

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대한토지신탁(주) 대표이사

건명 : 신탁부동산의 공매 평가  
(서울특별시 구로구 구로동 811  
코오롱싸이언스밸리2차 제지하중 101호 외)

평가서번호 : 중 앙 : 092016-0512-012

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(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd.

지사장 최 락 필

경기도 수원시 장안구 경수대로 1131, 2층 (이목동)

경기지사 : T) 031-254-5700 F) 031-254-5954

032-327-2277 032-327-2288

e-mail : jungang15@kapaland.co.kr

home-page : http://www.jaa.co.kr

JAA 중앙감정평가법인

# 사 진 용 지

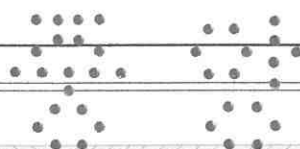
소 재 지

서울특별시 구로구 구로동 811 (코오롱싸이언스벨리2차 제지하층 101호 외)

[ 본건동 전경 ]



남서측에서 촬영

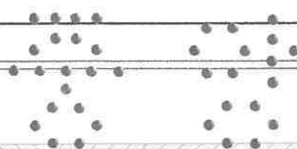


# 사 진 용 지

[ 주 위 환 경 ]



서측에서 촬영



## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최 락 필

최 락 필



(주)중앙감정평가법인

경기지사장

최락필

감정평가액	금 일백오십칠억일천삼백만원정 (₩15,713,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주) 대표이사		감정평가목적	공매		
채무자	---		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	수탁자 : 대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀제시목록 등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.05.18	2016.05.16 ~2016.05.18	2016.05.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	13개호	구분건물	13개호	-	15,713,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩15,713,000,000

심사자는 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

김 승 현



(구분건물)감정평가명세표

소재지		서울특별시 구로구 구로동 811 [도로명주소 : 디지털로34길 55]				
건물명		코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 101호 외				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
가	[1동의 건물및토지]	아파트형공장				
	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15 층					
	1 층		3,064.51			
	2 층		5,993.80			
	3층~11층		5,225.00			
	12 층		5,193.24			
	13층, 14층		4,804.57			
	15 층		4,039.31			
	옥탑1층		527.26			
	옥탑2층		563.76			
	지하1층		7,753.27			
	지하2층		8,923.96			
	지하3층		1,646.03			
	지하4층		183.29			
	서울특별시 구로구 구로동 811	공장용지	11,832			
가	(내)					
	철근콘크리트구조 지하층 101호		151.72	151.72	786,000,000	이 하 비준가격
	소유권		34.01			
	대지권		-----	34.01		
			11,832			

# (구분건물)감정평가명세표

소재지		서울특별시 구로구 구로동 811 [도로명주소 : 디지털로34길 55]				
건물명		코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 101호 외				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
나	철근콘크리트구조 지하층 124호		115.52	115.52	598,000,000	
			25.38			
			-----	25.38		
			11,832			
다	철근콘크리트구조 지하층 201호		3,980.36	3,980.36	11,459,000,000	적정 대지권포함
라	철근콘크리트구조 지하층 212호		447.79	447.79	1,094,000,000	적정 대지권포함
마	철근콘크리트구조 지하층 211호		384.08	384.08	938,000,000	
			86.10			
			-----	86.10		
			11,832			
바	철근콘크리트구조 지하층 304호		66.40	66.40	92,000,000	
			14.59			
			-----	14.59		
			11,832			

# (구분건물)감정평가명세표

소재지		서울특별시 구로구 구로동 811 [도로명주소 : 디지털로34길 55]				
건물명		코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 101호 외				
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
사	철근콘크리트구조 지하층 305호		44.26	44.26	61,000,000	
			9.73			
			-----	9.73		
아	철근콘크리트구조 지하층 306호		11,832		79,000,000	
			57.26	57.26		
			12.58			
자	철근콘크리트구조 지하층 307호		-----	12.58	57,000,000	
			11,832			
			41.56	41.56		
차	철근콘크리트구조 지하층 308호		9.13		86,000,000	
			-----	9.13		
			11,832			
차	철근콘크리트구조 지하층 308호		61.94	61.94	86,000,000	
			13.61			
			-----	13.61		
			11,832			

(구분건물)감정평가명세표

소 재 지		서울특별시 구로구 구로동 811 [도로명주소 : 디지털로34길 55]				
건 물 명		코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 101호 외				
기 호	구 분	지 목 용 및 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
카	철근콘크리트구조 지하층 317호		26.40	26.40	36,000,000	
			5.8			
			-----	5.8		
			11,832			
타	철근콘크리트구조 지하층 318호		25.74	25.74	36,000,000	
			5.66			
			-----	5.66		
			11,832			
파	철근콘크리트구조 지하층 321호		282.90	282.90	391,000,000	
			62.16			
			-----	62.16		
			11,832			
합 계					₩15,713,000,000	
		이	하	여	백	
<div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div></div>						



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철2호선 구로디지털단지역 남서측 인근 대로변에 위치하는 코오롱싸이언스밸리2차 제지하층 101호 외 12개호(사우나, 헬스장 및 부속시설)로서, 대한토지신탁(주)의 신탁부동산에 대한 공매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2016.05.18.을 기준시점으로 정함.

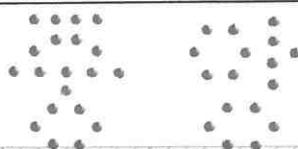
### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2016.05.16. ~ 2016.05.18.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 감정평가 방법

#### 가. 평가방식

- 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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 구분건물

### 1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

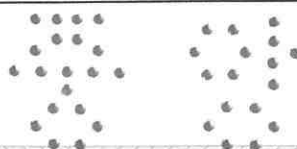
「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

### 2) 적용 평가방법

(가)거래사례비교법: 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(나) 수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(다) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정 평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 본건 기호(다) B201호의 사우나 시설장치 등은 건물의 용도에 따른 효용을 높이기 위해 급탕/난방용 설비, 여과설비, 각종 펌프류 및 밸브설비, 냉각설비 공사 등을 한 경우로서, 건물에 부합되어 별개의 동산으로 볼 수 없으므로 해당 호수에 포함하여 평가하였음.

### 6. 기타 참고사항

가. 본건 B201는 집합건축물대장상 2008.09.08.자로 다음과 같이 분할되었으나, 기준시점 현재 등기부상 미정리 상태로서 집합건축물대장을 기준으로 적정대지권을 포함하여 구분 사정평가하였으니 공매진행시 참고바랍니다.

구 분	호 수	전유면적(m <sup>2</sup> )	용 도
분할전	B201호	4,428.15	-
분할후	(다) B201호	3,980.36	지원시설(일반목욕장)
	(라) B212호	447.79	운동시설

#### 나. 본건 사우나 시설설비 개요

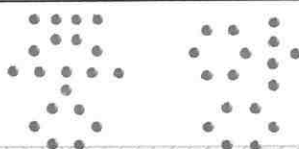
- 주장비  
관류형스팀보일러(1,500Kcal/hr) : 3대, 급탕/난방용  
관류형스팀보일러( 500Kcal/hr) : 1대, 세탁실용  
순간온수가열시 등
- 여과설비  
샌드여과기(15Ton/hr) : 10대  
샌드여과기(30Ton/hr) : 2대
- 기타(펌프류 및 자동밸브 등) 부대설비 포함

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 토지·건물 배분

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이를 기준하여 분양 및 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 아래와 같이 재하였으니, 공매 진행시 참고바랍니다.

기호	호수	전유면적	감정평가액(원)	토지비(원)	건물비(원)	비 고
가	B101	151.72	786,000,000	235,800,000	550,200,000	
나	B124	115.52	598,000,000	179,400,000	418,600,000	
다	B201	3,980.36	11,459,000,000	3,437,700,000	8,021,300,000	
라	B212	447.79	1,094,000,000	328,200,000	765,800,000	
마	B211	384.08	938,000,000	281,400,000	656,600,000	
바	B304	66.40	92,000,000	27,600,000	64,400,000	
사	B305	44.26	61,000,000	18,300,000	42,700,000	
아	B306	57.26	79,000,000	23,700,000	55,300,000	
자	B307	41.56	57,000,000	17,100,000	39,900,000	
차	B308	61.94	86,000,000	25,800,000	60,200,000	
카	B317	26.40	36,000,000	10,800,000	25,200,000	
타	B318	25.74	36,000,000	10,800,000	25,200,000	
파	B321	282.90	391,000,000	117,300,000	273,700,000	
합계		5,685.93	15,713,000,000	4,713,900,000	10,999,100,000	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상부동산의 개황

### 1. 평가대상 개요

□ 전체 단지 개요

소재지	서울특별시 구로구 구로동 811[디지털로34길 55]		
건물 명칭	코오롱싸이언스밸리2차		
구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	사용승인일자	2005.12.13
규 모	지하4층~지상15층	대지면적	11,832㎡
건축면적	6,025.08㎡	건폐율	50.92%
연면적	93,431.55㎡	용적률	479.49%
주용도	공장, 제1,2종 근린생활시설		

□ 평가 대상 개요

기호	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
가	B101호	일반목욕장	151.72	116.86	268.58	34.01	사우나
나	B124호	일반공장	115.52	84.93	200.45	25.38	사우나
다	B201호	지원시설	3,980.36	3,065.76	7,046.12	992.69	사우나
라	B212호	운동시설	447.79	344.89	792.68		골프 연습장
마	B211호	운동시설	384.08	295.82	679.90	86.10	헬스장
바	B304호	일반공장	66.40	58.82	125.22	14.59	부속시설
사	B305호	일반공장	44.26	32.54	76.80	9.73	"
아	B306호	일반공장	57.26	42.10	99.36	12.58	"
자	B307호	일반공장	41.56	30.56	72.12	9.13	"
차	B308호	일반공장	61.94	45.54	107.48	13.61	"
카	B317호	일반공장	26.40	19.41	45.81	5.80	창고
타	B318호	일반공장	25.74	18.92	44.66	5.66	창고
파	B321호	일반공장	282.90	207.99	490.89	62.16	기계실
합 계		-	5,685.93	4,364.14	10,050.07	1,271.44	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상부동산 개황

항 목		내 용
입 지 조 건	위 치	본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 지하철2호선 구로디지털단지역 남서측 인근 대로변에 위치함.
	교 통	본건까지 차량출입이 용이하고 인근에 버스정류장 및 지하철역이 소재하며, 전반적인 교통여건은 양호한 편임.
	주위환경	인근일대는 아파트형공장, 산업단지공단 및 대형 유통시설 등으로 이루어져있으며, 주변지역은 기존 제조업공장에서 IT, 벤처, 디자인 등 지식기반산업의 디지털산업단지로 이행된 지역임.
토 지 상 황	형상, 지세	부정형의 토지로서, 인근지와 대체로 등고평탄함.
	접면도로 상태	부지 남측으로 노폭 30미터, 서측으로 노폭 약 10미터 및 동측으로 노폭 약 8미터 정도의 포장도로에 접하는 각지임.
	토지이용계획 사항 등	준공업지역, 일반미관지구, 도로(저축), 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27), 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m), 국가산업단지(한국수출산업단지), 산업시설구역, 과밀억제권역, 장애물제한표면구역(진입표면)
건 물 상 황	구 조	구 조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층 외 벽 : 복합판넬 및 강화유리 등 내 벽 : 각종 내장재 마감 및 몰탈위페인팅 창 호 : 칼라샷시창호
	이용상황	B101호, B201호 : 사우나 안내실 B201호 : 사우나, 찜질방 B212호 : 골프연습방 B211호 : 헬스장 B304호~ B308호 : 사우나 부속시설(세탁실 등) B317호, B318호 : 창고 B321호 : 기계실
	기타설비	공용의 위생 및 급배수설비, 에스컬레이터, 엘리베이터, 소방설비 등이 되어 있음.
기 타	공부와의 차이	없 음.
	기 타	없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 개요

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

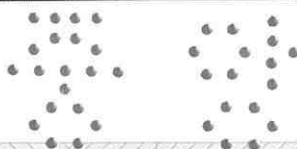
#### 나. 거래사례의 선정

##### 1) 본건 사례자료

[자료출처 : 한국감정평가협회]

기호	구분	호 수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가* (원/㎡)	기준시점
가	공매	B101	151.72	668,000,000	4,403,000	2013.01.16
나	"	B124	115.52	332,000,000	2,874,000	"
다	"	B201	3,980.36	11,895,000,000	2,988,000	"
라	"	B212	447.79	1,101,000,000	2,459,000	"
마	경매	B211	384.08	1,442,000,000	3,754,000	2012.02.05
바	공매	B304	66.40	85,000,000	1,280,000	2013.01.16
사	"	B305	44.26	56,000,000	1,265,000	"
아	"	B306	57.26	73,000,000	1,275,000	"
자	"	B307	41.56	53,000,000	1,275,000	"
차	"	B308	61.94	79,000,000	1,275,000	"
카	"	B317	26.40	33,000,000	1,250,000	"
타	"	B318	25.74	33,000,000	1,282,000	
파	"	B321	282.9	363,000,000	1,283,000	"
합 계		-	5,685.93	16,213,000,000	-	-

※ 전유면적 기준단가임.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근 사례자료

[자료출처 : 감정평가정보체계]

기호	구분	소재지 및 건물명, 층/호수	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (원)	단가* (원/㎡)	거래시점
							사용승인
1	매매 사례	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 B103호	130.4	29.22	950,000,000	7,285,000	2015.09.16
							2005.12.13
2	매매 사례	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 B119호	108.96	24.43	523,550,000	4,805,000	2015.09.14
							2005.12.13
3	매매 사례	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 B319호	25.5	5.60	35,000,000	1,373,000	2016.02.23
							2005.12.13
4	매매 사례	구로동 811 코오롱싸이언스밸리 2차 B302호	18.06	3.97	34,000,000	1,883,000	2015.05.29
							2005.12.13

※ 전유면적 기준단가임.

## 2) 비교거래사례의 선정

본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <사례 #1, #3>을 비교거래사례로 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 용도별(상가/오피스텔상가) 낙찰가율 통계분석

[출처 : INFOCARE]

구분	서울특별시 구로구		구로동	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균 낙찰가율	74.58%	10	74.58%	10
6개월 평균 낙찰가율	-	-	-	-

## 라. 사정보정

별도의 사정보정요인은 없는 것으로 분석됨(1.00)

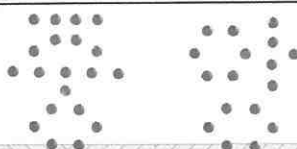
## 마. 시점수정

본건 구분건물의 가격 변동을 직접적으로 파악할 수 있는 지수나 변동률이 조사되지 않아 국토교통부에서 발표하는 상업용 부동산 임대동향조사 자료를 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 변동률을 산정하여 본건의 시점수정치로 결정함.

[매장(집합)용 자본수익률, 서울]

구분	기간	변동률(%)	비고
#1	2015.09.16 ~ 2016.05.18	1.582%	2015년 03분기 : 0.28 2015년 04분기 : 0.52 2016년 01분기 : 0.66 $(1+0.0028*15/92)*(1+0.0052)*(1+0.0066)$ $*(1+0.0066*48/91) \approx 1.01582$
#3	2016.02.23 ~ 2016.05.18	0.625%	2016년 01분기 : 0.66 $(1+0.0066*38/91)*(1+0.0066*48/91) \approx 1.00625$

※ 기준시점 현재 2016년 02분기 이후 자본수익률이 미발표되어, 2016년 01분기 자본수익률을 연장 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 가치형성요인 비교

### 1) 본건(가),(나)/사례#1

조건	구분	격차율		비 고
	세항목	사례 (#1)	대상 (가),(나)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지외부요인이 대등함
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지내부요인이 대등함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.70	본건은 사례 대비 위치별 효용 등에서 열세임
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누계		1.00	0.700	$1.00 \times 1.00 \times 0.70 \times 1.00$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 본건(다)/사례#1

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 (#1)	대상 (다)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지외부요인이 대등함
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지내부요인이 대등함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.33	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세임
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.18	- 본건의 시설장치는 건물의 효용가치를 높이므로 기타요인은 우세함 - 시설장치비용 (전유면적㎡ 당 약 40만~50만원 정도 추정됨)
누계		1.00	0.389	$1.00 \times 1.00 \times 0.33 \times 1.18$



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 본건(라),(마)/사례#1

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 (#1)	대상 (라),(마)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지외부요인이 대등함
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지내부요인이 대등함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	0.33	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세임
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누계		1.00	0.33	1.00×1.00×0.33×1.00



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 본건(바)~(파)/사례#2

구분		격차율		비 고
조건	세항목	사례 (#1)	대상 (바)~(파)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지외부요인이 대등함
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기, 상가의 성숙도			
	차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등)등			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	본건과 사례는 동일동이므로 단지내부요인이 대등함
	건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	1.00	유사함
	주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등			
	향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누계		1.00	1.00	1.00×1.00×1.00×1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (단위 :원)	적용가격 (단위 :원)
가	#1) 950,000,000	1.00	1.01582	0.700	151.72 /130.4	785,965,797	786,000,000
나	#1) 950,000,000	1.00	1.01582	0.700	115.52 /130.4	598,436,388	598,000,000
다	#1) 950,000,000	1.00	1.01582	0.389	3,980.36 /130.4	11,458,683,597	11,459,000,000
라	#1) 950,000,000	1.00	1.01582	0.330	447.79 /130.4	1,093,581,372	1,094,000,000
마	#1) 950,000,000	1.00	1.01582	0.330	384.08 /130.4	937,990,427	938,000,000
바	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	66.40 /25.5	91,706,863	92,000,000
사	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	44.26 /25.5	61,128,701	61,000,000
아	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	57.26 /25.5	79,083,358	79,000,000
자	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	41.56 /25.5	57,399,657	57,000,000
차	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	61.94 /25.5	85,547,034	86,000,000
카	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	26.40 /25.5	36,461,765	36,000,000
타	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	25.74 /25.5	35,550,221	36,000,000
파	#3) 35,000,000	1.00	1.00625	1.000	6282.9 /25.5	390,720,956	391,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액

기호	호수	전유면적	감정평가액(원)	전유면적 기준(원/㎡)	비 고
가	B101	151.72	786,000,000	5,181,000	
나	B124	115.52	598,000,000	5,177,000	
다	B201	3,980.36	11,459,000,000	2,879,000	사우나설비 포함
라	B212	447.79	1,094,000,000	2,443,000	
마	B211	384.08	938,000,000	2,442,000	
바	B304	66.40	92,000,000	1,386,000	
사	B305	44.26	61,000,000	1,378,000	
아	B306	57.26	79,000,000	1,380,000	
자	B307	41.56	57,000,000	1,372,000	
차	B308	61.94	86,000,000	1,388,000	
카	B317	26.40	36,000,000	1,364,000	
타	B318	25.74	36,000,000	1,399,000	
파	B321	282.90	391,000,000	1,382,000	
합계		5,685.93	15,713,000,000	-	

### 2. 결정의견

본건은 구분건물로서 거래사례비교법을 적용하여 산정한 부동산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 평가전례, 거래사례 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어, 거래사례비교법에 의한 평가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

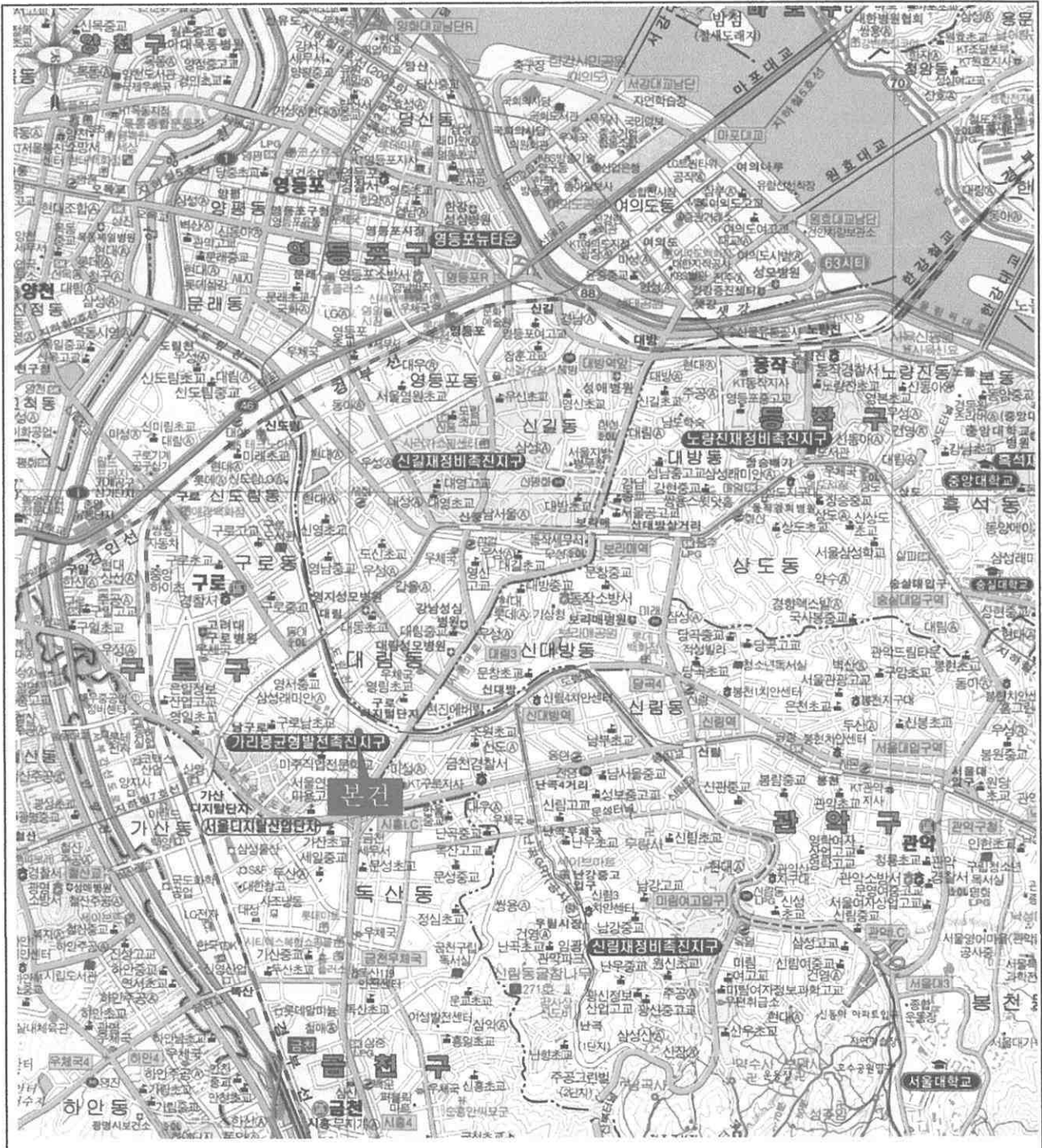




# 광역위치도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811 (코오롱싸이언스벨리2차 제지하층 101호 외)





# 상세위치도

소재지

서울특별시 구로구 구로동 811 (코오롱싸이언스벨리2차 제지하층 101호 외)



# 건물 구조도

NO SCALE

## < 호별배치 및 내부구조도 >

(지하1층)



(2)매매사례(2015.09)  
B119호  
₩4,805,000원/㎡

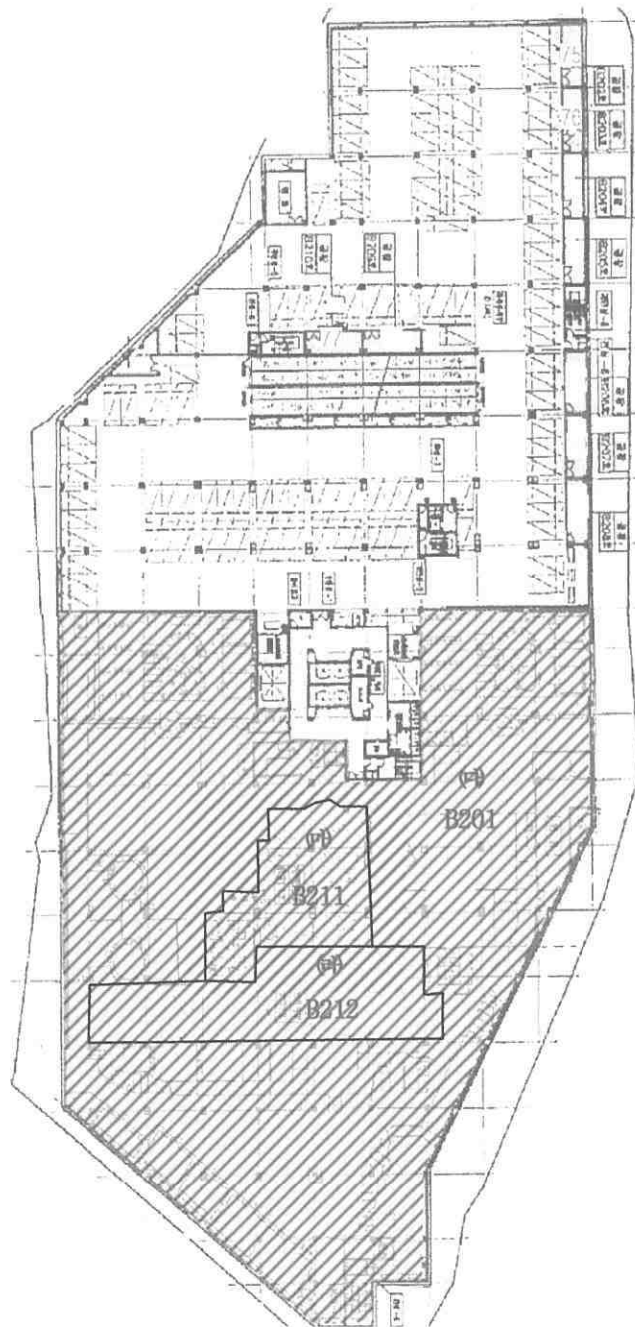
(1)매매사례(2015.09)  
B103호  
₩7,285,000원/㎡

# 건물 구조도

NO SCALE

## < 호별배치 및 내부구조도 >

(지하2층)

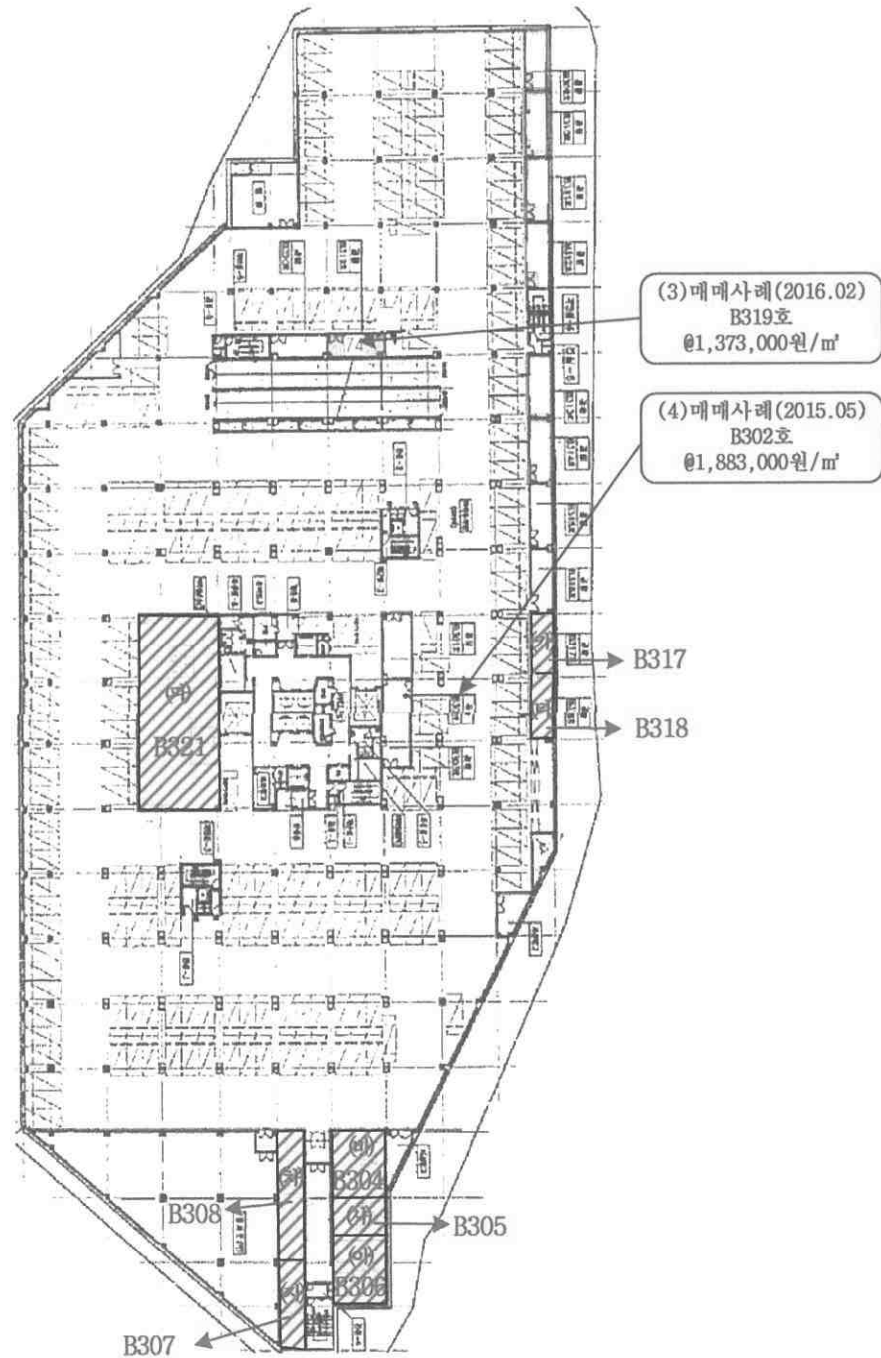


# 건물 구조도

NO SCALE

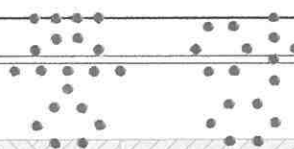
## < 호별배치 및 내부구조도 >

(지하3층)



# 사 진 용 지

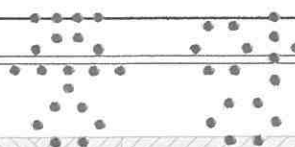
내 부 전 경





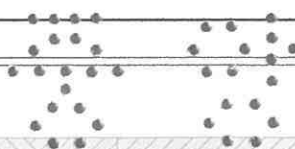
# 사 진 용 지

내 부 전 경



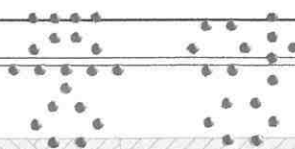
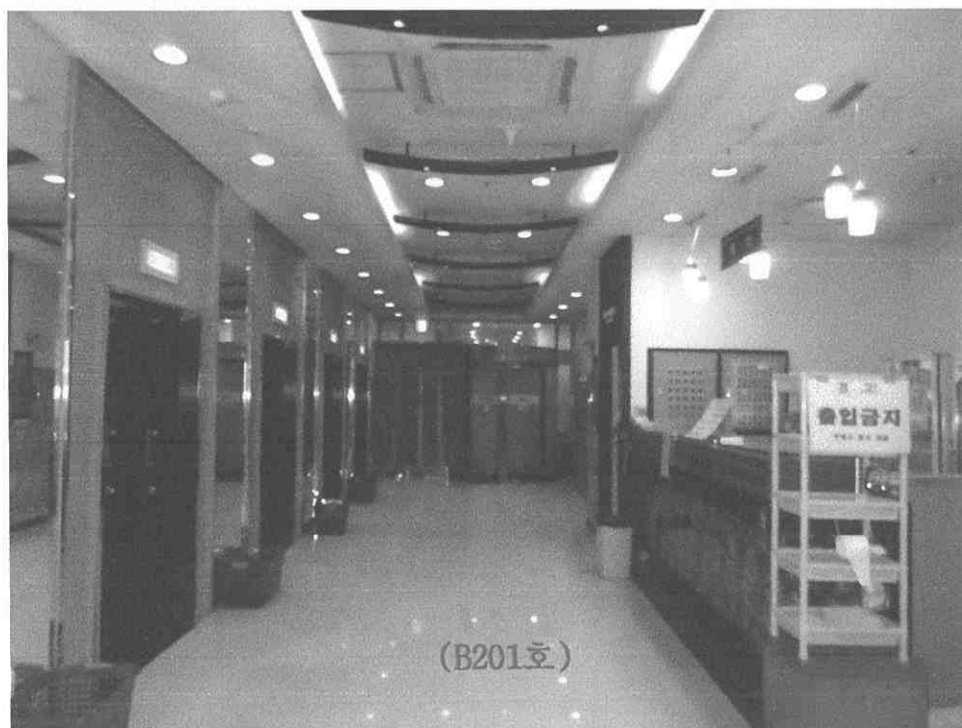
# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

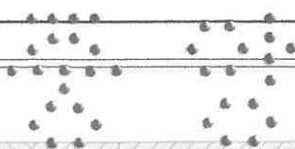
내 부 전 경





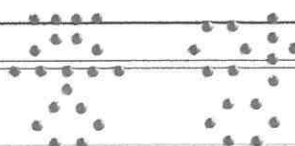
# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

내 부 전 경



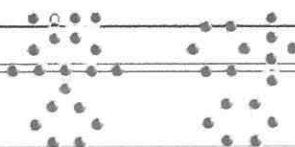
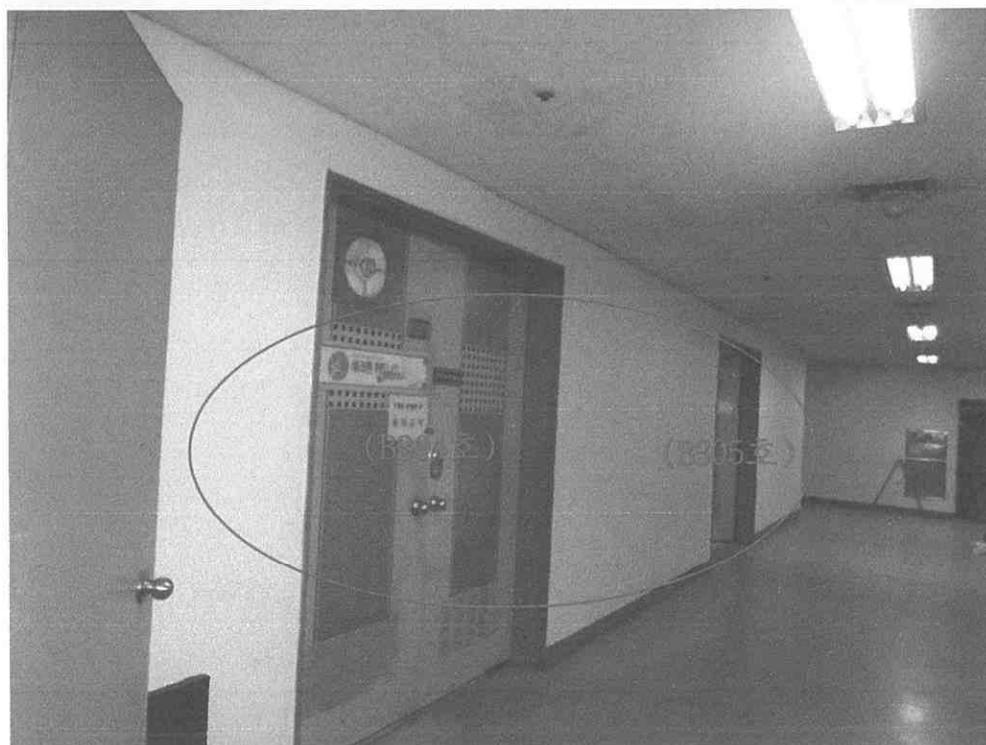
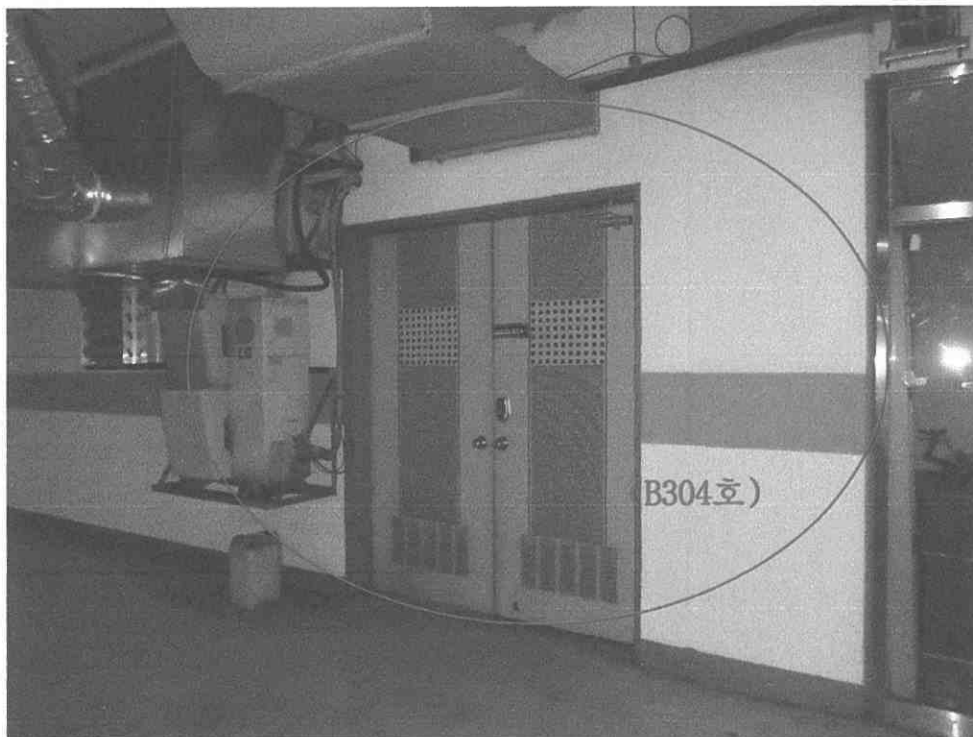
# 사 진 용 지

내 부 전 경



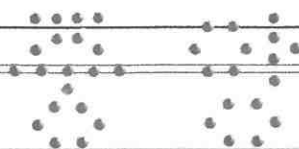
# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

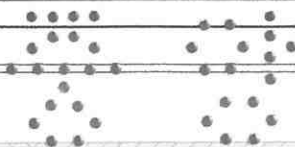
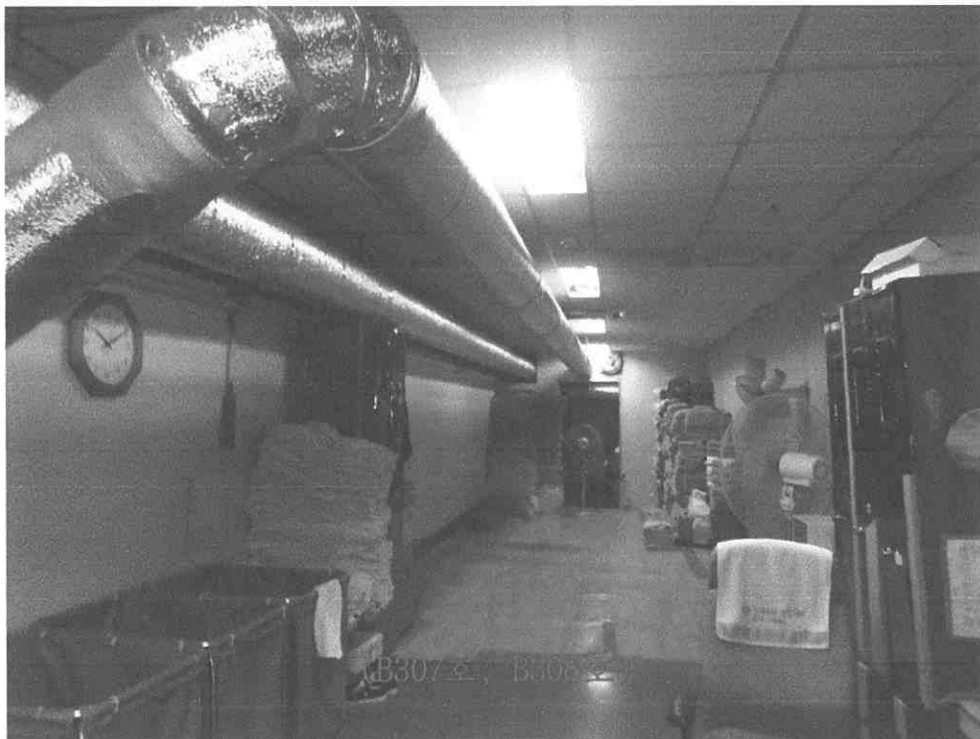
내 부 전 경





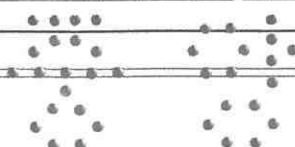
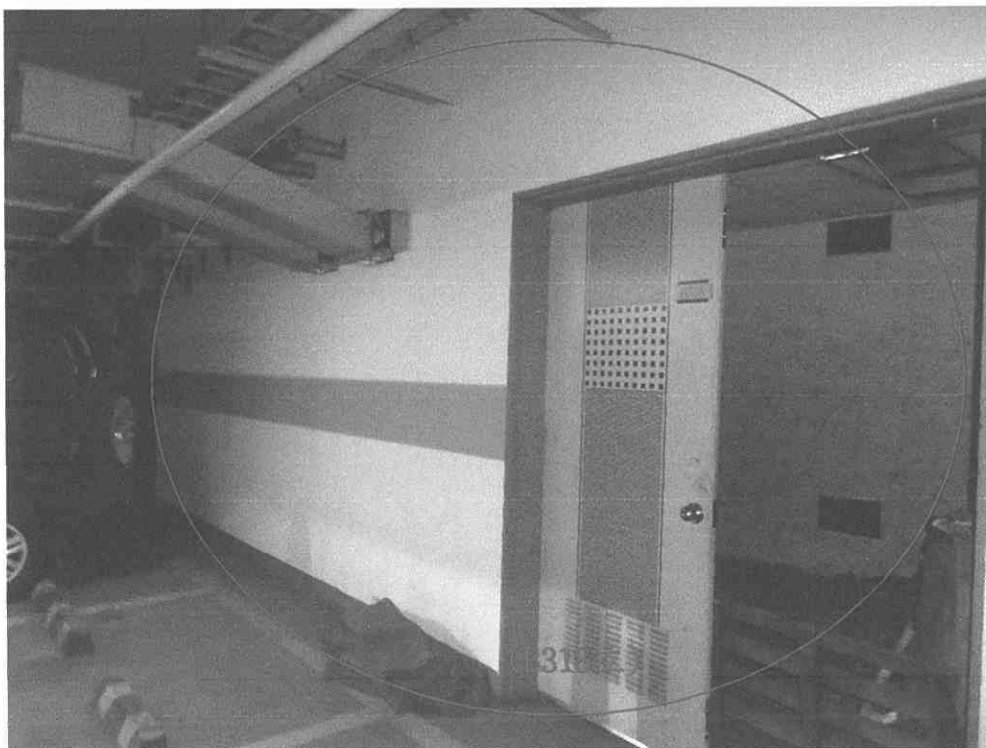
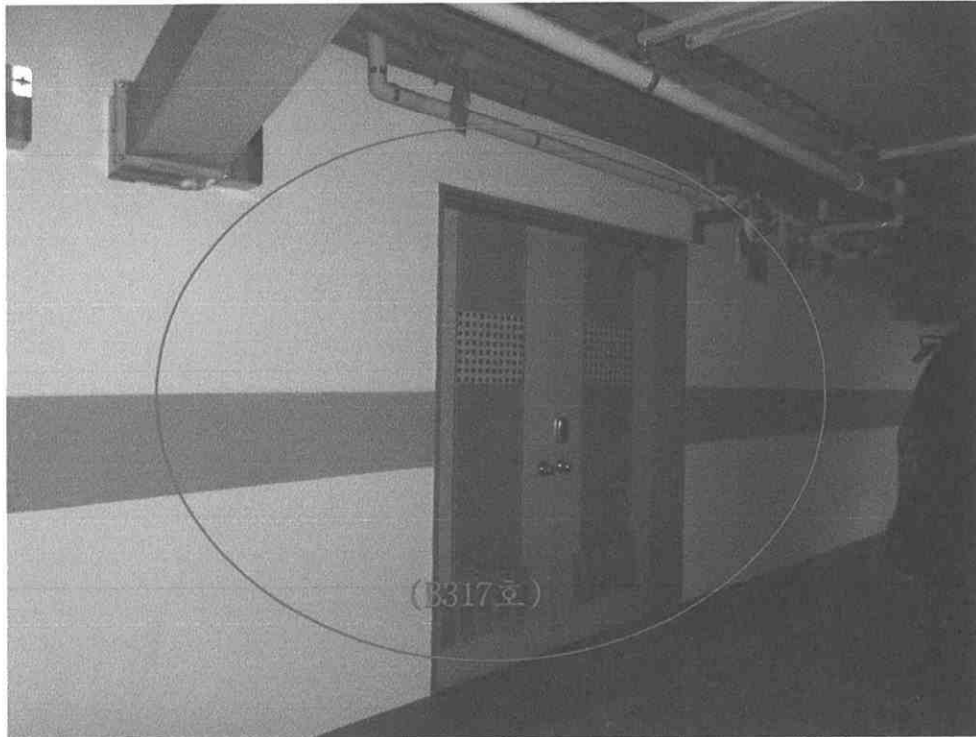
## 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

내 부 전 경





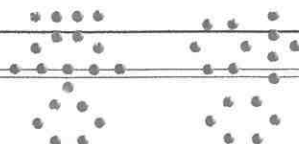
# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

내 부 전 경



# 사 진 용 지

내 부 전 경

