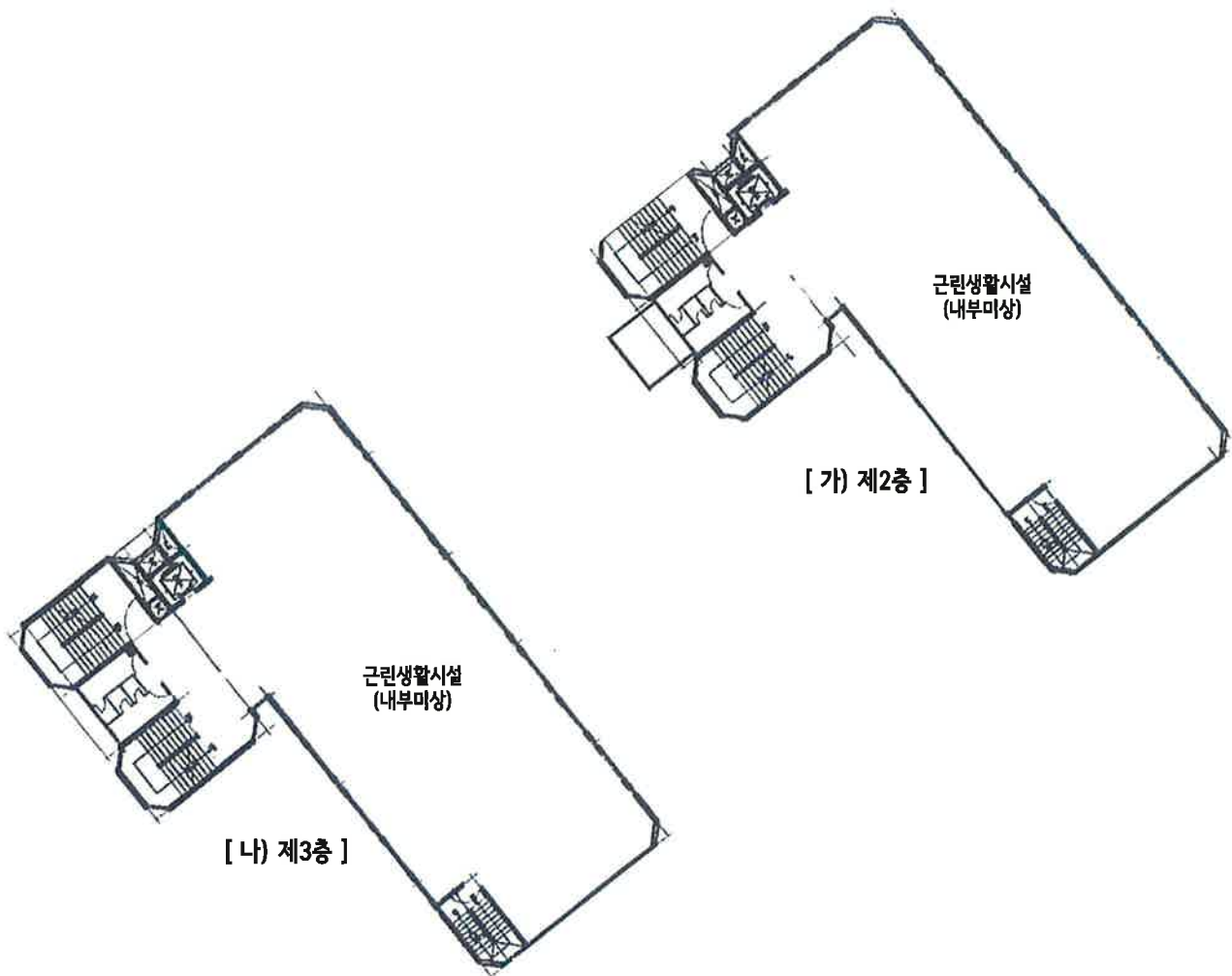


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

## 가든빌딩 제2,3층 호별배치도 및 내부구조도



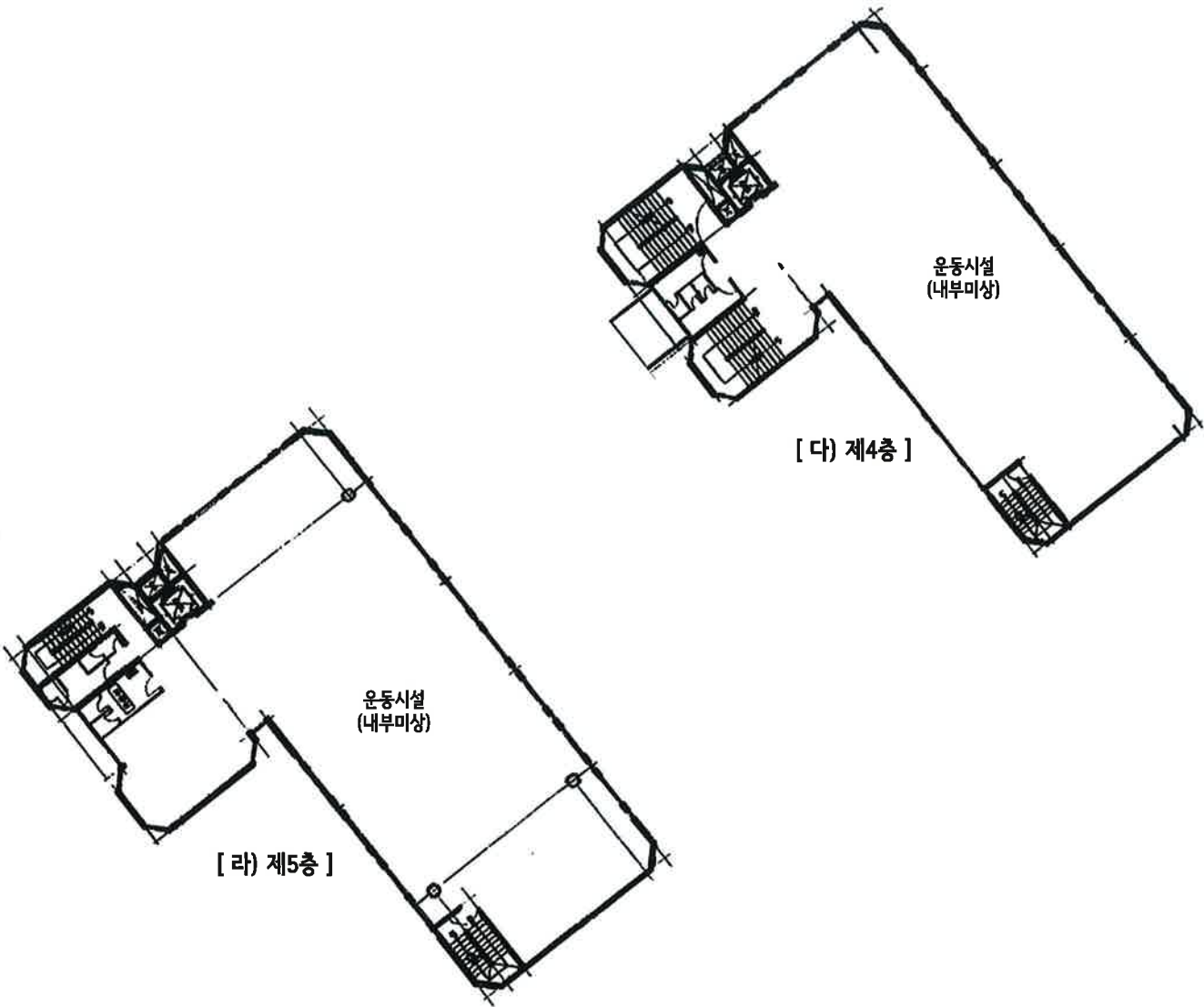


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

가든빌딩 제4,5층 호별배치도 및 내부구조도

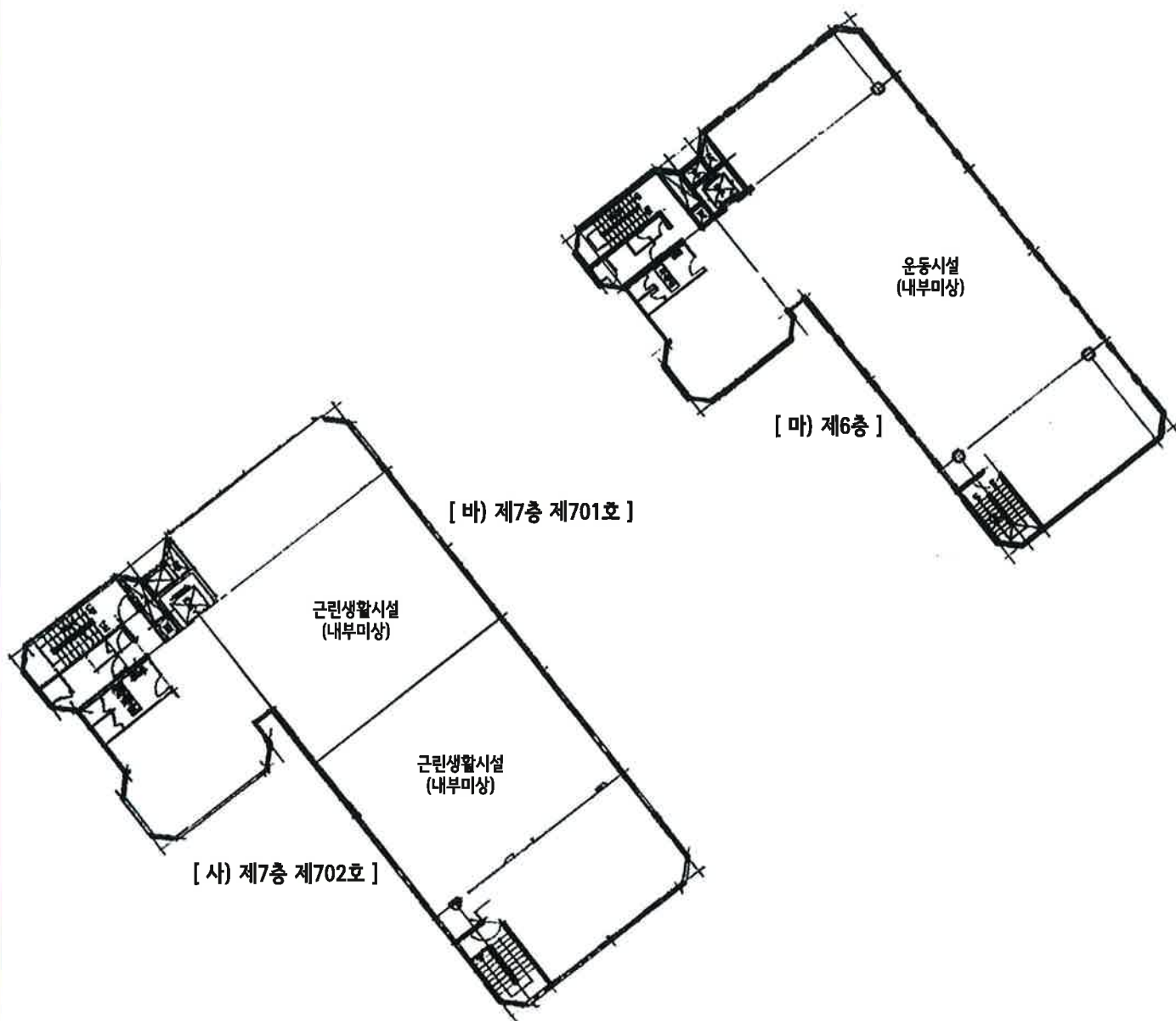


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

## 가든빌딩 제6,7층 호별배치도 및 내부구조도

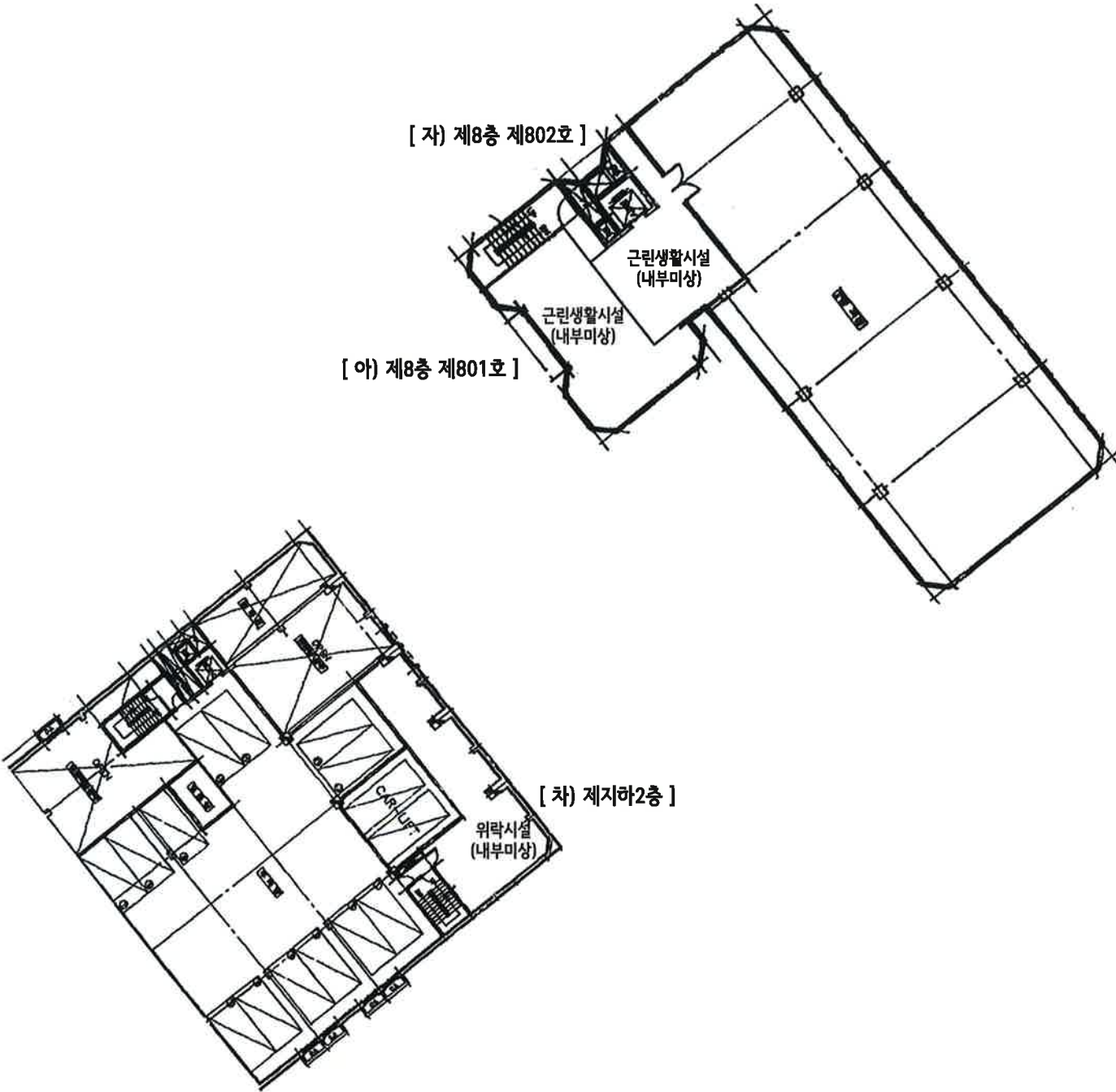


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

가든빌딩 제8,지하2층 호별배치도 및 내부구조도



임대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차 보증금	월임대료	
	<div></div>	미	상	임	



# 사 진 용 지



【 본 건 전 경 】



【 주 위 환 경 】

