

감 정 평 가 서

건 명	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 가든빌딩 2층 외 소재 부동산
의뢰인	대한토지신탁(주)
감정서번호	WS240702-02



우 성 감 정 평 가 사 사 무 소

부산광역시 연제구 중앙대로 1073, 907호(연산동, 부산은행 연산동금융센터)
TEL. 051-851-5557 FAX. 051-851-5547



(구분건물)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사
문양환

문양환



감정평가액	일백육십이억일천칠백만원정 (₩16,217,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목 적	공매		
제출처	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)(수탁자)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.07.02	2024.07.02	2024.07.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	10개호	구분건물	10개호	-	16,217,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩16,217,000,000
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>					

김영수



우성감정평가사사무소

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1) <								

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				(내) 철근콘크리트라멘조 제4층	337.69	337.69	2,738,000,000	비준가액 공용면적 :212.54㎡
4				1 소유권대지권	132.37	132.37		
					856 × ----- 856			
				토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 2,464,200,000 273,800,000		
				1 소유권대지권	209.48		209.48	1,698,000,000
					82.741	82.741		
				856 × ----- 856				
				토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 1,528,200,000 169,800,000		
				1 소유권대지권	209.48		209.48	1,698,000,000
					82.12	82.12		
856 × ----- 856								
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :				배분내역 1,528,200,000 169,800,000				
5	1 소유권대지권	209.48	209.48		1,698,000,000	비준가액 공용면적 :300.92㎡		
		82.12	82.12					
	856 × ----- 856							
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 1,528,200,000 169,800,000						

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
6				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제701호	104.74	104.74	849,000,000	비준가액 공용면적 : 150.46㎡
					41.06			
				1 소유권대지권	856 × ----- 856	41.06		
7				(내) 철근콘크리트라멘조 제7층 제702호	104.74	104.74	849,000,000	비준가액 공용면적 : 150.47㎡
					41.06			
				1 소유권대지권	856 × ----- 856	41.06		
8				(내) 철근콘크리트라멘조 제8층 제801호	45.25	45.25	407,000,000	비준가액 공용면적 : 33.49㎡
					17.74			
				1 소유권대지권	856 × ----- 856	17.74		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 764,100,000 84,900,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 764,100,000 84,900,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 366,300,000 40,700,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
9				(내) 철근콘크리트라멘조 제8층 제802호	45.25	45.25	407,000,000	비준가액 공용면적 :33.49㎡
				1 소유권대지권	856 × ----- 856	17.74		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 366,300,000 40,700,000	
10				(내) 철근콘크리트라멘조 제지하2층	94.56	94.56	692,000,000	비준가액 공용면적 :65.76㎡
				1 소유권대지권	856 × ----- 856	37.07		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 622,800,000 69,200,000	
합 계							₩16,217,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 '도시철도 9호선 샛강역' 북동측 인근에 위치하는 '가든빌딩 제2층 외 9개호(전체 10개호)'에 대한 대한토지신탁(주)의 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18 가든빌딩 제2층 외 9개호
(사용승인일 : 1983.07.25.)

3. 감정평가의 근거

본건 평가는 "감정평가 및 감정평가사에 관한 법률" 및 "감정평가에 관한 규칙", "감정평가실무기준" 등 감정평가와 관련된 제반 법규 및 규칙, 기준과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

- 1) '기준가치'란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말함.
- 2) 본건은 "감정평가에 관한 규칙" 제5조 제①항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 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 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

- (1) '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 "감정평가에 관한 규칙" 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 07월 02일**로 하였음.
- (2) 본건은 대상물건 소재지에서 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 실시일은 2024년 07월 02일임.

6. 감정평가방법

(1) 감정평가의 방법에 대한 검토

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) "원가법"은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 2) "공시지가기준법"은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법이며,
- 3) "거래사례비교법"은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감평가방법이며,
- 4) "수익환원법"은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 위치, 주위환경, 교통사정 등 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 층별·위치별·향별 효용도 등 가치형성에 영향을 미치는 제반 요인과 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 "감정평가에 관한 규칙" 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, '감정평가에 관한 규칙' 제12조 제②항 단서규정에 의거하여 주된 방법에 의한 평가가액으로 결정하되, 인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 구분건물로서 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지 지분과 건물 부분을 일체로 평가하였음.
- 2) 본건은 실지조사 시 이해관계인의 부재로 내부 확인이 불가능하여 관련 공부 및 외부관찰에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로 참고하시기 바람.
- 3) 본건은 집합건축물대장상 2016년 7월 7일자로 주차문화과-13830(2016.07.05.) 호의 통보에 의거 주차장법 위반에 따른 위반건축물로 표기되어 있는 바, 추후 공매 진행시 참고하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

본건은 대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인분석 등의 과정을 거쳐서 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건의 개요

가. 대상 물건의 기본적 사항

물건 소재지	서울특별시 영등포구 여의도동 45-18					
도로명주소	서울특별시 영등포구 국제금융로8길 27-3					
건물명·동·호수	가든빌딩 제2층 외 9개호 (총 10개호)					
건물의 구조 및 용도	철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 스라브 8층 음식점 및 사무실 근린생활시설			건물의 사용승인일	1983.07.25	
단지규모	1개동			층수	지상8층/지하3층	
대지면적(㎡) 건축면적(㎡)	856 / 415.98			연면적	4,994.21	
건폐율(%)	48.59			용적률(%)	349.66	
구분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공부면적 (전유+공용) (㎡)	이용상황
기호	층·호수					
1	제2층	132.37	337.69	219.7	470.06	근린생활시설 (일반음식점)
2	제3층	132.37	337.69	212.54	470.06	근린생활시설 (일반음식점)
3	제4층	132.37	337.69	212.54	470.06	운동시설 (체력단련장)
4	제5층	82.741	209.48	300.93	292.221	운동시설 (체력단련장)
5	제6층	82.12	209.48	300.92	291.6	운동시설 (골프연습장)
6	제7층 제701호	41.06	104.74	150.46	145.8	근린생활시설 (사무실)
7	제7층 제702호	41.06	104.74	150.47	145.8	근린생활시설 (사무실)
8	제8층 제801호	17.74	45.25	33.49	62.99	사무실
9	제8층 제802호	17.74	45.25	33.49	62.99	사무실
10	제지하2층	37.07	94.56	65.76	131.63	위락시설 (유흥주점)
계		716.641	1,826.57	1,680.3	2,543.211	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 거래사례와 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

서울시 영등포구

(단가: 원/㎡, 거래금액: 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가	거래시점	사용승인일
ㄱ 선정	여의도동 44-25 정곡빌딩 2층 2호	285.6	3,250,000,000	11,379,551	2023.09.14	1983.08.17
ㄴ	여의도동 45-18 가든빌딩 지1층 지101호	193.08	3,200,000,000	16,573,441	2024.04.08	1983.07.25
ㄷ	여의도동 45-15 3층 315호	36.96	285,000,000	7,711,038	2024.02.28	1981.01.28

(자료출처 : 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

2) 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 제반 가치형성 요인이 가장 유사한 거래사례 기호(ㄱ)을 선정하였음.

4. 사정보정

- 1) 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 의미하며,
- 2) 상기 선정한 거래사례는 최근의 당해 단지의 부동산 시세 및 거래상황을 적절하게 반영한 정상적인 거래사례로 보이는바 별도의 사정보정은 필요하지 않은 것으로 사료됨. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 시점수정이란 감정평가액 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말함.

2) 본건은 한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울 집합상가 자본수익률'을 활용하여 시점수정치를 산정함.

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2022	0.53	0.57	0.59	0.09
2023	-0.15	0.19	0.08	0.45
2024	0.73	-	-	-

3) 시점수정치의 산정

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1~10	ㄱ	서울 (2023.09.14 ~ 2024.07.02)	집합상가 자본수익률	$(1+0.0008*17/92)*(1+0.0045)*(1+0.0073)*(1+0.0073*93/91) \approx 1.01953$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교 - 기호(1) / 거래사례(ㄱ)

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례물건 대비 고객의 유동성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리상태 등 건물요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건과 사례는 모두 2층으로 층별효용 등 개별적요인에서 대등함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
누계		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 비교 - 기호(2) / 거래사례(ㄱ)

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례물건 대비 고객의 유동성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리상태 등 건물요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.81	본건은 3층, 사례는 2층으로 층별 효용 등 개별적요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
누계		0.786	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 비교 - 기호(3)~(7) / 거래사례(ㄱ)

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례물건 대비 고객의 유동성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리상태 등 건물요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.72	본건은 4~7층, 사례는 2층으로 층별 효용 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
누계		0.699	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 비교 - 기호(8)~(9) / 거래사례(ㄱ)

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례물건 대비 고객의 유동성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리상태 등 건물요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.80	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 우세하나, 본건은 8~9층, 사례는 2층으로 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 개별적요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
누계		0.776	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가치형성요인 비교 - 기호(10) / 거래사례(ㄱ)

구분	세부항목	격차율	비고
외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	본건은 사례물건 대비 고객의 유동성 및 상업·업무시설과의 접근성 등 외부요인에서 대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
건물요인	단지내 주차의 편리성	0.98	본건은 사례 대비 건물 관리상태 등 건물요인에서 열세함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 최고층수 등		
개별적 요인	층별 효용	0.65	본건은 사례 대비 전유면적 등에서 우세하나, 본건은 지하2층, 사례는 2층으로 층별 효용 등에서 열세하여 종합적으로 개별적요인에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	향별 효용		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등	0.99	위반건축물로 등재되어 있는 바, 이행강제금 부과가능성 등을 고려함.
누계		0.631	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 시산가액을 산정함.

기호	거래 사례	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	시산가액 (원)
1	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.970	11,253,739	337.69	3,800,000,000
2	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.786	9,119,009	337.69	3,079,000,000
3	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.699	8,109,653	337.69	2,738,000,000
4	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.699	8,109,653	209.48	1,698,000,000
5	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.699	8,109,653	209.48	1,698,000,000
6	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.699	8,109,653	104.74	849,000,000
7	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.699	8,109,653	104.74	849,000,000
8	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.776	9,002,991	45.25	407,000,000
9	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.776	9,002,991	45.25	407,000,000
10	ㄱ	11,379,551	1.000	1.01953	0.631	7,320,731	94.56	692,000,000
합계			-	-	-	-	-	16,217,000,000

※ 본건 시산가액은 시장에서의 일반적인 거래관행 등을 고려하여 십만원단위에서 반올림하였음.

8. 참고 : 그 밖의 사항

1) 단지 내 유사 집합건물의 가격수준

구분	가격수준 (전유면적당 단가)	비 고
지하2층	6,500,000 ~ 8,000,000원/m²	주변 탐문 등
2층	11,000,000 ~ 12,000,000원/m²	
3층	9,000,000 ~ 10,000,000원/m²	
4층 이상	8,000,000 ~ 9,500,000원/m²	
가격수준에 관한 의견	단지 내 동류형 및 유사물건의 경우 건물의 위치 및 면적별, 향별 등은 동일하며 주로 층별 효용도 등에 따라 가격차이가 있는 것으로 조사됨.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 및 주변의 감정평가전례

서울시 강동구

(단가: 원/㎡, 평가액: 원)

기호	소재지	전유면적 (㎡)	감정평가액	전유 면적당 단가	기준시점 사용승인일	평가목적
a	여의도동 45-20 708호	44.49	373,000,000	8,383,906	2024.01.04	담보
					1981.12.08	
b	여의도동 44-21 중앙빌딩 310호	32.41	295,000,000	9,102,128	2023.06.20	담보
					1981.11.30	
c	여의도동 44-32 1006호	45.37	380,000,000	8,375,578	2023.03.09	담보
					1982.12.31	
d	여의도동 43 미원빌딩 706호	131.7	1,210,000,000	9,187,547	2024.03.12	담보
					1984.09.27	
본건 e	여의도동 45-18 가든빌딩 2층	337.69	3,850,000,000	11,400,989	2024.05.30	공매
					1983.07.25	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 참고가격 자료(인근 동류형 및 유사물건의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등) 및 인근지역 부동산 경기동향 등을 종합적으로 참작해 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되고 적정 시 되며, 또한 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

기호	층·호별	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)
1	제2층	337.69	3,800,000,000	11,252,924
2	제3층	337.69	3,079,000,000	9,117,829
3	제4층	337.69	2,738,000,000	8,108,028
4	제5층	209.48	1,698,000,000	8,105,785
5	제6층	209.48	1,698,000,000	8,105,785
6	제7층 제701호	104.74	849,000,000	8,105,785
7	제7층 제702호	104.74	849,000,000	8,105,785
8	제8층 제801호	45.25	407,000,000	8,994,475
9	제8층 제802호	45.25	407,000,000	8,994,475
10	제지하2층	94.56	692,000,000	7,318,104
합계		1,826.57	16,217,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지·건물의 가액 배분

1. 비주거용 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구

(출처: 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~ 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		

※ 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 결정의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동에 위치하는 상업용(매장용)부동산으로서, 상기 참고자료와 인근 유사 상업용 토지의 가격수준, 본건의 건물 규모, 경과년 수 및 관리상태에 따른 노후도 등을 종합적으로 고려하여, 본건의 토지·건물 배분비율을 [90% : 10%]로 결정하였음.

기호	층·호별	감정평가액(원)	토지(90%)	건물(10%)
1	제2층	3,800,000,000	3,420,000,000	380,000,000
2	제3층	3,079,000,000	2,771,100,000	307,900,000
3	제4층	2,738,000,000	2,464,200,000	273,800,000
4	제5층	1,698,000,000	1,528,200,000	169,800,000
5	제6층	1,698,000,000	1,528,200,000	169,800,000
6	제7층 제701호	849,000,000	764,100,000	84,900,000
7	제7층 제702호	849,000,000	764,100,000	84,900,000
8	제8층 제801호	407,000,000	366,300,000	40,700,000
9	제8층 제802호	407,000,000	366,300,000	40,700,000
10	제지하2층	692,000,000	622,800,000	69,200,000
계		16,217,000,000	14,595,300,000	1,621,700,000

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 여의도동 소재 ‘도시철도 9호선 샛강역’ 북동측 인근에 위치하며 주위는 업무시설, 근린생활시설, 오피스텔 등이 소재하는 바 제반 주위환경은 보통인 편임.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 자유로우며, 인근에 시내버스정류장 및 도시철도 9호선 샛강역이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트라멘조 철근콘크리트 슬라브 지하3층 지상8층 건 내 제2층 외 9개호로서,
외벽 : 타일붙임 마감 등,
창호 : 알루미늄 프레임 창호 등,
이용상태 : 기준시점 현재 본건 전체 현황 공실임.
내부 및 내부마감재 등은 이해관계인의 부재로 조사하지 못하였음.

4. 위생,냉난방시설등

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비 등이 되어있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남서측으로 노폭 약 12미터 내외의 포장도로에 접함.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 일반상업지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 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)에 속함.

8. 공부와의 차이

없음.

9. 임대관계 및 기타

임대관계는 미상이며, 기타사항은 없음.

광역위치도



소재지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18
가든빌딩 제2층 외 9개호

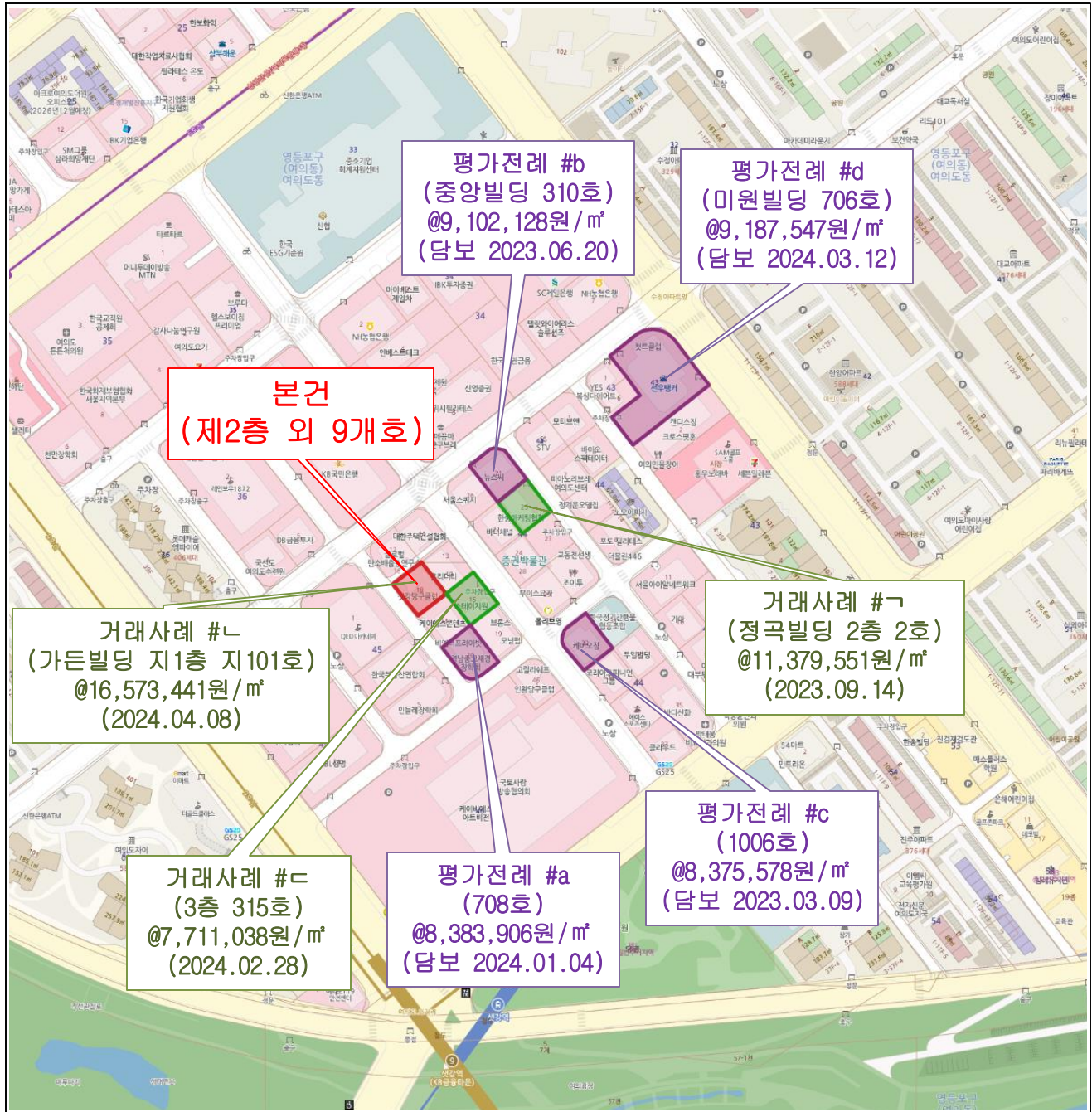


상 세 위 치 도

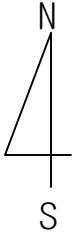


소 재 지

서울특별시 영등포구 여의도동 45-18
가든빌딩 제2층 외 9개호

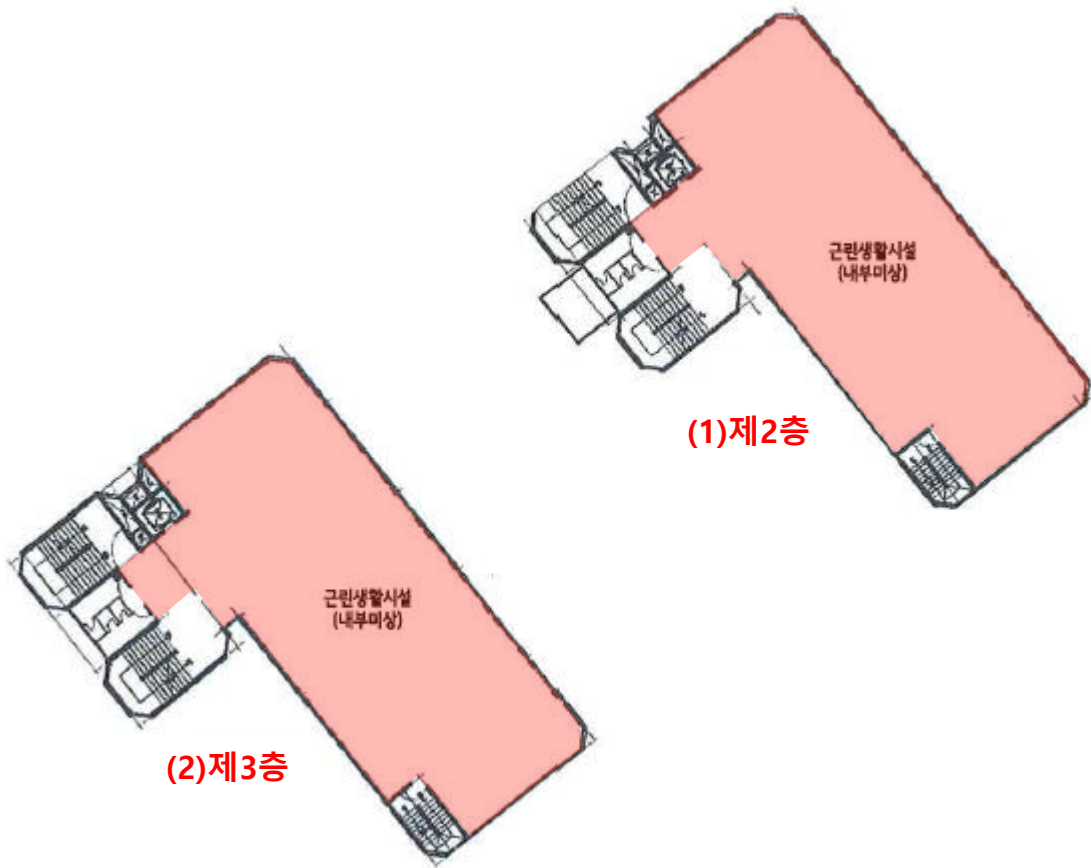


건 물 개 황 도

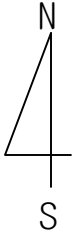


None Scale

가든빌딩 제2층~제3층 호별배치도 및 내부구조도

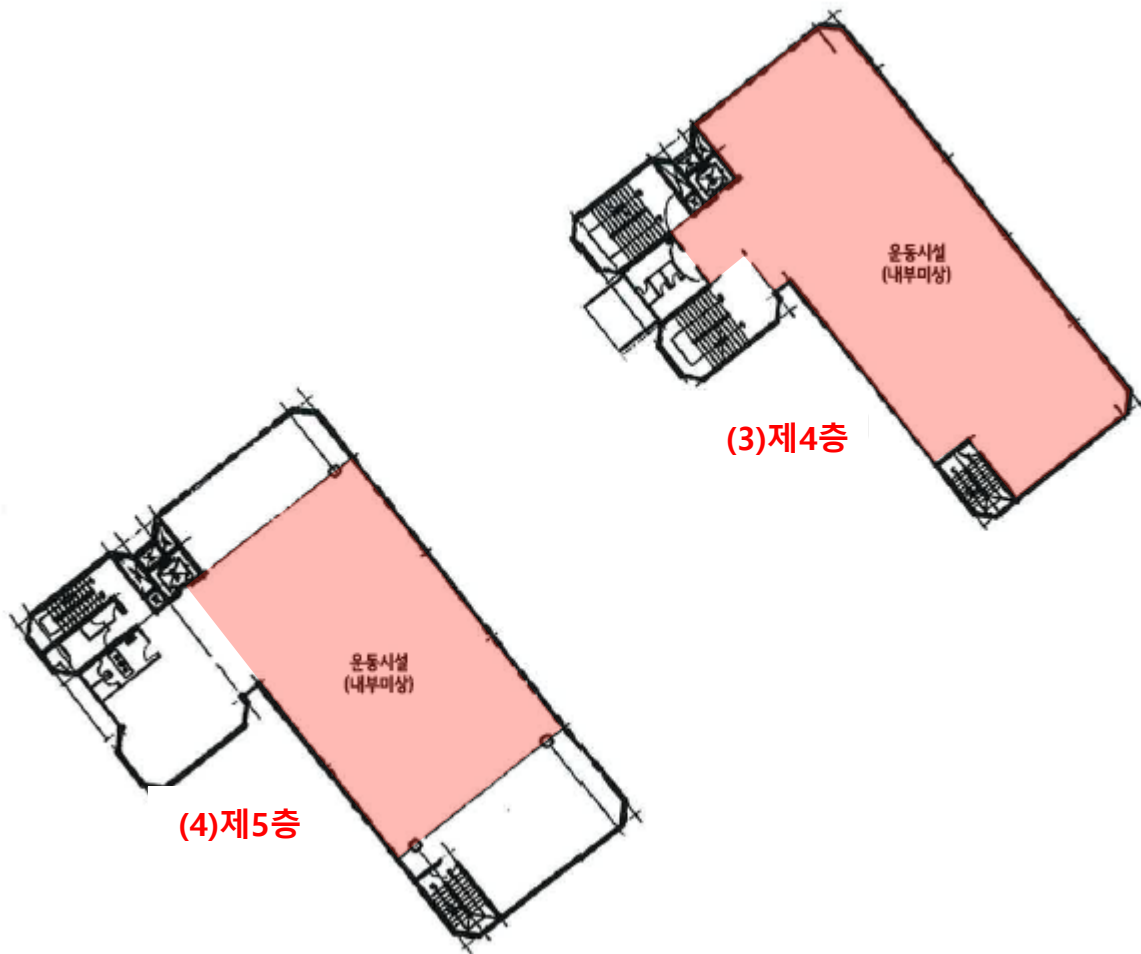


건 물 개 황 도

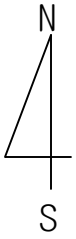


None Scale

가든빌딩 제4층~제5층 호별배치도 및 내부구조도

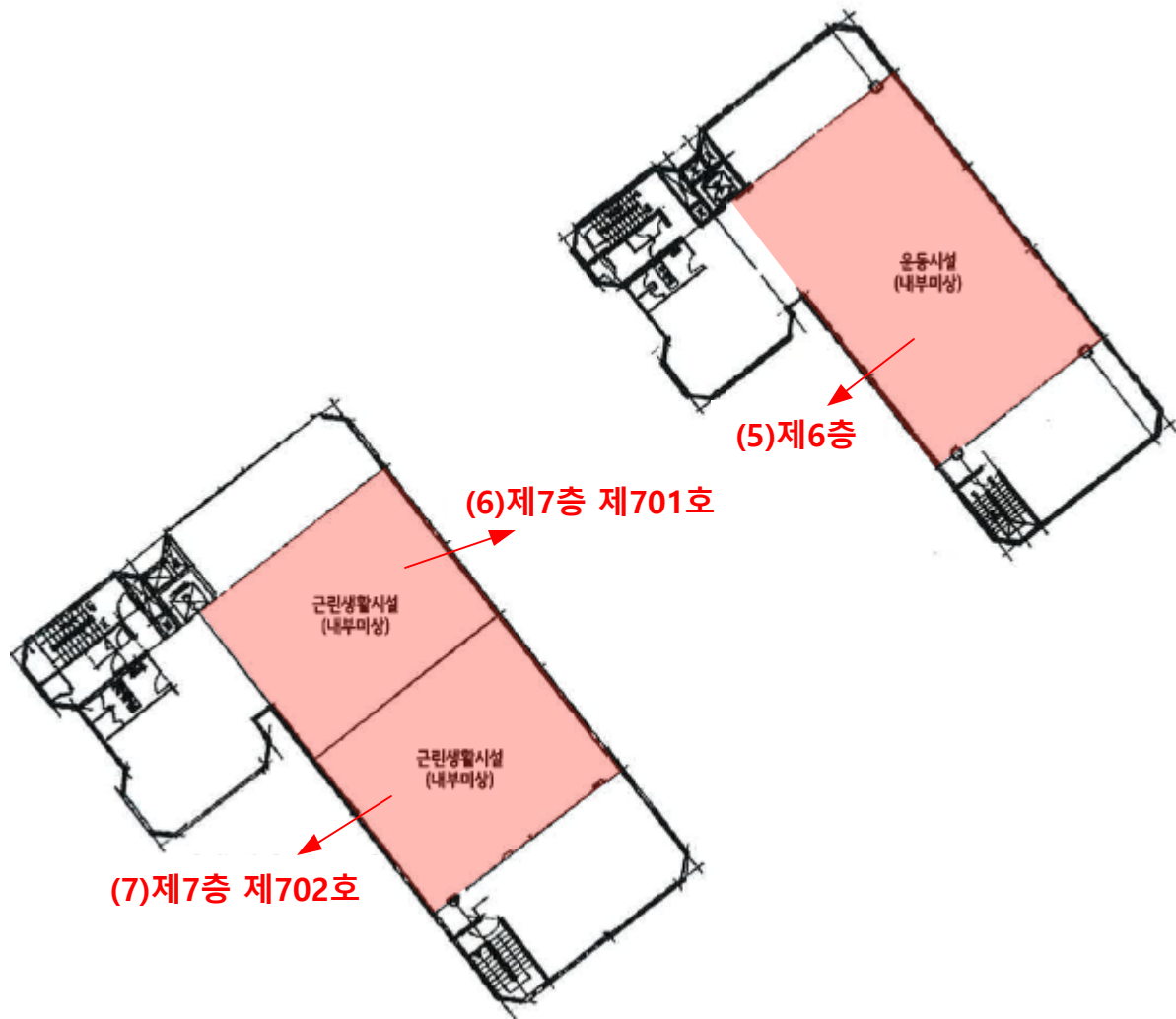


건물개황도

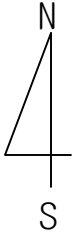


None Scale

가든빌딩 제7층 호별배치도 및 내부구조도



건물개황도



None Scale

가든빌딩 제8층, 제지하2층 호별배치도 및 내부구조도

