

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 중구 목정동 32-5 외 충무로역스위트엠 제1층 제비01호 외 [공매]
의뢰인	IBK투자증권(주)
감정평가서 번호	대한 제210818-10-0011호

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

### (주)대한감정평가법인

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

# (주)대한감정평가법인

수 신 IBK투자증권(주)

참 조 -

## 제 목 감정평가 회보

---

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

2. 관련문서 2021.08.18자로 의뢰하신 『서울특별시 중구 목정동 32-5 외  
충무로역스위트앳 제지1층 제비01호 외 [공매]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이  
회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.  
2. 청구서 1 부. 끝.

## (주)대한감정평가법인 대표이사

---

담당부서 : 평가지원본부

담당 : 김세원 감정평가사

담당자 : 이수연

감정서번호 : 210818-10-0011

시행일자 : 2021.08.18

(우)05840 서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이크빌딩 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0584

팩스 : (02)521-0078

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

# 수수료 청구서

감정평가서번호 : 210818-10-0011

IBK투자증권(주) 귀하

오백칠십만일천삼백원정 (₩5,701,300.-)

2021.08.18자로 의뢰하신 『서울특별시 중구 목정동 32-5 외 충무로역스위트엠 제1층 제비01호 외 [공매]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가업자의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		5,089,600	● 평가수수료 ● $(3,516,000 + (2,810,000,000 \times 7 / 10,000 \times 0.8)) \times (7,810,000,000 / 7,810,000,000)$ ≒ 5,089,600
실비	여비	30,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	36,000	
	공부발급비	12,000	
	기타실비	16,000	
	특별용역비	-	
	소계	94,000.-	
합계		5,183,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세		518,300.-	
총계		5,701,300.-	
기납부 착수금		-	
정산청구액		₩5,701,300.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)210818100011)

## ◆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

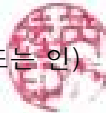
이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

김 세 현



(주)대한감정평가법인 대표이사 예 병 목 (서명 또는 인)



감정평가액	칠십팔억일천만원정 (₩7,810,000,000.-)				
의뢰인	IBK투자증권(주)	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	IBK투자증권(주)		
소유자 (대상업체명)	(주)카이로스시티	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2021.08.18	2021.08.18	2021.08.18	

감정 평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가(원/m²)	금액(원)
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	7,810,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩7,810,000,000.-	

심사  
확인

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

심사자 감정평가사

여 정 호



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 중구 목정동 소재 '서울충무초등학교' 서측 인근에 위치하는 '충무로역 스위트엠' 제1층 제비01호 외 11개호에 대한 IBK투자증권(주)에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

## 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



소재지	서울특별시 중구 목정동 32-5 외 (서울특별시 중구 퇴계로 248)
건물명 및 층·호수	충무로역 스위트엠 제1층 제비01호 외 11개호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.03.24
주 용 도	업무시설(오피스텔(주거용)), 제1,2층근린생활시설

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건 축물대장상 용 도
가	충무로역 스위트엠 /지하1/비01	22.25	24.53	46.78	47.6	5.12	제2종근린생활시설 (일반음식점)
나	충무로역 스위트엠 /지하1/비02	18.76	20.67	39.43	47.6	4.31	제2종근린생활시설 (일반음식점)
다	충무로역 스위트엠 /지하1/비03	20.13	22.19	42.32	47.6	4.63	제2종근린생활시설 (일반음식점)
라	충무로역 스위트엠 /지하1/비04	20.13	22.19	42.32	47.6	4.63	제2종근린생활시설 (일반음식점)
마	충무로역 스위트엠 /지하1/비05	20.13	22.19	42.32	47.6	4.63	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
바	충무로역 스위트엠 /지하1/비06	20.13	22.19	42.32	47.6	4.63	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
사	충무로역 스위트엠 /지하1/비07	29.51	32.53	62.04	47.6	6.8	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
아	충무로역 스위트엠 /지하1/비08	5.95	6.56	12.51	47.6	1.35	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
자	충무로역 스위트엠 /1/101	36.18	49	85.18	42.5	8.35	제2종근린생활시설 (일반음식점)
차	충무로역 스위트엠 /1/104	20.13	27.26	47.39	42.5	4.65	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
카	충무로역 스위트엠 /1/105	20.74	28.08	48.82	42.5	4.79	제1종근린생활시설 (휴게음식점)
타	충무로역 스위트엠 /2/208	53.43	49.06	102.49	52.1	12.33	소매점

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 08월 18일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2021년 08월 18일에 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.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 귀 제시도면 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건 기호(사, 아)는 일부 벽체 구분 없이 일괄로 사용하고 있으나 각 호별로 구분되어 독립적인 보존등기가 되어 있으며, 구조 및 형태 등을 고려할 때 단독효용이 있으며, 추후 벽체 재설치 등으로 각 호별 구분이 용이한 상태인 것으로 조사되었는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 대상물건은 귀 요청에 의해 소유자를 “(주)카이로스시티”로 표기하였습니다.

라. 대상물건은 공매 목적의 감정평가로서 본 평가서는 의뢰목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용 시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바 이에 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 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

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 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.
제11조 [감정평가원칙]	감정평가업자는 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
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가업자는 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 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가업자는 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

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.
-----------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 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.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 대상물건은 상업용 부동산(근린생활시설)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익방식인 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.
- 라. 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
a	오장동 145-1	오렌지카운티을지로 -/1/107	23.8	2020.12.01	751,232,000	약 31,600,000
				2020.08.20		
b	오장동 145-1	오렌지카운티을지로 -/1/104	23.8	2019.10.30	674,671,000	약 28,300,000
				2020.08.20		
c	인현동1가 158	남산센트럴뷰 스위트 -/1/105	35.47	2019.12.23	1,121,855,000	약 31,600,000
				2020-11-06		
d	충무로4가 12-1	더솔라고세운 -/1/103	67.71	2020.11.02	2,150,000,000	약 31,800,000
				-		
e	필동1가 3-5외	브릴란테 남산 -/1/101	22.54	2021.07.30	574,011,000	약 25,500,000
				-		
f	목정동 32-5외	충무로역 스위트엠 -/1/102	20.95	2019.10.09	472,500,000	약 22,600,000
				2021.03.24		
g	목정동 32-5외	충무로역 스위트엠 -/1/103	20.55	2019.10.07	463,365,500	약 22,500,000
				2021.03.24		
h	목정동 32-5외	충무로역 스위트엠 -/2/202	20.95	2019.09.26	233,037,000	약 11,100,000
				2021.03.24		
i	충무로3가 49외	엘크루 메트로시티 -/3/315	180.93	2020.12.14	1,726,443,200	약 9,540,000
				2013.07.26		

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

\* 기호d,e는 준공 전 분양권계약 사례입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상물건 평가사례

해당사항 없습니다.

## 라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	오장동 145-1	오렌지카운티을지로 -/1/101	21.7	담보	2021.04.26	653,000,000	약 30,100,000
					2020.08.20		
㉡	충무로5가 90외	충무로헤센스마트 -/1/상가115	41.66	담보	2019.07.24	1,070,000,000	약 25,700,000
					2018.04.05		
㉢	충무로3가 49외	엘크루 메트로시티 -/1/102	26.52	공매	2019.05.24	974,000,000	약 36,700,000
					2013.07.26		
㉣	충무로3가 49외	엘크루 메트로시티 -/1/110	18.88	공매	2019.05.24	627,000,000	약 33,200,000
					2013.07.26		
㉤	인현동1가 158	남산센트럴뷰 스위트 -/1/103	41.48	담보	2020.11.30	1,220,000,000	약 29,400,000
					2020.11.06		
㉦	인현동1가 158	남산센트럴뷰 스위트 -/2/204	47.92	담보	2020.12.24	717,000,000	약 15,000,000
					2020.11.06		
㉧	목정동 32-5외	충무로역스위트엠 -/2/207	20.95	담보	2021.05.26	217,000,000	약 10,400,000
					2021.03.24		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
집합건물 (구분상가)	1층 전유면적당: 34,000,000원/㎡ ~ 37,000,000원/㎡수준 2층 전유면적당: 15,000,000원/㎡ ~ 24,000,000원/㎡수준 3층 전유면적당: 10,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡수준

### 바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울 중구 2020년 08월 ~ 2021년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	3,050,027,000	3,036,046,900	99.5	20	12	60
근린상가	1,750,027,000	1,839,997,100	105.1	11	6	54.5
주상복합(상가)	1,214,000,000	1,068,449,800	88	7	5	71.4

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

# 감정평가액의 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	오장동 145-1	오렌지카운티을지로 -/1/107	23.8	2020.12.01	751,232,000	약 31,600,000	가~아
				2020.08.20			
g	묵정동 32-5외	충무로역 스위트옴 충무로역스위트옴/1 /103	20.55	2019.10.07	463,365,500	약 22,500,000	자~타
				2021.03.24			

### 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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정치

– 본건 기호 가~아 / 사례 기호 a

기 간	자본수익율(%)	비 고
2020년 4분기	0.440	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	0.420	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.800	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	–	2021년 3분기 수익률

– 본건 기호 자 / 사례 기호 g

기 간	자본수익율(%)	비 고
2019년 4분기	0.910	2019년 4분기 수익률
2020년 1분기	0.570	2020년 1분기 수익률
2020년 2분기	0.290	2020년 2분기 수익률
2020년 3분기	0.380	2020년 3분기 수익률
2020년 4분기	0.440	2020년 4분기 수익률
2021년 1분기	0.420	2021년 1분기 수익률
2021년 2분기	0.800	2021년 2분기 수익률
2021년 3분기	–	2021년 3분기 수익률

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가~아	a	서울 (집합상가) 2020.12.01~2021.08.18	1.01807	$(1+0.00440 \times 31/92)$ $\times (1+0.00420)$ $\times (1+0.00800 \times 140/91)$ $\approx 1.01807$
자~타	g	서울 (집합상가) 2019.10.07~2021.08.18	1.04254	$(1+0.00910 \times 86/92)$ $\times (1+0.00570)$ $\times (1+0.00290)$ $\times (1+0.00380)$ $\times (1+0.00440)$ $\times (1+0.00420)$ $\times (1+0.00800 \times 140/91)$ $\approx 1.04254$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(상업용) [본건 기호 가~사 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.12	대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.97	대상물건은 비교사례 대비 층고 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.086	

\* 본건 기호(가)~(사)는 실질 1층입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 아 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.12	대상물건은 비교사례 대비 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조) 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.92	대상물건은 비교사례 대비 층고, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.030	

\* 본건 기호(아)는 실질 1층입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 자 / 사례 기호 g]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.96	대상물건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.960	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 차,카 / 사례 기호 g]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분건물(상업용) [본건 기호 타 / 사례 기호 g]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대체로 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대체로 유사함.
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.45	대상물건은 비교사례 대비 층별효용, 전유부분 면적 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.450	

## 감정평가액의 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	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	22.25	777,364,248	777,000,000
나	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	18.76	655,431,608	655,000,000
다	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	20.13	703,296,283	703,000,000
라	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	20.13	703,296,283	703,000,000
마	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	20.13	703,296,283	703,000,000
바	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	20.13	703,296,283	703,000,000
사	31,600,000	1.000	1.01807	1.086	34,937,719	29.51	1,031,012,088	1,031,000,000
아	31,600,000	1.000	1.01807	1.030	33,136,142	5.95	197,160,045	197,000,000
자	22,500,000	1.000	1.04254	0.960	22,518,864	36.18	814,732,500	815,000,000
차	22,500,000	1.000	1.04254	1.000	23,457,150	20.13	472,192,430	472,000,000
카	22,500,000	1.000	1.04254	1.000	23,457,150	20.74	486,501,291	487,000,000
타	22,500,000	1.000	1.04254	0.450	10,555,718	53.43	563,992,013	564,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 수익환원법에 의한 시산가액

#### 가. 가능총수익의 산정

##### 1) 적용임대료

대상부동산은 현황 공실로 인근 유사 부동산의 임대내역을 기초로 가능총수익을 산정하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	비고
기호(가)	26,000,000	2,600,000	-	추정 임대료
기호(나)	22,000,000	2,200,000	-	추정 임대료
기호(다)	24,000,000	2,400,000	-	추정 임대료
기호(라)	24,000,000	2,400,000	-	추정 임대료
기호(마)	24,000,000	2,400,000	-	추정 임대료
기호(바)	24,000,000	2,400,000	-	추정 임대료
기호(사)	36,000,000	3,600,000	-	추정 임대료
기호(아)	7,000,000	700,000	-	추정 임대료
기호(자)	25,000,000	2,500,000	-	추정 임대료
기호(차)	15,000,000	1,500,000	-	추정 임대료
기호(카)	15,000,000	1,500,000	-	추정 임대료
기호(타)	19,000,000	1,900,000	-	추정 임대료
합 계	261,000,000	26,100,000	-	추정 임대료

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 가능총수익의 산정

보증금운용이율은 기준시점 현재 국·공채수익률, CD수익률, 정기에금이자율 등을 종합적으로 고려하여 1.5%로 적용하였습니다.

구 분	보증금(원)	월임대료(원)	월관리비(원)	기타수익	보증금운용이율
전 체	261,000,000	26,100,000	-	-	1.5%
	※ 가능총수익 = (보증금 × 보증금운용이율) + {(월임대료 + 월관리비 + 기타수익) × 12}				
가능총수익	$(261,000,000 \times 0.015) + (26,100,000 \times 12)$ $= 317,115,000\text{원}$				

## 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 5.0%를 적용하였습니다.

### 2) 유효총수익

유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 5.0%를 적용하였습니다.

### 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  $\pm$  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 3.5%로 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 수익환원법에 의한 시산가액

대상물건	기호(가~타)					
가능총수익	317,115,000 원					
공실손실상당액 및 대손충당금	15,855,750 원					
유효총수익	301,259,250 원					
운영경비	15,062,963 원					
순 수 익	286,196,288 원					
수익가액	약 8,177,000,000 원					
적 용 률	공실률 및 대손율	5.00%	운영경비 비율	5.00%	환원율	3.50%
참고사항	유효총수익 = 가능총수익 × (1 - 공실률 및 대손율) 순수익 = 유효총수익 × (1 - 운영경비비율) 수익가액 = 순수익/환원율					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

기호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원법에 의한 시산가액(원)	비고
가~타	7,810,000,000	8,177,000,000	-

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, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적 ㎡당 단가)
가	서울특별시 중구 목정동 32-5외	충무로역 스위트옴 제지하1층 제비01호	22.25	5.12	777,000,000	34,900,000
나		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비02호	18.76	4.31	655,000,000	34,900,000
다		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비03호	20.13	4.63	703,000,000	34,900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소 재 지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
라	서울특별시 중구 목정동 32-5외	충무로역 스위트옴 제지하1층 제비04호	20.13	4.63	703,000,000	34,900,000
마		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비05호	20.13	4.63	703,000,000	34,900,000
바		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비06호	20.13	4.63	703,000,000	34,900,000
사		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비07호	29.51	6.8	1,031,000,000	34,900,000
아		충무로역 스위트옴 제지하1층 제비08호	5.95	1.35	197,000,000	33,100,000
자		충무로역 스위트옴 제1층 제101호	36.18	8.35	815,000,000	22,500,000
차		충무로역 스위트옴 제1층 제104호	20.13	4.65	472,000,000	23,400,000
카		충무로역 스위트옴 제1층 제105호	20.74	4.79	487,000,000	23,500,000
타		충무로역 스위트옴 제2층 제208호	53.43	12.33	564,000,000	10,600,000
합 계		7,810,000,000				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 중구 목정동	32-5 32-6 32-7 32-8 32-12	업무시설 (오피스텔 (주거용)) 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층  지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층~5층 각 6층~14층 각				
	[도로명 주소] 서울특별시 중구 퇴계로 248	충무로역 스위트엠펜			366.71 366.71 370.91 349.39 301.76 253.35 278.17 271.84			
1	동소	32-5	대	일반상업지역	59.40			
2	동소	32-6	대	일반상업지역 제3종일반주거지역	365.40			
3	동소	32-7	대	일반상업지역	96.90			
4	동소	32-8	대	일반상업지역 제3종일반주거지역	123.00			
5	동소	32-12	대	일반상업지역 제3종일반주거지역	5.00			
가				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비01호  1~5. 소유권  대지권	22.25  5.12 ----- 649.70	22.25  5.12	777,000,000	비준가액 (공용면적 :24.53㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
나				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비02호	18.76	18.76	655,000,000	비준가액 (공용면적 :20.67㎡)
				1~5. 소유권	4.31			
				대지권	649.70	4.31		
다				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비03호	20.13	20.13	703,000,000	비준가액 (공용면적 :22.19㎡)
				1~5. 소유권	4.63			
				대지권	649.70	4.63		
라				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비04호	20.13	20.13	703,000,000	비준가액 (공용면적 :22.19㎡)
				1~5. 소유권	4.63			
				대지권	649.70	4.63		
마				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비05호	20.13	20.13	703,000,000	비준가액 (공용면적 :22.19㎡)
				1~5. 소유권	4.63			
				대지권	649.70	4.63		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비06호	20.13	20.13	703,000,000	비준가액 (공용면적 :22.19㎡)
				1~5. 소유권	4.63			
				대지권	649.70	4.63		
사				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비07호	29.51	29.51	1,031,000,000	비준가액 (공용면적 :32.53㎡)
				1~5. 소유권	6.80			
				대지권	649.70	6.80		
아				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비08호	5.95	5.95	197,000,000	비준가액 (공용면적 :6.56㎡)
				1~5. 소유권	1.35			
				대지권	649.70	1.35		
자				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	36.18	36.18	815,000,000	비준가액 (공용면적 :49.00㎡)
				1~5. 소유권	8.35			
				대지권	649.70	8.35		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
차				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	20.13	20.13	472,000,000	비준가액 (공용면적 :27.26㎡)
				1~5. 소유권	4.65			
					-----			
				대지권	649.70	4.65		
카				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	20.74	20.74	487,000,000	비준가액 (공용면적 :28.08㎡)
				1~5. 소유권	4.79			
					-----			
				대지권	649.70	4.79		
타				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제208호	53.43	53.43	564,000,000	비준가액 (공용면적 :49.06㎡)
				1~5. 소유권	12.33			
					-----			
				대지권	649.70	12.33		
	합	계					₩7,810,000,000.-	
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- 1. 위치 및 주위환경
- 2. 교통상황
- 3. 건물의 구조 및 이용상황

- 4. 위생설비 및 기타설비
- 5. 토지의 형상 및 이용상황
- 6. 인접 도로상태

- 7. 토지이용계획 등
- 8. 임대관계 및 기타사항

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중구 목정동 소재 '서울충무초등학교' 서측 인근에 위치하며, 주변은 근린 생활시설, 상업·업무시설, 아파트 등이 혼재하는 상업지대로서 제반여건은 무난합니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 충무로역(지하철3호선, 4호선) 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난한 편입니다.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

### 가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 /지상14층 건물 중 제1층 제비01호 외 11개호로서

- 외 벽 : 석재 붙임 및 페인팅 마감 등
- 내 벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 창 호 : 샷시 창호 등입니다.

### 나. 이용상태

기호(가)~기호(타)는 근린생활시설이며 현황 공실입니다.

## 4. 위생설비 및 기타설비

위생설비 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비, 스프링쿨러설비, 소화전설비 등이 되어 있습니다.

# 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       |                |

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 등고평탄한 일단의 사다리형 토지로서, 주상용(업무시설(오피스텔(주거용)) 및 근린생활시설) 건부지로 이용되고 있습니다.

## 6. 인접 도로상태

대상물건 북서측으로 노폭 약 30미터, 남동측으로 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

## 7. 토지이용계획 등

기호1) 일반상업지역, 방화지구, 방화지구(2014-05-16)(도시관리계획(방화지구)폐지입안[입안 일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 지구단위계획구역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공 방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> -퇴계로지구단위계획변경결정:2008.5.22(서고시2008-171호) -건폐율:60% 기준용적율:500% 허용적율:600% 건축물최대높이:50m이하 중점경관관리구역(2016-11-24).

# 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 건물의 구조 및 이용상황

4. 위생설비 및 기타설비
5. 토지의 형상 및 이용상황
6. 인접 도로상태

7. 토지이용계획 등
8. 임대관계 및 기타사항

기호2) 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 방화지구, 방화지구(2014-05-16)(도시관리계획(방화지구)폐지입안[입안일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 지구단위계획구역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심<서울특별시 도시계획 조례>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> -퇴계로지구단위계획변경결정:2008.5.22(서고시2008-171호) -건폐율:60% 기준용적율:500% 허용적율:600% 건축물최대높이:50m이하 중점경관관리구역(2016-11-24).

기호3) 일반상업지역, 방화지구, 방화지구(2014-05-16)(도시관리계획(방화지구)폐지입안[입안일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 지구단위계획구역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 건축선<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> -퇴계로지구단위계획변경결정:2008.5.22(서고시2008-171호) -건폐율:60% 기준용적율:500% 허용적율:600% 건축물최대높이:50m이하 중점경관관리구역(2016-11-24).

기호4,5) 공히 일반상업지역, 제3종일반주거지역, 방화지구, 방화지구(도시관리계획(방화지구)폐지입안[입안일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 지구단위계획구역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사도심<서울특별시 도시계획 조례>, 역사도심(4대문안)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> -퇴계로지구단위계획변경결정:2008.5.22(서고시2008-171호) -건폐율:60% 기준용적율:500% 허용적율:600% 건축물최대높이:50m이하 중점경관관리구역(2016-11-24).

# 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       |                |

8. 임대관계 및 기타사항

- 가. 임대관계 : 미상입니다.
- 나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

# 광역 위치도

소재지

서울특별시 중구 목정동 32-5외 충무로스위트엠 제지1층 제비01호 외



# 항공 위치도

소재지

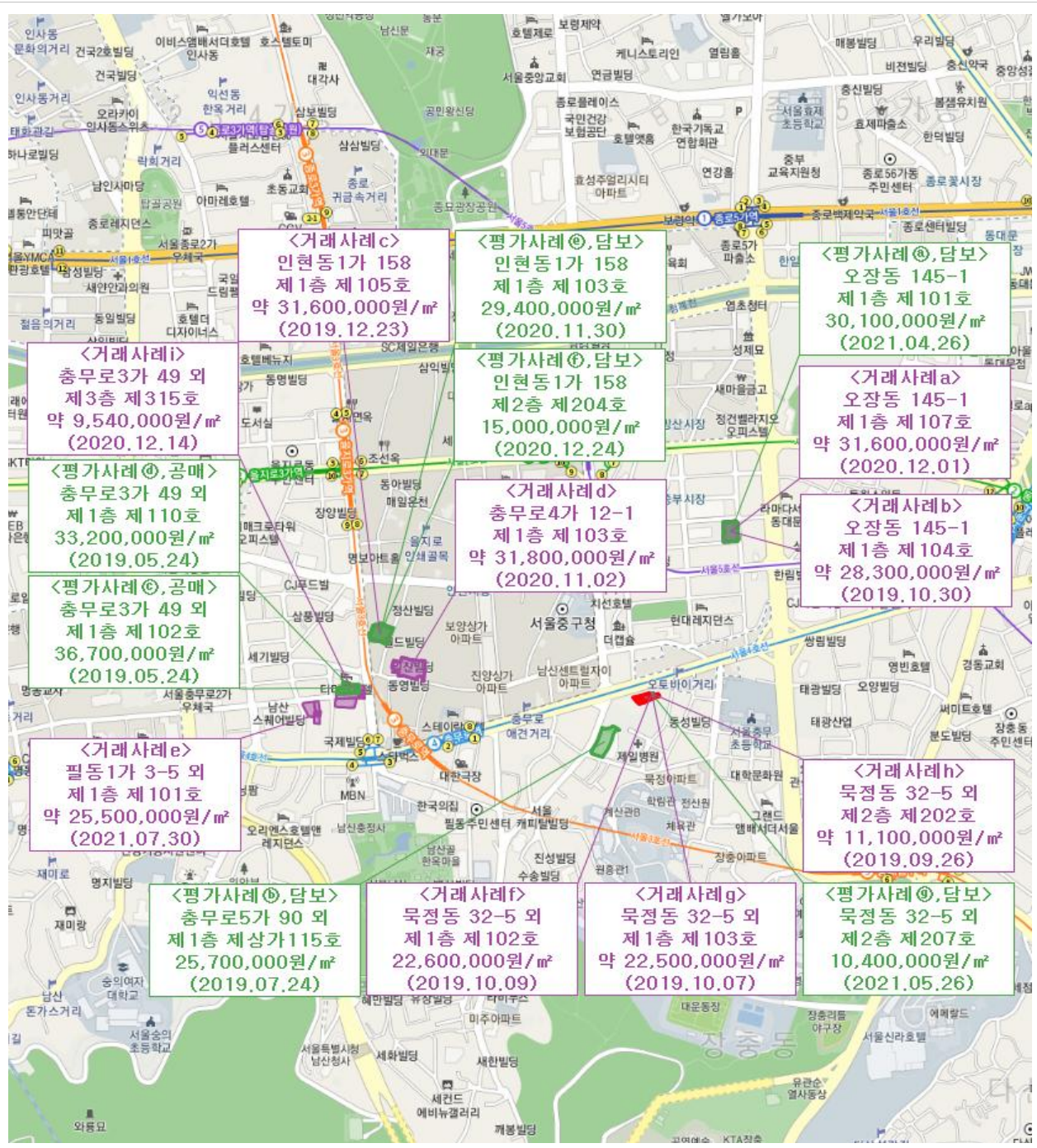
서울특별시 중구 목정동 32-5외 충무로스위트엠 제1층 제비01호 외



# 상세 위치도

소재지

서울특별시 중구 목정동 32-5외 충무로스위트엠 제1층 제비01호 외



내부구조도 및 임대상황



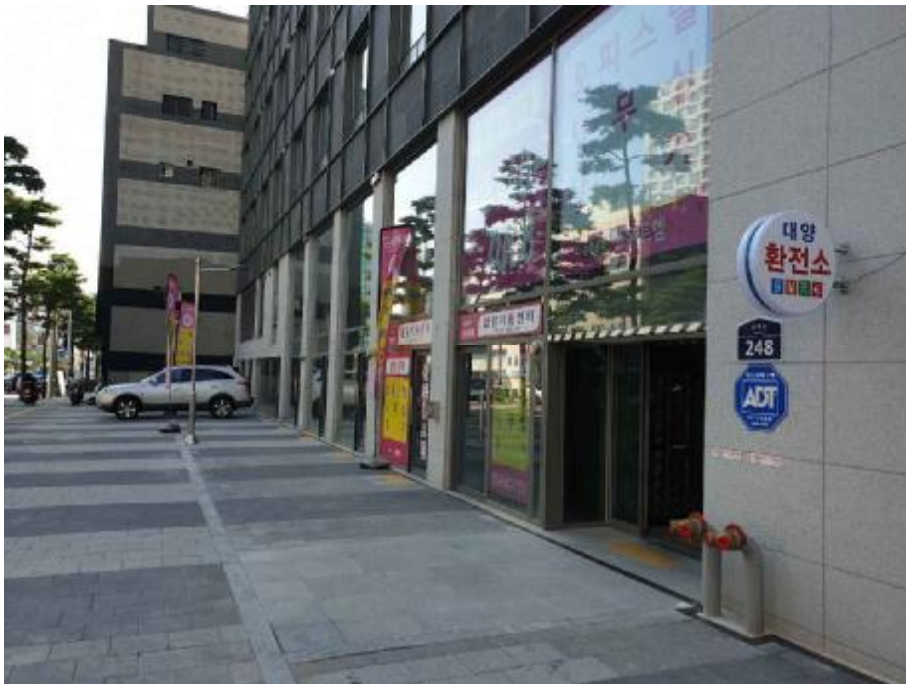
임대상황

범 레	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
전체		미	상.		
합 계		-	-		

## 사진 용지



대상 건물 전경



본건 전면

## 사진 용지



기호(가)



기호(나)

## 사진 용지



기호(다)



기호(라)

## 사진 용지



기호(마)



기호(바)

## 사진 용지

---



기호(사)



기호(아)

## 사진 용지



기호(자)



기호(차)

## 사진 용지



기호(카)



기호(타)

## 사진 용지



지1층 복도



전면도로