

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건명 : 서울특별시 영등포구 여의도동 45-18
(국제금융로8길 27-3)
제2층 외 9개호

평가서번호 : 중 앙 012024-0628-018

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

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F
(서초동, 리더스빌딩)
본 사 : T) 02-598-9500 F) 598-9600
e-mail : jungang1@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김지남

김 지 남




(주)중앙감정평가법인 대표이사

신 상 윤



감정평가액	일백육십일억오천사백만원정 (₩16,154,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매		
제출처	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주) (수탁자)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.02	2024.07.02	2024.07.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	16,154,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩16,154,000,000

심 사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 이상구</p> <p>이 상 구</p> 
------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '샛강역' 북동측 인근에 위치하는 가든빌딩 제2층 외 9개호(근린 생활시설(음식점, 사무실), 운동시설(체력단련장, 골프연습장), 사무소 등)로서, 대한토지신탁(주)의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 02일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 07월 02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 근린생활시설(음식점, 사무실), 운동시설(체력단련장, 골프연습장), 사무소 등으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

- 가. 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가건으로서, 의뢰 감정평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며 타 용도로 사용 시 당 법인의 책임이 없는 바 유의하시기 바람.
- 나. 본건은 폐문부재 및 관계인의 비협조 등의 사유로 귀 의뢰인측 담당자와 협의하여 내부 조사 및 임대차내역에 대한 확인은 생략하였음.
- 다. 본건은 집합건축물대장상 2016년 7월 5일자로 주차문화과-13830(2016.07.05.)호의 통보에 의거 주차장법 위반에 따른 위반건축물로 표기되어 있는 바, 추후 공매 진행 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 기호(1) ~ (10)은 등기사항전부증명서상 2023년 2월 2일자로 압류(징수와-2301)가 설정되어 있고, 본건 기호(3)은 2017년 4월 14일자로 압류(교통행정과-22490)가 설정되어 있는 바, 추후 공매 진행 시 참고하시기 바람.
- 마. 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현장조사에 의거하였으며, 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-3		
건물명	가든빌딩		
구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트스라브지붕	층수(지하/지상)	-3/8
주용도	관람집회시설(예식장)	단지규모	1개동
사용승인일	1983.07.25	대지면적(㎡)	856
연면적(㎡)	4,994.21	비고	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	2/2	근린생활시설 (일반음식점)	337.69	219.7	557.39	132.37	60.6
나	3/3	근린생활시설 (일반음식점)	337.69	212.54	550.23	132.37	61.4
다	4/4	운동시설 (체력단련장)	337.69	212.54	550.23	132.37	61.4
라	5/5	운동시설 (체력단련장)	209.48	300.93	510.41	82.741	41
마	6/6	운동시설 (골프연습장)	209.48	300.92	510.4	82.12	41
바	7/701	근린생활시설 (사무실)	104.74	150.46	255.2	41.06	41
사	7/702	근린생활시설 (사무실)	104.74	150.47	255.21	41.06	41
아	8/801	사무실	45.25	33.49	78.74	17.74	57.5
자	8/802	사무실	45.25	33.49	78.74	17.74	57.5
차	지하2/지2	위락시설 (유흥주점)	94.56	65.76	160.32	37.07	59
합계	-	-	1,826.57	1,680.3	3,506.87	716.641	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '샛강역' 북동측 인근에 위치함.
	교통상황	본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하고 남서측 인근에 “지하철 9호선, 신림선 샛강역”이 위치하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.
	주위환경	본건 주위는 업무시설, 근린생활시설, 오피스텔 등이 소재하는 업무지대임.
토 지 상 황	형상, 지세	인접 도로와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지임.
	접면도로 상태	본건 소재 부지 남서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.
	토지이용계획 사항 등	- 기호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한 지역(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>, 중점 경관관리구역(한강변).
건 물 상 황	구 조	철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 슬라브 지하3층/지상8층 건물 중 제2층 외 9개호로서, 외벽 : 타일붙임 마감 등 창호 : 알루미늄 프레임 창호 등임. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 내벽 및 바닥 마감은 확인하지 못하였음.
	이용상황	기준시점 현재 본건 전체 현황 공실임. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 외부 관찰 등에 의거 확인하였음.
	냉난방설비	※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 냉난방설비는 확인하지 못하였음.
	기타설비	위생설비 및 급·배수설비, 승강기 등이 되어 있음. ※ 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 주변 탐문 등에 의거 확인하였음.
기 타	공부와의 차이	없음.
	기 타	없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
①	매매	여의도동 44-25 정곡빌딩 -/2/2	285.6	76.81	3,250,000,000	11,380,000	2023.09.14
							1983.08.17
②	매매	여의도동 45-18 가든빌딩 -/지1/지101	193.08	31.02	3,200,000,000	16,573,000	2024.04.08
							1983.07.25
③	매매	여의도동 45-15 -/3/315	36.96	10.2	285,000,000	7,711,000	2024.02.28
							1981.01.28

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
①	공매	여의도동 45-18 가든빌딩 -/2/2	337.69	3,850,000,000	11,401,000	2024.05.30
						1983.07.25
②	담보	여의도동 45-20 -/7/708	44.49	373,000,000	8,384,000	2024.01.04
						1981.12.08
③	담보	여의도동 44-21 중앙빌딩 -/3/310	32.41	295,000,000	9,102,000	2023.06.20
						1981.11.30
④	담보	여의도동 44-32 -/10/1006	45.37	380,000,000	8,376,000	2023.03.09
						1982.12.31
⑤	담보	여의도동 43 미원빌딩 -/지상7/706	131.7	1,210,000,000	9,188,000	2024.03.12
						1984.09.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준 및 경매 낙찰가율

1) 인근지역 유사부동산의 가격수준

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	가격수준	비 고
지하2층	전유면적 기준 단가: 6,500,000 ~ 8,000,000원/㎡	-
2층	전유면적 기준 단가: 11,000,000 ~ 12,000,000원/㎡	-
3층	전유면적 기준 단가: 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡	-
4층 이상	전유면적 기준 단가: 8,000,000 ~ 9,500,000원/㎡	-

2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	서울 영등포구 2023년 07월 ~ 2024년 06월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	65,216,020,000	58,389,278,275	89.5	364	93	25.5
상가	19,779,653,920	12,227,430,000	61.8	51	14	27.5
근린상가	18,163,653,920	10,976,790,000	60.4	34	9	26.5

다. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례①>을 비교거래사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례① 기준

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

지역 및 건물유형 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
서울 집합상가 (2023-09-14 ~ 2024-07-02)	1.953% (1.01953)	$(1+0.0008 \times 17/92) \times (1+0.0045) \times$ $(1+0.0073) \times (1+0.0073 \times 91/91) \times$ $(1+0.0073 \times 2/91) \approx 1.01953$

※ 미발표된 분기의 자본수익률은 발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로로 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	1.00	대체로 유사함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(나)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.80	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.776	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(다~사)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.72	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.699	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(아, 자)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.80	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.776	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기호(차)/거래사례①

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리 상태 등에서 열세함.
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	단지내 주차의 편리성		
	건물 전체의 공실률, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등		
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용	0.65	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 열세함.
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
가치형성요인 비교치		0.631	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기 호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	11,380,000	1.00	1.01953	0.970	11,254,184	337.69	3,800,425,394	3,800,000,000
나	11,380,000	1.00	1.01953	0.776	9,003,347	337.69	3,040,340,248	3,040,000,000
다	11,380,000	1.00	1.01953	0.699	8,109,974	337.69	2,738,657,120	2,730,000,000
라	11,380,000	1.00	1.01953	0.699	8,109,974	209.48	1,698,877,353	1,690,000,000
마	11,380,000	1.00	1.01953	0.699	8,109,974	209.48	1,698,877,353	1,690,000,000
바	11,380,000	1.00	1.01953	0.699	8,109,974	104.74	849,438,676	849,000,000
사	11,380,000	1.00	1.01953	0.699	8,109,974	104.74	849,438,676	849,000,000
아	11,380,000	1.00	1.01953	0.776	9,003,347	45.25	407,401,451	407,000,000
자	11,380,000	1.00	1.01953	0.776	9,003,347	45.25	407,401,451	407,000,000
차	11,380,000	1.00	1.01953	0.631	7,321,021	94.56	692,275,745	692,000,000
합계		-	-	-	-	-	16,183,133,467	16,154,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제2층 제2층호	337.69	3,800,000,000	11,253,000
나	제3층 제3층호	337.69	3,040,000,000	9,002,000
다	제4층 제4층호	337.69	2,730,000,000	8,084,000
라	제5층 제5층호	209.48	1,690,000,000	8,068,000
마	제6층 제6층호	209.48	1,690,000,000	8,068,000
바	제7층 제701호	104.74	849,000,000	8,106,000
사	제7층 제702호	104.74	849,000,000	8,106,000
아	제8층 제801호	45.25	407,000,000	8,994,000
자	제8층 제802호	45.25	407,000,000	8,994,000
차	제지하2층 제지2층호	94.56	692,000,000	7,318,000
합 계			16,154,000,000	-

2. 결정의견

본건은 근린생활시설(음식점, 사무실), 운동시설(체력단련장, 골프연습장), 사무소 등으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 연구

[자료출처 : 한국부동산연구원]

구분			해당층											
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층 이상	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
오피스	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~ 6.5	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		

※ 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하였음.

※ 토지·건물 배분비율은 위에서 제시한 배분비율표를 참조하되, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료를 바탕으로 대상물건의 위치, 대지권면적, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인 및 지가 수준과 건축물 재조달원가 등을 종합적으로 고려하여 토지 : 건물 배분비율을 90% : 10%로 결정함.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	동/층/호수	토지금액(90%, 원)	건물금액(10%, 원)	합 계
가	제2층 제2층호	3,420,000,000	380,000,000	3,800,000,000
나	제3층 제3층호	2,736,000,000	304,000,000	3,040,000,000
다	제4층 제4층호	2,457,000,000	273,000,000	2,730,000,000
라	제5층 제5층호	1,521,000,000	169,000,000	1,690,000,000
마	제6층 제6층호	1,521,000,000	169,000,000	1,690,000,000
바	제7층 제701호	764,100,000	84,900,000	849,000,000
사	제7층 제702호	764,100,000	84,900,000	849,000,000
아	제8층 제801호	366,300,000	40,700,000	407,000,000
자	제8층 제802호	366,300,000	40,700,000	407,000,000
차	제지하2층 제지2층호	622,800,000	69,200,000	692,000,000

[illegible]

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트라멘조 제3층 제3층호	337.69	건 물 : 337.69	380,000,000	공용면적 :212.54㎡
				1 소유권대지권	132.37 856x----- 856	132.37	3,040,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,736,000,000 304,000,000	
다				(내) 철근콘크리트라멘조 제4층 제4층호	337.69	337.69	2,730,000,000	공용면적 :212.54㎡
				1 소유권대지권	132.37 856x----- 856	132.37		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 2,457,000,000 273,000,000	
라				(내) 철근콘크리트라멘조 제5층 제5층호	209.48	209.48	1,690,000,000	공용면적 :300.93㎡
				1 소유권대지권	82.741 856x----- 856	82.741		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 1,521,000,000 169,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
마				(내) 철근콘크리트라멘조 제6층 제6층호	209.48	209.48	1,690,000,000	공용면적 :300.92㎡
					82.12			
				1 소유권대지권	856x----- 856	82.12		
바				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제701호	104.74	104.74	849,000,000	공용면적 :150.46㎡
					41.06			
				1 소유권대지권	856x----- 856	41.06		
사				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제702호	104.74	104.74	849,000,000	공용면적 :150.47㎡
					41.06			
				1 소유권대지권	856x----- 856	41.06		
				(내)				
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	764,100,000	
						건 물 :	84,900,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	764,100,000	
						건 물 :	84,900,000	

(구분건물)감정평가명세표

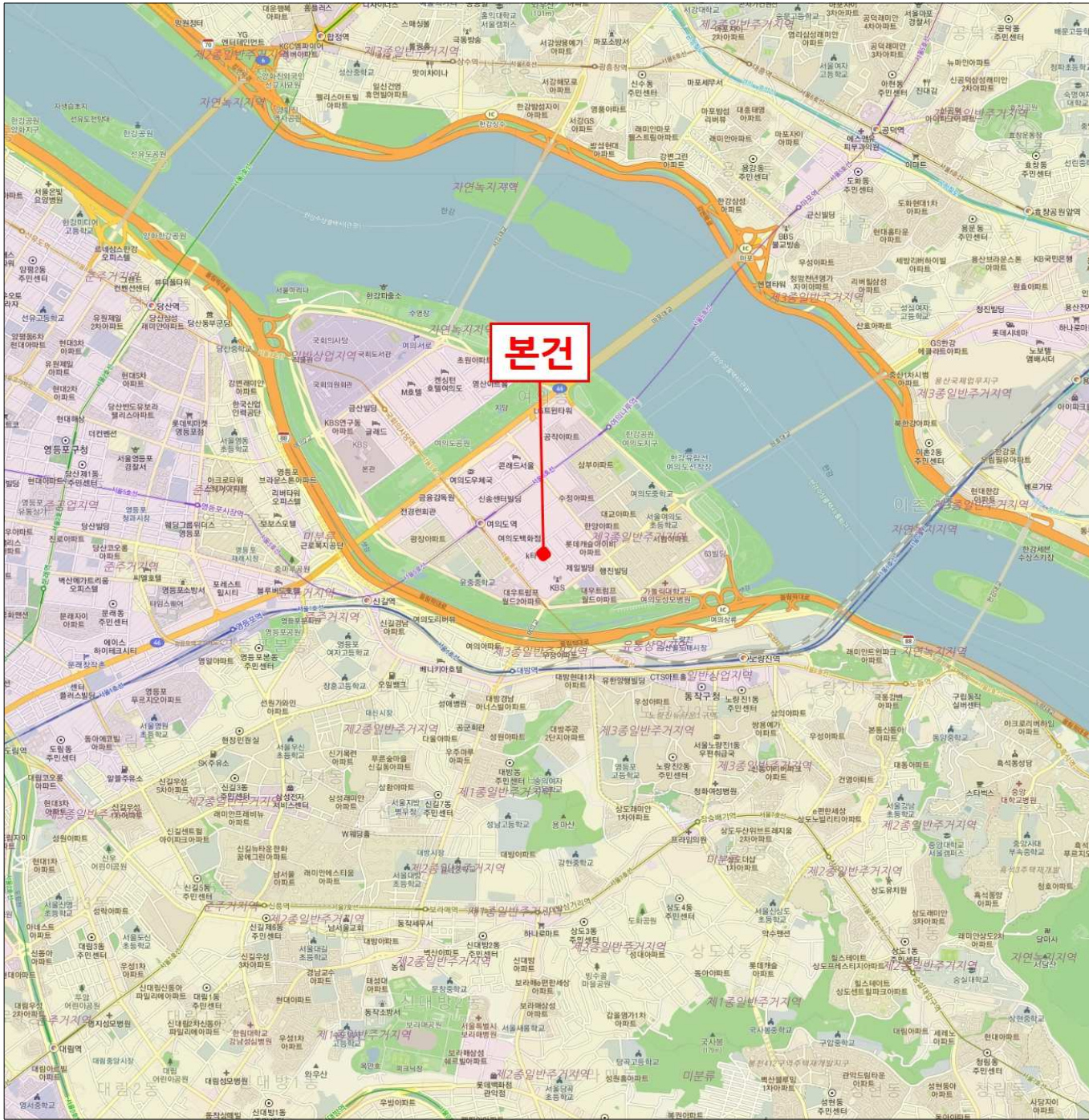
기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
아 자 차				철근콘크리트라멘조 제8층 제801호	45.25	45.25	407,000,000	공용면적 :33.49㎡		
				1 소유권대지권	17.74	17.74				
					856x-----					
					856					
				(내)		토지·건물	배분내역			
						토 지 :	366,300,000			
						건 물 :	40,700,000			
				철근콘크리트라멘조 제8층 제802호	45.25	45.25	407,000,000		공용면적 :33.49㎡	
				1 소유권대지권	17.74	17.74				
					856x-----					
					856					
				(내)		토지·건물	배분내역			
						토 지 :	366,300,000			
						건 물 :	40,700,000			
(내)		철근콘크리트라멘조 제지하2층 제지2층 호	94.56	94.56	692,000,000	공용면적 :65.76㎡				
		1 소유권대지권	37.07	37.07						
			856x-----							
			856							
				토지·건물	배분내역					
				토 지 :	622,800,000					
				건 물 :	69,200,000					
합 계							₩16,154,000,000			

광역위치도

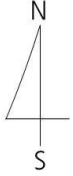


소재지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 2층 외 9개호

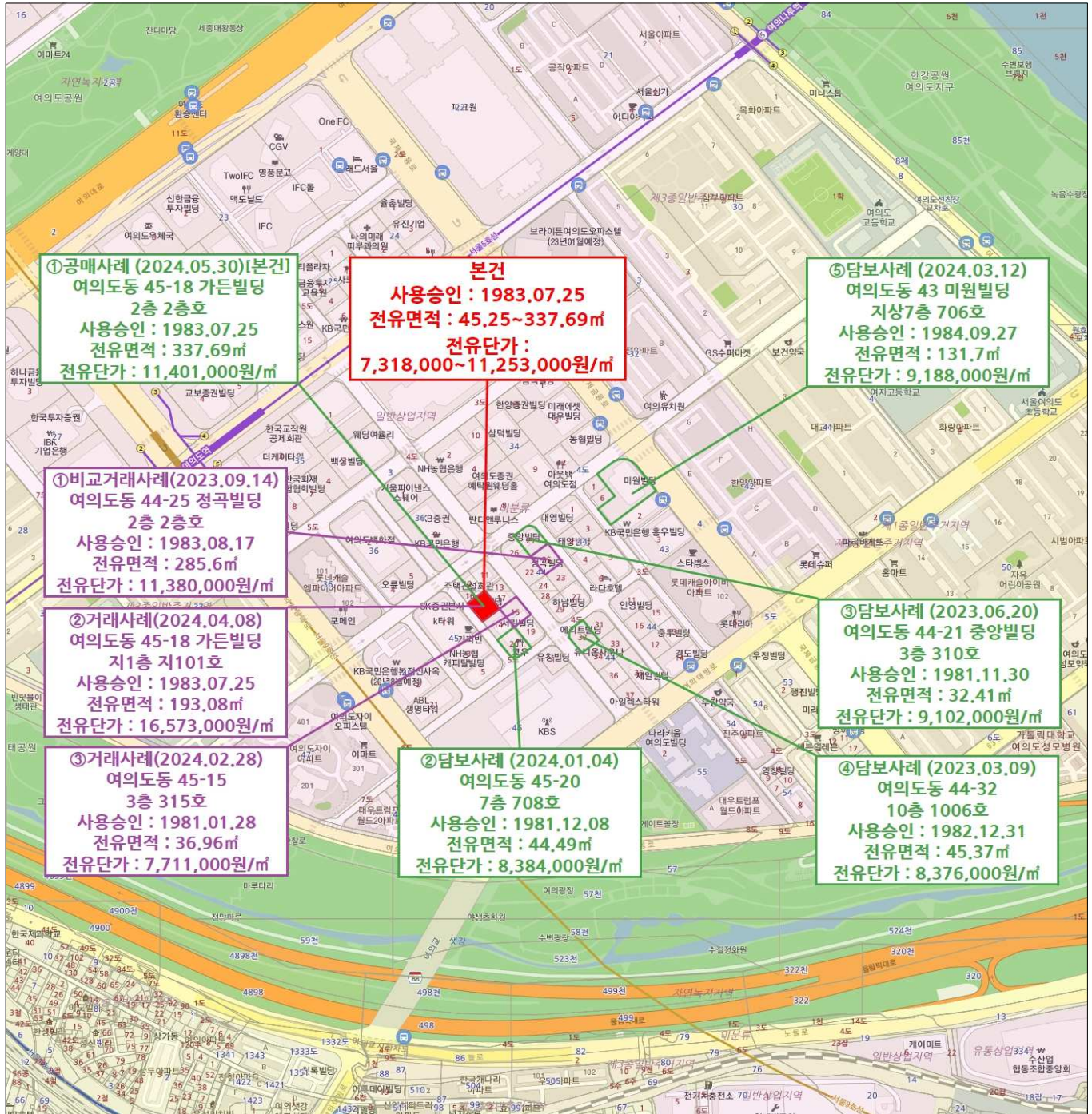


상 세 위 치 도

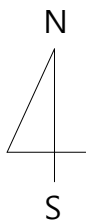


소재지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 2층 외 9개호

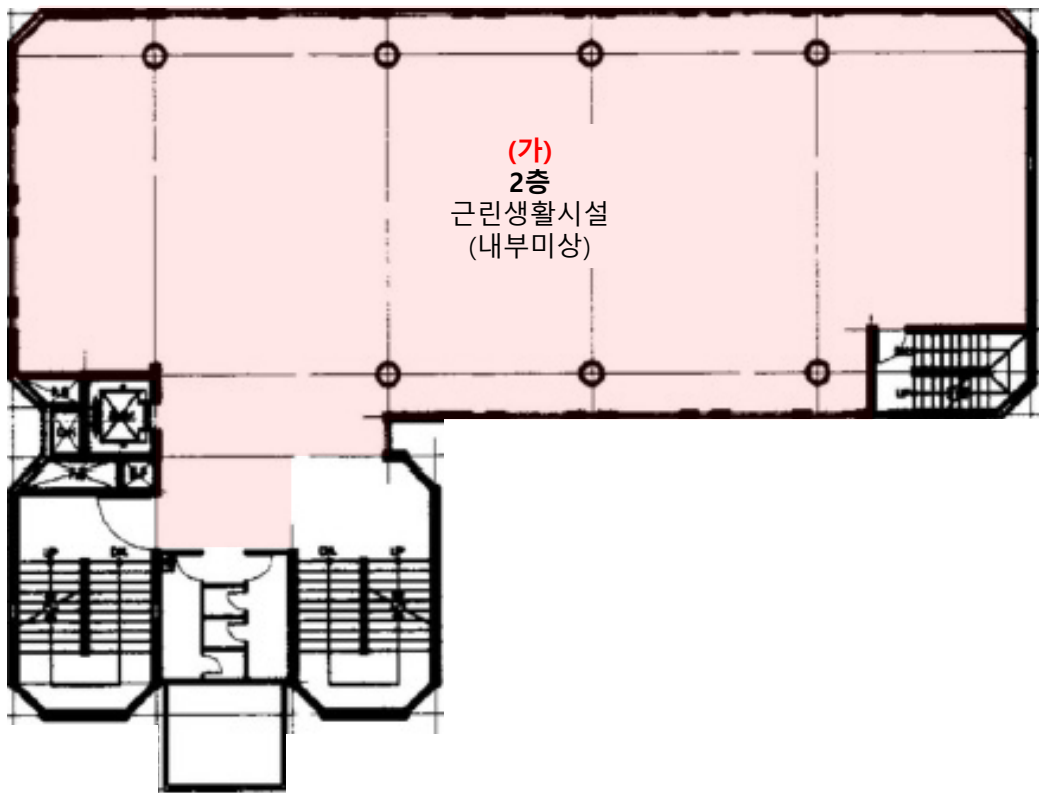


건 물 개 황 도

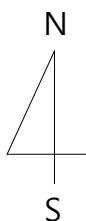


NO SCALE

제2층 호별배치도 및 내부구조도

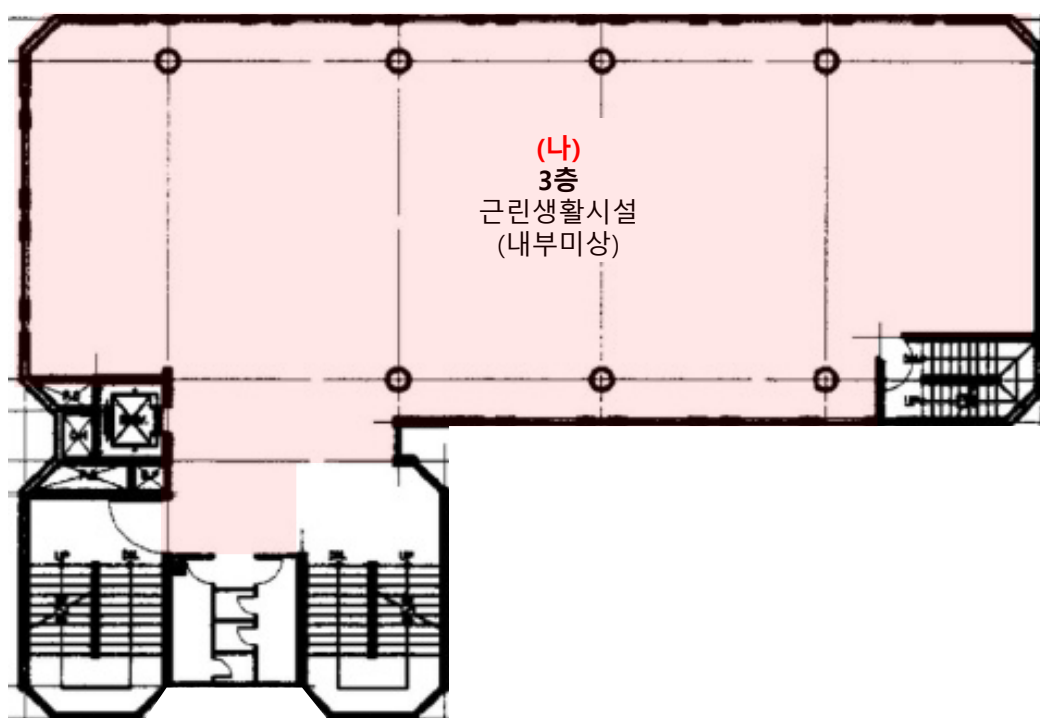


건 물 개 황 도

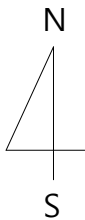


NO SCALE

제3층 호별배치도 및 내부구조도

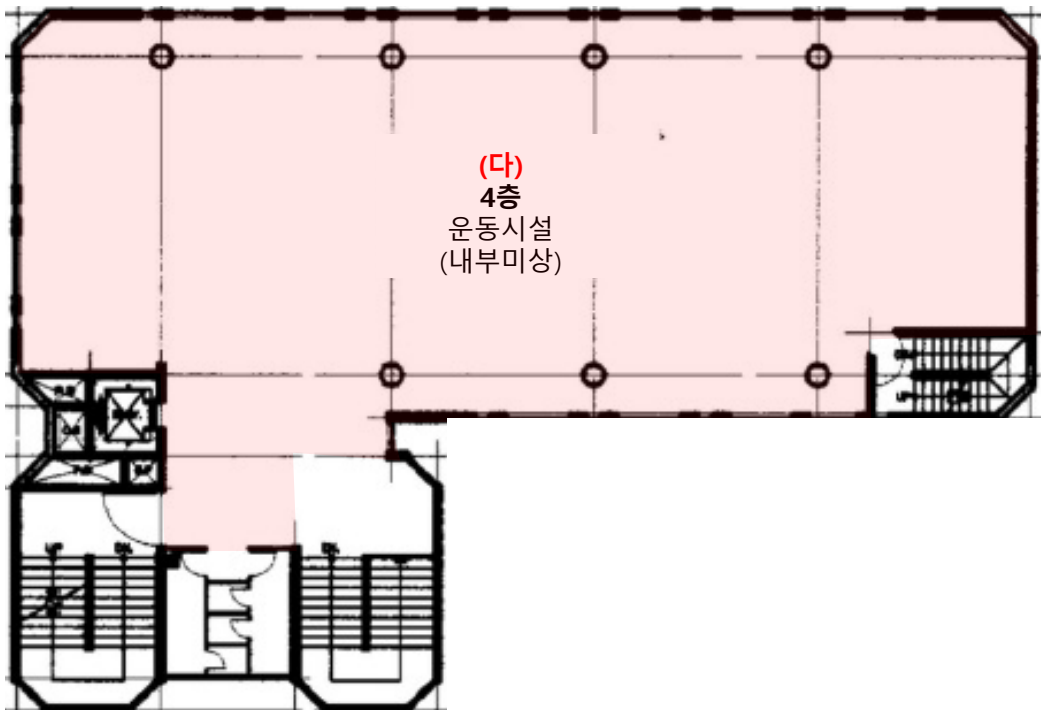


건 물 개 황 도

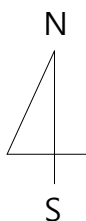


NO SCALE

제4층 호별배치도 및 내부구조도

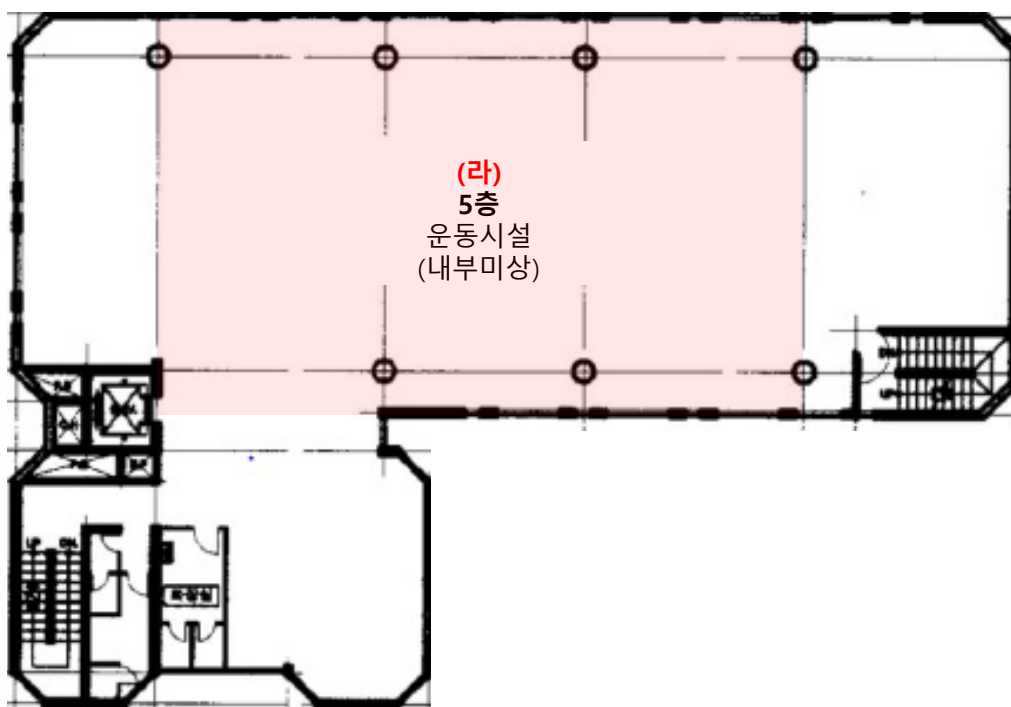


건 물 개 황 도

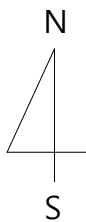


NO SCALE

제5층 호별배치도 및 내부구조도

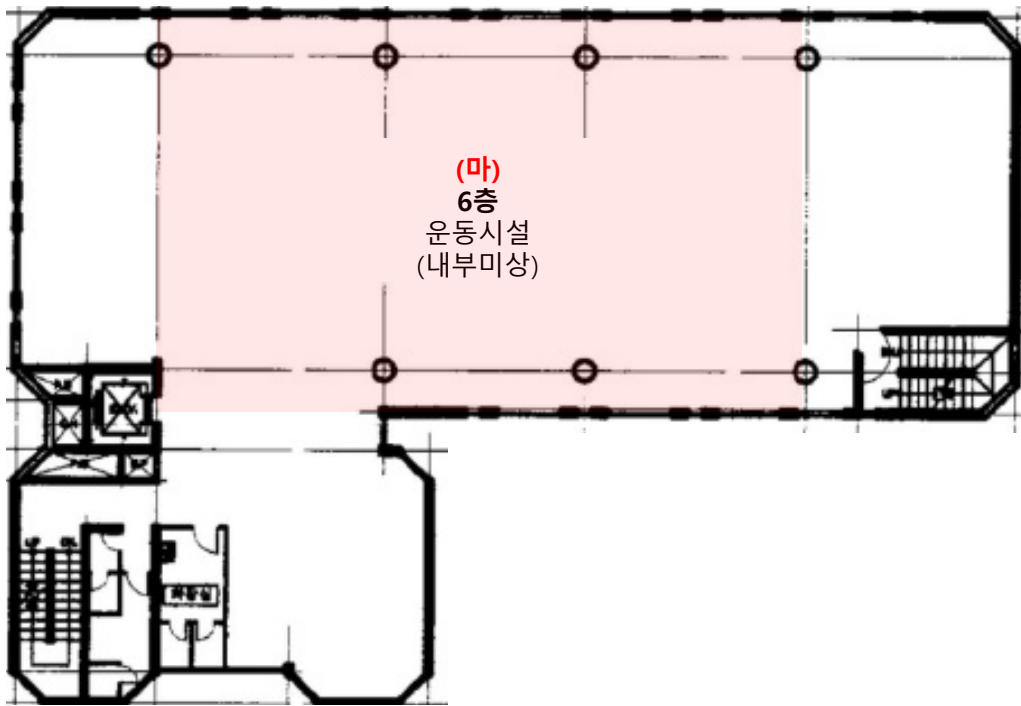


건 물 개 황 도

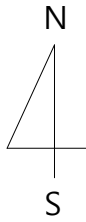


NO SCALE

제6층 호별배치도 및 내부구조도

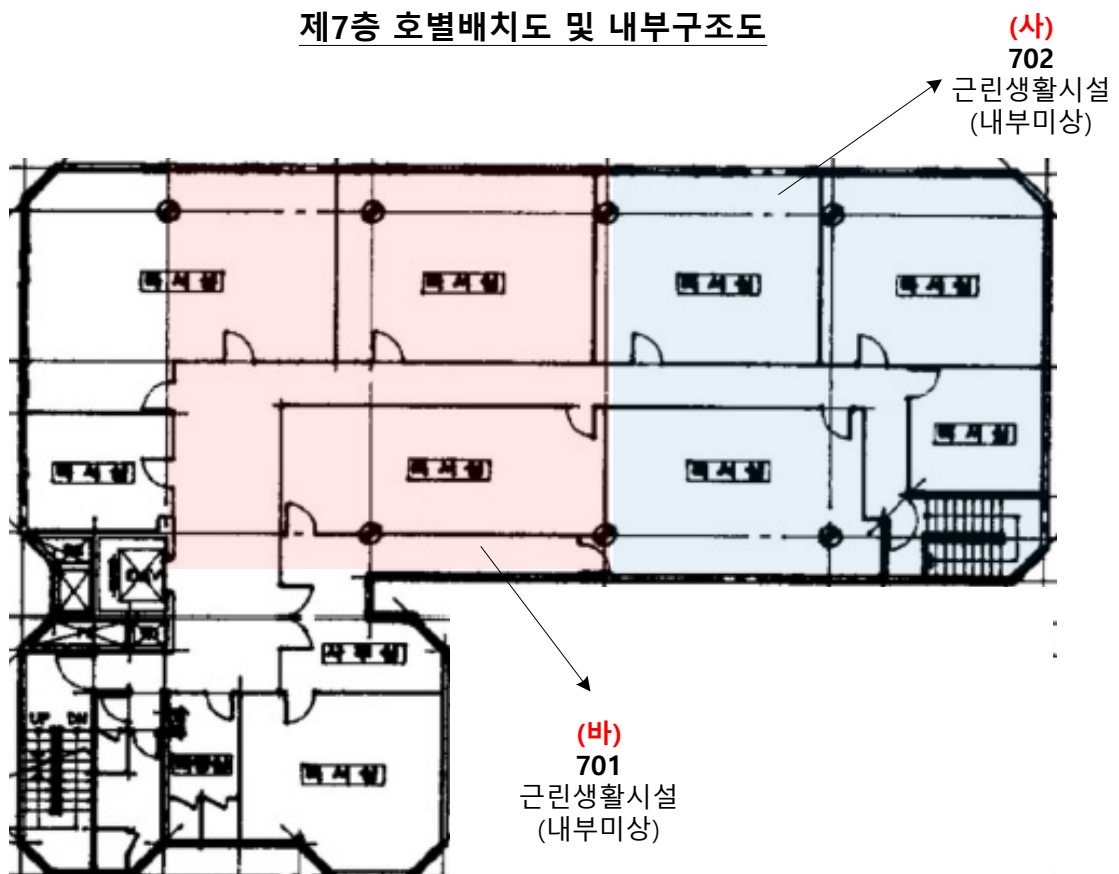


건 물 개 황 도

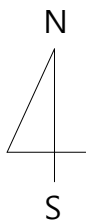


NO SCALE

제7층 호별배치도 및 내부구조도

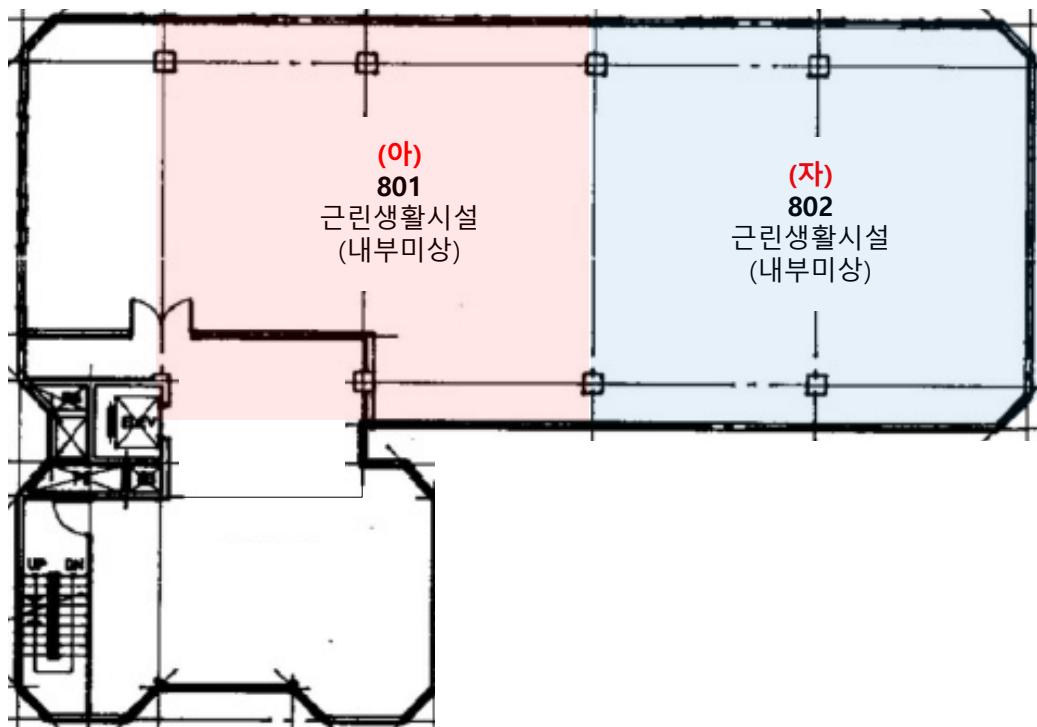


건 물 개 황 도

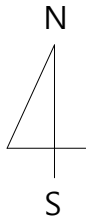


NO SCALE

제8층 호별배치도 및 내부구조도

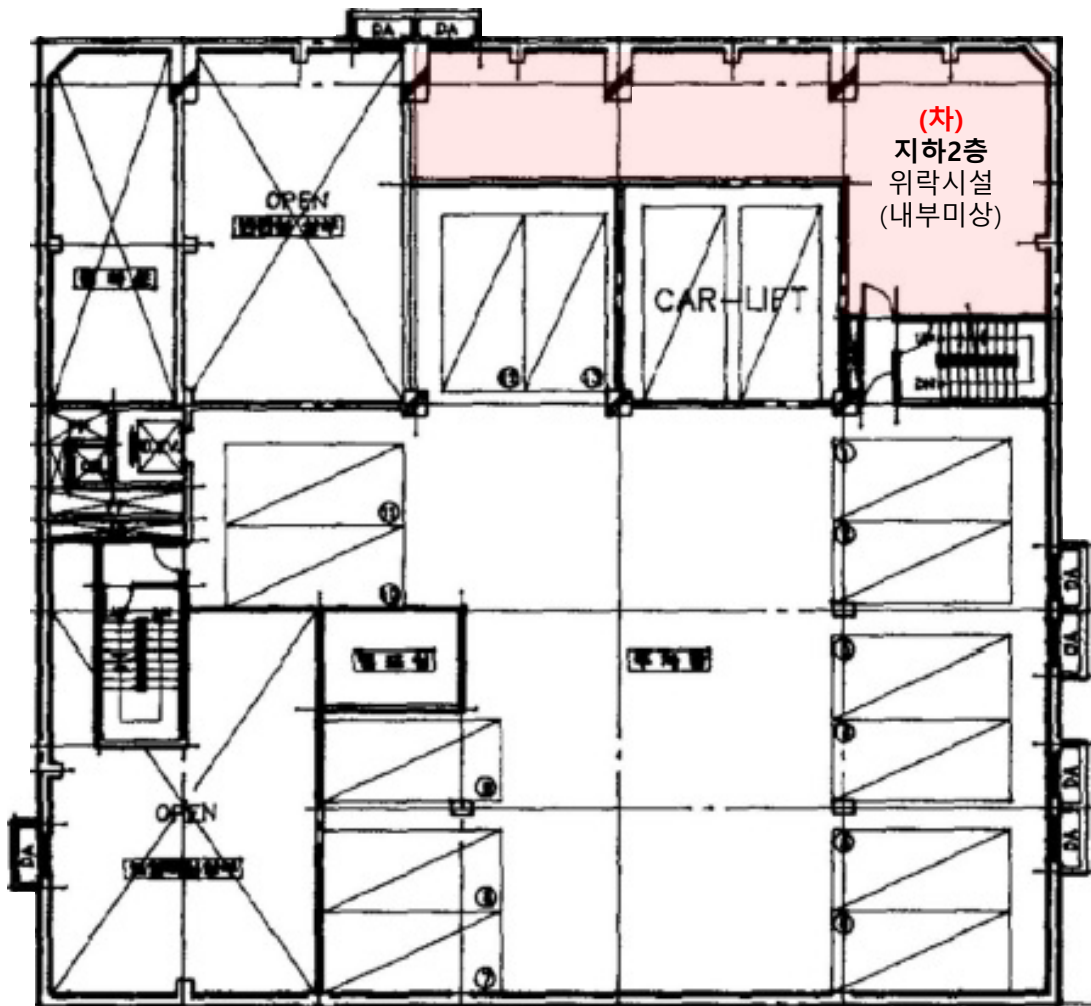


건 물 개 황 도



NO SCALE

제지하2층 호별배치도 및 내부구조도



사진용지



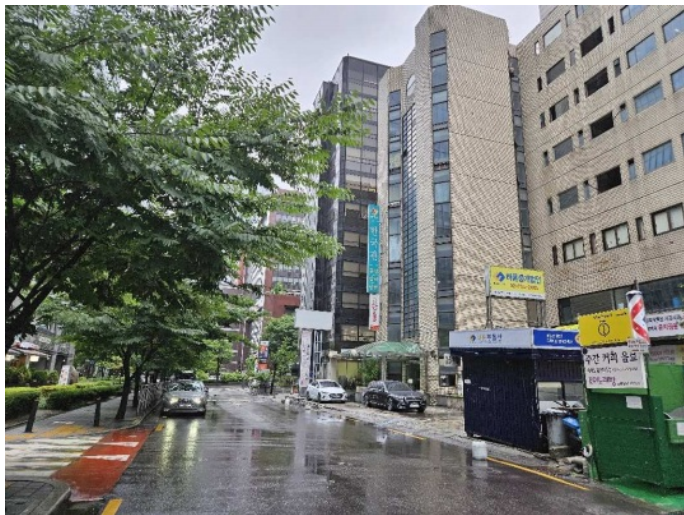
본건 전경(전면)



본건 전경(측면)



본건 전경(측면)



주위 환경