

# 감정평가서

## Appraisal Report

서울특별시 송파구 잠실동 44-3 소재 구분건물


ND2015-0320-0001

2015-03-30

채무자 (주)제일저축은행



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에  
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인  
은행이 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.

 **나라감정평가법인**

전화:(02)730-8812 전송:(02)723-8801



(구분건물)) 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 수 민

李 秀 敏

(인)

감정평가액	一金육십억오천만원整 (\6,050,000,000. -)					
의뢰인	채무자 (주)제일저축은행		감정평가 목 적	공 매		
채무자	—		제출처	—		
소유자 또는 대상 업체명	수탁자 대한토지신탁(주)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2015. 03. 24	2015. 03. 24	2015. 03. 30	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)( 의뢰 )		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	9개호	구분 건물	9개호	—	6,050,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\6,050,000,000. -
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심 사 자      감 정 평 가 사      金 宗 範 (인)</p>					

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “송전 초등학교” 남서측 인근에 소재하는 구분건물 제4층 제422호 외 8개호에 대한 일반거래(공매)목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

없습니다.

### 4. 감정평가의 기준

본건 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 5. 감정평가의 방법

본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법에 의해 산출한 후 인근 유사 부동산이 가격수준·평가사례 등 참고 가격자료와 상업용 부동산으로서 대상부동산이 장래에 산출할 것으로 기대되는 순수익을 적절한 이율로 환원하여 기준시점 현재의 가액을 구하는 수익환원법으로 그 합리성을 검토하였습니다.

### 6. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2015년 03월 24일입니다.

### 7. 그 밖의 사항

본건은 조사일 현재 타인이 무단으로 점유사용하는 것으로 탐문조사되어 내부진입이 불가하여 이용상태 등은 조사하지 못하였고, 일부는 개별호수의 경계 벽체를 임의로 철거하여 사용하는 등 호수 경계구분 등이 모호한 바 공매진행시 유의바랍니다.

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 부동산의 표시

#### (1) 구분건물

소재지		서울특별시 송파구 잠실동 44-3					
건물명		레이크팰리스 제상가 에이동					
기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)
가	4	422	126.97	165.52	292.49	71.3	43
나	4	423	171.09	223.03	394.12	96.08	43
다	4	424	70.43	91.81	162.24	39.55	43
라	5	501	55.85	72.81	128.66	31.36	43
마	5	504	54.54	71.09	125.63	30.63	43
바	5	506	124.11	161.79	285.9	69.7	43
사	5	507	153.66	200.31	353.97	86.29	43
아	5	508	120.17	156.65	276.82	67.49	43
자	5	509	70.43	91.81	162.24	39.55	43
합계			947.25	1,234.82	2,182.07	531.95	-
용도		제1,2종 근린생활시설		사용 승인일자		2006년 12월 28일	

## 2. 대상 위치도





### 3. 입지조건

#### (1) 위치 및 교통

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “송전 초등학교” 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량접근 자유롭고 인근에 버스정류장 및 지하철(2호선, 신천역)이 소재하는 등 대중교통 이용편익은 양호합니다.

#### (2) 주위환경

본건 일대는 대규모 아파트 단지 밀집지역으로 인근에 각급학교, 대형판매 및 위락시설, 공원, 공공청사, 상가 등 각종 편의시설이 소재하여 제반주위환경 대체로 원만합니다.

### 4. 토지의 상황

#### (1) 지형 및 지세

인접지와 등고평탄한 가장형의 토지입니다.

#### (2) 이용상태

근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

#### (3) 인접도로상태

본건 남측으로 노폭 약 30미터 내외의 도로와 접합니다.

#### (4) 도시계획 및 공법상 제한사항

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 중심지미관지구, 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역, <추가기재>3m건축선지정구역.

#### (5) 공부와의 차이 및 특이사항

해당사항 없습니다.

## 5. 건물의 상황

### (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조(철근)콘크리트지붕 5층 건 중 제4층 제422호 외 8개호로서,

외벽: 복합판넬 마감.

창호: 페어글라스

바닥: 타일깔기 등.

### (2) 이용상태

기호 가~자: 내부구조 및 이용상태 등 미상입니다.

### (3) 위생 및 기타설비 등

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 스프링클러, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

### (4) 주차여건

본건 건물 지하주차장시설 되어있습니다.

### (5) 임대상황

미상입니다.

### (6) 기타

본건은 조사일 현재 타인이 무단으로 점유사용하는 것으로 탐문조사되어 내부진입이 불가하여 이용상태 등은 조사하지 못하였고, 일부는 개별호수의 경계 벽체를 임의로 철거하여 사용하는 등 호수 경계구분 등이 모호한 바 공매진행시 유의바랍니다.

### III. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건이 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 인근지역 유사거래사례

(단위: 원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (단가)	거래시점	자료출처
							신축년도	
a	잠실동 44-3	본 건물	3/ 308	86.48	48.57	680,000,000 (7,860,000)	2014. 10. 28	등기부 발체
							2006. 12. 28	
b	잠실동 22-6	리센츠 상가	5/ 5B109	92.525	43.563	1,165,000,000 (12,600,000)	2014. 10. 18	등기부 발체
							2008. 07. 31	
c	잠실동 35-2	트리지움 상가	5/ 510	73.77	33.56	570,000,000 (7,730,000)	2013. 03. 07	등기부 발체
							2007. 08. 24	

▶ 단가: 전유면적 기준

##### (2) 비교 거래사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근 거래된 <거래사례 a>를 비교 거래사례로 선정하였습니다.



### 3. 사정보정

선정한 거래사례는 매도자와 매수자간의 정상적인 거래라고 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.000)

### 4. 시점수정

한국감정원에서 발표하는 상업용부동산 자본수익률(매장용)을 활용하여 산정하였습니다.

[서울특별시]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2013년	0.27	0.29	-0.09	0.30
2014년	0.42	0.56	0.36	0.50

[시점 수정치 산출]

기준시점	거래시점	시점 수정치
2015. 03. 24	2014. 10. 28	$1 + (0.0050 \times 148/92) \approx 1.00804$

- ▶ 기준시점 자본수익률 : 기준시점 당시 최종 발표된 자본수익률.
- ▶ 거래시점 자본수익률 : 거래시점 당시 최종 발표된 자본수익률.

5. 가치 형성요인 비교

요 인 구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상 가~다	
단지외부요인	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	1.00	대상은 사례와 동일부지로 외부요인은 유사합니다.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 내부요인 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.92	대상은 사례와 비교하여 층별 효용 차이 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상은 사례대비 층별 상권 성숙도 등에서 열세합니다.
누 계		0.828		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요 인 구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상 라, 마	
단지외부요인	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	1.00	대상은 사례와 동일부지로 외부요인은 유사합니다.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 내부요인 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.92	대상은 사례와 비교하여 위치별 효용은 우세하나, 층별 효용 차이 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상은 사례대비 층별 상권 성숙도 등에서 열세합니다.
누 계		0.828		-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

요 인 구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상 바~자	
단지외부요인	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	1.00	대상은 사례와 동일부지로 외부요인은 유사합니다.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 내부요인 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.87	대상은 사례와 비교하여 층별 효용 차이 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	0.90	대상은 사례대비 층별 상권 성숙도 등에서 열세합니다.
누 계		0.783		-

## 6. 인근 평가사례

(단위: 원)

기호	소재지	건물명 층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (단가)	평가 목적	기준시점
							신축년도
d	잠실동 44-3	본건 전체	947.25	531.95	6,034,000,000 기호 가~다: 6,300,000 기호 라, 마: 6,600,000 기호 바~자: 6,300,000	공매	2012. 04. 06
							2006. 12. 28
e	잠실동 35-2	5/ 517	71.03	32.31	610,000,000 (8,600,000)	담보	2012. 10. 06
							2007. 08. 24

▶ 단가: 전유면적기준

## 7. 인근지역 가격수준

(단위: 원)

지리적 위치	도로조건	이용상황	층별	가격수준 (전유기준)	비고
본건 인근	-	상업용	1층	35, 000, 000~42, 000, 000	전면기준
			2층	14, 000, 000~17, 000, 000	-
			3층	8, 000, 000~8, 500, 000	-
			4~5층	6, 500, 000~7, 500, 000	-
인근지역 및 본건의 가격수준에 관한의견					
본건 일대는 층, 위치별 효용 및 건물 관리상태, 고객의 유동성 등에 따라 가격편차 큰 것으로 조사되었으며, 본건은 장기간 타인 무단점유 등으로 인한 층별 상권성숙도가 활성화 되지 않아 다른 정상적인 상가대비 가치형성요인의 하락이 있는 것으로 조사되었습니다.					

8. 거래사례비교법에 의한 비준가액

(단위: 원)

기 호	비 교 거 래 사 례 ( 단 가 )	사 정 보 정	시 점 수 정	가 치 형 성 요 인 비 교	본 건 면 적 ( ㎡ )	사 례 면 적 ( ㎡ )	산 출 가 액	비 준 가 액 ( 단 가 원/㎡ )
가	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.828	126.97	86.48	833,302,057	833,000,000 (6,500,000)
나	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.828	171.09	86.48	1,122,860,903	1,123,000,000 (6,500,000)
다	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.828	70.43	86.48	462,230,951	462,000,000 (6,500,000)
라	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.828	55.85	86.48	366,542,647	367,000,000 (6,500,000)
마	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.828	54.54	86.48	357,945,138	358,000,000 (6,500,000)
바	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.783	124.11	86.48	770,263,884	770,000,000 (6,200,000)
사	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.783	153.66	86.48	953,660,047	954,000,000 (6,200,000)
아	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.783	120.17	86.48	745,811,062	746,000,000 (6,200,000)
자	680,000,000 (7,860,000)	1.000	1.00804	0.783	70.43	86.48	437,109,704	437,000,000 (6,200,000)
합 계		-						6,050,000,000

▶ 단가: 전유면적기준

▶ 산식: 비교 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 본건면적 ÷ 사례면적



#### IV. 수익환원법에 의한 시산가액

##### 1. 산출개요

수익환원법이란 대상부동산의 장래에 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 기준시점 현재의 가액을 구하는 수익성에 기초한 평가방식으로서, 해당 부동산의 전체 총수익을 산정하고 필요 제경비 등을 공제하여 순수익을 환원이율로 환원하는 직접환원법으로 평가하되, 본건은 무단 점유사용중으로 본건의 임대료 등이 포착이 용이하지 않아 대상과 비교가능성이 있다고 판단되는 임대사례를 포착하여 가치형성요인 등을 비교하여 보정한 후 추정 적용하였습니다.

##### 2. 기준 임료의 산정

###### (1) 인근 임대사례

(단위: 원)

기호	소재지	임대부분	임대면적 (㎡)	임대보증금	월 임대료 (단가 원/㎡)	임대시점	비고
f	잠실동 35-2	4층 410,411호	164.08	130,000,000 (792,000)	5,300,000 (32,000)	2013. 07. 29	감정평가 협회사료

▶ 본 건물 4층 404-409호(총 임대면적: 약 81.2㎡)는 인근 부동산 탐문조사에 의하면 보증금 약 60,000,000원(단가: 739,000원/㎡), 월 임대료는 약 2,400,000(단가: 29,000원/㎡)로 조사되었습니다.

###### (2) 비교 임대사례의 선정

위 <임대사례 f>는 자료의 출처가 비교적 명확하고, 대상물건과의 비교가능성이 높은 바 본건의 비교 임대사례로 선정하였습니다.

###### (3) 사정보정

위 선정된 비교 임대사례는 정상적인 임대사례로 보여져 별도의 보정요인 없습니다. (1.000)

###### (4) 시점수정

기준시점	조사일자	시점 수정치
2015. 03. 24	2013. 07. 29	$(1 + (-0.0009 \times 64/92)) \times 1.0030 \times 1.0042 \times 1.0056 \times 1.0036 \times 1.0050 \times (1 + (0.005 \times 83/92)) \div 1.02555$

▶ 기준시점 자본수익률 : 기준시점 당시 최종 발표된 자본수익률.

▶ 임대시점 자본수익률 : 거래시점 당시 최종 발표된 자본수익률.

(5) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
가~다	0.90	0.98	1.00	0.95	0.838
	의견: 단지외부요인(고객 유동성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 기타요인(층별 상권 성숙도)에서 열세합니다.				
라, 마	0.90	0.98	1.00	0.95	0.838
	의견: 단지외부요인(고객 유동성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 기타요인(층별 상권 성숙도)에서 열세합니다.				
바~사	0.90	0.98	0.95	0.95	0.796
	의견: 단지외부요인(고객 유동성, 대중교통의 편의성, 상가의 성숙도), 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(층별 효용), 기타요인(층별 상권 성숙도)에서 열세합니다.				

(6) 본건 적정 임대료의 산정

(단위: 천원)

기호	비교 임대사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적(㎡) 비교		산출 보증금 (단가 원/㎡)	산출 월 임대료 (단가 원/㎡)
	보증금	월 임대료				본건	사례		
가	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.838	126.97	164.08	86,500 (681)	3,520 (28)
나	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.838	171.09	164.08	116,500 (681)	4,750 (28)
다	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.838	70.43	164.08	48,000 (681)	1,960 (28)
라	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.838	55.85	164.08	38,000 (681)	1,550 (28)
마	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.838	54.54	164.08	37,100 (681)	1,510 (28)
바	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.796	124.11	164.08	80,300 (624)	3,270 (26)
사	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.796	153.66	164.08	99,400 (624)	4,050 (26)
아	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.796	120.17	164.08	77,700 (624)	3,170 (26)
자	130,000	5,300	1.000	1.02555	0.796	70.43	164.08	45,600 (624)	1,860 (26)

### 3. 수입의 산정

#### (1) 본건 적정 임대료 수입내역(추정)

(단위: 천원)

기호	임대면적 (㎡)	임대보증금	월 임대료	비고
가	126.97	86,500	3,520	-
나	171.09	116,500	4,750	-
다	70.43	48,000	1,960	-
라	55.85	38,000	1,550	-
마	54.54	37,100	1,510	-
바	124.11	80,300	3,270	-
사	153.66	99,400	4,050	-
아	120.17	77,700	3,170	-
자	70.43	45,600	1,860	-

#### (2) 본건 개별호수 총수입의 산정

(단위: 천원)

기호	보증금 운용이익	년간 월 임대료	년간 임대료 수입
가	$86,500 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 3,028$	$3,520 \times 12$ 월 $\approx 42,240$	45,268
나	$116,500 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 4,078$	$4,750 \times 12$ 월 $\approx 57,000$	61,078
다	$48,000 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 1,680$	$1,960 \times 12$ 월 $\approx 23,520$	25,200
라	$38,000 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 1,330$	$1,550 \times 12$ 월 $\approx 18,600$	19,930
마	$37,100 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 1,299$	$1,510 \times 12$ 월 $\approx 18,120$	19,419
바	$80,300 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 2,811$	$3,270 \times 12$ 월 $\approx 39,240$	42,051
사	$99,400 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 3,479$	$4,050 \times 12$ 월 $\approx 48,600$	52,079
아	$77,700 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 2,720$	$3,170 \times 12$ 월 $\approx 38,040$	40,760
자	$45,600 \times 0.035$ (운용이율) $\approx 1,596$	$1,860 \times 12$ 월 $\approx 22,320$	23,916

▶ 산식: 보증금 운용이익+년간 월 임대료 $\approx$ 년간 임대료 수입

▶ 보증금 운용이율은 국채 및 지방채의 수익률, 정기예금이자율 및 CD금리 등을 종합고려하여 결정하였습니다.

(3) 공실 및 불량부채 총당금

본건 건물의 현재 임대상황 및 향후 정상적인 임차인의 전·출입 등을 고려할 때 공실 및 불량부채 총당금으로 수입의 약10%를 적용하였습니다. (10%)

(4) 영업경비의 추정

영업경비에는 보험료, 재산세, 전기·수도 등 사용료, 수선비, 공구비, 관리비 등이며, 본 건물은 임차인이 관리비 등으로 영업경비를 정산하는 바 별도의 영업경비는 산출하지 않았습니다. (0%)

(5) 본건 개별호수 순영업소득의 추정

(단위: 천원)

기호	총 수입 (PGI)	공실 및 불량부채 총당금 (PGI의 10%)	유효 조소득 (EGI)	영업경비 (OE)	순영업소득 (NOI)
가	45,268	4,526.8	40,741.2	-	40,741
나	61,078	6,107.8	54,970.2	-	54,970
다	25,200	2,520	22,680	-	22,680
라	19,930	1,993	17,937	-	17,937
마	19,419	1,941.9	17,477.1	-	17,477
바	42,051	4,205.1	37,845.9	-	37,845
사	52,079	5,207.9	46,871.1	-	46,871
아	40,760	4,076	36,684	-	36,684
자	23,916	2,391.6	21,524.4	-	21,524

▶ 순영업소득은 총 수입(PGI)에서 공실 및 부채 총당금을 차감한 유효조소득(EGI)에서 영업경비를 차감하였습니다.

▶ 순영업소득에서 천원 이하는 절사하였습니다.

(6) 환원이율의 결정

환원이율은 소득을 가치로 변환시키는 비율이며, 시중금리, 부동산 투자 위험률, 가치 변동에 대한 기대심리, 인근지역의 공실률 및 임대거래의 활성화 정도에 의하여 결정되는 이율로서, 본건 인근지역은 임대시장으로서의 안정성은 있으나, 부동산의 특성인 비유동성과 관리의 난이도, 정기예금금리 등을 고려하여 약 5%를 환원이율로 결정하였습니다. (5%)

4 수익환원법에 의한 수익가액

(단위: 원)

기호	전유면적 (㎡)	순 영업소득	환원이율	산출가액	수익가액 (단가 원/㎡)
가	126.97	40,741,000	5	814,820,000	815,000,000 (6,400,000)
나	171.09	54,970,000	5	1,099,400,000	1,099,000,000 (6,400,000)
다	70.43	22,680,000	5	453,600,000	454,000,000 (6,400,000)
라	55.85	17,937,000	5	358,740,000	359,000,000 (6,400,000)
마	54.54	17,477,000	5	349,540,000	350,000,000 (6,400,000)
바	124.11	37,845,000	5	756,900,000	757,000,000 (6,100,000)
사	153.66	46,871,000	5	937,420,000	937,000,000 (6,100,000)
아	120.17	36,684,000	5	733,680,000	734,000,000 (6,100,000)
자	70.43	21,524,000	5	430,480,000	430,000,000 (6,100,000)
합 계		-			5,935,000,000

▶ 단가: 전유면적기준

▶ 산식: 순 영업소득 ÷ 환원이율 = 수익가액

## V. 시산가액의 집계 및 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가액의 집계

(단위: 원)

기호	전유면적 (㎡)	비준가액 (단가 원/㎡)	수익가액 (단가 원/㎡)	비 고
가	126.97	833,000,000 (6,500,000)	815,000,000 (6,400,000)	-
나	171.09	1,123,000,000 (6,500,000)	1,099,000,000 (6,400,000)	-
다	70.43	462,000,000 (6,500,000)	454,000,000 (6,400,000)	-
라	55.85	367,000,000 (6,500,000)	359,000,000 (6,400,000)	-
마	54.54	358,000,000 (6,500,000)	350,000,000 (6,400,000)	-
바	124.11	770,000,000 (6,200,000)	757,000,000 (6,100,000)	-
사	153.66	954,000,000 (6,200,000)	937,000,000 (6,100,000)	-
아	120.17	746,000,000 (6,200,000)	734,000,000 (6,100,000)	-
자	70.43	437,000,000 (6,200,000)	430,000,000 (6,100,000)	-
합계	947.25	6,050,000,000	5,935,000,000	-

▶ 단가: 전유면적기준

### 2. 결정 의견

본건은 위와 같이 거래사례비교법에 의한 비준가액은 6,050,000,000원, 수익환원법에 의한 수익가액은 5,935,000,000원으로 각각 산정되었습니다.

수익환원법에 의한 수익가액은 수익성 측면에서 접근한 평가방식으로서, 이론적이며 가액의 본질에도 부합하나, 불완전한 시장에서 순수익과 환원이율 결정에 주관개입의 여지가 있고, 최우효사용이 아니거나 비수익성 부동산이 포함된 경우 과소평가 될 우려가 있다는 단점이 있습니다.



거래사례비교법에 의한 비준가액은 시장성의 원리에 근거하여 실제 시장에서의 거래기준으로 산정된 가액에 의한 것으로 실증적·객관적이며, 설득력 본건 평가대상의 특성과 거래관행상 가장 부합되는 평가방법입니다.

따라서 상기 2방식에 의한 시산가액을 종합적으로 참작하여 제반 관련 규정 및 본 평가대상 부동산의 특성, 평가목적 등을 고려하여 아래와 거래사례비교법에 의한 비준가액으로 가격결정하였습니다.

### 3. 감정평가액

(단위: 원)

기호	호수	전유면적 (㎡)	비준가액 (단가 원/㎡)	비고
가	422	126.97	833,000,000 (6,500,000)	-
나	423	171.09	1,123,000,000 (6,500,000)	-
다	424	70.43	462,000,000 (6,500,000)	-
라	501	55.85	367,000,000 (6,500,000)	-
마	504	54.54	358,000,000 (6,500,000)	-
바	506	124.11	770,000,000 (6,200,000)	-
사	507	153.66	954,000,000 (6,200,000)	-
아	508	120.17	746,000,000 (6,200,000)	-
자	509	70.43	437,000,000 (6,200,000)	-
합 계		947.25	6,050,000,000	-

▶ 단가: 전유면적기준

▶ 본건의 토지·건물 배분가액은 한국부동산연구원에서 발간한(한부연2007-05) “집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구” 중 매장용빌딩의 토지·건물 배분비율을 종합참작하여 후면 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였는 바 공매진행시 참고바랍니다.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1	서울특별시 송파구 잠실동 44-3 레이크 팰리스 제상가 에이동 [도로명 주소] 서울특별시 송파구 석촌호수로 135	제2종 근린생활시설 및 제1종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
			지하3층	1,693.00			
			지하2층	1,821.07			
			지하1층	1,055.56			
			지하1층	766			
			1층	266.01			
			1층	838.41			
			2층	297.07			
			2층	533.67			
			2층	508.05			
			3층	968.64			
			3층	370.15			
			4층	323.56			
			4층	1,015.23			
			5층	1,338.79			
			제3종 일반주거지역	2,876	2,876		
			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제422호	126.97	126.97	833,000,000	비준가액
			1. 소유권	71.3			
					71.3		

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용	목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				대 지 권	2,876		배분내역 토지: 374,850,000 건물: 458,150,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제423호	171.09	171.09	1,123,000,000	
				1. 소유권	96.08			
				대 지 권	2,876	96.08		
다				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제424호	70.43	70.43	배분내역 토지: 505,350,000 건물: 617,650,000	비준가액
				1. 소유권	39.55		462,000,000	
				대 지 권	2,876	39.55		
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	55.85	55.85	배분내역 토지: 207,900,000 건물: 254,100,000	
라				1. 소유권	31.36		367,000,000	비준가액
						31.36		

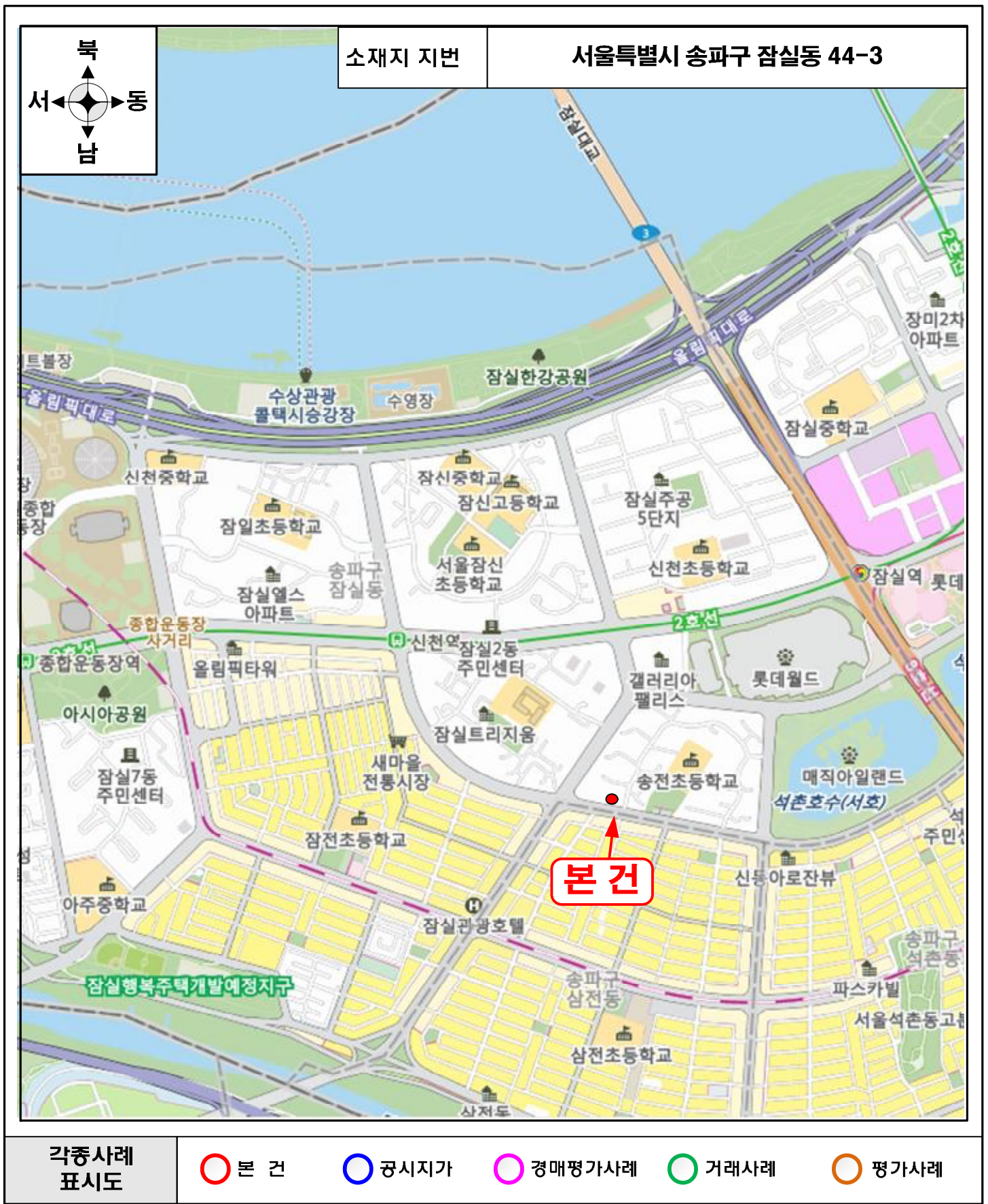
## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용	지 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
마				대 지 권	2,876			
						토지:	배분내역 165,150,000	
						건물:	201,850,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	54.54	54.54	358,000,000	비준가액
바				1. 소유권	30.63			
				대 지 권	2,876	30.63		
						토지:	배분내역 161,100,000	
						건물:	196,900,000	
사				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제506호	124.11	124.11	770,000,000	비준가액
				1. 소유권	69.7			
				대 지 권	2,876	69.7		
						토지:	배분내역 346,500,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제507호	153.66	153.66	954,000,000	비준가액
				1. 소유권	86.29			

## 구분건물 감정평가명세표

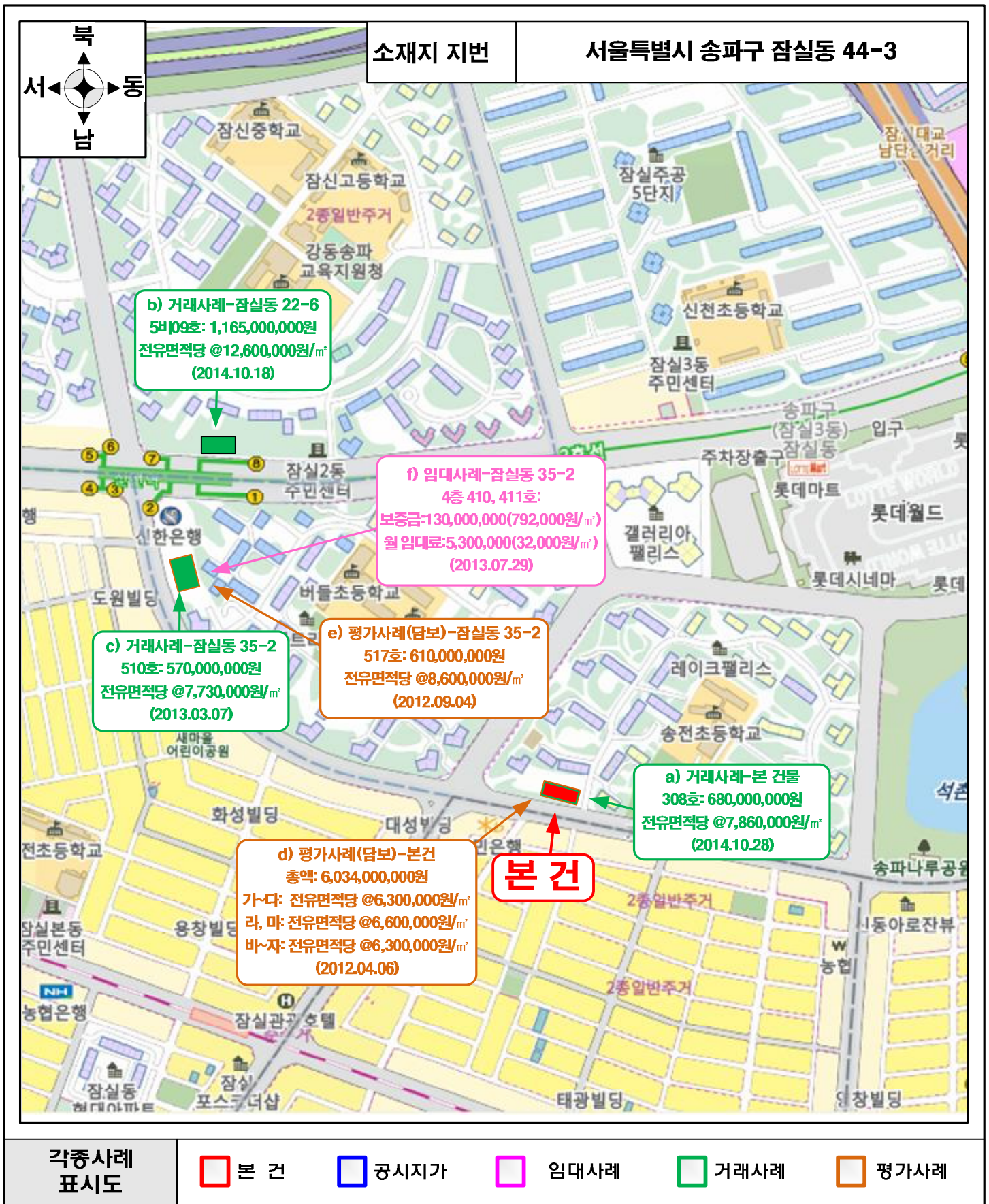
일련 번호	소 재 지 지 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고				
				공 부	사 정						
아          자			대 지 권	2,876	86.29	배분내역 토지: 429,300,000 건물: 524,700,000	비준가액				
			(내) 찰근콘크리트구조 제5층 제508호	120.17	120.17			746,000,000			
			1. 소유권	67.49	67.49						
			대 지 권	2,876							
			(내) 찰근콘크리트구조 제5층 제509호	70.43	70.43			437,000,000			
			1. 소유권	39.55	39.55						
			대 지 권	2,876							
									배분내역 토지: 196,650,000 건물: 240,350,000		
			합 계						₩6,050,000,000.-		
					이 하			여	백		

# 광역 위치도





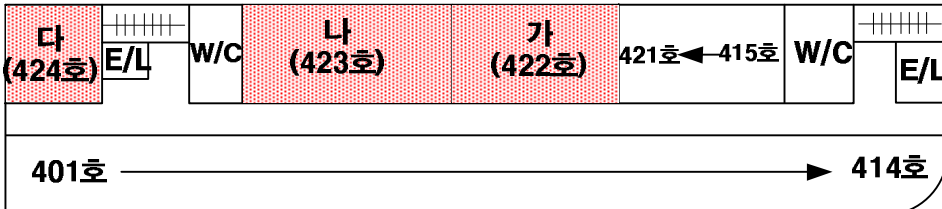
# 위 치 도



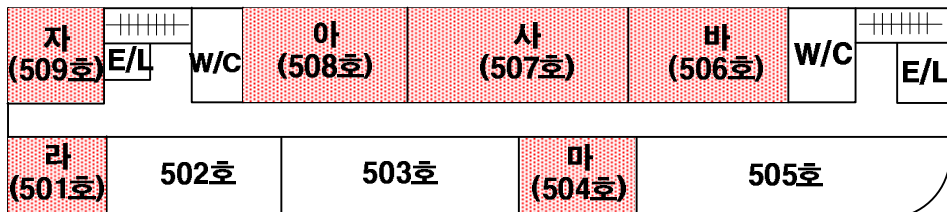
# 호별배치 및 이용상황

## [호별배치도]

4층



5층

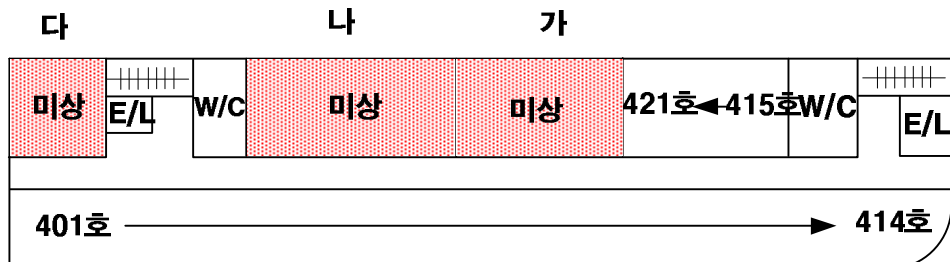


### 본건

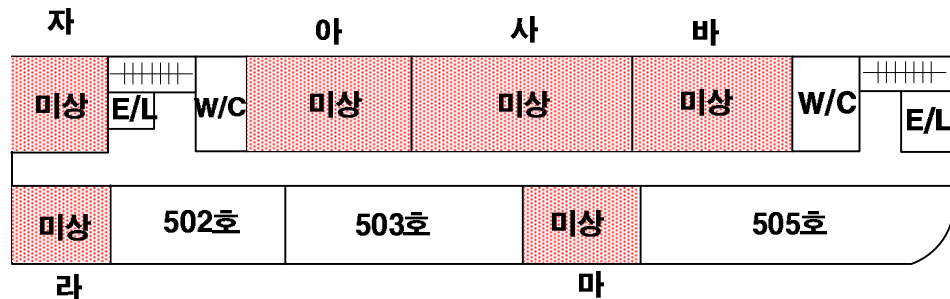
레이크팰리스 제상가 에이동  
 가(422호): 전유면적 126.97㎡  
 나(423호): 전유면적 171.09㎡  
 다(424호): 전유면적 70.43㎡  
 라(501호): 전유면적 55.85㎡  
 마(504호): 전유면적 54.54㎡  
 바(506호): 전유면적 124.11㎡  
 사(507호): 전유면적 153.66㎡  
 아(508호): 전유면적 120.17㎡  
 자(509호): 전유면적 70.43㎡

## [건물 이용상황]

4층



5층



※ 본건은 조사일 현재 타인이 무단 점유사용하는 것으로 탐문조사되어 내부구조 등은 조사하지 못하였고, 일부 호수(가, 나, 마~자)는 개별호수의 경계 벽체를 임의로 철거하여 사용하는 등 호수 경계구분 및 이용상태 등이 모호한 바 공매진행시 유의바랍니다.



# 사 진 용 지



본건전경(남동측 촬영)



본건전경(남서측 촬영)

# 사 진 용 지



내부사진(4층 촬영)



내부사진(4층 촬영)

# 사 진 용 지



내부사진(4층 촬영)



내부사진(5층 촬영)

# 사 진 용 지



내부사진(5층 촬영)



내부사진(5층 촬영)



# 사 진 용 지



내부사진(5층 촬영)



주위환경(남서측 촬영)

# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)110-759 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층  
전 화 : 02)730-8812 전 송 : 02)723-8801

문서번호 : ND2015-0320-0001

시행일자 : 2015-03-30

수 신 : 채무자 (주)제일저축은행

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시	
접 수	일 자 시 간		결 재 · 공 람	
	번 호			
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을  
기원합니다.

2. 2015-03-20자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 송파구  
잠실동 44-3 소재 구분건물』건에 대하여 별첨과 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 3 부  
감정평가 보수료 청구서 1 부

# (주) 나 라 감 정 평 가 법 인

## 대 표 이 사 황 인 선

# 감정평가 보수료 청구서

채무자 (주)제일저축은행 귀하

감정평가서번호 : ND2015-0320-0001

一金사백육십팔만삼천팔백원整 (₩4,683,800.-)

의뢰문서번호 : -

의뢰일자 : 2015-03-20

건명 : 서울특별시 송파구 잠실동 44-3 소재 구분건물

## 청구내역

과목		금액	비고
가. 평가수수료		4,104,000	$((6,050,000,000 \times 7/10,000) \times 0.8) + 716,000 = 4,104,000$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	27,000	
	여비교통비	85,000	
	공부발급비	22,000	
	특별용역비	0	
	기타실비	20,000	
	실비소계	154,000	
소계		4,258,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		425,800	소계 금액의 10%
합계		4,683,800	
기납부착수금		0	
정산청구액		4,683,800	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 제반 송금수수료를 공제하시고 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "14-1218-0004" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 128-85-22217

※ 송금처

농협

157-17-003525

나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인  
대표이사 황인선