

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 1필지 메인팰리스 제1층 제비101호 외
의뢰인	신영부동산신탁(주)
감정평가서 번호	대한 제231127-10-0017호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브타운 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(주)대한감정평가법인

수 신 신영부동산신탁(주)

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 11. 27자로 의뢰하신 『서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 메인팰리스 제지1층 제비101호 외』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 금융평가2본부

담당 : 박성준 감정평가사

담당자 : 한진주

감정서번호 : 231127-10-0017

시행일자 : 2023. 11. 30

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브틀동 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0859

팩스 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료청구서

감정평가서번호 : 231127-10-0017

신영부동산신탁(주) 귀중

사백일십구만팔천칠백원정 (₩4,198,700.-)

2023. 11. 27자로 의뢰하신 『서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 메인팰리스 제1층 제비101호 외』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	3,680,640	● 평가수수료 ● $(3,516,000 + (294,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8))$ $\times (5,294,000,000 / 5,294,000,000)$ $\approx 3,680,640$
여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	60,000	
공부발급비	8,000	
기타실비	28,400	
특별용역비	-	
소계	136,400.-	
합계	3,817,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	381,700.-	
총계	4,198,700.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩4,198,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)231127100017)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 국민.서초남 : 086-01-0243-478 (주)대한감정평가법인)
◆ 농협.영업부 : 001-01-323163 (주)대한감정평가법인)
◆ 신한.양재역금융센터 : 140-001-852168 (주)대한감정평가법인)

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02) 521-0077 FAX. : (02) 521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

박
기

성

준



(주)대한감정평가법인

대표이사

서 해 룡

(서명 또는 인)



감정평가액	오십이억구천사백만원정 (\ 5,294,000,000.-)		
의뢰인	신영부동산신탁(주)	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	신영부동산신탁(주)
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁(주) (수탁자)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2023.11.28	2023.11.28
			작성일
			2023.11.29

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	5,294,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				\ 5,294,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

김

무

승



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '서울개봉초등학교' 남서측 인근에 위치하는 메인팰리스 제지1층 제비101호 외 5개호에 대한 신영부동산신탁주에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소재지	서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 1필지 (서울특별시 구로구 개봉로 25)
건물명 및 층·호수	메인팰리스 제지1층 제비101호 외 5개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕
사용승인일자	2021.07.15
주 용 도	업무시설, 다세대주택, 제1.2근린생활시설

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용도
가	메인팰리스 -/지1/비101	341.67	154.63	496.3	68.84	125.55	제2종근린생활시설 (골프연습장)
나	메인팰리스 -/1/101	69.36	31.39	100.75	68.84	25.49	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
다	메인팰리스 -/1/102	45.77	20.7	66.47	68.86	16.82	제1종근린생활시설 (소매점)
라	메인팰리스 -/2/201	71.88	32.55	104.43	68.83	26.42	제2종근린생활시설 (사무소)
마	메인팰리스 -/3/301	71.88	32.55	104.43	68.83	26.42	제2종근린생활시설 (사무소)
바	메인팰리스 -/3/302	71.88	32.55	104.43	68.83	26.42	제2종근린생활시설 (사무소)

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 28일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2023년 11월 28일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건의 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 귀사와 협의하여 건축물현황도 등을 기준으로 하였으며, 임대차내용확인 등은 생략하였습니다.

다. 본 감정평가서는 공매 목적으로 작성된 것으로 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적
을 달리할 경우 감정평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 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</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인 등은 「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.</p>
--------------------------------------	---

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

대상물건은 상업용 부동산(근린생활시설)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
				사용승인일			
a	개봉동 403-54	동남상가 -/지하/101	61.98	2022.01.25	250,000,000	약 4,030,000	제1종 근린생활시설
				1978.11.24			
b	개봉동 492	개봉푸르지오 상가106/1/103	71.11	2021.04.20	1,350,000,000	약 19,000,000	제2종 근린생활시설 (소매점)
				2014.05.20			
c	개봉동 481	현대아파트 상가2/2/204	40.15	2022.07.26	335,000,000	약 8,340,000	제1종 근린생활시설 (학원)
				2001.08.22			
d	개봉동 332-22	지하1호	76.90	2022.02.24	280,000,000	약 3,640,000	제1종 근린생활시설
				1996.04.16			
e	개봉동 497	센트레빌 레우스1단지 111/1/101	73.225	2021.04.07	1,650,000,000	약 22,500,000	제2종 근린생활시설
				2020.07.20			
f	개봉동 481	현대아파트 상가2/2/205	32.01	2022.06.30	335,000,000	약 10,500,000	제1종 근린생활시설 (학원)
				2001.08.22			

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건 평가사례

소재지·건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/지/비101	306.98	2022.01.25	1,360,000,000	약 4,430,000	담보
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/지/비102	34.69	2022.01.25	185,000,000	약 5,330,000	담보
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/1/101	115.13	2022.01.25	2,040,000,000	약 17,700,000	담보
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/2/201	71.88	2022.01.25	765,000,000	약 10,600,000	담보
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/3/301	71.88	2022.01.25	446,000,000	약 6,200,000	담보
개봉동 403-86 외1 메인팰리스 -/3/302	71.88	2022.01.25	446,000,000	약 6,200,000	담보

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
					사용승인일			
㉠	개봉동 403-95	지하1호	202.8	담보	2023.06.22	712,000,000	약 3,510,000	휴게음식점
					1987.10.22			
㉡	개봉동 403-95	-/1/1	27.6	담보	2023.06.22	403,000,000	약 14,600,000	소매점
					1987.10.22			

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 지층 근린생활시설	전유면적당 단가: 4,000,000원/㎡ 내외 수준
유사 1층 근린생활시설	전유면적당 단가: 17,000,000원/㎡ 내외 수준
유사 2층 이상 근린생활시설	전유면적당 단가: 7,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/구로구 2022년 11월~2023년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	31,712,204,000원	24,188,299,602원	76.3%	861건	91건	10.6%
상가	11,312,716,460원	11,251,229,150원	99.5%	97건	17건	17.5%
근린상가	11,312,716,460원	11,251,229,150원	99.5%	90건	17건	18.9%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
a	개봉동 403-54	동남상가 -/지하/101	61.98	2022.01.25	250,000,000	약 4,030,000	가
				1978.11.24			
b	개봉동 492	개봉푸르지오 상가106/1/103	71.11	2021.04.20	1,350,000,000	약 19,000,000	나,다
				2014.05.20			
c	개봉동 481	현대아파트 상가2/2/204	40.15	2022.07.26	335,000,000	약 8,340,000	라~바
				2001.08.22			

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 상업용 부동산 분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 않은 기간의 자본수익률은 기준시점과 가장 가까운 시점에 조사·발표된 분기별 자본수익률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	기 간	자본수익률(%)	비고
가	a	2022년 1분기	0.53	2022년 1분기 수익률
		2022년 2분기	0.57	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.59	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.09	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.15	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.08	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-	2023년 4분기 수익률
나,다	b	2021년 2분기	0.80	2021년 2분기 수익률
		2021년 3분기	0.93	2021년 3분기 수익률
		2021년 4분기	0.75	2021년 4분기 수익률
		2022년 1분기	0.53	2022년 1분기 수익률
		2022년 2분기	0.57	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.59	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.09	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.15	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.08	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-	2023년 4분기 수익률
라~바	c	2022년 2분기	0.57	2022년 2분기 수익률
		2022년 3분기	0.59	2022년 3분기 수익률
		2022년 4분기	0.09	2022년 4분기 수익률
		2023년 1분기	-0.15	2023년 1분기 수익률
		2023년 2분기	0.19	2023년 2분기 수익률
		2023년 3분기	0.08	2023년 3분기 수익률
		2023년 4분기	-	2023년 4분기 수익률

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	서울 (집합 상가) 2022.01.25~2023.11.28	1.01822	$(1+0.0053 \times 66/90) \times (1+0.0057) \times (1+0.0059) \times (1+0.0009) \times (1-0.0015) \times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0008 \times 59/92) \approx 1.01822$
나,다	b	서울 (집합 상가) 2021.04.20~2023.11.28	1.04342	$(1+0.008 \times 72/91) \times (1+0.0093) \times (1+0.0075) \times (1+0.0053) \times (1+0.0057) \times (1+0.0059) \times (1+0.0009) \times (1-0.0015) \times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0008 \times 59/92) \approx 1.04342$
라~바	c	서울 (집합 상가) 2022.07.26~2023.11.28	1.00692	$(1+0.0059 \times 67/92) \times (1+0.0009) \times (1-0.0015) \times (1+0.0019) \times (1+0.0008) \times (1+0.0008 \times 59/92) \approx 1.00692$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [상업용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.13	대상물건이 규모, 경과년수 및 관리상태 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.95	대상물건이 전유부분의 면적 등에서 대체로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.074

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 나 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.85	대상물건이 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등에서 대체로 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.03	대상물건이 건물의 경과연수 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.876

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 다 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.85	대상물건이 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등에서 대체로 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.03	대상물건이 건물의 경과연수 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.03	대상물건이 위치별 효용 등에서 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.902

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 라 (사례기호: c)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.88	대상물건이 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등에서 대체로 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.12	대상물건이 건물의 경과연수 및 관리상태 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	1.15	대상물건이 위치별 효용, 주출입구와의 거리 등에서 대체로 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			1.133

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 마 (사례기호: c)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.88	대상물건이 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등에서 대체로 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.12	대상물건이 건물의 경과연수 및 관리상태 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.90	대상물건이 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 대체로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.887

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물 [상업용] 본건: 바 (사례기호: c)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	고객의 유동성과의 적합성 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 배후지의 크기 상가의 성숙도 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	0.88	대상물건이 배후지의 크기 및 상가의 성숙도 등에서 대체로 열세함.
단지내부요인	단지내 주차의 편리성 건물전체의 공실률 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 건물의 구조 및 마감상태 건물의 규모 및 최고층수	1.12	대상물건이 건물의 경과연수 및 관리상태 등에서 대체로 우세함.
호별요인	층별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 주출입구와의 거리 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 향별 효용 전유부분의 면적 및 대지권의 크기	0.92	대상물건이 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 대체로 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.907

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	4,030,000	1.00	1.01822	1.074	4,407,080	341.67	1,505,767,024	1,510,000,000
나	19,000,000	1.00	1.04342	0.876	17,366,682	69.36	1,204,553,064	1,200,000,000
다	19,000,000	1.00	1.04342	0.902	17,882,132	45.77	818,465,182	818,000,000
라	8,340,000	1.00	1.00692	1.133	9,514,609	71.88	683,910,095	684,000,000
마	8,340,000	1.00	1.00692	0.887	7,448,771	71.88	535,417,659	535,000,000
바	8,340,000	1.00	1.00692	0.907	7,616,726	71.88	547,490,265	547,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 수익환원법에 의한 시산가액

가. 가능총수익의 산정

1) 적용임대료

인근 부동산의 임대료 수준을 기초로 대상부동산의 가능총수익을 산정하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	기타수익(원)	비고
가	30,000,000	10,000,000	-	-	추정
나	30,000,000	4,500,000	-	-	추정
다	30,000,000	3,000,000	-	-	추정
라	30,000,000	2,500,000	-	-	추정
마	30,000,000	2,000,000	-	-	추정
바	30,000,000	2,000,000	-	-	추정
합계	180,000,000	24,000,000	-	-	-

2) 가능총수익의 산정

보증금운용이율은 기준시점 현재 국·공채수익률, CD수익률, 정기에금이자율 등을 종합적으로 고려하여 2%로 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	기타수익	보증금운용이율
전 체	180,000,000	24,000,000	-	-	2%
※ 가능총수익 = (보증금 × 보증금운용이율) + {(월임대료 + 월관리비 + 기타수익) × 12}					
가능총수익	$(180,000,000 \times 0.02) + (24,000,000 \times 12)$ ≒ 291,600,000				

나. 유효총수익의 산정

1) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 가능총수익에 공실률 및 대손율을 곱하여 산정하며, 최근 부동산 경기 및 대상물건 인근 유사부동산의 공실률 등을 감안하여 공실손실상당액 및 대손충당금 산정을 위한 공실률 및 대손율로 5%를 적용하였습니다.

2) 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하였습니다.

다. 순수익 산정

1) 운영경비의 추정

운영경비에는 인건비, 수도광열비, 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 광고선전비 등 그 밖의 경비로 구성되어 있으며, 인근 유사부동산의 운영경비를 비교 검토하여 통상적 운영경비 비율인 5%를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 순수익의 산정

순수익은 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정하였습니다.

라. 환원율 결정

1) 개요

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율로서 부동산 가치 대비 순수익의 비율을 의미하며, 환원율은 금융시장의 금리 및 부동산 시장의 요구수익률, 금융시장 및 부동산 시장의 변화 등에 따라 상이하게 나타납니다.

2) 산정방법

환원율 산정방법은 여러 가지가 있을 수 있으나, 가장 보편타당하고 시장의 상황을 잘 반영하는 방법으로 시장추출법과 요소구성법(무위험률 + 위험할증률 ± 부동산가치변화률) 등이 있습니다.

3) 환원율의 결정

인근의 시장환경을 반영하고 있다고 판단되는 시장추출법에 의한 환원율에 중점을 두고 대상물건의 주 용도와 인근 유사물건에 대한 감정평가시 적용한 환원율 사례, 최근 시장금리 추세 및 향후 가치변동 및 위험 등을 종합 고려하여 5%로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 수익환원법에 의한 시산가액

대상물건	기호(가~바)					
가능총수익	291,600,000원					
공실손실상당액 및 대손충당금	14,580,000원					
유효총수익	277,020,000원					
운영경비	13,851,000원					
순수익	263,169,000원					
수익가액	약 5,260,000,000원					
적용률	공실률 및 대손율	5%	운영경비 비율	5%	환원율	5%
참고사항	유효총수익 = 가능총수익 × (1 - 공실률 및 대손율) 순수익 = 유효총수익 × (1 - 운영경비비율) 수익가액 = 순수익/환원율					

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	비고
가~바	5,294,000,000	5,260,000,000	

주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법인 수익환원법에 의한 시산가액과 비교 검토한 결과 산출금액이 유사하여 그 합리성이 대체로 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 대상 부동산의 특성, 평가목적 및 환가성, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적 ㎡ 당 단가)
가	서울특별시 구로구 개봉동 403-86	메인팰리스 -/지/비101	341.67	125.55	1,510,000,000	4,419,469
나		메인팰리스 -/1/101	69.36	25.49	1,200,000,000	17,301,038
다		메인팰리스 -/1/102	45.77	16.82	818,000,000	17,871,969
라		메인팰리스 -/2/201	71.88	26.42	684,000,000	9,515,860
마		메인팰리스 -/3/301	71.88	26.42	535,000,000	7,442,960
바		메인팰리스 -/3/302	71.88	26.42	547,000,000	7,609,905
합 계		5,294,000,000				

구분건물 감정평가명세서

<기준시점: 2023-11-28>

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		
1	서울특별시 구로구 개봉동 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 개봉로 25	403-86	업무시설 다세대 주택 제1, 2 근린생활 시설	철근콘크리트구조				
		403-87		평지붕				
		메인팰리스		14층				
				지2층	427.09			
				지1층	406.84			
				1층	191.49			
				2층	93.56			
				3층	172.87			
				4층~10층(각)	167.04			
				11층~14층(각)	120.1			
2	동 소	403-86	대	제3종 일반주거지역	356.7			
2	동 소	403-87	대	제3종 일반주거지역	356.4			
가			(내)	철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	341.67	341.67	1,510,000,000	비준가액 (공용면적 154.63㎡ 포함)
			1,2 소유권	125.55				
			대지권	713.1	125.55			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2023-11-28>

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		
나				(내) 철근콘크리트구조 평지붕 제1층 제101호	69.36	69.36	1,200,000,000	비준가액 (공용면적 31.39㎡ 포함)
				1,2 소유권	25.49	25.49		
				대지권	713.1			
다				(내) 철근콘크리트구조 평지붕 제1층 제102호	45.77	45.77	818,000,000	비준가액 (공용면적 20.7㎡ 포함)
				1,2 소유권	16.82	16.82		
				대지권	713.1			
라				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	71.88	71.88	684,000,000	비준가액 (공용면적 32.55㎡ 포함)
				1,2 소유권	26.42	26.42		
				대지권	713.1			
마				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	71.88	71.88	535,000,000	비준가액 (공용면적 32.55㎡ 포함)
				1,2 소유권	26.42	26.42		
				대지권	713.1			

구분건물 감정평가명세표

<기준시점: 2023-11-28>

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		
바				(내)			547,000,000	비준가액 (공용면적 32.55㎡ 포함)
				철근콘크리트구조				
				제3층 제302호	71.88	71.88		
				1,2 소유권	26.42			
				대지권	-----	26.42		
합 계					₩5,294,000,000. -			
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 구로구 개봉동 소재 '서울개봉초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 오피스텔, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1호선 “개봉역” 등이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하2층/지상14층 중 제1층 제비101호 외 5개호로서,

- 외벽 : 돌붙임, 강화유리 및 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 페인팅 마감 등
- 창호 : 알루미늄 창호 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 근린생활시설(상호 : 프렌즈스크린골프)로 이용 중입니다.

기호(나) : 근린생활시설(상호 : 메가커피)로 이용 중입니다.

기호(다) : 근린생활시설(현황 : 분양사무소)로 이용 중입니다.

기호(라),(마),(바) : 근린생활시설로, 현황 공실 상태입니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------|----------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생설비 및 기타설비 | 7. 토지이용계획 등 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상황 | 8. 임대관계 및 기타사항 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상황 | 6. 인접 도로상태 | |

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비, 주차시설 등을 갖추고 있습니다.

5. 토지의 형상 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필지 일단의 정방형 토지로서, 업무시설, 다세대주택, 근린생활시설의 건부지로 이용 중입니다.

6. 인접 도로상태

대상물건 동측으로 노폭 약 25m, 북측으로 약 6m 내외의 포장도로에 각각 접해 있습니다.

7. 토지이용계획 등

기호(1),(2) 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선 등입니다.

8. 임대관계 및 기타사항

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

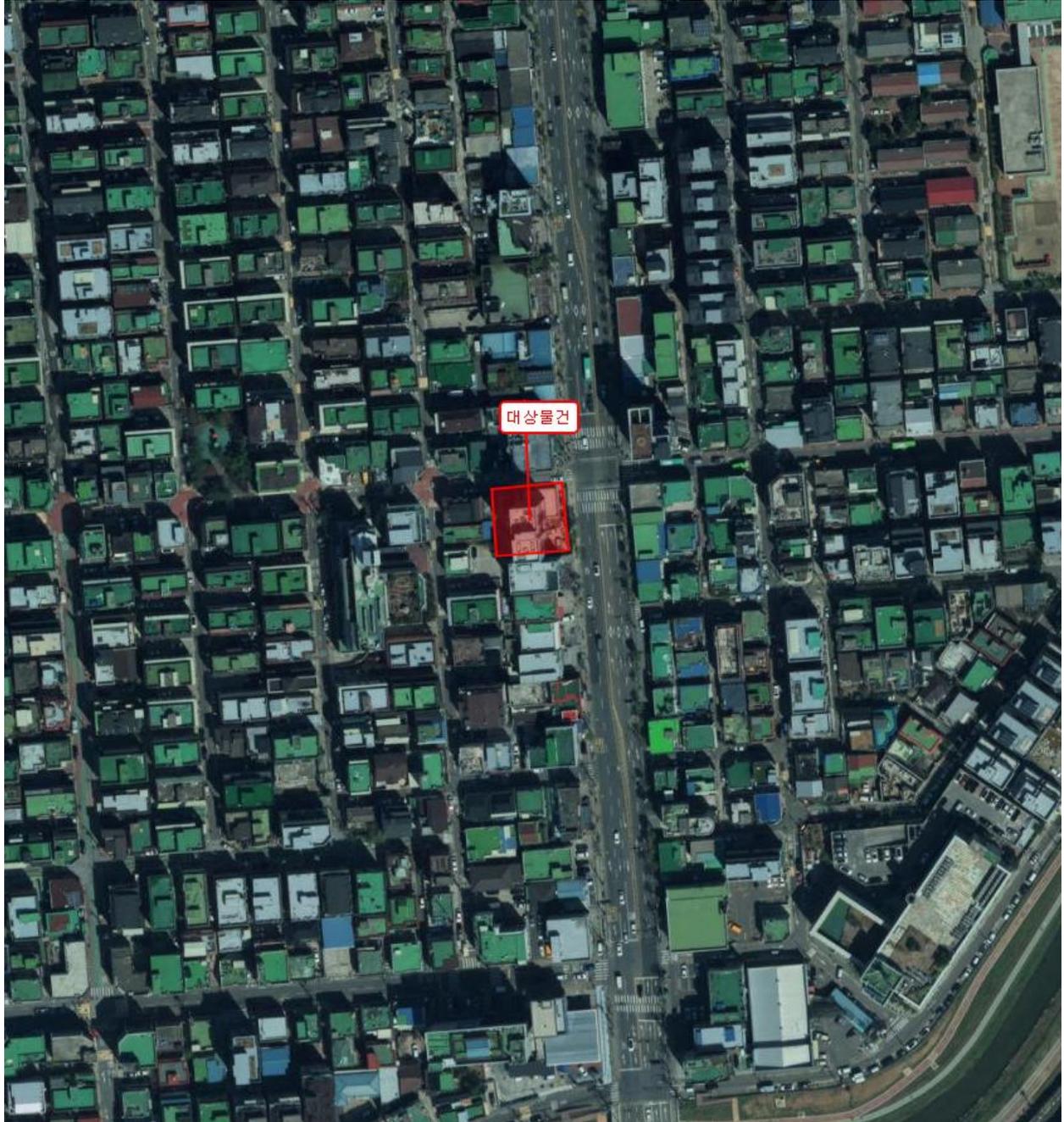
서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 1필지 제1층 제비101호 외



항공 위치도

소재지

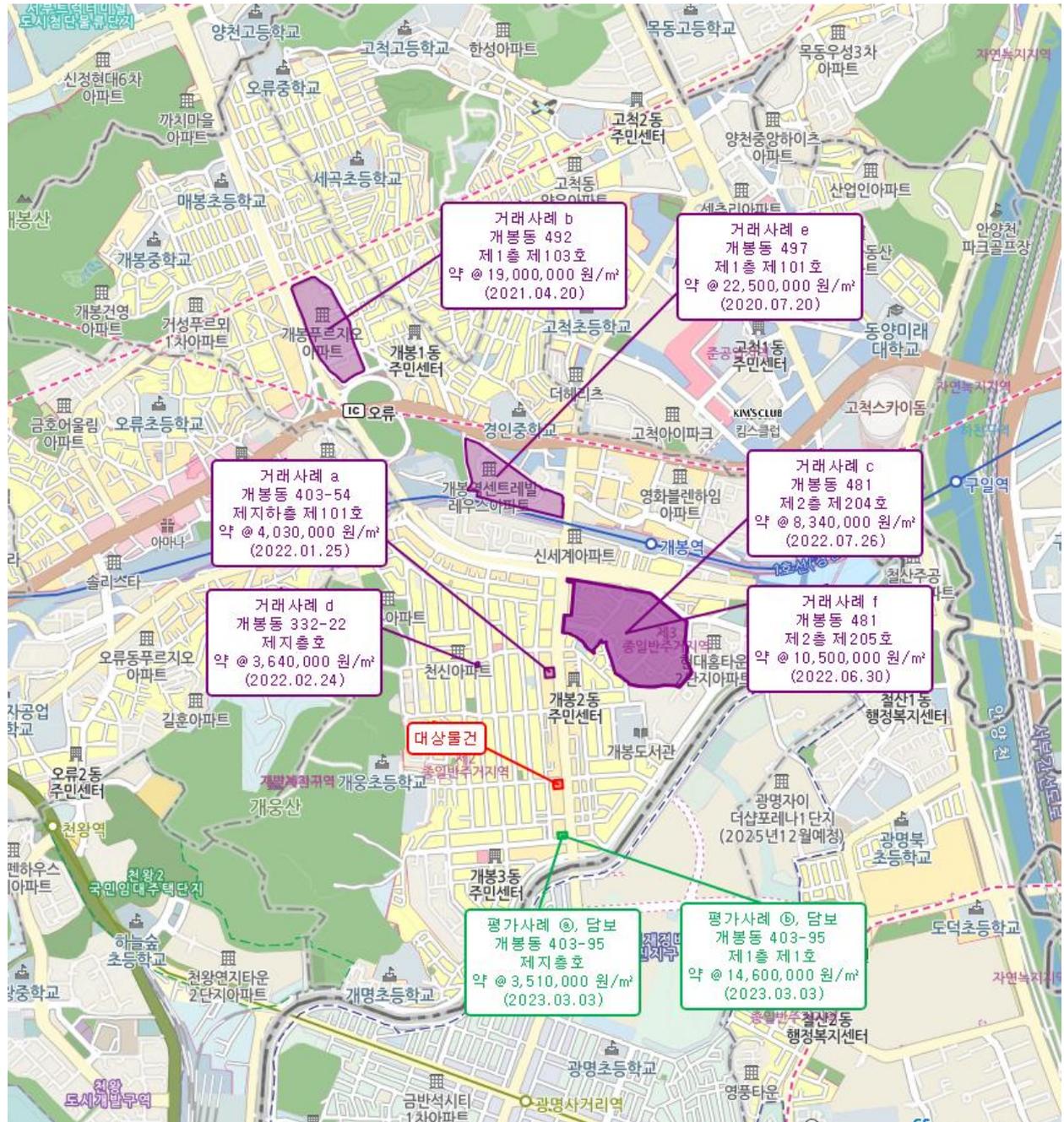
서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 1필지 제지1층 제비101호 외



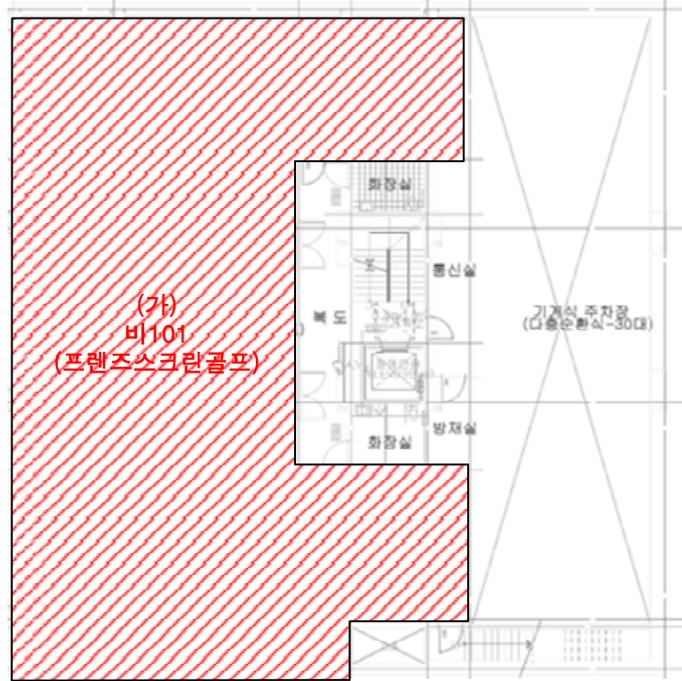
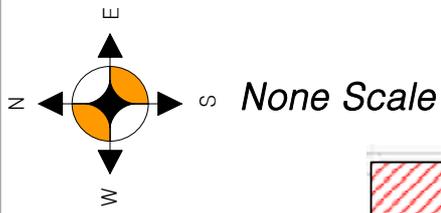
상세 위치도

소재지

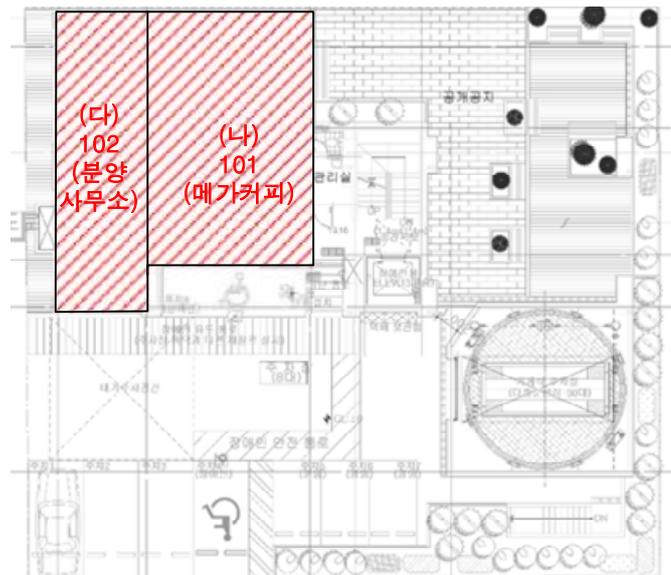
서울특별시 구로구 개봉동 403-86 외 1필지 제지1층 제비101호 외



내부구조도

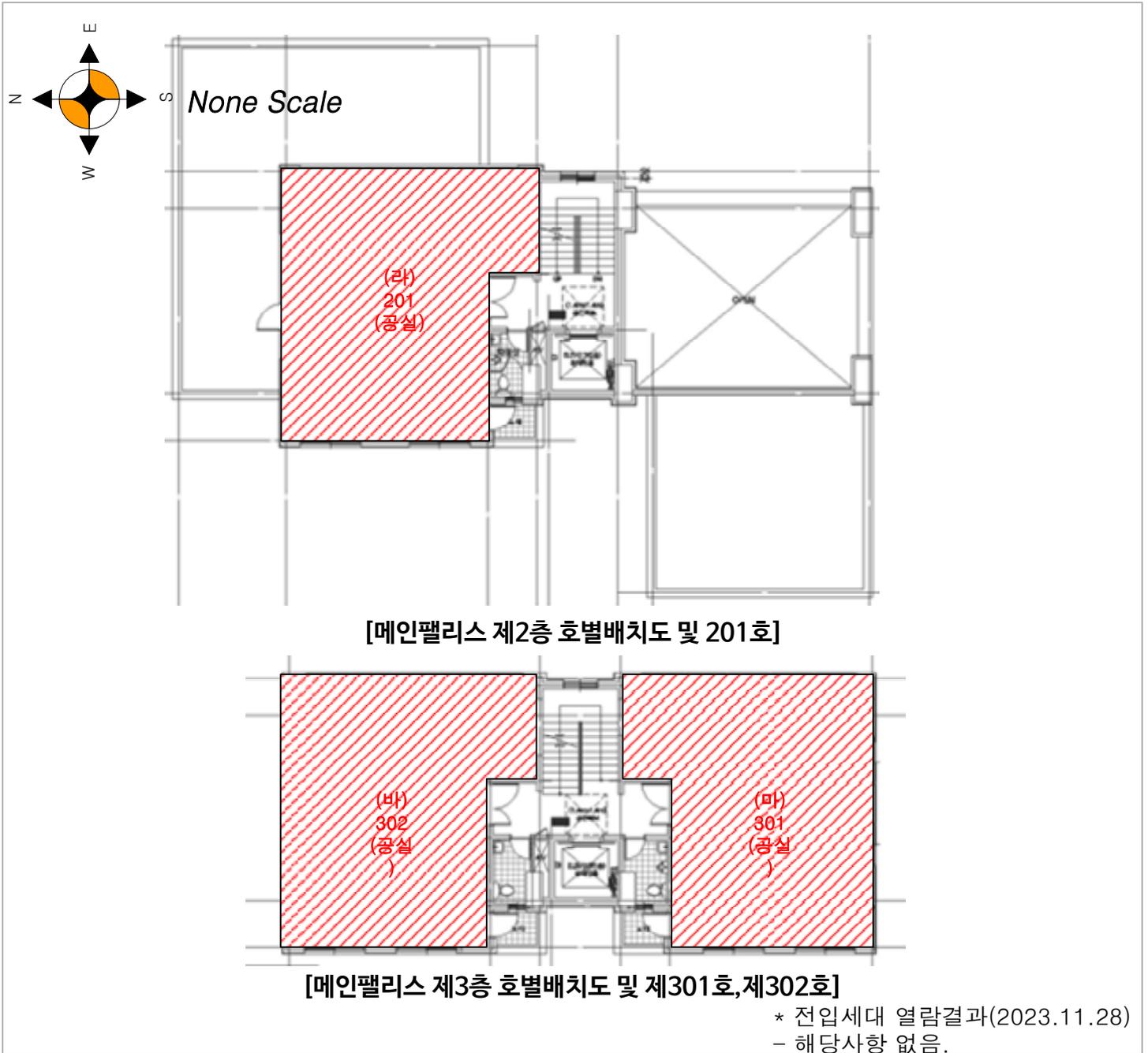


[메인팰리스 제1층 호별배치도 및 제비101호]



[메인팰리스 제1층 호별배치도 및 제101호,제102호]

내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
		/			
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 주위환경

사진 용지



기호(가) 문패



기호(나),(다) 전경

사진 용지



대상물건 2층 출입구



기호(라) 내부

사진 용지



기호(마) 내부



기호(바) 내부