

# 감정평가서 Appraisal Report

평 가 의뢰인 대아신용협동조합장

건 명 경기도 평택시 평택동 185-171 외  
소재 구분건물

감정평가서번호 미래세한 2404-10-11022호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



**미래세한감정평가법인**

Mirae & Saehan Appraisal Co.,LTD

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

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
오대운

오대운



(주)미래새한감정평가법인 본 사  
대표자 황규정



감정평가액	팔십사억일천오백만원정 (₩8,415,000,000.-)
-------	--------------------------------

의뢰인	대아신용협동조합장	감정평가 목적	공매	
채무자	--	제출처	대아신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	주식회사누림씨앤씨 [수탁자:신영부동산신탁주식회사]	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2024-04-12	2024-04-12	2024-04-15

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	51개호	구분건물	51개호	-	8,415,000,000	
		이하	여백			
합계					₩8,415,000,000.-	

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인 합니다. 심사자 감정평가사	류제행	
------	--	-----	--



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 평택시 평택동 소재 '평택역' 남동측 인근에 위치하는 “누림파이안” 제3층 제303호 외 50개호로서, 대아신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경기도 평택시 평택동185-171 외 1필지 (경기도 평택시 평택로39번길 17-11)		
건물명 및 동·층·호수	누림파이안 제3층 제303호 외 50개호		
용도지역	일반상업지역		
주 용 도	숙박시설(생활숙박시설)		
사용승인일자	2019-07-08		
주 구 조	철근콘크리트구조		
규 모	층수(지하/지상)	호	
	-2/18	142	
면 적	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
	703	368.48	6,668.02



#### 나. 대상물건 개요

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(1)	-	3	303	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(2)	-	6	602	24.94	21.31	46.25	4.8764	53.9	생활숙박시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(3)	-	6	603	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(4)	-	6	604	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(5)	-	6	605	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(6)	-	6	606	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(7)	-	6	607	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(8)	-	7	702	24.94	21.31	46.25	4.8764	53.9	생활숙박시설
(9)	-	7	703	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(10)	-	7	704	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(11)	-	7	705	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(12)	-	7	706	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(13)	-	7	707	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(14)	-	7	709	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(15)	-	8	802	24.94	21.31	46.25	4.8764	53.9	생활숙박시설
(16)	-	8	803	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(17)	-	8	804	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(18)	-	8	805	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(19)	-	8	806	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(20)	-	8	807	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(21)	-	8	809	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(22)	-	9	902	24.94	21.31	46.25	4.8764	53.9	생활숙박시설
(23)	-	9	903	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동명	층	호	면 적(m <sup>2</sup> )				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(24)	-	9	904	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(25)	-	9	905	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(26)	-	9	906	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(27)	-	9	907	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(28)	-	9	909	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(29)	-	10	1002	24.94	21.31	46.25	4.8764	53.9	생활숙박시설
(30)	-	10	1003	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(31)	-	10	1004	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(32)	-	10	1005	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(33)	-	10	1006	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(34)	-	10	1009	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(35)	-	11	1103	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(36)	-	11	1104	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(37)	-	11	1105	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(38)	-	11	1106	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(39)	-	11	1107	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(40)	-	11	1109	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(41)	-	12	1204	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(42)	-	12	1205	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(43)	-	12	1206	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(44)	-	12	1207	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	동명	층	호	면 적(㎡)				전용률 (%)	용도
				전유부분	공용부분	계약면적	대지사용권		
(45)	-	12	1209	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(46)	-	13	1303	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(47)	-	13	1304	23.35	19.95	43.3	4.5655	53.9	생활숙박시설
(48)	-	13	1309	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(49)	-	14	1409	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(50)	-	15	1509	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
(51)	-	16	1609	24.13	20.62	44.75	4.718	53.9	생활숙박시설
<b>합 계</b>				<b>1,206.6</b>	<b>1,030.95</b>	<b>2,237.55</b>	<b>235.92</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준가치

### 가. 개요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “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, 감정평가 목적(구매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 04월 12일을 기준시점으로 정함.

## 6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2024년 04월 12일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

### 1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 「감정평가 실무기준」 등 일반이론에 의거하여 평가함.

### 2. 감정평가 관련 규정

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」

##### 감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 할 수 있다.

##### 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가방식]

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

##### 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조의2(상가건물의 구분소유)

- ① 1동의 건물이 다음 각 호에 해당하는 방식으로 여러 개의 건물부분으로 이용상 구분된 경우에 그 건물부분(이하 "구분점포"라 한다)은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.
  1. 구분점포의 용도가 「건축법」 제2조제2항제7호의 판매시설 및 같은 항 제8호의 운수시설일 것
  2. 삭제 <2020. 2. 4.>
  3. 경계를 명확하게 알아볼 수 있는 표지를 바닥에 견고하게 설치할 것
  4. 구분점포별로 부여된 건물번호표지를 견고하게 붙일 것
- ② 제1항에 따른 경계표지 및 건물번호표지에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성)

- ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.
- ③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경(得失變更)은 등기가 필요하지 아니하다.

#### 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의(善意)로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다.
- ④ 제2항 단서의 경우에는 제3조제3항을 준용한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제②항, 제12조 제①항 및 제16조에 따라 인근지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일체로 평가하는 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 대상물건은 상업용 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 따라 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 그 밖의 사항

가. 본건은 공매 목적의 감정평가로서, 당해 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

나. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.

다. 본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 생활숙박시설임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 자료

#### 가. 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래일자	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	비고
				사용승인일				
㉠	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/13/1301	생활 숙박시설	2023-09-19	21.58	8,420,000	181,624,000	등기사항 전부증명서
				2020-10-16				
㉡	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/3/313	생활 숙박시설	2022-11-01	17.77	7,400,000	131,500,000	등기사항 전부증명서
				2020-10-16				
㉢	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/12/1209	생활 숙박시설	2021-12-30	17.49	8,020,000	140,285,000	등기사항 전부증명서
				2020-10-16				
㉣	합정동 736-4	평택비티온유안엘리츠 -/21/2109	업무시설 (오피스텔)	2023-03-22	26.198	5,890,000	154,350,200	감정평가 정보체계 (KAIS)
				2019-09-30				

#### 나. 인근지역 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	기준시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적
				사용승인일				
①	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/2/204	생활 숙박시설	2024-02-01	17.77	9,450,000	168,000,000	법원 경매
				2020-10-16				
②	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/7/712	생활 숙박시설	2024-02-05	17.77	9,230,000	164,000,000	담보
				2020-10-16				
③	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/3/301	생활 숙박시설	2022-12-13	21.58	8,160,000	176,000,000	담보
				2020-10-16				
④	평택동 185-171 외	누림파이안 -/17/1703	생활 숙박시설	2022-05-02	23.35	6,420,000	150,000,000	담보
				2019-07-08				
⑤	합정동 736-4	평택비티온유안엘리츠 -/19/1912	공동주택 (도시형생활 주택)	2024-02-08	26.249	6,400,000	168,000,000	담보
				2019-09-30				



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 내 유사부동산 거래가격 수준

이용상황	층수	전유면적 기준 가격수준	비고
생활숙박시설	3층 이상	7,000,000원/㎡ 내외	-

라. 경매통계 분석

▪ 1년간 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 기			평 택 시			평 택 동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
특수부동산 / 숙박시설	72.06	55.50	36	58.69	58.17	12	0	0	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례 가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교치}$$

### 나. 비교사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

##### 감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

#### ■ 거래사례의 선정 및 그 사유

상기 거래사례 선정기준을 모두 충족하고 대상물건과 가치형성요인이 전반적으로 유사하여 비교 가능성이 높은 거래사례를 아래와 같이 선정함.

대상물건	비교사례 선정
일련번호 (1)~(51)	거래사례 ㉞

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	이용상황	거래시점	전유면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	거래금액 (원)
				사용승인일			
㉞	평택동 185-69 외	평택BT온유안2차 -/12/1209	생활숙박시설	2021-12-30	17.49	8,020,000	140,285,000
				2020-10-16			



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 사정보정

“사정보정”이란 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, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

### 라. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 부동산지수(생산자물가지수)는 전국단위의 가격지수로서, 가격변동추이를 적절히 반영한다고 보기 어려운 바, 한국부동산원이 조사·발표한 ‘자본수익률’을 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

#### ■ 자본수익률

대상물건	비교사례	지역	유형	기간	자본수익률(%)
(1)~(51)	㊟	경기	집합상가	2021년 04분기	0.53
				2022년 01분기	0.49
				2022년 02분기	0.46
				2022년 03분기	0.47
				2022년 04분기	0.15
				2023년 01분기	-0.07
				2023년 02분기	0.01
				2023년 03분기	-0.04
				2023년 04분기	0.22
				2024년 01분기 이후	-

■ 산정방법 : 기준시점 현재 발표되지 아니한 분기의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 최종 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정함.

[출처: 한국부동산원]

#### ■ 시점수정치 결정

대상물건	비교사례	지역 (산정기간)	계산식	시점수정치
(1)~(51)	㊟	경기(집합상가) (2021-12-30 ~ 2024-04-12)	$(1+0.0053 \times 2/92) \times (1+0.0049) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1+0.0001) \times (1-0.0004) \times (1+0.0022) \times (1+0.0022 \times 103/92)$ $\approx 1.01963$	1.01963

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교치 결정

- 일련번호 (1) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.94	층별 효용 및 전유면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.839</b>		



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (2)~(28) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	층별 효용 및 전유면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.848</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (29)~(49) / 비교사례 ㉔

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 건
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	전유면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.857</b>		



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 (50),(51) / 비교사례 ㉞

조 건	세 부 항 목 (상업용)	비 교 치		검 토 의 견
		비교사례	대상물건	
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.95	대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	0.94	단지 내 총 세대수 등에서 열세함.
	건물 전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용에서 우세하나, 전유면적에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
<b>가치형성요인 비교치</b>		<b>0.866</b>		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.839	6,860,865	23.35	160,201,198	160,000,000
(2)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.94	172,945,482	173,000,000
(3)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(4)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(5)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(6)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(7)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(8)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.94	172,945,482	173,000,000
(9)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(10)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(11)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(12)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(13)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(14)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.13	167,328,568	167,000,000
(15)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.94	172,945,482	173,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(16)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(17)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(18)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(19)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(20)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(21)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.13	167,328,568	167,000,000
(22)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.94	172,945,482	173,000,000
(23)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(24)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(25)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(26)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(27)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	23.35	161,919,688	162,000,000
(28)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.848	6,934,462	24.13	167,328,568	167,000,000
(29)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.94	174,780,991	175,000,000
(30)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(31)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(32)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(33)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(34)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.13	169,104,464	169,000,000
(35)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(36)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(37)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(38)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(39)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(40)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.13	169,104,464	169,000,000
(41)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(42)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(43)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(44)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(45)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.13	169,104,464	169,000,000
(46)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000
(47)	㉞	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	23.35	163,638,178	164,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(48)	㊟	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.13	169,104,464	169,000,000
(49)	㊟	8,020,000	1.000	1.01963	0.857	7,008,059	24.13	169,104,464	169,000,000
(50)	㊟	8,020,000	1.000	1.01963	0.866	7,081,656	24.13	170,880,359	171,000,000
(51)	㊟	8,020,000	1.000	1.01963	0.866	7,081,656	24.13	170,880,359	171,000,000
<b>합 계</b>							<b>1,206.6</b>	-	<b>8,415,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 수익환원법(DCM)에 의한 시산가액

### 1. 개요

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서, 대상물건의 평가는 표준적 임대료에 기초한 총수익을 산정한 후 필요제경비 등을 공제하여 순수익을 구하고 이에 단기기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 수익환원법에 의한 시산가액을 산정하였음.

$$\text{수익가액} = \text{기대 순수익} \div \text{환원율}$$

### 2. 가능총수익(PGI) 산정

#### 가. 대상물건 임대내역

[VAT별도 / 단위: 원]

일련 번호	용도	임대료 수준		
		임대보증금	월 임대료	월 관리비
(1)~(51)	생활숙박시설		미 상 임.	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 인근 유사 부동산의 임대료 수준

[단위: 원/전유㎡]

층별	용도	임대료 수준	
		임대보증금	월 임대료
2~15	생활숙박시설	65,000 ~ 130,000	18,000, ~ 22,000

### 다. 지역별 임대료 통계

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지역	층별	임대료 통계(천원/공급면적㎡)			
		2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
경기	지하1층	6.4	6.4	6.4	6.3
	1층	30.7	30.6	30.6	30.6
	2층	11.1	11.1	11.1	11.1
	3층	8.9	8.9	8.9	8.9
	4층	8	8	8	8
	5층	7.5	7.5	7.5	7.5
	6층 이상	6.8	6.8	6.8	-
	6-10층	-	-	-	6.8

### 라. 지역별 전환율 통계

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지역	전 환 율(%)			
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기
경기	6.7	6.7	6.7	6.7

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 대상물건 표준적 임대료 결정

대상물건의 임대내역, 인근 유사 부동산의 표준적 임대수준 및 지역별 전환율 등을 종합 참작하여 표준적 임대료를 아래와 같이 결정함.

[VAT별도 / 단위: 원]

일련 번호	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	표준적 임대료	
				임대보증금	월 임대료
(1)	3	303	23.35	2,000,000	500,000
(2)	6	602	24.94	2,000,000	520,000
(3)	6	603	23.35	2,000,000	500,000
(4)	6	604	23.35	2,000,000	500,000
(5)	6	605	23.35	2,000,000	500,000
(6)	6	606	23.35	2,000,000	500,000
(7)	6	607	23.35	2,000,000	500,000
(8)	7	702	24.94	2,000,000	520,000
(9)	7	703	23.35	2,000,000	500,000
(10)	7	704	23.35	2,000,000	500,000
(11)	7	705	23.35	2,000,000	500,000
(12)	7	706	23.35	2,000,000	500,000
(13)	7	707	23.35	2,000,000	500,000
(14)	7	709	24.13	2,000,000	510,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	전유면적(㎡)	표준적 임대료	
				임대보증금	월 임대료
(15)	8	802	24.94	2,000,000	520,000
(16)	8	803	23.35	2,000,000	500,000
(17)	8	804	23.35	2,000,000	500,000
(18)	8	805	23.35	2,000,000	500,000
(19)	8	806	23.35	2,000,000	500,000
(20)	8	807	23.35	2,000,000	500,000
(21)	8	809	24.13	2,000,000	510,000
(22)	9	902	24.94	2,000,000	520,000
(23)	9	903	23.35	2,000,000	500,000
(24)	9	904	23.35	2,000,000	500,000
(25)	9	905	23.35	2,000,000	500,000
(26)	9	906	23.35	2,000,000	500,000
(27)	9	907	23.35	2,000,000	500,000
(28)	9	909	24.13	2,000,000	510,000
(29)	10	1002	24.94	2,000,000	520,000
(30)	10	1003	23.35	2,000,000	500,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	전유면적(㎡)	표준적 임대료	
				임대보증금	월 임대료
(31)	10	1004	23.35	2,000,000	500,000
(32)	10	1005	23.35	2,000,000	500,000
(33)	10	1006	23.35	2,000,000	500,000
(34)	10	1009	24.13	2,000,000	510,000
(35)	11	1103	23.35	2,000,000	500,000
(36)	11	1104	23.35	2,000,000	500,000
(37)	11	1105	23.35	2,000,000	500,000
(38)	11	1106	23.35	2,000,000	500,000
(39)	11	1107	23.35	2,000,000	500,000
(40)	11	1109	24.13	2,000,000	510,000
(41)	12	1204	23.35	2,000,000	500,000
(42)	12	1205	23.35	2,000,000	500,000
(43)	12	1206	23.35	2,000,000	500,000
(44)	12	1207	23.35	2,000,000	500,000
(45)	12	1209	24.13	2,000,000	510,000
(46)	13	1303	23.35	2,000,000	500,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	표준적 임대료	
				임대보증금	월 임대료
(47)	13	1304	23.35	2,000,000	500,000
(48)	13	1309	24.13	2,000,000	510,000
(49)	14	1409	24.13	2,000,000	510,000
(50)	15	1509	24.13	2,000,000	510,000
(51)	16	1609	24.13	2,000,000	510,000
<b>합계</b>			<b>1,206.6</b>	<b>102,000,000</b>	<b>25,700,000</b>

- 대상물건의 면적은 임차 운영방식, 임차업종의 특성, 건축구조상 실제 임대면적 등에 따라 변동 될 가능성이 있음.
- 상기 표준적 임대료에 적용한 면적은 집합건축물대장상 등재된 각 층의 호별 전유면적을 기준으로 결정하였음.

### 바. 가능총수익(PGI)의 결정

[단위: 원]

일련 번호	임대보증금 운용수익	연간 임대료	가능총수익 (PGI)
(1)	60,000	6,000,000	6,060,000
(2)	60,000	6,240,000	6,300,000
(3)	60,000	6,000,000	6,060,000
(4)	60,000	6,000,000	6,060,000
(5)	60,000	6,000,000	6,060,000
(6)	60,000	6,000,000	6,060,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	임대보증금 운용수익	연간 임대료	가능총수익 (PGI)
(7)	60,000	6,000,000	6,060,000
(8)	60,000	6,240,000	6,300,000
(9)	60,000	6,000,000	6,060,000
(10)	60,000	6,000,000	6,060,000
(11)	60,000	6,000,000	6,060,000
(12)	60,000	6,000,000	6,060,000
(13)	60,000	6,000,000	6,060,000
(14)	60,000	6,120,000	6,180,000
(15)	60,000	6,240,000	6,300,000
(16)	60,000	6,000,000	6,060,000
(17)	60,000	6,000,000	6,060,000
(18)	60,000	6,000,000	6,060,000
(19)	60,000	6,000,000	6,060,000
(20)	60,000	6,000,000	6,060,000
(21)	60,000	6,120,000	6,180,000
(22)	60,000	6,240,000	6,300,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	임대보증금 운용수익	연간 임대료	가능총수익 (PGI)
(23)	60,000	6,000,000	6,060,000
(24)	60,000	6,000,000	6,060,000
(25)	60,000	6,000,000	6,060,000
(26)	60,000	6,000,000	6,060,000
(27)	60,000	6,000,000	6,060,000
(28)	60,000	6,120,000	6,180,000
(29)	60,000	6,240,000	6,300,000
(30)	60,000	6,000,000	6,060,000
(31)	60,000	6,000,000	6,060,000
(32)	60,000	6,000,000	6,060,000
(33)	60,000	6,000,000	6,060,000
(34)	60,000	6,120,000	6,180,000
(35)	60,000	6,000,000	6,060,000
(36)	60,000	6,000,000	6,060,000
(37)	60,000	6,000,000	6,060,000
(38)	60,000	6,000,000	6,060,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	임대보증금 운용수익	연간 임대료	가능총수익 (PGI)
(39)	60,000	6,000,000	6,060,000
(40)	60,000	6,120,000	6,180,000
(41)	60,000	6,000,000	6,060,000
(42)	60,000	6,000,000	6,060,000
(43)	60,000	6,000,000	6,060,000
(44)	60,000	6,000,000	6,060,000
(45)	60,000	6,120,000	6,180,000
(46)	60,000	6,000,000	6,060,000
(47)	60,000	6,000,000	6,060,000
(48)	60,000	6,120,000	6,180,000
(49)	60,000	6,120,000	6,180,000
(50)	60,000	6,120,000	6,180,000
(51)	60,000	6,120,000	6,180,000
<b>합 계</b>	<b>3,060,000</b>	<b>308,400,000</b>	<b>311,460,000</b>

- 가능총수익 : 보증금운용수익 + 연간 임대료 + 연간 관리비 + 연간 기타수입
- 임대보증금 운용수익 : 임대 보증금 × 보증금운용이율
- 보증금운용이율 : 국·공채수익률, 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 3%로 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 유효총수익(EGI) 산정

#### 가. 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실 상당액 및 대손충당금은 대체·경쟁 부동산의 수급변화로 인한 정상적인 공실률 및 불량부채로 인한 손실을 보전하기 위한 항목으로서, 대상물건의 기준시점 현재 공실률, 장래 발생 가능한 대손율, 인근 유사부동산의 평균적인 공실률 등과 통계자료를 고려하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율은 5%로 결정하였음.

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지 역	공 실 률(%)				연간평균 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
경기	5.5	5.3	5	5.4	5.3

#### 나. 유효총수익(EGI) 결정

[단위: 원]

일련번호	가능총수익 (PGI)	공실률 및 대손율(%)	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익 (EGI)
(1)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(2)	6,300,000	5	315,000	5,985,000
(3)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(4)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(5)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(6)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(7)	6,060,000	5	303,000	5,757,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	가능총수익 (PGI)	공실률 및 대손율(%)	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익 (EGI)
(8)	6,300,000	5	315,000	5,985,000
(9)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(10)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(11)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(12)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(13)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(14)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(15)	6,300,000	5	315,000	5,985,000
(16)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(17)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(18)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(19)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(20)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(21)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(22)	6,300,000	5	315,000	5,985,000
(23)	6,060,000	5	303,000	5,757,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	가능총수익 (PGI)	공실률 및 대손율(%)	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익 (EGI)
(24)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(25)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(26)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(27)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(28)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(29)	6,300,000	5	315,000	5,985,000
(30)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(31)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(32)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(33)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(34)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(35)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(36)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(37)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(38)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(39)	6,060,000	5	303,000	5,757,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	가능총수익 (PGI)	공실률 및 대손율(%)	공실손실상당액 및 대손충당금	유효총수익 (EGI)
(40)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(41)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(42)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(43)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(44)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(45)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(46)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(47)	6,060,000	5	303,000	5,757,000
(48)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(49)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(50)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
(51)	6,180,000	5	309,000	5,871,000
<b>합 계</b>	<b>311,460,000</b>	<b>-</b>	<b>15,573,000</b>	<b>295,887,000</b>

- 유효총수익 : 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금
- 공실손실상당액 및 대손충당금 : 가능총수익 × 공실률 및 대손율



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 순수익(NOI) 산정

“순수익”이란 대상물건을 통해서 획득할 수 있는 총수익에서 그 수익을 발생시키는 데 소요되는 경비를 공제한 금액으로서, 유효총수익에서 영업경비를 공제하여 대상물건에 귀속되는 순수익을 산정함.

#### 가. 영업경비(OE) 추정

“영업경비”란 부동산을 유지 또는 가능총수익의 창출을 위해 정기적으로 지출되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서, 인근의 일반적인 영업경비율, 임대관행 등과 통계자료를 고려하여 연간 관리비와 상계함.

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

구 분	영업경비율(%)				연간평균 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
경기	9.1	9.4	24.5	11.3	13.57

#### 나. 순수익(NOI) 결정

[단위: 원]

일련번호	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순 수 익 (NOI)
(1)	5,757,000	-	5,757,000
(2)	5,985,000	-	5,985,000
(3)	5,757,000	-	5,757,000
(4)	5,757,000	-	5,757,000
(5)	5,757,000	-	5,757,000
(6)	5,757,000	-	5,757,000
(7)	5,757,000	-	5,757,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순 수 익 (NOI)
(8)	5,985,000	-	5,985,000
(9)	5,757,000	-	5,757,000
(10)	5,757,000	-	5,757,000
(11)	5,757,000	-	5,757,000
(12)	5,757,000	-	5,757,000
(13)	5,757,000	-	5,757,000
(14)	5,871,000	-	5,871,000
(15)	5,985,000	-	5,985,000
(16)	5,757,000	-	5,757,000
(17)	5,757,000	-	5,757,000
(18)	5,757,000	-	5,757,000
(19)	5,757,000	-	5,757,000
(20)	5,757,000	-	5,757,000
(21)	5,871,000	-	5,871,000
(22)	5,985,000	-	5,985,000
(23)	5,757,000	-	5,757,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순수익 (NOI)
(24)	5,757,000	-	5,757,000
(25)	5,757,000	-	5,757,000
(26)	5,757,000	-	5,757,000
(27)	5,757,000	-	5,757,000
(28)	5,871,000	-	5,871,000
(29)	5,985,000	-	5,985,000
(30)	5,757,000	-	5,757,000
(31)	5,757,000	-	5,757,000
(32)	5,757,000	-	5,757,000
(33)	5,757,000	-	5,757,000
(34)	5,871,000	-	5,871,000
(35)	5,757,000	-	5,757,000
(36)	5,757,000	-	5,757,000
(37)	5,757,000	-	5,757,000
(38)	5,757,000	-	5,757,000
(39)	5,757,000	-	5,757,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	유효총수익 (EGI)	영업경비 (OE)	순수익 (NOI)
(40)	5,871,000	-	5,871,000
(41)	5,757,000	-	5,757,000
(42)	5,757,000	-	5,757,000
(43)	5,757,000	-	5,757,000
(44)	5,757,000	-	5,757,000
(45)	5,871,000	-	5,871,000
(46)	5,757,000	-	5,757,000
(47)	5,757,000	-	5,757,000
(48)	5,871,000	-	5,871,000
(49)	5,871,000	-	5,871,000
(50)	5,871,000	-	5,871,000
(51)	5,871,000	-	5,871,000
<b>합 계</b>	<b>295,887,000</b>	<b>-</b>	<b>295,887,000</b>

- 순수익 : 유효총수익 - 영업경비
- 영업경비 : 유효총수익 × 영업경비율

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 환원율 결정

#### 가. 환원율 산정방법

“환원율”이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

#### 나. 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원율은 시장으로부터 거래사례 및 임대료 수준을 비교하여 할원율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나, 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상물건에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원율을 결정함.

#### 다. 산 식

$$\text{환 원 율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

- 무위험률 : 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등
- 위험할증률 : 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 각종 금리지표 및 수익률

#### 1) 금리지표

[출처: 한국은행 경제통계시스템, 단위:%]

통계지표명	지표(%)	시점
콜금리(익일물)	3.5	2024-04-12
CD수익률(91일)	3.56	2024-04-12
국고채수익률(3년)	3.403	2024-04-12
국고채수익률(5년)	3.454	2024-04-12
회사채수익률(3년,AA-)	3.961	2024-04

#### 2) 부동산 투자수익률 및 소득수익률

[출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가]

지역	투자수익률(%)				연간 환산 (%)	소득수익률(%)				연간 환산 (%)
	2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기		2023년 1분기	2023년 2분기	2023년 3분기	2023년 4분기	
경기	1.02	1.10	0.93	1.31	4.43	1.10	1.09	0.97	1.09	4.32

■ 연간환산치: 2023년 1분기 ~ 2023년 4분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

### 마. 환원율의 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 최근 기본금리 동향과 부동산시장의 수요와 공급 및 시세 추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 대상물건의 환원율은 3.5%로 결정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 수익환원법에 의한 시산가액

[단위: 원]

일련번호	순수익	환원율(%)	산정가액	시산가액
(1)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(2)	5,985,000	3.5	171,000,000	171,000,000
(3)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(4)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(5)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(6)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(7)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(8)	5,985,000	3.5	171,000,000	171,000,000
(9)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(10)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(11)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(12)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(13)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(14)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(15)	5,985,000	3.5	171,000,000	171,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	순수익	환원율(%)	산정가액	시산가액
(16)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(17)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(18)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(19)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(20)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(21)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(22)	5,985,000	3.5	171,000,000	171,000,000
(23)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(24)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(25)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(26)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(27)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(28)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(29)	5,985,000	3.5	171,000,000	171,000,000
(30)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(31)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	순 수 익	환원율(%)	산정가액	시산가액
(32)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(33)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(34)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(35)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(36)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(37)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(38)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(39)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(40)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(41)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(42)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(43)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(44)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(45)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(46)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000
(47)	5,757,000	3.5	164,485,714	164,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	순수익	환원율(%)	산정가액	시산가액
(48)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(49)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(50)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
(51)	5,871,000	3.5	167,742,857	168,000,000
<b>합계</b>	<b>296,040,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,439,000,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

### 1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액 검토

감정평가방식은 각 감정평가방법마다 자료 수집 방법과 분석, 감정평가의 접근기준이 상이하여 시산가액이 상호 동일하지 않고, 수집된 자료의 신뢰성, 적절성, 자료의 양 및 당해 지역의 부동산 시장상황 등을 종합적으로 고려할 때, 각 시산가액 간에 차이가 발생할 수 있으므로 각 감정평가 방법에서의 특성과 대상물건의 유용성 등을 검토하여 시산가액을 합리적으로 조정한 후 대상물건의 감정평가액을 구하고자 함.

감정평가방식	감정평가방법	시산가액(원)
비교방식	거래사례비교법	8,415,000,000
수익방식	수익환원법	8,439,000,000

### 2. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제①항 및 제②항에 따라 산정된 시산가액의 검토 결과 시산가액이 유사하여 그 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상물건의 특성, 환가성, 장래동향 및 감정평가 목적을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(1)	경기도 평택시 평택동185-171 외 1필지	누림파이안	3	303	23.35	6,860,865	160,000,000
(2)			6	602	24.94	6,934,462	173,000,000
(3)			6	603	23.35	6,934,462	162,000,000
(4)			6	604	23.35	6,934,462	162,000,000
(5)			6	605	23.35	6,934,462	162,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명·동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(6)	경기도 평택시 평택동185-171 외 1필지	누림파이안	6	606	23.35	6,934,462	162,000,000
(7)			6	607	23.35	6,934,462	162,000,000
(8)			7	702	24.94	6,934,462	173,000,000
(9)			7	703	23.35	6,934,462	162,000,000
(10)			7	704	23.35	6,934,462	162,000,000
(11)			7	705	23.35	6,934,462	162,000,000
(12)			7	706	23.35	6,934,462	162,000,000
(13)			7	707	23.35	6,934,462	162,000,000
(14)			7	709	24.13	6,934,462	167,000,000
(15)			8	802	24.94	6,934,462	173,000,000
(16)			8	803	23.35	6,934,462	162,000,000
(17)			8	804	23.35	6,934,462	162,000,000
(18)			8	805	23.35	6,934,462	162,000,000
(19)			8	806	23.35	6,934,462	162,000,000
(20)			8	807	23.35	6,934,462	162,000,000
(21)			8	809	24.13	6,934,462	167,000,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(22)	경기도 평택시 평택동185-171 외 1필지	누림파이안	9	902	24.94	6,934,462	173,000,000
(23)			9	903	23.35	6,934,462	162,000,000
(24)			9	904	23.35	6,934,462	162,000,000
(25)			9	905	23.35	6,934,462	162,000,000
(26)			9	906	23.35	6,934,462	162,000,000
(27)			9	907	23.35	6,934,462	162,000,000
(28)			9	909	24.13	6,934,462	167,000,000
(29)			10	1002	24.94	7,008,059	175,000,000
(30)			10	1003	23.35	7,008,059	164,000,000
(31)			10	1004	23.35	7,008,059	164,000,000
(32)			10	1005	23.35	7,008,059	164,000,000
(33)			10	1006	23.35	7,008,059	164,000,000
(34)			10	1009	24.13	7,008,059	169,000,000
(35)			11	1103	23.35	7,008,059	164,000,000
(36)			11	1104	23.35	7,008,059	164,000,000
(37)			11	1105	23.35	7,008,059	164,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	건물명 · 동명	층	호	전유면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
(38)	경기도 평택시 평택동185-171 외 1필지	누림파이안	11	1106	23.35	7,008,059	164,000,000
(39)			11	1107	23.35	7,008,059	164,000,000
(40)			11	1109	24.13	7,008,059	169,000,000
(41)			12	1204	23.35	7,008,059	164,000,000
(42)			12	1205	23.35	7,008,059	164,000,000
(43)			12	1206	23.35	7,008,059	164,000,000
(44)			12	1207	23.35	7,008,059	164,000,000
(45)			12	1209	24.13	7,008,059	169,000,000
(46)			13	1303	23.35	7,008,059	164,000,000
(47)			13	1304	23.35	7,008,059	164,000,000
(48)			13	1309	24.13	7,008,059	169,000,000
(49)			14	1409	24.13	7,008,059	169,000,000
(50)			15	1509	24.13	7,081,656	171,000,000
(51)			16	1609	24.13	7,081,656	171,000,000
<b>합 계</b>				<b>51개호</b>	<b>1,206.6</b>	-	<b>8,415,000,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 배분비율의 결정

#### 가. 토지·건물 배분비율에 대한 참고자료

[토지·건물 배분비율에 관한 연구/한국부동산연구원(2007.05)]

구분			해 당 층									
			지하		1층		2층		3~5층		6~10층	
			토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
매장용 빌딩	대도시	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

#### 나. 토지와 건물 배분비율 결정

상기자료 및 대상 구분건물의 위치, 물리적 특성 및 이용상황, 층 등을 종합 참작하여 구분건물에 적용할 토지와 건물의 배분비율을 다음과 같이 결정하였음.

토 지	건 물	합 계
30%	70%	100%

### 4. 토지, 건물 배분가액의 결정

일련 번호	층	호	감정평가액 (원)	토지배분가 (30%)	건물배분가 (70%)
(1)	3	303	160,000,000	48,000,000	112,000,000
(2)	6	602	173,000,000	51,900,000	121,100,000
(3)	6	603	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(4)	6	604	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(5)	6	605	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(6)	6	606	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(7)	6	607	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(8)	7	702	173,000,000	51,900,000	121,100,000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	감정평가액 (원)	토지배분가 (30%)	건물배분가 (70%)
(9)	7	703	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(10)	7	704	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(11)	7	705	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(12)	7	706	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(13)	7	707	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(14)	7	709	167,000,000	50,100,000	116,900,000
(15)	8	802	173,000,000	51,900,000	121,100,000
(16)	8	803	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(17)	8	804	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(18)	8	805	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(19)	8	806	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(20)	8	807	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(21)	8	809	167,000,000	50,100,000	116,900,000
(22)	9	902	173,000,000	51,900,000	121,100,000
(23)	9	903	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(24)	9	904	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(25)	9	905	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(26)	9	906	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(27)	9	907	162,000,000	48,600,000	113,400,000
(28)	9	909	167,000,000	50,100,000	116,900,000
(29)	10	1002	175,000,000	52,500,000	122,500,000
(30)	10	1003	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(31)	10	1004	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(32)	10	1005	164,000,000	49,200,000	114,800,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	층	호	감정평가액 (원)	토지배분가 (30%)	건물배분가 (70%)
(33)	10	1006	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(34)	10	1009	169,000,000	50,700,000	118,300,000
(35)	11	1103	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(36)	11	1104	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(37)	11	1105	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(38)	11	1106	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(39)	11	1107	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(40)	11	1109	169,000,000	50,700,000	118,300,000
(41)	12	1204	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(42)	12	1205	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(43)	12	1206	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(44)	12	1207	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(45)	12	1209	169,000,000	50,700,000	118,300,000
(46)	13	1303	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(47)	13	1304	164,000,000	49,200,000	114,800,000
(48)	13	1309	169,000,000	50,700,000	118,300,000
(49)	14	1409	169,000,000	50,700,000	118,300,000
(50)	15	1509	171,000,000	51,300,000	119,700,000
(51)	16	1609	171,000,000	51,300,000	119,700,000

- 끝 -

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	경기도 평택시 평택동	185-171, 185-308 누림파이안	숙박시설 (생활숙박시설)	철근콘크리트구조 평지붕 18층				
	[도로명주소] 평택로39번길 17-11			지2층	517.66			
				지1층	557.11			
				1층	86.12			
				2층~4층 (각)	334.7			
				5층	337.96			
				6층~9층 (각)	334.7			
				10층	337.96			
				11층~14층 (각)	334.7			
				15층	337.96			
				16층,17층 (각)	334.7			
				18층	142.15			
				옥탑1층 (연면적제외)	37.42			
				옥탑2층 (연면적제외)	12.94			
1	"	185-171	대	일반상업지역	688			
2	"	185-308	대	일반상업지역	15			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	23.35	23.35	160,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655			
				대지권	703x----- 703	4.5655		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	112,000,000	



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호	24.94	24.94	173,000,000	비준가액
				1,2 소유권 대지권	4.8764 703x----- 703	4.8764		
								토지·건물 배분내역 토 지 : 51,900,000 건 물 : 121,100,000
(3)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제603호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권 대지권	4.5655 703x----- 703	4.5655		
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(4)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제604호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권 대지권	4.5655 703x----- 703	4.5655		
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제606호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제607호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	24.94	24.94	173,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.8764	4.8764		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 51,900,000 건 물 : 121,100,000
(9)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(10)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제704호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703x----- 703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제705호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(12)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제706호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000
(13)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제707호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
								토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제709호	24.13	24.13	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 50,100,000 건 물 : 116,900,000		
(15)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호	24.94	24.94	173,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.8764	4.8764		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 51,900,000 건 물 : 121,100,000		
(16)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4,5655		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000		
(18)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제805호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4,5655		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000		
(19)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제806호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4,5655		
				703x-----				
				대지권	703			
						토지·건물 배분내역 토 지 : 48,600,000 건 물 : 113,400,000		



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제807호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :	48,600,000		
					건 물 :	113,400,000		
(21)				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제809호	24.13	24.13	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :	50,100,000		
					건 물 :	116,900,000		
(22)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제902호	24.94	24.94	173,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.8764	4.8764		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :	51,900,000		
					건 물 :	121,100,000		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제903호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	48,600,000					
		건 물 :	113,400,000					
(24)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제904호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	48,600,000					
		건 물 :	113,400,000					
(25)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제905호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	48,600,000					
		건 물 :	113,400,000					

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(26)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제906호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	48,600,000					
		건 물 :	113,400,000					
(27)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제907호	23.35	23.35	162,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	48,600,000					
		건 물 :	113,400,000					
(28)				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제909호	24.13	24.13	167,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	50,100,000					
		건 물 :	116,900,000					



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(29)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	24.94	24.94	175,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.8764	4.8764		
				703x-----				
				대지권	703			
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	52,500,000					
		건 물 :	122,500,000					
(30)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1003호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	49,200,000					
		건 물 :	114,800,000					
(31)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1004호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
		토지·건물	배분내역					
		토 지 :	49,200,000					
		건 물 :	114,800,000					

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(32)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1005호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		49,200,000	
					건 물 :		114,800,000	
(33)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1006호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		49,200,000	
					건 물 :		114,800,000	
(34)				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1009호	24.13	24.13	169,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				대지권	703			
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		50,700,000	
					건 물 :		118,300,000	

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(35)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			
(36)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1104호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			
(37)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1105호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(38)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1106호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	49,200,000					
		건 물 :	114,800,000					
(39)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1107호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	49,200,000					
		건 물 :	114,800,000					
(40)				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1109호	24.13	24.13	169,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				703x-----	703			
				대지권				
		토지·건물 배분내역						
		토 지 :	50,700,000					
		건 물 :	118,300,000					

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(41)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1204호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			
(42)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1205호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			
(43)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1206호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000			

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(44)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1207호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
							토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000	
(45)				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1209호	24.13	24.13	169,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				703x-----				
				대지권	703			
							토지·건물 배분내역 토 지 : 50,700,000 건 물 : 118,300,000	
(46)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1303호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				703x-----				
				대지권	703			
							토지·건물 배분내역 토 지 : 49,200,000 건 물 : 114,800,000	



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(47)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1304호	23.35	23.35	164,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.5655	4.5655		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		49,200,000	
					건 물 :		114,800,000	
(48)				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1309호	24.13	24.13	169,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		50,700,000	
					건 물 :		118,300,000	
(49)				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1409호	24.13	24.13	169,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				대지권	703			
					토지·건물 배분내역			
					토 지 :		50,700,000	
					건 물 :		118,300,000	

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(50)				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1509호	24.13	24.13	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				대지권	703			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,300,000	
						건 물 :	119,700,000	
(51)				(내) 철근콘크리트구조 제16층 제1609호	24.13	24.13	171,000,000	비준가액
				1,2 소유권	4.718	4.718		
				대지권	703			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	51,300,000	
						건 물 :	119,700,000	
	합 계		이	하	여	백	<b>₩8,415,000,000.-</b>	



## 구분건물 감정평가 요항표

대 상 물 건  
( 주 위 환 경 )



지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 경기도 평택시 평택동 소재 '평택역' 남동측 인근에 위치하며, 인근은 평택역 인근 상업지대를 배후지로 하여 도시형생활주택, 숙박시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 평택역(지하철 1호선), 고속버스터미널, 시외버스터미널 및 노선버스터류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난한 편임.
건물의 구조 및 이 용 상 태	<p>■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 평지붕 지하2층, 지상18층 건물 내 제3층 제303호 외 50개호로서, (사용승인일자: 2019-07-08) 외 벽: 돌붙임 등 마감, 내 벽: 벽지도배, 타일 등 마감, 바 닥: 강화마루, 타일 등 마감, 창 호: 샷시 창호 등임.</p> <p>■ 이용상태 기준시점 현재 '숙박시설(생활숙박시설)'로 이용중임. (세부사항은 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)</p>
위생/냉·난방설비 및 기타 부대설비	위생 및 급배수설비, 천정매립형 냉·난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 소화전설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이 용 상 태	인접필지와 등고 평탄한 일단의 부정형의 토지로서, '생활숙박시설(누림파이안)' 부지로 이용중임.
접 면 도 로 상 황	남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.



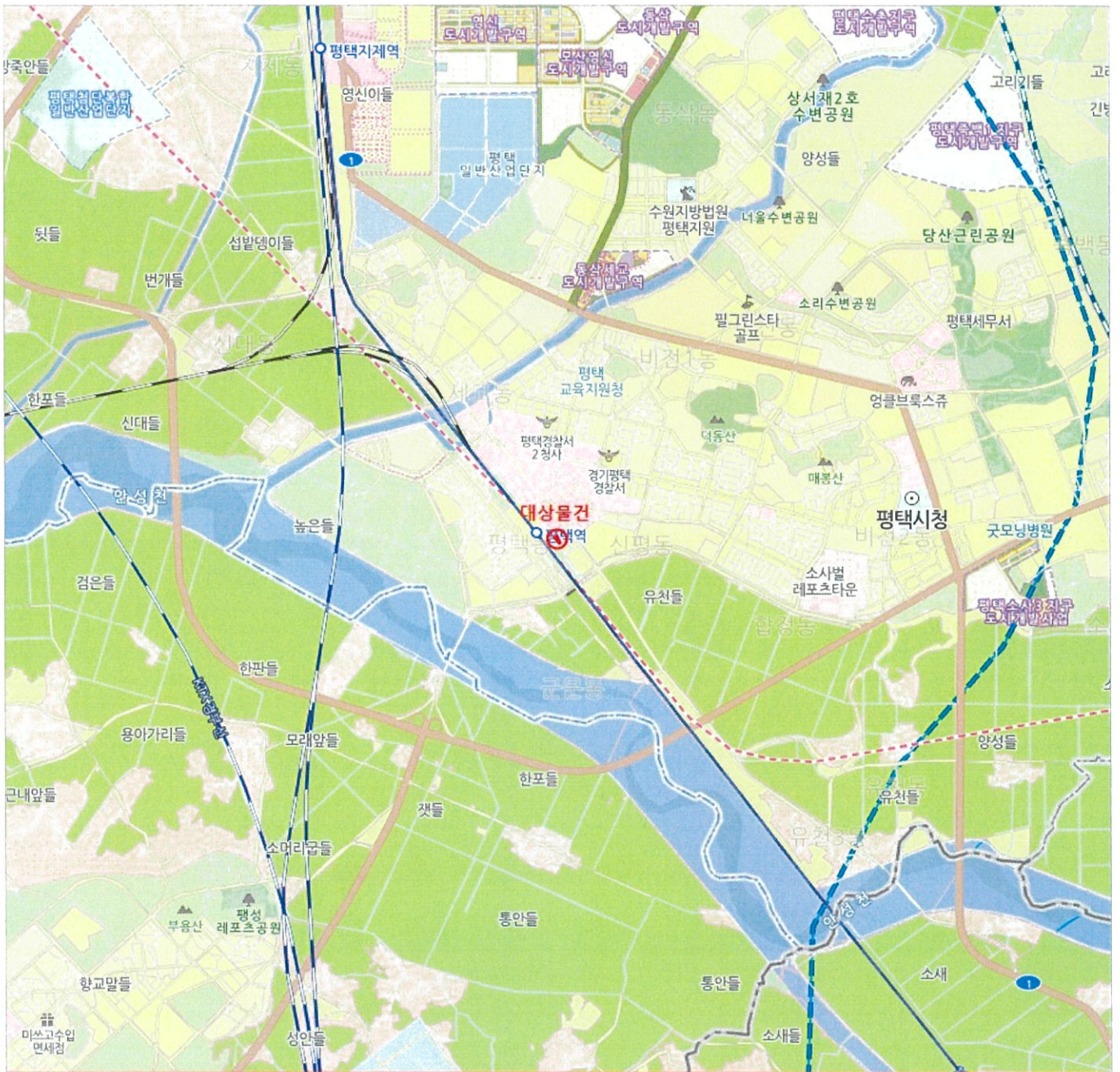
## 구분건물 감정평가 요항표

토지이용계획 및 공법상제한 사항	일련번호 1,2 : 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2022-01-26)(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타 사항	미 상 임.

# 광역위치도

소재지

경기도 평택시 평택동 185-171 외 1필지 누리파이안 제3층 제303호 외 50개호

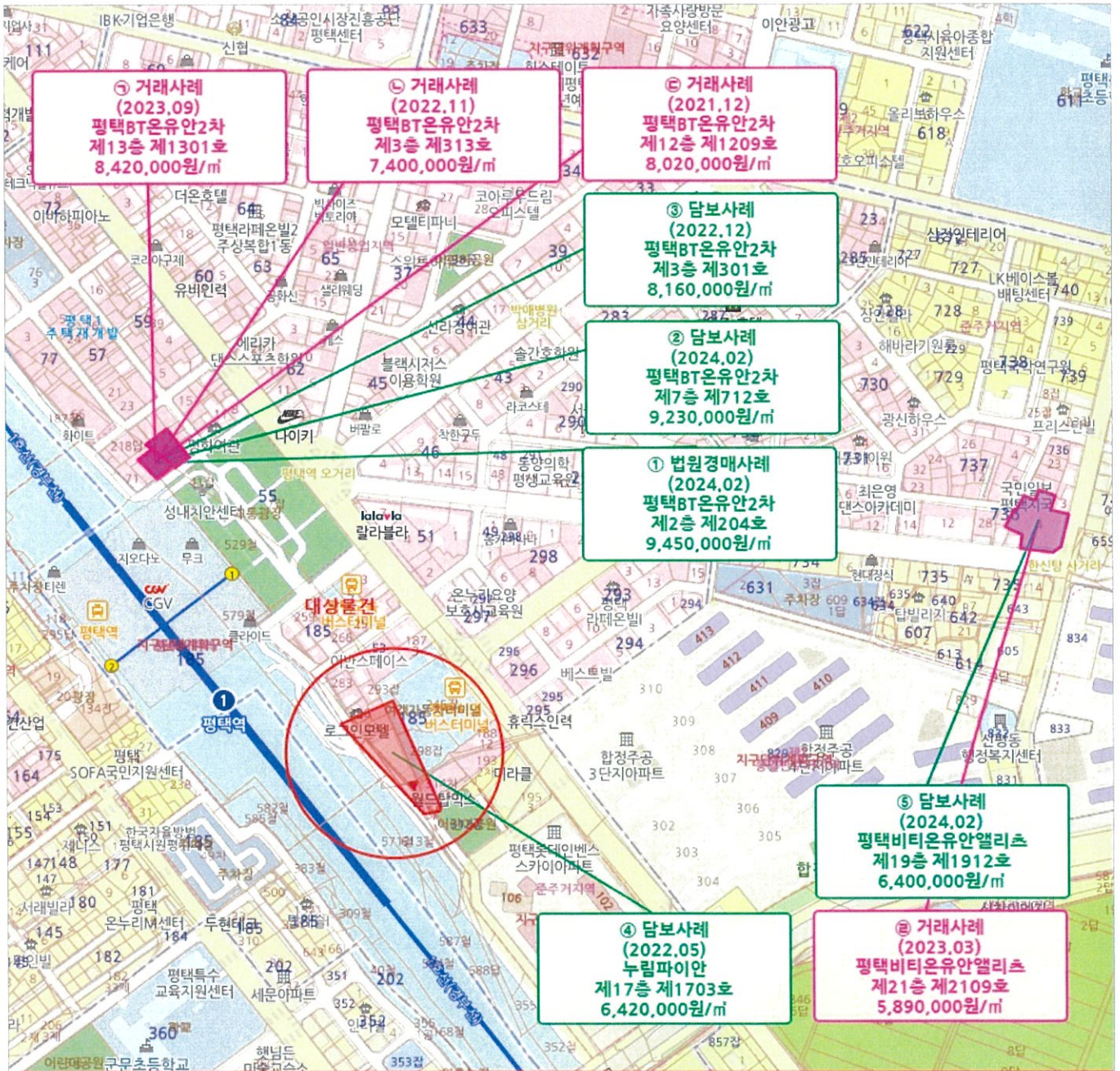




# 상세 위치도

소재지

경기도 평택시 평택동 185-171 외 1필지 누리파이안 제3층 제303호 외 50개호



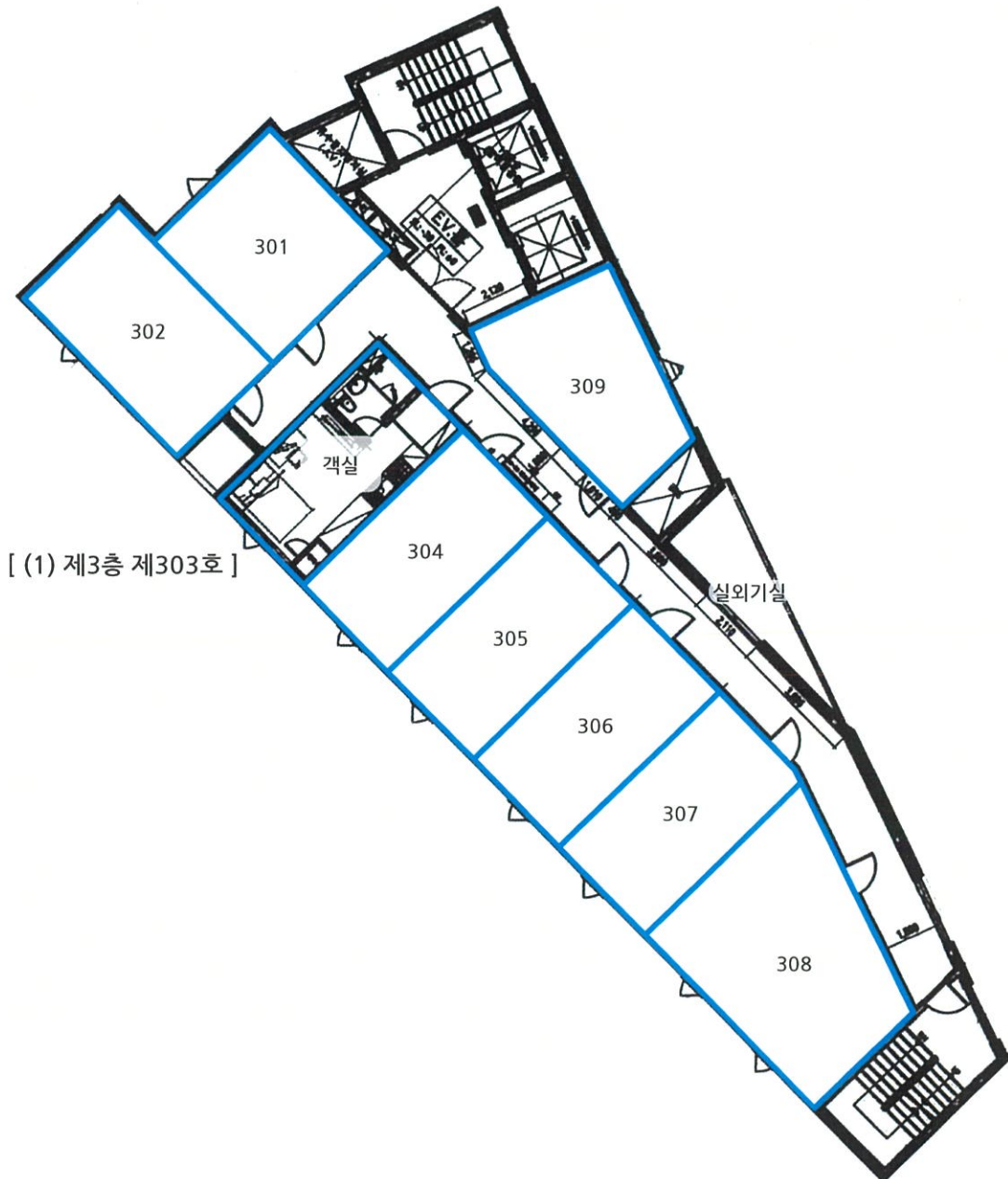


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제3층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제6층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제7층 호별배치도 및 내부구조도





# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제8층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제9층 호별배치도 및 내부구조도





# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제10층 호별배치도 및 내부구조도





# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제11층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제12층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제13층 호별배치도 및 내부구조도





# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제14층 호별배치도 및 내부구조도

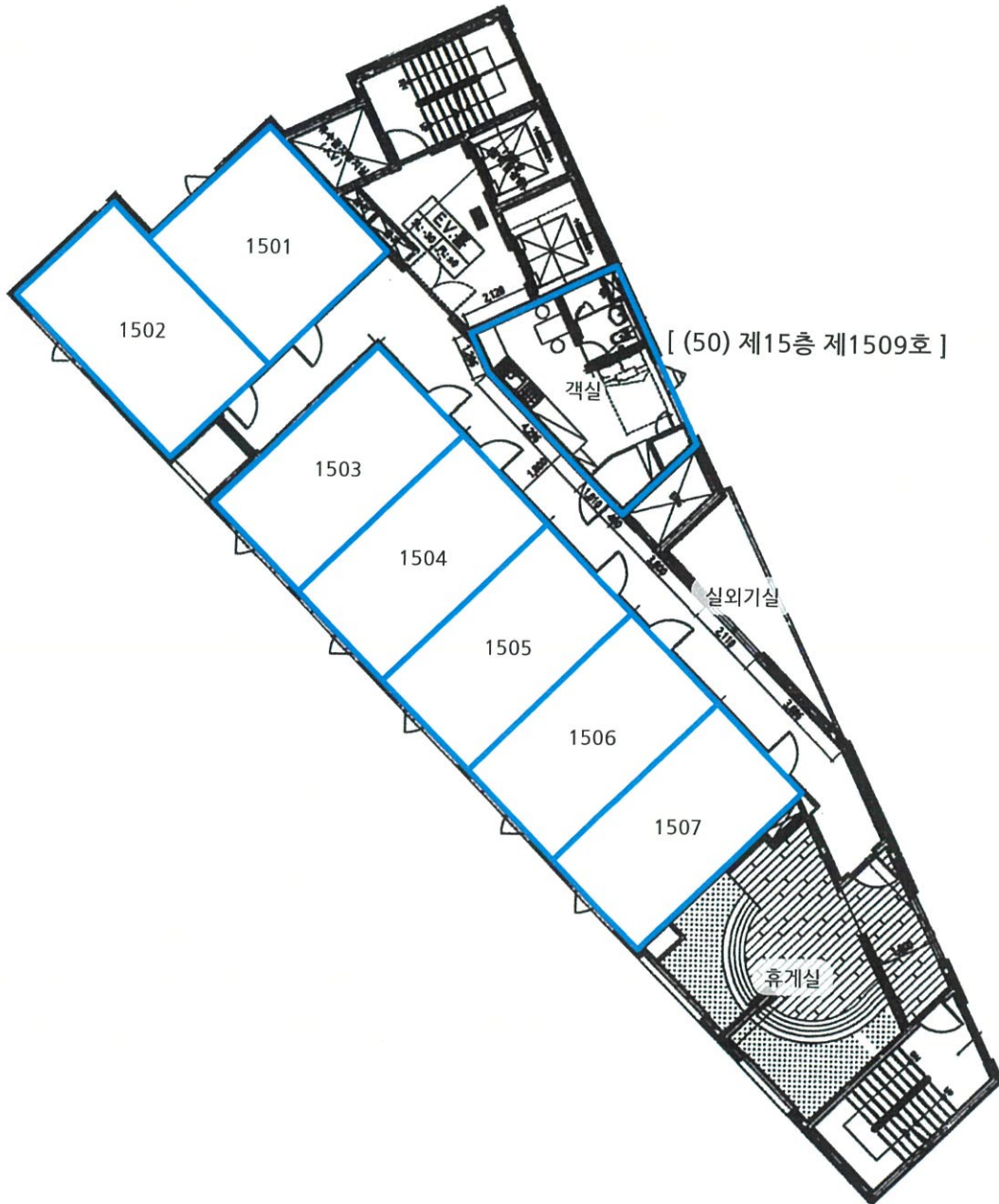


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제15층 호별배치도 및 내부구조도



# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

누림파이안 제16층 호별배치도 및 내부구조도



임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임	



## 사 진 용 지



본건 건물 전경



각 층 복도 전경 (1)

## 사 진 용 지



각 층 복도 전경 (2)



주 위 환 경