

감정평가서

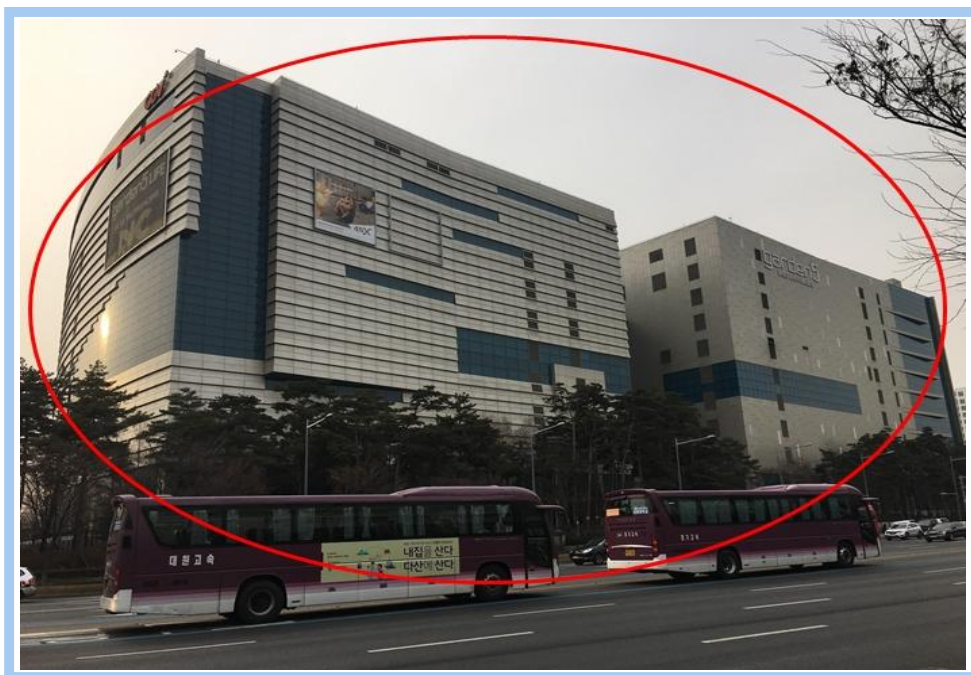
Appraisal Report

서울특별시 송파구 문정동 634 소재 부동산

NA2017-0206-0012

2017-02-13

대한토지신탁(주)



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 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.



나라감정평가법인

전화:02)737-8871


전송:02)739-2871



(구분건물) 감정평가표

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


감정평가사
박성구

박성구 

(인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사

이 상 주

 (서명 또는 인)

감정평가액	오억원정 (\500,000,000.-)					
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가 목 적	공 매		
채무자	—		제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 또는 대상업체명	장윤 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)		기준가치	시 장 가 치		
			감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
			2017. 02. 08	2017. 02. 08	2017. 02. 13	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿)(의 료)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분 건물	5개호	구분 건물	5개호	—	500,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					\500,000,000.-
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 감정평가사 김 일 권  (인)</p>					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 송파구 문정동 634		
건물명 동, 층, 호수	가든파ibra이프 제9층 제에프-9085호 외 4개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	문화및집회시설, 판매시설	사용승인일자	2008년 12월 19일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비고
가	제9층 제에프-9085호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
나	제9층 제에프-9097호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
다	제9층 제에프-9099호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
라	제9층 제에프-9107호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
마	제9층 제에프-9109호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
감정평가액 합계			500,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
가든파ibra이프	광대소각	문화및집회시설, 판매시설	@7,000,000 ~ @10,000,000원/m ² 내외	9층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
규모, 벽체 높이, 형태, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	-			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 송파구 문정동 소재 “정자역” 남서측 인근에 위치하는 가든파이브라이프(문화 및 집회시설, 업무시설) 제9층 제에프-9085호(전유면적 : 11.34㎡)와 4개호로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- (2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2017년 02월 08일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2017년 02월 08일자이고, 가격조사 완료일은 2017년 02월 08일자 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 인접 호와 구획 없이 현황 “파티엔웨딩홀”의 일부로 이용 중이며, 관리사무소에서 제시한 도면을 기준으로 본건의 위치를 표시(후첨 “호별배치도” 참고)하였으니 공매 입찰시 참고 바람.
- (2) 본건은 이해관계인의 부재 및 현관문 폐문 등으로 인하여 출입이 가능한 구역에서 본건이 속한 파티엔웨딩홀 내부를 촬영(후첨 “사진용지” 참고)하였으니 공매 입찰시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표. 대상 부동산의 개요

소재지		서울특별시 송파구 문정동 634				
건물명 동, 층, 호수		가든파이버라이프 제9층 제에프-9085호 외 4개호				
기호		전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	전체(m ²) (A+B)	대지권(m ²)	전용률
가	제에프-9085호	11.34	22.07	33.41	3.2583	33.94%
나	제에프-9097호	11.34	22.07	33.41	3.2583	33.94%
다	제에프-9099호	11.34	22.07	33.41	3.2583	33.94%
라	제에프-9107호	11.34	22.07	33.41	3.2583	33.94%
마	제에프-9109호	11.34	22.07	33.41	3.2583	33.94%
용도		문화및집회시설, 판매시설		사용승인일자	2008년	12월 19일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	본건은 서울특별시 송파구 문정동 소재 "정자역" 남서측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편익은 양호함.
주위 환경	본건 주위는 아파트, 문화시설 및 업무시설 등으로 형성된 상가지대임.
토지형태 및 이용상태	인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 문화 및 집회시설, 업무시설 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 동측으로 노폭 약 55미터, 북측으로 노폭 약 35미터, 서측으로 노폭 약 30미터의 포장 도로와 각각 접함.
전철역과의 거리	본건 인근에 지하철 8호선 "정자역"이 소재함.
버스정류장과의 거리	본건 인근에 시내버스정류장이 소재함.
도시계획 및 공법관계	—
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상11층 건물 중 제9층 제에프-9085호 외 4개호로서, 외벽 : 몰탈 위 페인트 및 페어글라스 등 마감, 내벽 : 내부확인 못함, 바닥 : 내부확인 못함, 창호 : 페어글라스 창호 등 마감임.						
이 용 상 황	기호가~다: 문화 및 집회시설(예식장)(현황: "파티엔웨딩홀"), 기호라~마: 판매시설(도매시장)(현황: "파티엔웨딩홀")로 이용 중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타
	유무	○	○	○	○	○	-
주 차 여 건	지상 및 지하에 주차 가능함.						
임대 상황 및 공부와의 차이 등	—						

배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 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. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점
								신축년도
#1	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9021	11.4	3.2755	100,000 (@8,770)	실거래 신고	2015.07.03
								2008.12.19
#2	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 와이-9013	11.34	3.26	100,000 (@8,820)	실거래 신고	2016.04.19
								2008.12.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

※ 본건(제에프-9085호 외 4개호)은 2014.09.12자로 일괄하여 347,000,000원에 거래되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.00)**

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표(매장용(집합)) : 서울, 전체]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2015년	0.68	0.27	0.28	0.52
2016년	0.66	0.51	0.37	0.24

[시점수정치 산출]

구 분	기 호	시점수정치 (2015.07.03 ~ 2017.02.08)
자본수익률	1	$(1 + (0.0028 \times 90/92)) \times 1.0052 \times 1.0066 \times 1.0051 \times 1.0037 \times 1.0024 \times (1 + (0.0024 \times 39/92)) = 1.02705$

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

[기호 가~마 : 비교사례 #1]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 외부요인 에서 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 내부요인 에서 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 호별요인 에서 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	없음.
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
가~마	100,000,000 (@8,770,000)	1.00	1.02705	1.000	11.34 / 11.4	102,164,447	100,000,000 (@8,820,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1 [본건]	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9085	11.34	3.2583	경매	91,000 (@8,020)	2013.07.31
								2008.12.19
#2 [본건]	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9097	11.34	3.2583	경매	97,000 (@8,550)	2013.07.31
								2008.12.19
#3 [본건]	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9099	11.34	3.2583	경매	97,000 (@8,550)	2013.07.31
								2008.12.19
#4 [본건]	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9107	11.34	3.2583	경매	116,000 (@10,200)	2013.07.31
								2008.12.19
#5 [본건]	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9109	11.34	3.2583	경매	116,000 (@10,200)	2013.07.31
								2008.12.19
#6	문정동 634	가든 파이브 라이프	8/ 티-8079	22.68	6.5166	경매	125,000 (@5,510)	2014.03.28
								2008.12.19
#7	문정동 634	가든 파이브 라이프	9/ 에프-9122	22.67	6.5137	담보	8,000 (@3,530)	2016.09.07
								2008.12.19

▶ 단가 : 전유면적 기준

※ 기호#1~5(본건 기호 가~마)를 포함한 10개 호수(제에프-9011, 9012, 9013, 9016, 9018, 9085, 9097, 9099, 9107, 9109호)는 일괄하여 2013.07.31자로 1,032,000,000원에 경매평가되었으며, 2014.07.21자로 660,500,000원에 낙찰(낙찰율: 64.0%)되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
가든파이브	광대소각	문화및집회시설, 판매시설	@7,000,000 ~ @10,000,000원/㎡내외	9층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
벽체 높이, 형태, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.				

(3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 상가/근린상가, 단위 : %)

지역통계	서울	송파구	문정동
1년간 평균	83.43	93.36	0.00
6개월 평균	87.09	100.64	0.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
가	제9층 제에프-9085호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
나	제9층 제에프-9097호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
다	제9층 제에프-9099호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
라	제9층 제에프-9107호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
마	제9층 제에프-9109호	11.34	100,000,000	@8,820,000	-
감정평가액 합계			500,000,000	-	-

- ▶ 단가 : 전유면적 기준
- ▶ 본건의 토지·건물 배분가액은 한국부동산연구원에서 발간한 “집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 연구(한부연 2007-05)”중 매장용빌딩의 토지·건물 배분비율을 종합 참작하여 후면 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였는바 공매진행시 참고바람.

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

- ▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 용 및 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
	서울특별시 송파구 문정동 634 가든파이버 라이프 [도로명주소] 서울특별시 송파구 충민로 66	문화 및 집회시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하5층 지상11층				
			지5층	30,682.84			
			지5층	5,503.22			
			지4층	30,742.07			
			지4층	1,003.36			
			지3층	37,700.55			
			지3층	727.87			
			지2층	31,087.96			
			지2층	980.54			
			지2층	6,380.14			
			지1층	4,830.75			
			지1층	2,558.94			
			지1층	31,139.87			
			1층	111.55			
			1층	21,986.58			
			2층	21,305.25			
			3층	138.94			
			3층	23,023.06			
			4층	25.81			
			4층	24,475.29			
			5층	25.81			
			5층	24,534.68			
			6층	84.59			
			6층	24,430.49			
			7층	25.81			
			7층	24,531.73			
			8층	24,464.87			
			9층	23,249.90			
			9층	1,050.01			
			10층	141.38			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 및 번	지 용 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
1 <							

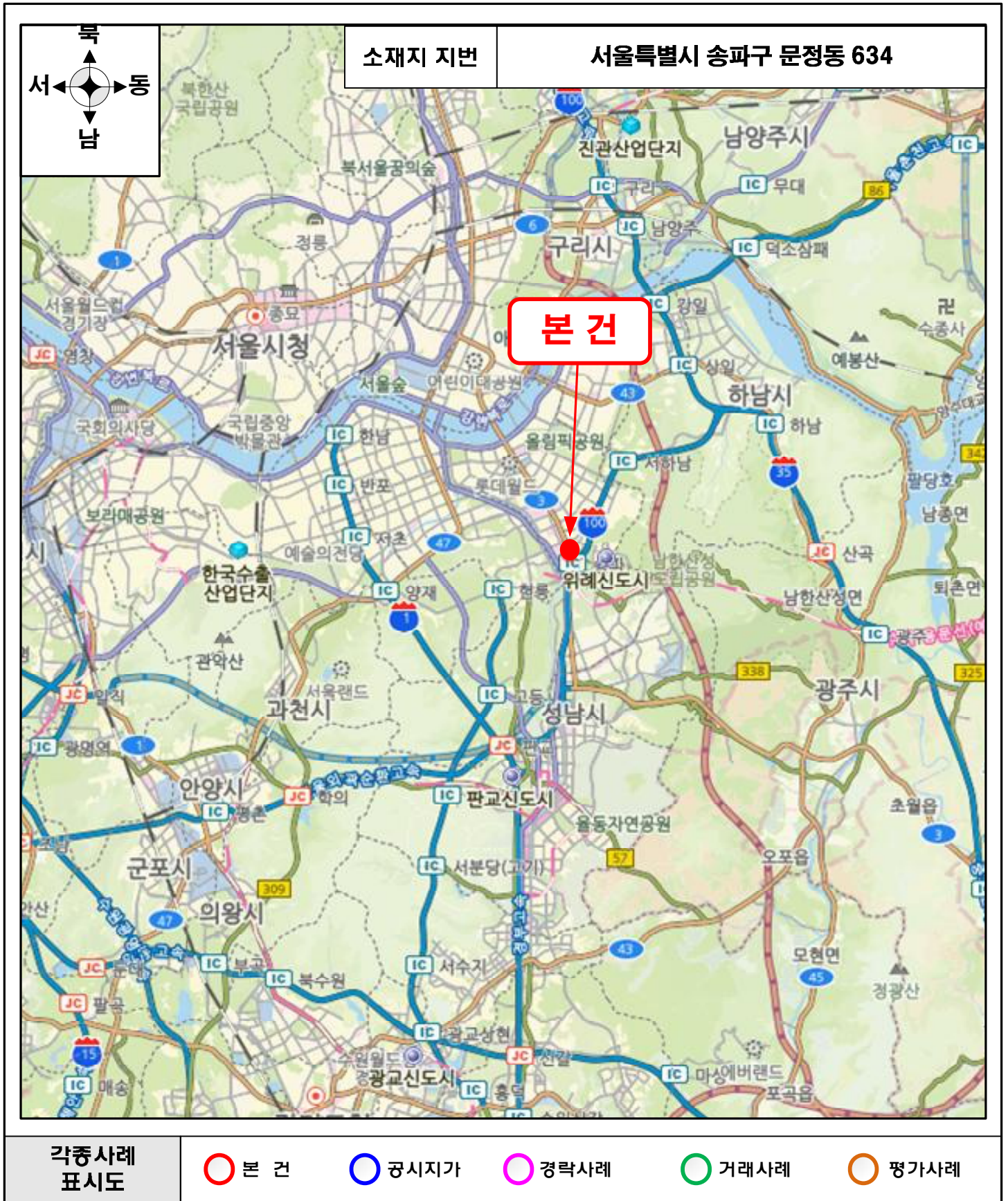
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
다			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프-9099호	11.34	11.34	100,000,000	비준가액 (공용면적: 22.07㎡)
			1 소 유 권	3.2583	3.2583		
			대 지 권	41,732.1			
라			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프-9107호	11.34	11.34	100,000,000	비준가액 (공용면적: 22.07㎡)
			1 소 유 권	3.2583	3.2583		
			대 지 권	41,732.1			
마			(내) 철근콘크리트구조 제9층 제에프-9109호	11.34	11.34	100,000,000	비준가액 (공용면적: 22.07㎡)
			1 소 유 권	3.2583	3.2583		
			대 지 권	41,732.1			
						배분내역	
					토지:	40,000,000	
					건물:	60,000,000	

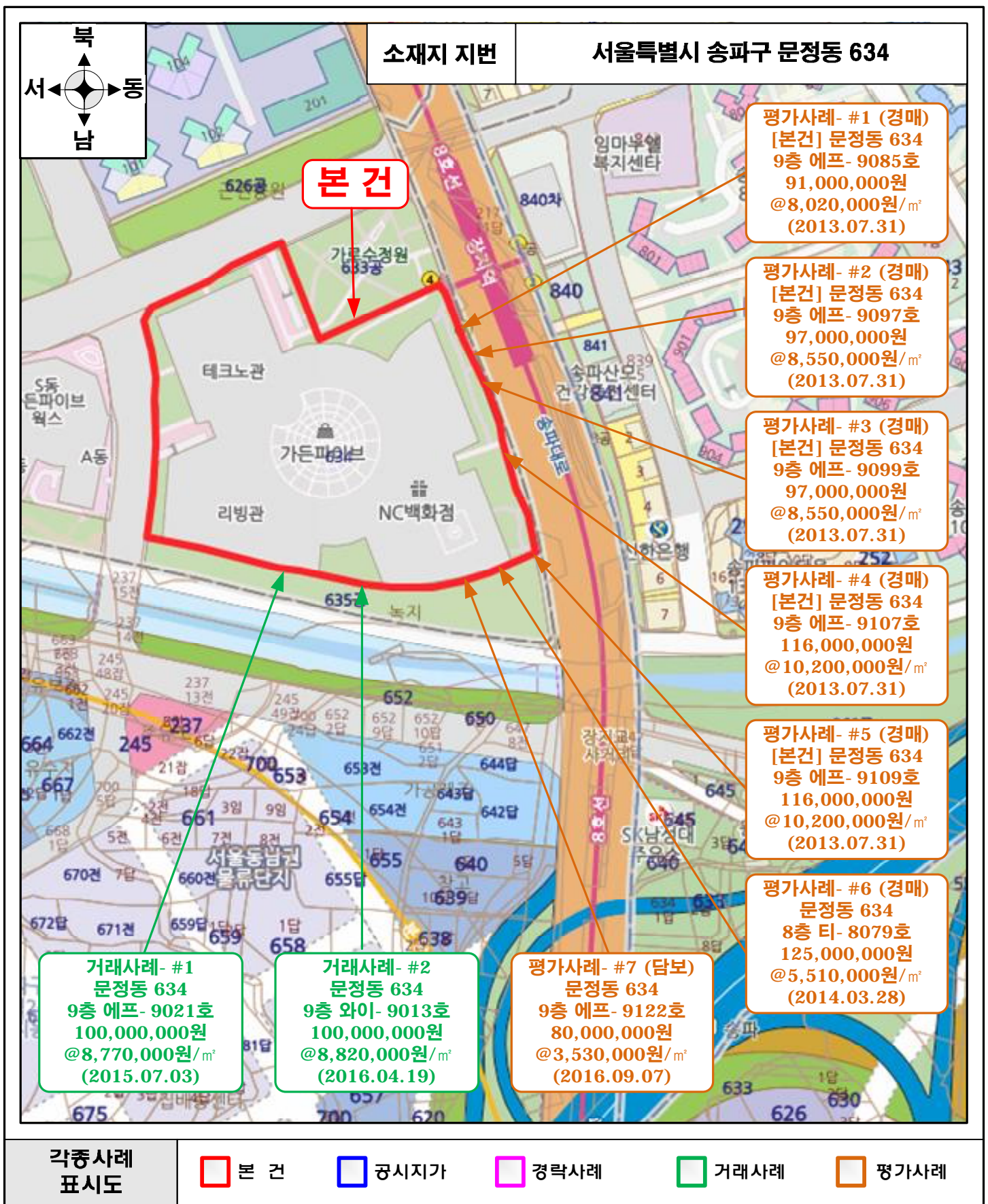
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
					토지:	40,000,000	
					건물:	60,000,000	
		합 계				500,000,000. -	
			이 하	여	백		

광역 위치도



위 치 도



호별 배치도

【 호별 배치도 】

本 件

가든파이브라이프

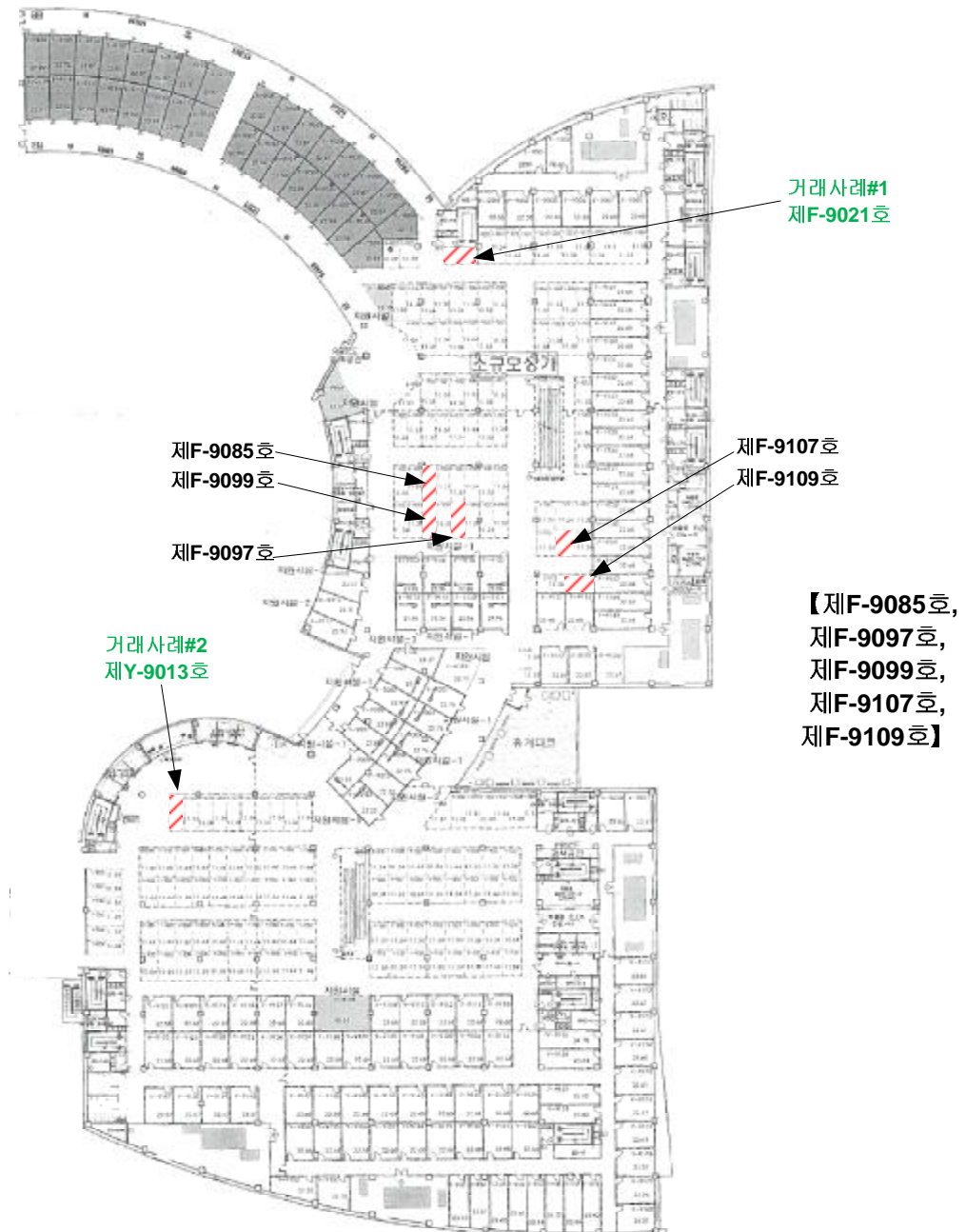
가) 제F-9085호 전용면적(11.34㎡)

나) 제F-9097호 전용면적(11.34㎡)

다) 제F-9099호 전용면적(11.34㎡)

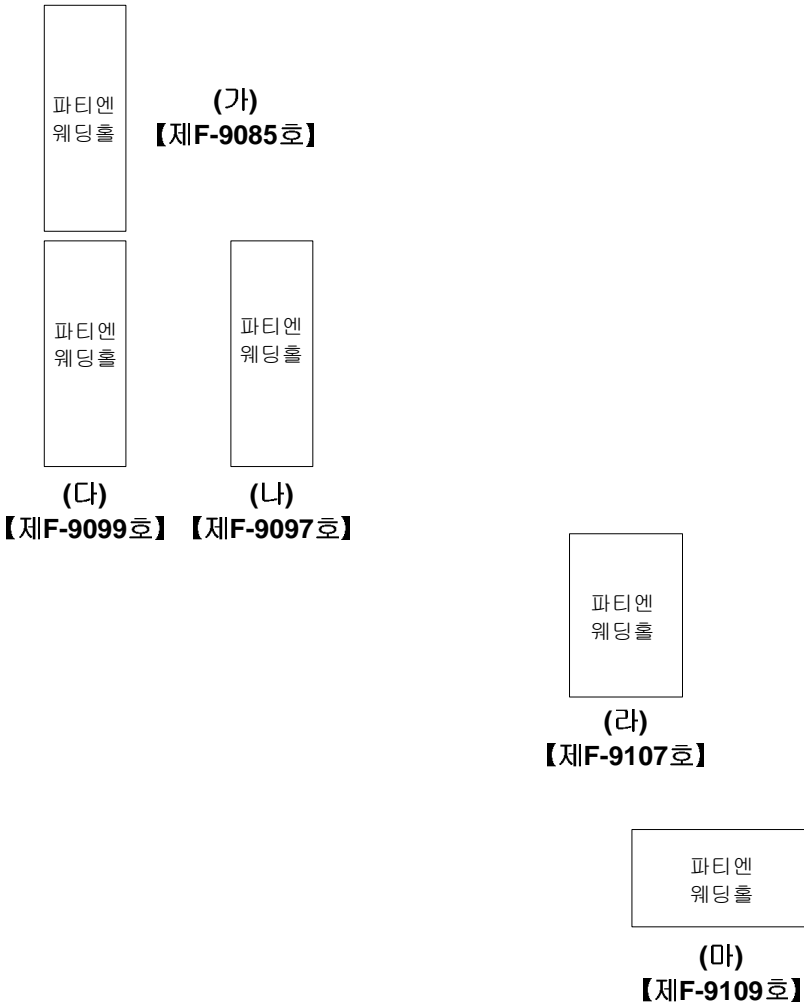
라) 제F-9107호 전용면적(11.34㎡)

마) 제F-9109호 전용면적(11.34㎡)



이용상태

【 건물 이용상태 】



사 진 용 지

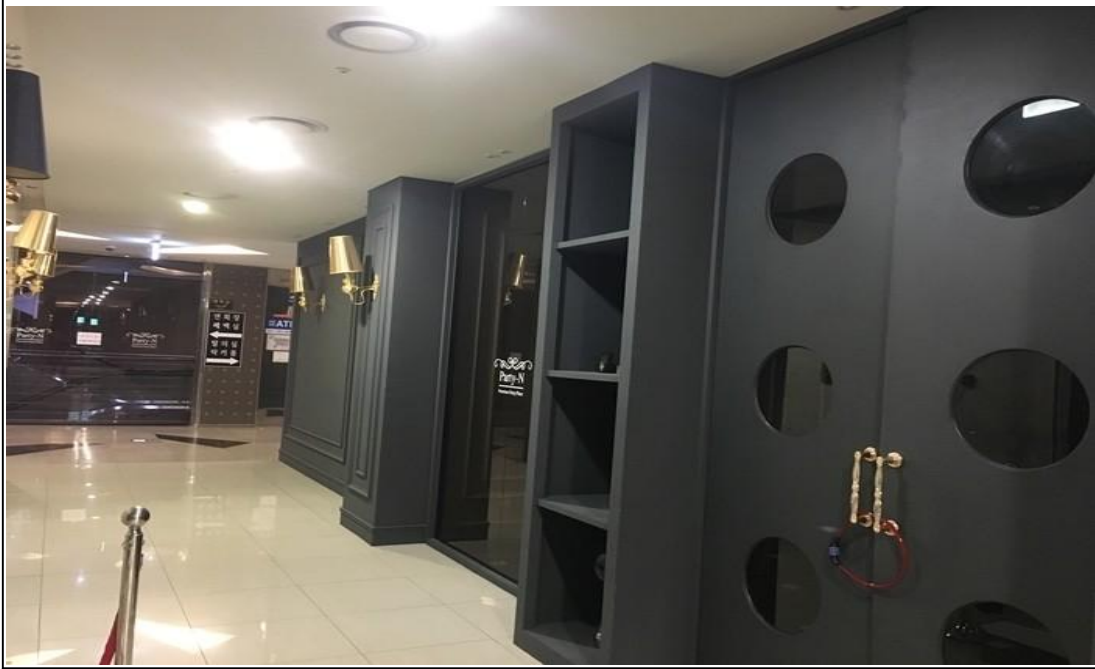


본건전경//남동측 촬영

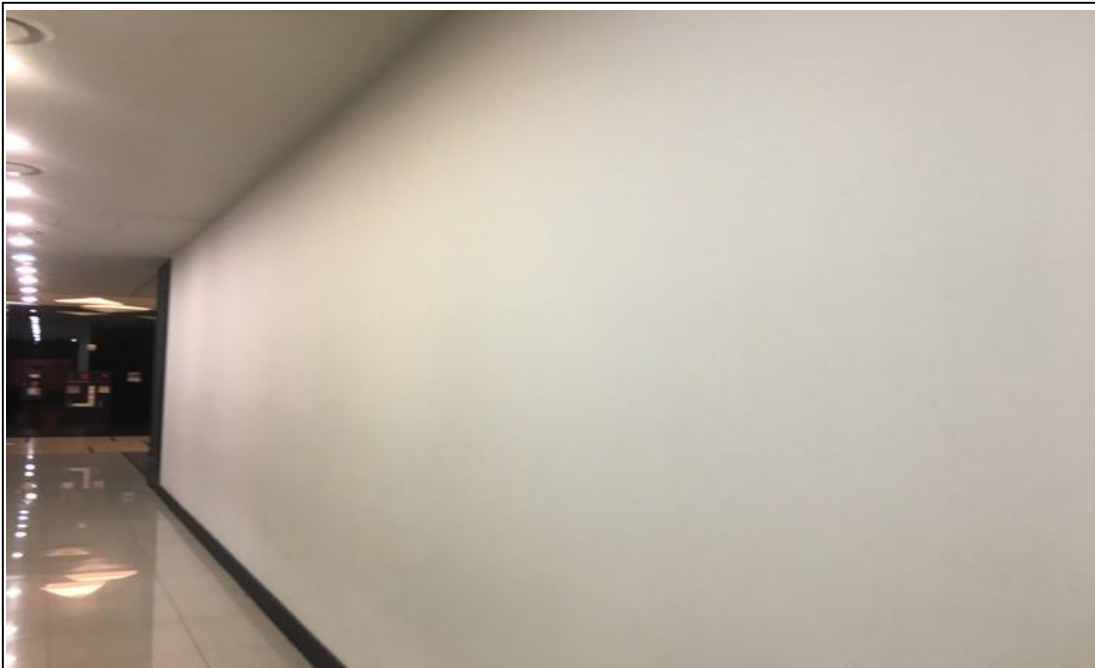


주위환경//남동측 촬영

사 진 용 지

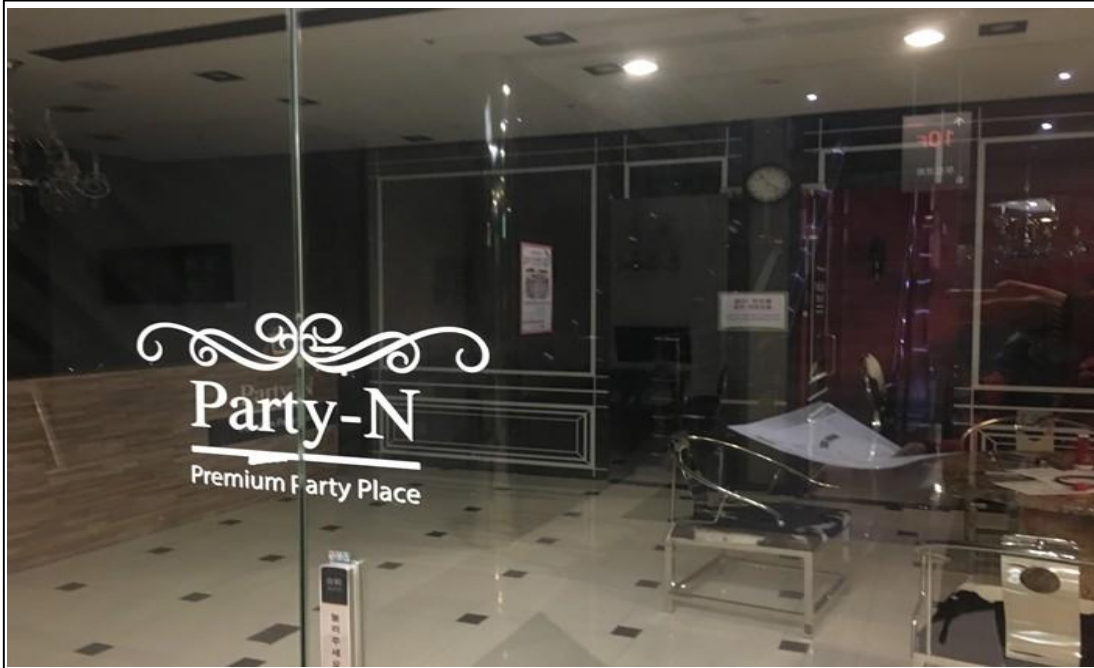


본건 내부



본건 내부

사 진 용 지



본건 내부



본건 내부