

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 서울특별시 송파구 잠실동 44-3
레이크팰리스 제상가에이동 제4층
제422호 외 2개호

의뢰인 : 대한토지신탁(주)

번호 : A1A1170404002호

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)에이원감정평가법인

본사 서울특별시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이 훈

李 訓



(주)에이원감정평가법인 대표이사 김도현 (서명 또는 인)



감정평가액	이십칠억육천오백만원정 (₩2,765,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 및 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일	
		2017. 04. 10	2017. 04. 07 ~ 2017. 04. 10	2017. 04. 11	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	3개호	구분건물	3개호	-	2,765,000,000
	이	하	여백		
합계					₩2,765,000,000

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김다영
	金 多 榮



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “서울송전초등학교” 남서측 인근에 위치하는 레이크펠리스 제상가에이동 제4층 제422호 외 2개호에 대한 “대한토지신탁(주)”의 공매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2017년 04월 07일 ~ 04월 10일로 대상물건의 이용상황 및 가격 수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2017년 04월 10일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지			서울특별시 송파구 잠실동 44-3 레이크팰리스 제상가에이동		사용승인 일자		2006. 12. 28	
건물 주용도			제2종근린생활시설 외 1		구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
전체층수			지하 3층 / 지상 5층		용도지역		제3종일반주거지역	
구 분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	공부상 용 도
기호	해당 층 · 호수							
가	제4층	제422호	126.97	165.52	292.49	43.41	71.30	직업 훈련소
나	제4층	제423호	171.09	223.03	394.12	43.41	96.08	체력 단련장
다	제5층	제507호	153.66	200.31	353.97	43.41	86.29	일반 음식점

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

나. 본건 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 건축물현황도 및 현 점유사용부분으로 확인하였으며, 기호(나)와 기호(다)는 집합건축물대장상 각각 제423호와 제507호로 기재되어 있으나, 현황 제423호는 제423호와 제423- 1호, 제507호는 제507호와 제507- 1호로 구분되어 사용중인 바 업무진행시 참고 하시기 바람.

다. 본건의 집합건축물대장상 직업훈련소와 체력단련장, 일반음식점으로 기재되어 있으나, 현황 근린생활시설 및 사무소로 운영중인 바 업무진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 신뢰 가능한 다수의 임대사례 포착이 어려운 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
				사용승인일				
a	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제3층 제308호	86.48	2014. 10. 28	48.57	680,000,000	7,863,090	-
				2006. 12. 28				

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
#a	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제424호	70.43	39.55	담보	2016. 12. 14	420,000,000	5,963,368
						2006. 12. 28		
#b	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제5층 제505호	171.08	96.08	담보	2014.03.17	1,180,000,000	6,897,358
						2006. 12. 28		
본건	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제422호	126.97	71.30	공매	2015.03.24	833,000,000	6,560,605
						2006. 12. 28		
	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제4층 제423호	171.09	96.08	공매	2015.03.24	1,123,000,000	6,563,797
						2006. 12. 28		
	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제5층 제507호	153.66	86.29	공매	2015.03.24	954,000,000	6,208,512
						2006. 12. 28		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건과 유사한 근린시설의 경우 전유면적당 6,000,000원/㎡~6,300,000원/㎡ 내외 수준임. (층별·위치별 효용 등에 따라 다소 차이가 있음)

4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 :지지옥션)

구 분	용 도	서울특별시 송파구	
		매각률(%)	매각가율(%)
최근 1년 평균	아파트상가	40.80	121.95
최근 1년 평균	근린시설	89.00	94.30
최근 1년 평균	오피스텔(상가)	33.33	87.79

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 동일 동내에 위치하며, 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 사례(a)를 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
a	잠실동 44-3	레이크팰리스 제상가에이동 제3층 제308호	86.48	48.57	2014.10.28	680,000,000	7,863,090
					2006.12.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

ㄴ. 사례는 근린시설으로서 유형적으로 유사한 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 매장(집합)을 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울시 (2014.10.28 ~ 2017.04.10)	1.04052	$(1+0.0027 \times 65/92) \times (1+0.0068) \times (1+0.0027) \times (1+0.0028) \times (1+0.0052) \times (1+0.0066) \times (1+0.0051) \times (1+0.0037) \times (1+0.0024) \times (1+0.0024 \times 100/92) \approx 1.04052$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

① 본건 기호(가) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.77	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
누 계 치		0.770	

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 본건 기호(나) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.76	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
누 계 치		0.760	

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건 기호(다) / 사례(A)

구 분	조 건	격차율(본건/사례)	비 고
외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
건물요인 (내부요인)	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
개별요인 (호별요인)	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.72	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 대체로 대등함
누 계 치		0.720	

(출처 : 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,863,090	1.000	1.04052	0.770	6,299,911	126.97	799,899,700	800,000,000
나	7,863,090	1.000	1.04052	0.760	6,218,094	171.09	1,063,853,702	1,060,000,000
다	7,863,090	1.000	1.04052	0.720	5,890,826	153.66	905,184,323	905,000,000

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가선례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지 및 건물명	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원)
가	서울특별시 송파구 잠실동 44-3 레이크팰리스	제상가에이동 제4층 제422호	126.97	71.03	800,000,000
나		제상가에이동 제4층 제423호	171.09	96.08	1,060,000,000
다		제상가에이동 제5층 제507호	153.66	86.29	905,000,000
합 계					₩ 2,765,000,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 송파구 잠실동 [도로명주소] 서울특별시 송파구 석촌호수로 135	44-3 레이크 팰리스 제상가 에이동	제2종 근린생활 시설 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
				지하3층	1,693.00			
				지하2층	1,821.07			
				지하1층	1,055.56			
				지하1층	766			
				1층	266.01			
				1층	838.41			
				2층	297.07			
				2층	533.67			
				2층	508.05			
				3층	968.64			
				3층	370.15			
				4층	323.56			
				4층	1,015.23			
				5층	1,338.79			
	동소	44-3	대	제3종 일반주거지역	2,876			

구분건물 감정평가 명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고						
					공 부	사 정								
가				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제422호 1. 소유권/대지권	126.97	126.97	800,000,000	비준가액 (공용면적 165.52㎡ 포함)						
					71.3									
					2,876x----- 2,876	71.3								
					토지.건물 배분가격									
					토 지	360,000,000								
					건 물	440,000,000								
					나					(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제423호 1. 소유권/대지권	171.09	171.09	1,060,000,000	비준가액 (공용면적 223.03㎡ 포함)
											96.08			
											2,876x----- 2,876	96.08		
											토지.건물 배분가격			
토 지	477,000,000													
건 물	583,000,000													
다				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제507호 1. 소유권/대지권				153.66			153.66	905,000,000	비준가액 (공용면적 200.31㎡ 포함)	
								86.29						
								2,876x----- 2,876			86.29			
								토지.건물 배분가격						
					토 지	407,250,000								
					건 물	497,750,000								
합 계							₩2,765,000,000.-							
< 이 하 여 백 >														

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 송파구 잠실동 소재 “서울송전초등학교” 남서측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지 및 다세대주택, 업무시설 및 근린생활시설, 판매시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선 "잠실새내역" 등이 소재하는 등 제반대중교통 사정은 무난시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제4층 제422호 외 2개호로서,
외벽: 석재 붙임 마감 등
내벽: 인테리어, 몰탈위 페인팅 마감 등
창호: 샷시 창호 마감 등
이용상태: 근린생활시설 및 사무소 등으로 이용중임

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

공동위생설비, 승강기설비, 소화전 및 경보설비 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 가장형의 토지로서 남측으로 로폭 30m 내외의 포장도로에 접해 있으며 현황 근린생활시설 건부지 등으로 이용중임.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 중심지미관지구, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 3m 건축선 지정구역(세부사항은 건축과에 문의) 임.

7. 공부와와의 차이

평가의견서 '6. 그밖의 사항' 참조.

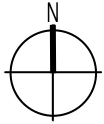
8. 임 대 관 계

미상임.

9. 기타 참고사항

-

광역위치도

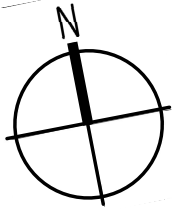


소재지

서울특별시 송파구 잠실동 44-3 레이크팰리스
제상가에이동 제4층 제422호 외 2개호



호별배치도



< 제4층 호별배치도 >



< 제5층 호별배치도 >

사 진 용 지



[본건 남동측 전경]



[본건 남서측 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(가) 제422호 출입문 전경]



[본건 기호(가) 제422호 내부 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(나) 제423호 출입문 전경]



[본건 기호(나) 제423호 내부 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(나) 제423-1호 출입문 전경]



[본건 기호(가), (나) 복도 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(다) 제507호 출입문 전경]

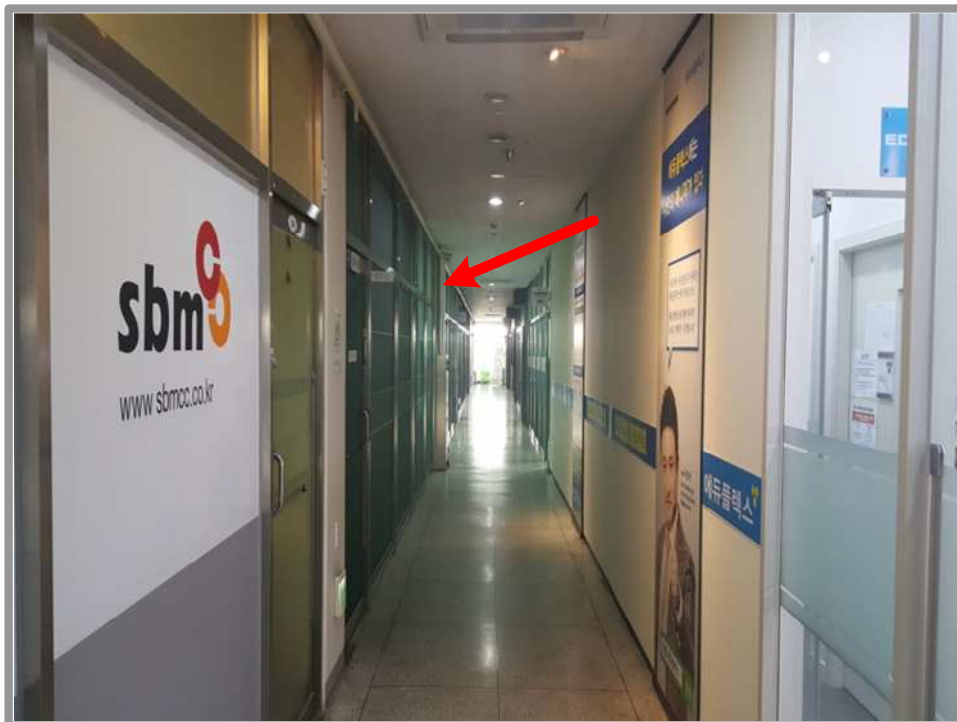


[본건 기호(다) 제507호 내부 전경]

사 진 용 지



[본건 기호(다) 제507-1호 출입문 전경]



[본건 기호(다) 복도 전경]

사 진 용 지



[본건 제상가에이동 출입구 전경]



[본건 남측 주변 전경]