

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 한신공영(주)

건 명 : 서울특별시 서대문구 홍제동 469 소재 구분건물

감정 평가서 번호 : 미래새한 2404-10-30031호



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)미래새한감정평가법인

TEL : (02)558-5151 FAX : (02)554-9184

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정주원

정

주

원



(주)미래새한감정평가법인 본사  
대표자 황규정



|                |                                   |                              |              |                              |              |                   |
|----------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------|------------------------------|--------------|-------------------|
| 감정평가액          | 사백팔십일억오천삼백만원정 (₩48,153,000,000.-) |                              |              |                              |              |                   |
| 의뢰인            | 한신공영(주)                           |                              | 감정평가목적       | 구매                           |              |                   |
| 채무자            | --                                |                              | 제출처          | 한신공영(주)                      |              |                   |
| 소유자<br>(대상업체명) | 대한토지신탁(주)                         |                              | 기준가치         | 시장가치                         |              |                   |
|                |                                   |                              | 감정평가조건       | --                           |              |                   |
| 목록표시근거         | 등기사항전부증명서,<br>집합건축물대장             |                              | 기준시점         | 조사기간                         | 작성일          |                   |
|                |                                   |                              | 2024. 06. 25 | 2024. 06. 25                 | 2024. 06. 26 |                   |
| 감정평가<br>내용     | 공부(의뢰)                            |                              | 사정           |                              | 감정평가액        |                   |
|                | 종별                                | 면적(m <sup>2</sup> )<br>또는 수량 | 종별           | 면적(m <sup>2</sup> )<br>또는 수량 | 단가           | 금액                |
|                | 구분건물                              | 25개호                         | 구분건물         | 25개호                         | -            | 48,153,000,000    |
|                |                                   |                              | 이하           | 여백                           |              |                   |
|                |                                   |                              |              |                              |              |                   |
|                |                                   |                              |              |                              |              |                   |
|                | 합계                                |                              |              |                              |              | ₩48,153,000,000.- |

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

심사자  
감정평가사

류

제

홍



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 서울특별시 서대문구 홍제동 소재 “고은초등학교” 동측 인근에 위치한 대한토지신탁(주) 소유의 인왕산 한신희플러스 제3층 제1-1호 외 24개호로서, 한신희공영(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.


### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

|                           |  |           |             |
|---------------------------|--|-----------|-------------|
| <b>소재지</b>                | 서울특별시 서대문구 홍제동 469<br>(서울특별시 서대문구 통일로 397) |           |             |
| <b>건물명 및 층·호수</b>         | 인왕산 한신희플러스 제3층 제1-1호 외 24개호                |           |             |
| <b>주 용 도</b>              | 공동주택 및 근린생활시설                              |           |             |
| <b>용도지역</b>               | 3종일주                                       | 대         |             |
| <b>주 구 조</b>              | 철근콘크리트구조                                   |           |             |
| <b>사용승인일자</b>             | 2009.12.02                                 |           |             |
| <b>건물규모</b>               | <b>동수</b>                                  | <b>층수</b> | <b>세대/호</b> |
|                           | 1  | -5/15     | 115/24      |
| <b>면 적(m<sup>2</sup>)</b> | <b>대지면적</b>                                |           | <b>연면적</b>  |
|                           | 5,857.4                                    |           | 34,557.216  |
| <b>비 고</b>                | -  |           |             |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 대상물건 개요

| 일련번호       | 층/호수   | 면적(㎡)           |                  |                   | 대지권<br>(㎡)       | 용도<br>(현황)           |
|------------|--------|-----------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|
|            |        | 전유              | 공용               | 합계                |                  |                      |
| (1)        | 지3/1-1 | 232.7           | 246.215          | 478.915           | 77.8931          | 근린생활시설               |
| (2)        | 지3/1-2 | 365.54          | 386.772          | 752.312           | 122.3593         |                      |
| (3)        | 지3/2   | 148.04          | 156.638          | 304.678           | 49.5543          |                      |
| (4)        | 지3/3   | 126.69          | 134.048          | 260.738           | 42.4077          | 학원                   |
| (5)        | 지3/4   | 183.08          | 193.712          | 376.792           | 61.2834          | 제1종근린생활시설(의원)        |
| (6)        | 지3/5   | 158.77          | 167.991          | 326.761           | 53.146           | 기타제2종근생활시설           |
| (7)        | 지3/6   | 155.26          | 164.277          | 319.537           | 51.9711          | 근린생활시설               |
| (8)        | 지3/7   | 144.23          | 152.606          | 296.836           | 48.279           | 학원                   |
| (9)        | 지3/8   | 32.26           | 34.134           | 66.394            | 10.7986          | 근린생활시설               |
| (10)       | 지3/9   | 1,134.57        | 1,200.465        | 2,335.035         | 379.7813         | 운동시설                 |
| (11)       | 지3/11  | 694.65          | 734.994          | 1,429.644         | 232.5243         | 학원                   |
| (12)       | 지4/1   | 477.298         | 427.245          | 904.543           | 135.81           | 운동시설(골프연습장)          |
| (13)       | 지4/2   | 21.97           | 35.54            | 57.51             | 8.5528           | 판매시설                 |
| (14)       | 지4/3   | 33.12           | 53.577           | 86.697            | 12.8934          |                      |
| (15)       | 지4/4   | 33.62           | 54.386           | 88.006            | 13.0881          | 제2종근린생활시설<br>(일반음식점) |
| (16)       | 지4/5   | 130.42          | 210.974          | 341.394           | 50.7718          | 판매시설                 |
| (17)       | 지4/9   | 31.59           | 51.1             | 82.69             | 12.2978          |                      |
| (18)       | 지4/10  | 30.01           | 48.547           | 78.557            | 11.6827          |                      |
| (19)       | 지4/11  | 336.81          | 544.844          | 881.654           | 131.1186         | 금융업소                 |
| (20)       | 지4/15  | 91.57           | 148.131          | 239.701           | 35.6477          | 제1종근린생활시설(의원)        |
| (21)       | 지4/17  | 72.38           | 117.085          | 189.465           | 28.1771          | 판매시설                 |
| (22)       | 지4/19  | 77.18           | 124.851          | 202.031           | 30.0458          |                      |
| (23)       | 지4/25  | 40.12           | 64.901           | 105.021           | 15.6185          |                      |
| (24)       | 지4/26  | 1,572.2         | 2,543.285        | 4,115.485         | 612.0496         |                      |
| (25)       | 지4/28  | 58.672          | 61.991           | 120.663           | 16.695           | 제2종근린생활시설<br>(일반음식점) |
| <b>합 계</b> |        | <b>6,382.75</b> | <b>8,058.309</b> | <b>14,441.059</b> | <b>2,244.447</b> | -                    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

일련번호 1) 도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35M~40M)(저축), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(2018-03-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축선<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변중점경관관리구역).

### 다. 주위 환경

주변은 단독주택 및 공동주택, 각급학교, 일반음식점 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난한 편임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 06월 25일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 대상물건은 2024년 06월 25일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### III. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

대상물건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하여 평가하되, 다른방식(수익환원법-직접환원법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 그 밖의 사항

1. 본 감정평가는 공매평가 목적으로서, 감정평가 목적 외 타 용도로 사용할 수 없음.
2. 대상물건의 위치확인은 의뢰인측 제시 도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 일련번호 (19)는 등기사항전부증명서 상 전세권(전세금: 10억원, 범위: 업무용 건물의 전부, 존속기간: 23.03.20일부터 2028.03.19.일까지, 전세권자: 서귀포수산업협동조합) 설정되어 있으니, 공매 진행시 참고바람.
4. 일련번호 (21)은 일련번호 (20)에서 분할되었으나, 기준시점 현재 "미등기" 상태로서 "집합건축물 대장"을 기준하여 평가하였음.
5. 일련번호 (20) 대지권은 등기사항전부증명서 상 63.8248㎡이나, 분할 후 등기 미정리된 상태로 전유면적 기준하여 일련번호 (20) 대지권은 35.6477㎡, 일련번호 (21) 대지권은 28.1771㎡로 사정하여 기재하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

| 기호 | 소재지     | 층/호수           | 전유면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 단가 (원/전유면적㎡) | 거래가액(원)       | 비고    |
|----|---------|----------------|----------|---------------|--------------|---------------|-------|
| ㉠  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/102-A 외 | 144.41   | 2023.07.20    | 11,800,000   | 1,700,000,000 | 현황 1층 |
| ㉡  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/104-A   | 31.515   | 2022.01.28    | 11,600,000   | 365,298,000   | 현황 1층 |
| ㉢  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/114-B   | 24.794   | 2021.06.21    | 19,400,000   | 480,000,000   | 현황 1층 |
| ㉣  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/114-C   | 23.613   | 2022.12.04    | 6,470,000    | 152,800,000   | 현황 1층 |
| ㉤  | 홍은동 464 | 상가/ 지1/221     | 37.8     | 2022.09.06    | 7,410,000    | 280,000,000   | 현황 2층 |
| ㉥  | 녹번동 282 | 상가에이/ 지1/303   | 27.675   | 2023.07.18    | 12,600,000   | 350,000,000   | 현황 3층 |

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

| 기호 | 소재지     | 동/층/호수         | 전유면적 (㎡) | 기준시점       | 단가 (원/전유면적㎡) | 감정평가액 (원)      | 감정평가 목적  |
|----|---------|----------------|----------|------------|--------------|----------------|----------|
| ①  | 홍제동 469 | 본 건            | 6,382.75 | 2023.12.31 | -            | 48,153,000,000 | 유형자산 재평가 |
| ②  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/102-A 외 | 144.41   | 2023.12.28 | 15,400,000   | 2,218,000,000  | 담보       |
| ③  | 홍은동 464 | 상가/ 지2/105     | 58.04    | 2023.02.06 | 19,100,000   | 1,110,000,000  | 담보       |
| ④  | 녹번동 282 | 상가에이/ 지3/112   | 28.35    | 2023.02.01 | 20,000,000   | 567,000,000    | 일반거래     |
| ⑤  | 녹번동 282 | 상가에이/ 지2/211   | 28.35    | 2022.01.13 | 10,600,000   | 301,000,000    | 담보       |

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

| 용도               | 거래가격수준                             | 비고    |
|------------------|------------------------------------|-------|
| 지3층<br>(현황 지상2층) | 전유면적당: 5,500,000~6,000,000원/㎡ 수준   | 전면 기준 |
| 지4층<br>(현황 지상1층) | 전유면적당: 15,000,000~16,000,000원/㎡ 수준 | 전면 기준 |

#### ■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

| 지역통계    | 서울       |            |          | 서대문구     |            |          | 홍제동      |            |          |
|---------|----------|------------|----------|----------|------------|----------|----------|------------|----------|
|         | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) | 낙찰가율 (%) | 낙찰율 평균 (%) | 낙찰건수 (건) |
| 상가/근린상가 | 76.65    | 71.54      | 131      | 63.54    | 66.40      | 2        | 0        | 0          | 0        |

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래 사례㉔을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지     | 동/층/호수      | 전유면적 (㎡) | 거래시점 (계약일 기준) | 단가 (원/전유면적㎡) | 거래가액(원)     | 비고         |
|----|---------|-------------|----------|---------------|--------------|-------------|------------|
| ㉔  | 홍은동 464 | 상가/지2/114-B | 24.794   | 2021.06.21    | 19,400,000   | 480,000,000 | 등기사항 전부증명서 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 일련번호 (1) ~ (25) [서울 (집합상가), 단위:%]

| 기 간                     | 자본수익률(%) | 비 고  |
|-------------------------|----------|--|
| 2021년 2분기               | 0.800    | 2021년 2분기 수익률  |
| 2021년 3분기               | 0.930    | 2021년 3분기 수익률  |
| 2021년 4분기               | 0.750    | 2021년 4분기 수익률  |
| 2022년 1분기               | 0.530    | 2022년 1분기 수익률  |
| 2022년 2분기               | 0.570    | 2022년 2분기 수익률  |
| 2022년 3분기               | 0.590    | 2022년 3분기 수익률  |
| 2022년 4분기               | 0.090    | 2022년 4분기 수익률  |
| 2023년 1분기               | -0.15    | 2023년 1분기 수익률  |
| 2023년 2분기               | 0.190    | 2023년 2분기 수익률  |
| 2023년 3분기               | 0.080    | 2023년 3분기 수익률  |
| 2023년 4분기               | 0.450    | 2023년 4분기 수익률  |
| 2024년 1분기               | 0.730    | 2024년 1분기 수익률  |
| 2021.06.21 ~ 2024.06.25 | 5.675    | $  \begin{aligned}  & (1+0.0080 \times 10/91) \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+0.0045) \\  & \times (1+0.0073) \times (1+0.0073 \times 86/91) \\  & \approx 1.05675  \end{aligned}  $ |

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 1분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

#### ■ 시점수정의 결정

| 일련번호       | 시점수정치   |
|------------|---------|
| (1) ~ (25) | 1.05675 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 상업용

| 조 건        | 항 목  |
|------------|--|
| 단지<br>외부요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등 |
| 단지<br>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     |
| 호별 요인      | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등                 |
| 기타 요인      | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  |

#### ■ 가치형성요인 비교치의 결정

| 일련번호           | 거래<br>사례 | 단지<br>외부요인 | 단지<br>내부요인 | 호별<br>요인 | 기타<br>요인 | 비 교 치        | 비 고 |
|----------------|----------|------------|------------|----------|----------|--------------|-----|
| (1)            | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.38     | 1.00     | <b>0.273</b> | 상업용 |
| (2)            | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.34     | 1.00     | <b>0.244</b> | 상업용 |
| (3)~(8)        | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.40     | 1.00     | <b>0.287</b> | 상업용 |
| (9)            | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.31     | 1.00     | <b>0.222</b> | 상업용 |
| (10)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.31     | 1.00     | <b>0.222</b> | 상업용 |
| (11)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.32     | 1.00     | <b>0.230</b> | 상업용 |
| (12)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.69     | 1.00     | <b>0.495</b> | 상업용 |
| (13)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 1.05     | 1.00     | <b>0.753</b> | 상업용 |
| (14)~(15),(17) | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 1.04     | 1.00     | <b>0.746</b> | 상업용 |
| (16),(19)      | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 1.01     | 1.00     | <b>0.725</b> | 상업용 |
| (18)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 1.09     | 1.00     | <b>0.782</b> | 상업용 |
| (20)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.63     | 1.00     | <b>0.452</b> | 상업용 |
| (21)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.64     | 1.00     | <b>0.459</b> | 상업용 |
| (22),(23)      | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.69     | 1.00     | <b>0.495</b> | 상업용 |
| (24)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.58     | 1.00     | <b>0.416</b> | 상업용 |
| (25)           | ㊸        | 0.92       | 0.78       | 0.93     | 1.00     | <b>0.667</b> | 상업용 |

※ 외부요인은 배후지(단지)의 크기에서 대상물건이 열세함.

※ 내부요인은 건물 관리상태(사용승인일) 및 규모 등에서 대상물건이 열세함.

※ 호별요인은 층별·위치별 효용 및 규모(전유면적) 등을 고려하여 호별로 비교치를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1) 대상 부동산 적용단가

| 일련<br>번호 | 비교사례단가<br>(원/전유㎡) | 사정보정  | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 산정단가<br>(원/전유면적㎡) | 적용단가<br>(원/전유㎡) |
|----------|-------------------|-------|---------|--------------|-------------------|-----------------|
| (1)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.273        | 5,596,759         | 5,600,000       |
| (2)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.244        | 5,002,232         | 5,000,000       |
| (3)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (4)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (5)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (6)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (7)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (8)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.287        | 5,883,773         | 5,880,000       |
| (9)      | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.222        | 4,551,211         | 4,550,000       |
| (10)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.222        | 4,551,211         | 4,550,000       |
| (11)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.230        | 4,715,219         | 4,720,000       |
| (12)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.495        | 10,147,970        | 10,150,000      |
| (13)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.753        | 15,437,215        | 15,400,000      |
| (14)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.746        | 15,293,709        | 15,300,000      |
| (15)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.746        | 15,293,709        | 15,300,000      |
| (16)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.725        | 14,863,189        | 14,900,000      |
| (17)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.746        | 15,293,709        | 15,300,000      |
| (18)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.782        | 16,031,743        | 16,000,000      |
| (19)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.725        | 14,863,189        | 14,900,000      |
| (20)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.452        | 9,266,429         | 9,270,000       |
| (21)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.459        | 9,409,936         | 9,410,000       |
| (22)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.495        | 10,147,970        | 10,150,000      |
| (23)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.495        | 10,147,970        | 10,150,000      |
| (24)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.416        | 8,528,395         | 8,530,000       |
| (25)     | 19,400,000        | 1.000 | 1.05675 | 0.667        | 13,674,134        | 13,700,000      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 대상 부동산의 시산가액

| 일련<br>번호 | 층/호수   | 전유면적<br>(㎡) | 전유면적당 단가<br>(원/㎡) | 산출금액<br>(원)    | 시산가액<br>(원)    |
|----------|--------|-------------|-------------------|----------------|----------------|
| (1)      | 지3/1-1 | 232.7       | 5,600,000         | 1,303,120,000  | 1,300,000,000  |
| (2)      | 지3/1-2 | 365.54      | 5,000,000         | 1,827,700,000  | 1,830,000,000  |
| (3)      | 지3/2   | 148.04      | 5,880,000         | 870,475,200    | 870,000,000    |
| (4)      | 지3/3   | 126.69      | 5,880,000         | 744,937,200    | 745,000,000    |
| (5)      | 지3/4   | 183.08      | 5,880,000         | 1,076,510,400  | 1,080,000,000  |
| (6)      | 지3/5   | 158.77      | 5,880,000         | 933,567,600    | 934,000,000    |
| (7)      | 지3/6   | 155.26      | 5,880,000         | 912,928,800    | 913,000,000    |
| (8)      | 지3/7   | 144.23      | 5,880,000         | 848,072,400    | 848,000,000    |
| (9)      | 지3/8   | 32.26       | 4,550,000         | 146,783,000    | 147,000,000    |
| (10)     | 지3/9   | 1,134.57    | 4,550,000         | 5,162,293,500  | 5,160,000,000  |
| (11)     | 지3/11  | 694.65      | 4,720,000         | 3,278,748,000  | 3,280,000,000  |
| (12)     | 지4/1   | 477.298     | 10,150,000        | 4,844,574,700  | 4,840,000,000  |
| (13)     | 지4/2   | 21.97       | 15,400,000        | 338,338,000    | 338,000,000    |
| (14)     | 지4/3   | 33.12       | 15,300,000        | 506,736,000    | 507,000,000    |
| (15)     | 지4/4   | 33.62       | 15,300,000        | 514,386,000    | 514,000,000    |
| (16)     | 지4/5   | 130.42      | 14,900,000        | 1,943,258,000  | 1,940,000,000  |
| (17)     | 지4/9   | 31.59       | 15,300,000        | 483,327,000    | 483,000,000    |
| (18)     | 지4/10  | 30.01       | 16,000,000        | 480,160,000    | 480,000,000    |
| (19)     | 지4/11  | 336.81      | 14,900,000        | 5,018,469,000  | 5,020,000,000  |
| (20)     | 지4/15  | 91.57       | 9,270,000         | 848,853,900    | 849,000,000    |
| (21)     | 지4/17  | 72.38       | 9,410,000         | 681,095,800    | 681,000,000    |
| (22)     | 지4/19  | 77.18       | 10,150,000        | 783,377,000    | 783,000,000    |
| (23)     | 지4/25  | 40.12       | 10,150,000        | 407,218,000    | 407,000,000    |
| (24)     | 지4/26  | 1,572.2     | 8,530,000         | 13,410,866,000 | 13,400,000,000 |
| (25)     | 지4/28  | 58.672      | 13,700,000        | 803,806,400    | 804,000,000    |
| 합 계      |        | 6,382.75    | -                 | -              | 48,153,000,000 |



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 수익환원법에 의한 시산가액

#### 가. 개 요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법을 말함.

$$\text{수익가액} = \text{기대 순수익} \div \text{환원이율}$$

#### 나. 임대수익

##### 1) 대상물건의 임대내역

(단위:원)

| 일련번호       | 층/호수                | 보 증 금 | 월 임대료 | 비고     |
|------------|---------------------|-------|-------|--------|
| (1) ~ (25) | 제3층 제1-1호 외<br>24개호 |       |       | 미 상 임. |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 지역별 임대료 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

| 지 역 | 층 별   | 임대료 통계(천원/공급면적㎡) |          |          |          |
|-----|-------|------------------|----------|----------|----------|
|     |       | 2023.2분기         | 2023.3분기 | 2023.4분기 | 2024.1분기 |
| 서울  | 지하1층  | 14.7             | 15.0     | 15.0     | 15.1     |
| 서울  | 1층    | 47.5             | 47.6     | 47.7     | 47.8     |
| 서울  | 2층    | 21.7             | 21.7     | 21.8     | 21.8     |
| 서울  | 3층    | 17.8             | 18.0     | 18.1     | 18.1     |
| 서울  | 4층    | 13.9             | 13.9     | 14.0     | 14.0     |
| 서울  | 5층    | 14.2             | 14.2     | 14.2     | 14.3     |
| 서울  | 6-10층 | 13.6             | 13.6     | 13.6     | 13.6     |
| 서울  | 11층이상 | 0.0              | 0.0      | 0.0      | 0.0      |

### 3) 지역별 전환율 통계

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

| 지 역 | 전 환 율(%) |          |          |          |
|-----|----------|----------|----------|----------|
|     | 2023.2분기 | 2023.3분기 | 2023.4분기 | 2024.1분기 |
| 서울  | 7.3      | 7.3      | 7.3      | 7.3      |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 대상물건 표준적 임대료 결정

대상물건 및 인근 유사 부동산의 임대수준 및 한국부동산원 상업용부동산의 임대통계자료를 종합 고려하여 대상물건의 표준적 임대료를 결정하였음.

| 일련<br>번호   | 전유면적<br>(㎡)     | 표준적 임대단가(원/㎡) |        |          | 대상물건의 표준 임대료         |                    |          |
|------------|-----------------|---------------|--------|----------|----------------------|--------------------|----------|
|            |                 | 보증금           | 월임대료   | 월<br>관리비 | 보증금                  | 월 임대료              | 월<br>관리비 |
| (1)        | 232.7           | 434,000       | 18,390 | -        | 101,000,000          | 4,280,000          | -        |
| (2)        | 365.54          | 374,000       | 15,980 | -        | 137,000,000          | 5,840,000          | -        |
| (3)        | 148.04          | 455,000       | 19,320 | -        | 67,400,000           | 2,860,000          | -        |
| (4)        | 126.69          | 454,000       | 19,340 | -        | 57,600,000           | 2,450,000          | -        |
| (5)        | 183.08          | 454,000       | 19,340 | -        | 83,300,000           | 3,540,000          | -        |
| (6)        | 158.77          | 454,000       | 19,340 | -        | 72,200,000           | 3,070,000          | -        |
| (7)        | 155.26          | 455,000       | 19,320 | -        | 70,700,000           | 3,000,000          | -        |
| (8)        | 144.23          | 454,000       | 19,340 | -        | 65,600,000           | 2,790,000          | -        |
| (9)        | 32.26           | 387,000       | 16,430 | -        | 12,500,000           | 530,000            | -        |
| (10)       | 1134.57         | 351,000       | 14,980 | -        | 399,000,000          | 17,000,000         | -        |
| (11)       | 694.65          | 365,000       | 15,550 | -        | 254,000,000          | 10,800,000         | -        |
| (12)       | 477.298         | 773,000       | 32,890 | -        | 369,000,000          | 15,700,000         | -        |
| (13)       | 21.97           | 1,180,000     | 50,520 | -        | 26,100,000           | 1,110,000          | -        |
| (14)       | 33.12           | 1,180,000     | 50,120 | -        | 39,200,000           | 1,660,000          | -        |
| (15)       | 33.62           | 1,180,000     | 50,270 | -        | 39,800,000           | 1,690,000          | -        |
| (16)       | 130.42          | 1,150,000     | 48,920 | -        | 150,000,000          | 6,380,000          | -        |
| (17)       | 31.59           | 1,180,000     | 50,330 | -        | 37,400,000           | 1,590,000          | -        |
| (18)       | 30.01           | 1,230,000     | 52,320 | -        | 37,100,000           | 1,570,000          | -        |
| (19)       | 336.81          | 1,140,000     | 48,690 | -        | 387,000,000          | 16,400,000         | -        |
| (20)       | 91.57           | 716,000       | 30,470 | -        | 65,600,000           | 2,790,000          | -        |
| (21)       | 72.38           | 728,000       | 30,950 | -        | 52,700,000           | 2,240,000          | -        |
| (22)       | 77.18           | 783,000       | 33,300 | -        | 60,500,000           | 2,570,000          | -        |
| (23)       | 40.12           | 785,000       | 33,400 | -        | 31,500,000           | 1,340,000          | -        |
| (24)       | 1572.2          | 661,000       | 27,986 | -        | 1,040,000,000        | 44,000,000         | -        |
| (25)       | 58.672          | 1,050,000     | 45,000 | -        | 62,100,000           | 2,640,000          | -        |
| <b>합 계</b> | <b>6,382.75</b> | -             | -      | -        | <b>3,718,300,000</b> | <b>157,840,000</b> | -        |

■ 월관리비는 임대차를 위한 운영경비와 실비 정산되는 상황으로 별도 고려하지 않음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 순수익(NOI) 결정

#### 1) 가능총수익 결정(PGI)

(단위:원)

| 일련번호       | 보증금운용이익            | 연간 임대료               | 합 계                  |
|------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| (1)        | 3,535,000          | 51,360,000           | 54,895,000           |
| (2)        | 4,795,000          | 70,080,000           | 74,875,000           |
| (3)        | 2,359,000          | 34,320,000           | 36,679,000           |
| (4)        | 2,016,000          | 29,400,000           | 31,416,000           |
| (5)        | 2,915,500          | 42,480,000           | 45,395,500           |
| (6)        | 2,527,000          | 36,840,000           | 39,367,000           |
| (7)        | 2,474,500          | 36,000,000           | 38,474,500           |
| (8)        | 2,296,000          | 33,480,000           | 35,776,000           |
| (9)        | 437,500            | 6,360,000            | 6,797,500            |
| (10)       | 13,965,000         | 204,000,000          | 217,965,000          |
| (11)       | 8,890,000          | 129,600,000          | 138,490,000          |
| (12)       | 12,915,000         | 188,400,000          | 201,315,000          |
| (13)       | 913,500            | 13,320,000           | 14,233,500           |
| (14)       | 1,372,000          | 19,920,000           | 21,292,000           |
| (15)       | 1,393,000          | 20,280,000           | 21,673,000           |
| (16)       | 5,250,000          | 76,560,000           | 81,810,000           |
| (17)       | 1,309,000          | 19,080,000           | 20,389,000           |
| (18)       | 1,298,500          | 18,840,000           | 20,138,500           |
| (19)       | 13,545,000         | 196,800,000          | 210,345,000          |
| (20)       | 2,296,000          | 33,480,000           | 35,776,000           |
| (21)       | 1,844,500          | 26,880,000           | 28,724,500           |
| (22)       | 2,117,500          | 30,840,000           | 32,957,500           |
| (23)       | 1,102,500          | 16,080,000           | 17,182,500           |
| (24)       | 36,400,000         | 528,000,000          | 564,400,000          |
| (25)       | 2,173,500          | 31,680,000           | 33,853,500           |
| <b>합 계</b> | <b>130,140,500</b> | <b>1,894,080,000</b> | <b>2,024,220,500</b> |

- 보증금운용이익률은 국·공채수익률 및 정기예금이자율, 투자수익률, 전월세전환율, 대출금리 등을 종합적으로 고려하여 3.5%로 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 공실손실상당액 및 대손충당금

공실손실상당액 및 대손충당금은 일반적인 공실 수준, 임차인 변경시의 공백에 따른 손실과 대상물건 및 대상물건과 유사한 인근 부동산 건물의 공실률 등을 고려하여 가능총수익의 5%를 적용함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-중대형상가)

| 구분 | 공 실 률(%) |          |          |          | 연간평균 (%) |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|
|    | 2023.2분기 | 2023.3분기 | 2023.4분기 | 2024.1분기 |          |
| 서울 | 8.3      | 8.3      | 9.1      | 9.3      | 8.75     |

### 3) 운영경비

운영경비는 부동산을 운영함에 있어 소요되는 수도 광열비, 유지보수비, 일반관리비 등의 변동비용과 세금 및 공과금 등의 고정비용으로서 인근의 집합 매장용 부동산의 일반적인 영업경비 비율 및 임대 관행 등을 고려하여 연간 관리비와 상계함.

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템-집합상가)

| 구 분 | 영업경비율(%) |          |          |          | 년간평균 (%) |
|-----|----------|----------|----------|----------|----------|
|     | 2023.2분기 | 2023.3분기 | 2023.4분기 | 2024.1분기 |          |
| 서울  | 10.3     | 32.6     | 12.7     | 10.5     | 16.52    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 순수익(NOI)

(단위:원)

| 일련번호       | 가능총수익                | 공실손실상당액<br>및 대손충당금 | 운영경비     | 순수익                  |
|------------|----------------------|--------------------|----------|----------------------|
| (1)        | 54,895,000           | 2,744,750          | -        | 52,150,250           |
| (2)        | 74,875,000           | 3,743,750          | -        | 71,131,250           |
| (3)        | 36,679,000           | 1,833,950          | -        | 34,845,050           |
| (4)        | 31,416,000           | 1,570,800          | -        | 29,845,200           |
| (5)        | 45,395,500           | 2,269,780          | -        | 43,125,720           |
| (6)        | 39,367,000           | 1,968,350          | -        | 37,398,650           |
| (7)        | 38,474,500           | 1,923,730          | -        | 36,550,770           |
| (8)        | 35,776,000           | 1,788,800          | -        | 33,987,200           |
| (9)        | 6,797,500            | 339,880            | -        | 6,457,620            |
| (10)       | 217,965,000          | 10,898,250         | -        | 207,066,750          |
| (11)       | 138,490,000          | 6,924,500          | -        | 131,565,500          |
| (12)       | 201,315,000          | 10,065,750         | -        | 191,249,250          |
| (13)       | 14,233,500           | 711,680            | -        | 13,521,820           |
| (14)       | 21,292,000           | 1,064,600          | -        | 20,227,400           |
| (15)       | 21,673,000           | 1,083,650          | -        | 20,589,350           |
| (16)       | 81,810,000           | 4,090,500          | -        | 77,719,500           |
| (17)       | 20,389,000           | 1,019,450          | -        | 19,369,550           |
| (18)       | 20,138,500           | 1,006,930          | -        | 19,131,570           |
| (19)       | 210,345,000          | 10,517,250         | -        | 199,827,750          |
| (20)       | 35,776,000           | 1,788,800          | -        | 33,987,200           |
| (21)       | 28,724,500           | 1,436,230          | -        | 27,288,270           |
| (22)       | 32,957,500           | 1,647,880          | -        | 31,309,620           |
| (23)       | 17,182,500           | 859,130            | -        | 16,323,370           |
| (24)       | 564,400,000          | 28,220,000         | -        | 536,180,000          |
| (25)       | 33,853,500           | 1,692,680          | -        | 32,160,820           |
| <b>합 계</b> | <b>2,024,220,500</b> | <b>101,211,070</b> | <b>0</b> | <b>1,923,009,430</b> |

■ 운영경비: 유효총수익(가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금) X 운영경비비율

■ 순수익: 가능총수익 - 공실손실상당액 및 대손충당금 - 운영경비

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 환원이율

#### 1) 개요

환원이율이란 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 표준적·객관적인 순수익과 그 부동산 가격과의 비율로서, 환원이율의 결정방법으로 시장추출법, 요소구성법, 투자결합법 등이 있음.

#### 2) 적용기준

직접환원법에서 사용할 환원이율은 거래사례의 거래가격과 임대료를 비교하여 할인율을 추출하는 시장추출법을 주된 방법으로 결정함이 타당하나 거래사례에 대한 임대료 정보의 비공개 및 부동산관리의 개념 미정립으로 수익·경비의 분석작업이 용이하지 않은 바 본 평가는 무위험률을 바탕으로 대상부동산에 관한 위험을 여러 가지 구성요소로 분해하여 개별적인 위험에 따라 위험할증률을 가산함으로써 환원이율을 산정하는 요소구성법을 적용하여 환원이율을 결정함.

#### 3) 산 식

$$\text{환원이율} = \text{무위험률} + \text{위험할증률}$$

※ 무위험률: 일반적으로 은행의 정기예금이자율, 3년·5년만기 국채수익률 등

※ 위험할증률: 대상물건의 지역적, 개별적 상태를 고려한 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등

#### 4) 환원이율 결정

##### ■ 대체 투자자산의 수익률

(출처: 한국은행 경제통계시스템)

|                |                 |
|----------------|-----------------|
| 콜금리(익일물)       | 3.57%(2024/06)  |
| CD수익률(91일)     | 3.201%(2024/06) |
| 국고채수익률(3년)     | 3.662%(2024/06) |
| 회사채수익률(3년,AA-) | 3.217%(2024/06) |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 부동산 투자수익률 및 소득수익률

(출처: 한국부동산원 부동산통계시스템)

| 지역 | 투자수익률(%)  |           |           |           | 연간 환산 (%) | 소득수익률(%)  |           |           |           | 연간 환산 (%) |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    | 2023년 2분기 | 2023년 3분기 | 2023년 4분기 | 2023년 4분기 |           | 2023년 2분기 | 2023년 3분기 | 2023년 4분기 | 2023년 4분기 |           |
| 서울 | 1.18      | 0.88      | 1.42      | 1.71      | 5.29      | 0.99      | 0.80      | 0.97      | 0.98      | 3.79      |

※ 연간환산치는 2023년 2분기 ~ 2024년 1분기의 분기별 수익률에 대하여 상승식을 적용하였음.

### ■ 환원이율 결정

부동산시장과 대체 및 경쟁관계에 있는 금융시장의 국고채수익률을 참고하고 평가대상이 속한 인근지역의 투자수익률 및 소득수익률과 부동산시장의 수요공급 추세 및 시세추이 등을 고려하고 부동산 투자의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 종합 참작하여 평가대상 부동산에 적용할 환원이율을 4%로 결정하였음(4%).



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 수익환원법에 의한 시산가액

(단위:원)

| 일련번호       | 순수익                  | 환원이율(%)  | 시산가액                  |
|------------|----------------------|----------|-----------------------|
| (1)        | 52,150,250           | 4.0      | 1,300,000,000         |
| (2)        | 71,131,250           | 4.0      | 1,780,000,000         |
| (3)        | 34,845,050           | 4.0      | 871,000,000           |
| (4)        | 29,845,200           | 4.0      | 746,000,000           |
| (5)        | 43,125,720           | 4.0      | 1,080,000,000         |
| (6)        | 37,398,650           | 4.0      | 935,000,000           |
| (7)        | 36,550,770           | 4.0      | 914,000,000           |
| (8)        | 33,987,200           | 4.0      | 850,000,000           |
| (9)        | 6,457,620            | 4.0      | 161,000,000           |
| (10)       | 207,066,750          | 4.0      | 5,180,000,000         |
| (11)       | 131,565,500          | 4.0      | 3,290,000,000         |
| (12)       | 191,249,250          | 4.0      | 4,780,000,000         |
| (13)       | 13,521,820           | 4.0      | 338,000,000           |
| (14)       | 20,227,400           | 4.0      | 506,000,000           |
| (15)       | 20,589,350           | 4.0      | 515,000,000           |
| (16)       | 77,719,500           | 4.0      | 1,940,000,000         |
| (17)       | 19,369,550           | 4.0      | 484,000,000           |
| (18)       | 19,131,570           | 4.0      | 478,000,000           |
| (19)       | 199,827,750          | 4.0      | 5,000,000,000         |
| (20)       | 33,987,200           | 4.0      | 850,000,000           |
| (21)       | 27,288,270           | 4.0      | 682,000,000           |
| (22)       | 31,309,620           | 4.0      | 783,000,000           |
| (23)       | 16,323,370           | 4.0      | 408,000,000           |
| (24)       | 536,180,000          | 4.0      | 13,400,000,000        |
| (25)       | 32,160,820           | 4.0      | 804,000,000           |
| <b>합 계</b> | <b>1,923,009,430</b> | <b>-</b> | <b>48,075,000,000</b> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

(단위:원)

| 일련번호 | 거래사례비교법        | 수익환원법          |
|------|----------------|----------------|
| (1)  | 1,300,000,000  | 1,300,000,000  |
| (2)  | 1,830,000,000  | 1,780,000,000  |
| (3)  | 870,000,000    | 871,000,000    |
| (4)  | 745,000,000    | 746,000,000    |
| (5)  | 1,080,000,000  | 1,080,000,000  |
| (6)  | 934,000,000    | 935,000,000    |
| (7)  | 913,000,000    | 914,000,000    |
| (8)  | 848,000,000    | 850,000,000    |
| (9)  | 147,000,000    | 161,000,000    |
| (10) | 5,160,000,000  | 5,180,000,000  |
| (11) | 3,280,000,000  | 3,290,000,000  |
| (12) | 4,840,000,000  | 4,780,000,000  |
| (13) | 338,000,000    | 338,000,000    |
| (14) | 507,000,000    | 506,000,000    |
| (15) | 514,000,000    | 515,000,000    |
| (16) | 1,940,000,000  | 1,940,000,000  |
| (17) | 483,000,000    | 484,000,000    |
| (18) | 480,000,000    | 478,000,000    |
| (19) | 5,020,000,000  | 5,000,000,000  |
| (20) | 849,000,000    | 850,000,000    |
| (21) | 681,000,000    | 682,000,000    |
| (22) | 783,000,000    | 783,000,000    |
| (23) | 407,000,000    | 408,000,000    |
| (24) | 13,400,000,000 | 13,400,000,000 |
| (25) | 804,000,000    | 804,000,000    |
| 합 계  | 48,153,000,000 | 48,075,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 시산가액의 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 거래사례비교법 의한 시산가액은 수익환원법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 서울특별시 서대문구 홍제동 소재 “고은초등학교” 동측 인근에 위치한 인왕산 한신희플러스 제지3층 제1-1호 외 24개호로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

| 일련<br>번호 | 층/호수   | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  |
|----------|--------|-------------|---------------|---------------|
| (1)      | 지3/1-1 | 232.7       | 5,600,000     | 1,300,000,000 |
| (2)      | 지3/1-2 | 365.54      | 5,000,000     | 1,830,000,000 |
| (3)      | 지3/2   | 148.04      | 5,880,000     | 870,000,000   |
| (4)      | 지3/3   | 126.69      | 5,880,000     | 745,000,000   |
| (5)      | 지3/4   | 183.08      | 5,880,000     | 1,080,000,000 |
| (6)      | 지3/5   | 158.77      | 5,880,000     | 934,000,000   |
| (7)      | 지3/6   | 155.26      | 5,880,000     | 913,000,000   |
| (8)      | 지3/7   | 144.23      | 5,880,000     | 848,000,000   |
| (9)      | 지3/8   | 32.26       | 4,550,000     | 147,000,000   |
| (10)     | 지3/9   | 1,134.57    | 4,550,000     | 5,160,000,000 |
| (11)     | 지3/11  | 694.65      | 4,720,000     | 3,280,000,000 |
| (12)     | 지4/1   | 477.298     | 10,150,000    | 4,840,000,000 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 일련<br>번호   | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡)     | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)          |
|------------|-------|-----------------|---------------|-----------------------|
| (13)       | 지4/2  | 21.97           | 15,400,000    | 338,000,000           |
| (14)       | 지4/3  | 33.12           | 15,300,000    | 507,000,000           |
| (15)       | 지4/4  | 33.62           | 15,300,000    | 514,000,000           |
| (16)       | 지4/5  | 130.42          | 14,900,000    | 1,940,000,000         |
| (17)       | 지4/9  | 31.59           | 15,300,000    | 483,000,000           |
| (18)       | 지4/10 | 30.01           | 16,000,000    | 480,000,000           |
| (19)       | 지4/11 | 336.81          | 14,900,000    | 5,020,000,000         |
| (20)       | 지4/15 | 91.57           | 9,270,000     | 849,000,000           |
| (21)       | 지4/17 | 72.38           | 9,410,000     | 681,000,000           |
| (22)       | 지4/19 | 77.18           | 10,200,000    | 783,000,000           |
| (23)       | 지4/25 | 40.12           | 10,200,000    | 407,000,000           |
| (24)       | 지4/26 | 1,572.2         | 8,530,000     | 13,400,000,000        |
| (25)       | 지4/28 | 58.672          | 13,700,000    | 804,000,000           |
| <b>합 계</b> | -     | <b>6,382.75</b> | -             | <b>48,153,000,000</b> |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 배분비율의 결정

#### 가. 토지·건물 배분비율에 대한 참고자료

[비주거용 집합건물 토지·건물 배분 비율표(비율 = 토지:건물)]

| 구 분          |    |      | 해당층         |             |             |             |             |             |             |             |             |             |       |    |
|--------------|----|------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------|----|
|              |    |      | 지하          |             | 1층          |             | 2층          |             | 3~5층        |             | 6~10층       |             | 11층이상 |    |
|              |    |      | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지          | 건물          | 토지    | 건물 |
| 매 장이외의<br>건물 | 서울 | 5층이하 | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 | 2.1~<br>3.1 | 7.9~<br>6.9 | 3.4~<br>4.4 | 6.6~<br>5.6 | 3.7~<br>4.7 | 6.3~<br>5.3 |             |             |       |    |
|              |    | 6층이상 | 3.5~<br>4.5 | 6.5~<br>5.5 | 1.8~<br>2.8 | 8.2~<br>7.2 | 3.0~<br>4.0 | 7.0~<br>6.0 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 | 3.6~<br>4.6 | 6.4~<br>5.4 |       |    |

#### 나. 배분비율의 결정

대상물건은 서울특별시내 소재하는 6층 이상의 근린생활시설 및 판매시설 등으로서 대상물건 토지·건물의 배분비율을 35:65으로 결정하였음.

#### 다. 토지, 건물 배분가액의 결정

| 일련<br>번호 | 층/호수   | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 배분가액         |               |
|----------|--------|-------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
|          |        |             |               |               | 토지배분가<br>35% | 건물배분가<br>65%  |
| (1)      | 지3/1-1 | 232.7       | 5,650,000     | 1,300,000,000 | 455,000,000  | 845,000,000   |
| (2)      | 지3/1-2 | 365.54      | 5,000,000     | 1,830,000,000 | 640,500,000  | 1,189,500,000 |
| (3)      | 지3/2   | 148.04      | 5,940,000     | 870,000,000   | 304,500,000  | 565,500,000   |
| (4)      | 지3/3   | 126.69      | 5,940,000     | 745,000,000   | 260,750,000  | 484,250,000   |
| (5)      | 지3/4   | 183.08      | 5,940,000     | 1,080,000,000 | 378,000,000  | 702,000,000   |
| (6)      | 지3/5   | 158.77      | 5,940,000     | 934,000,000   | 326,900,000  | 607,100,000   |
| (7)      | 지3/6   | 155.26      | 5,940,000     | 913,000,000   | 319,550,000  | 593,450,000   |
| (8)      | 지3/7   | 144.23      | 5,940,000     | 848,000,000   | 296,800,000  | 551,200,000   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 일련<br>번호 | 층/호수  | 전유면적<br>(㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)   | 토지배분가          | 건물배분가          |
|----------|-------|-------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
|          |       |             |               |                | 35%            | 65%            |
| (9)      | 지3/8  | 32.26       | 4,550,000     | 147,000,000    | 51,450,000     | 95,550,000     |
| (10)     | 지3/9  | 1,134.57    | 4,450,000     | 5,160,000,000  | 1,806,000,000  | 3,354,000,000  |
| (11)     | 지3/11 | 694.65      | 4,760,000     | 3,280,000,000  | 1,148,000,000  | 2,132,000,000  |
| (12)     | 지4/1  | 477.298     | 10,150,000    | 4,840,000,000  | 1,694,000,000  | 3,146,000,000  |
| (13)     | 지4/2  | 21.97       | 15,600,000    | 338,000,000    | 118,300,000    | 219,700,000    |
| (14)     | 지4/3  | 33.12       | 15,400,000    | 507,000,000    | 177,450,000    | 329,550,000    |
| (15)     | 지4/4  | 33.62       | 15,400,000    | 514,000,000    | 179,900,000    | 334,100,000    |
| (16)     | 지4/5  | 130.42      | 15,000,000    | 1,940,000,000  | 679,000,000    | 1,261,000,000  |
| (17)     | 지4/9  | 31.59       | 15,400,000    | 483,000,000    | 169,050,000    | 313,950,000    |
| (18)     | 지4/10 | 30.01       | 16,200,000    | 480,000,000    | 168,000,000    | 312,000,000    |
| (19)     | 지4/11 | 336.81      | 15,000,000    | 5,020,000,000  | 1,757,000,000  | 3,263,000,000  |
| (20)     | 지4/15 | 91.57       | 9,370,000     | 849,000,000    | 297,150,000    | 551,850,000    |
| (21)     | 지4/17 | 72.38       | 9,510,000     | 681,000,000    | 238,350,000    | 442,650,000    |
| (22)     | 지4/19 | 77.18       | 10,300,000    | 783,000,000    | 274,050,000    | 508,950,000    |
| (23)     | 지4/25 | 40.12       | 10,300,000    | 407,000,000    | 142,450,000    | 264,550,000    |
| (24)     | 지4/26 | 1,572.2     | 8,470,000     | 13,400,000,000 | 4,690,000,000  | 8,710,000,000  |
| (25)     | 지4/28 | 58.672      | 13,800,000    | 804,000,000    | 281,400,000    | 522,600,000    |
| 합 계      | -     | 6,382.75    | -             | 48,153,000,000 | 16,853,550,000 | 31,299,450,000 |

끝.





## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                           | 면 적 (㎡)     |          | 감정평가액               | 비 고               |
|----------|-----|-----|------------|-------------------------------|-------------|----------|---------------------|-------------------|
|          |     |     |            |                               | 공 부         | 사 정      |                     |                   |
| (2)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제1-2호 | 365.54      | 365.54   | 1,830,000,000       | 계약면적<br>:752.312㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                           | 122.3593    |          |                     |                   |
|          |     |     |            | 1. ----                       | 5,857.4x--- | 122.3593 |                     |                   |
|          |     |     |            | 대지권                           | 5,857.4     |          |                     |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토지·건물 배분내역          |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토 지 : 640,500,000   |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 건 물 : 1,189,500,000 |                   |
| (3)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제2호   | 148.04      | 148.04   | 870,000,000         | 계약면적<br>:304.678㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                           | 49.5543     |          |                     |                   |
|          |     |     |            | 1. ----                       | 5,857.4x--- | 49.5543  |                     |                   |
|          |     |     |            | 대지권                           | 5,857.4     |          |                     |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토지·건물 배분내역          |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토 지 : 304,500,000   |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 건 물 : 565,500,000   |                   |
| (4)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제3호   | 126.69      | 126.69   | 745,000,000         | 계약면적<br>:260.738㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                           | 42.4077     |          |                     |                   |
|          |     |     |            | 1. ----                       | 5,857.4x--- | 42.4077  |                     |                   |
|          |     |     |            | 대지권                           | 5,857.4     |          |                     |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토지·건물 배분내역          |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 토 지 : 260,750,000   |                   |
|          |     |     |            |                               |             |          | 건 물 : 484,250,000   |                   |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                         | 면 적 (㎡)                |         | 감정평가액             | 비 고               |
|----------|-----|-----|------------|-----------------------------|------------------------|---------|-------------------|-------------------|
|          |     |     |            |                             | 공 부                    | 사 정     |                   |                   |
| (5)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제4호 | 183.08                 | 183.08  | 1,080,000,000     | 계약면적<br>:376.792㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                         | 61.2834                |         |                   |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 61.2834 |                   |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토지·건물 배분내역        |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토 지 : 378,000,000 |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 건 물 : 702,000,000 |                   |
| (6)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제5호 | 158.77                 | 158.77  | 934,000,000       | 계약면적<br>:326.761㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                         | 53.146                 |         |                   |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 53.146  |                   |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토지·건물 배분내역        |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토 지 : 326,900,000 |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 건 물 : 607,100,000 |                   |
| (7)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제6호 | 155.26                 | 155.26  | 913,000,000       | 계약면적<br>:319.537㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                         | 51.9711                |         |                   |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 51.9711 |                   |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토지·건물 배분내역        |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 토 지 : 319,550,000 |                   |
|          |     |     |            |                             |                        |         | 건 물 : 593,450,000 |                   |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                         | 면 적 (㎡)                |          | 감정평가액         | 비 고                 |
|----------|-----|-----|------------|-----------------------------|------------------------|----------|---------------|---------------------|
|          |     |     |            |                             | 공 부                    | 사 정      |               |                     |
| (8)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제7호 | 144.23                 | 144.23   | 848,000,000   | 계약면적<br>:296.836㎡   |
|          |     |     |            | 소유권                         | 48.279                 |          |               |                     |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 48.279   |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |          |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |          | 296,800,000   |                     |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |          | 551,200,000   |                     |
| (9)      |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제8호 | 32.26                  | 32.26    | 147,000,000   | 계약면적<br>:66.394㎡    |
|          |     |     |            | 소유권                         | 10.7986                |          |               |                     |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 10.7986  |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |          |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |          | 51,450,000    |                     |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |          | 95,550,000    |                     |
| (10)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제9호 | 1,134.57               | 1,134.57 | 5,160,000,000 | 계약면적<br>:2,335.035㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                         | 379.7813               |          |               |                     |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 379.7813 |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |          |               |                     |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |          | 1,806,000,000 |                     |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |          | 3,354,000,000 |                     |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도     | 구 조                          | 면 적 (㎡)  |  | 감정평가액         | 비 고                 |
|----------|-----|-----|----------------|------------------------------|----------|--|---------------|---------------------|
|          |     |     |                |                              | 공 부      | 사 정  |               |                     |
| (11)     |     |     |                | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지3층 제11호 | 694.65   | 694.65   | 3,280,000,000 | 계약면적<br>:1,429.644㎡ |
|          |     |     | 소유권            | 232.5243                     |          |  |               |                     |
|          |     |     | 1. ----<br>대지권 | 5,857.4x---<br>5,857.4       | 232.5243 |  |               |                     |
|          |     |     |                |                              |          | 토지·건물 배분내역<br>토 지 : 1,148,000,000<br>건 물 : 2,132,000,000 |               |                     |
| (12)     |     |     |                | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제1호  | 477.298  | 477.298  | 4,840,000,000 | 계약면적<br>:904.543㎡   |
|          |     |     | 소유권            | 135.81                       |          |  |               |                     |
|          |     |     | 1. ----<br>대지권 | 5,857.4x---<br>5,857.4       | 135.81   |  |               |                     |
|          |     |     |                |                              |          | 토지·건물 배분내역<br>토 지 : 1,694,000,000<br>건 물 : 3,146,000,000 |               |                     |
| (13)     |     |     |                | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제2호  | 21.97    | 21.97  | 338,000,000   | 계약면적<br>:57.51㎡     |
|          |     |     | 소유권            | 8.5528                       |          |  |               |                     |
|          |     |     | 1. ----<br>대지권 | 5,857.4x---<br>5,857.4       | 8.5528   |  |               |                     |
|          |     |     |                |                              |          | 토지·건물 배분내역<br>토 지 : 118,300,000<br>건 물 : 219,700,000     |               |                     |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                         | 면 적 (㎡)                |         | 감정평가액         | 비 고               |
|----------|-----|-----|------------|-----------------------------|------------------------|---------|---------------|-------------------|
|          |     |     |            |                             | 공 부                    | 사 정     |               |                   |
| (14)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제3호 | 33.12                  | 33.12   | 507,000,000   | 계약면적<br>:86.697㎡  |
|          |     |     |            | 소유권                         | 12.8934                |         |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 12.8934 |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |         |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |         | 177,450,000   |                   |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |         | 329,550,000   |                   |
| (15)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제4호 | 33.62                  | 33.62   | 514,000,000   | 계약면적<br>:88.006㎡  |
|          |     |     |            | 소유권                         | 13.0881                |         |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 13.0881 |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |         |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |         | 179,900,000   |                   |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |         | 334,100,000   |                   |
| (16)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제5호 | 130.42                 | 130.42  | 1,940,000,000 | 계약면적<br>:341.394㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                         | 50.7718                |         |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권              | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 50.7718 |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토지·건물 배분내역             |         |               |                   |
|          |     |     |            |                             | 토 지 :                  |         | 679,000,000   |                   |
|          |     |     |            |                             | 건 물 :                  |         | 1,261,000,000 |                   |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                          | 면 적 (㎡)                |          | 감정평가액         | 비 고               |
|----------|-----|-----|------------|------------------------------|------------------------|----------|---------------|-------------------|
|          |     |     |            |                              | 공 부                    | 사 정      |               |                   |
| (17)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제9호  | 31.59                  | 31.59    | 483,000,000   | 계약면적<br>:82.69㎡   |
|          |     |     |            | 소유권                          | 12.2978                |          |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권               | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 12.2978  |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토지·건물 배분내역             |          |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토 지 :                  |          | 169,050,000   |                   |
|          |     |     |            |                              | 건 물 :                  |          | 313,950,000   |                   |
| (18)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제10호 | 30.01                  | 30.01    | 480,000,000   | 계약면적<br>:78.557㎡  |
|          |     |     |            | 소유권                          | 11.6827                |          |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권               | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 11.6827  |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토지·건물 배분내역             |          |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토 지 :                  |          | 168,000,000   |                   |
|          |     |     |            |                              | 건 물 :                  |          | 312,000,000   |                   |
| (19)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제11호 | 336.81                 | 336.81   | 5,020,000,000 | 계약면적<br>:881.654㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                          | 131.1186               |          |               |                   |
|          |     |     |            | 1. ----<br>대지권               | 5,857.4x---<br>5,857.4 | 131.1186 |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토지·건물 배분내역             |          |               |                   |
|          |     |     |            |                              | 토 지 :                  |          | 1,757,000,000 |                   |
|          |     |     |            |                              | 건 물 :                  |          | 3,263,000,000 |                   |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                          | 면 적 (㎡) |       | 감정평가액       | 비 고   |
|----------|-----|-----|------------|------------------------------|---------|-------|-------------|---|
|          |     |     |            |                              | 공 부     | 사 정   |             |   |
| (20)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제15호 | 91.57   | 91.57 | 849,000,000 | (집합<br>건축물대장)<br>계약면적<br>:239.701㎡<br>(등기상 전유<br>163.95㎡,<br>대지권<br>63.8248㎡) |
|          |     |     | 소유권        | 35.6477                      |         |       |             |   |
|          |     |     | 1. ----    | 5,857.4x---                  | 35.6477 |       |             |   |
|          |     |     | 대지권        | 5,857.4                      |         |       |             |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토지·건물 | 배분내역        |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토 지 : | 297,150,000 |   |
|          |     |     |            |                              |         | 건 물 : | 551,850,000 |   |
| (21)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제17호 | 72.38   | 72.38 | 681,000,000 | (집합<br>건축물대장)<br>계약면적<br>:189.465㎡<br>(미등기)                                   |
|          |     |     | 소유권        | 28.1771                      |         |       |             |   |
|          |     |     | 1. ----    | 5,857.4x---                  | 28.1771 |       |             |   |
|          |     |     | 대지권        | 5,857.4                      |         |       |             |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토지·건물 | 배분내역        |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토 지 : | 238,350,000 |   |
|          |     |     |            |                              |         | 건 물 : | 442,650,000 |   |
| (22)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제19호 | 77.18   | 77.18 | 783,000,000 | 계약면적<br>:202.031㎡   |
|          |     |     | 소유권        | 30.0458                      |         |       |             |   |
|          |     |     | 1. ----    | 5,857.4x---                  | 30.0458 |       |             |   |
|          |     |     | 대지권        | 5,857.4                      |         |       |             |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토지·건물 | 배분내역        |   |
|          |     |     |            |                              |         | 토 지 : | 274,050,000 |   |
|          |     |     |            |                              |         | 건 물 : | 508,950,000 |   |

## 구분건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지 번 | 지 용<br>목 도 | 구 조                          | 면 적 (㎡)     |          | 감정평가액               | 비 고                 |
|----------|-----|-----|------------|------------------------------|-------------|----------|---------------------|---------------------|
|          |     |     |            |                              | 공 부         | 사 정      |                     |                     |
| (23)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제25호 | 40.12       | 40.12    | 407,000,000         | 계약면적<br>:105.021㎡   |
|          |     |     |            | 소유권                          | 15.6185     |          |                     |                     |
|          |     |     |            | 1. ----                      | 5,857.4x--- | 15.6185  |                     |                     |
|          |     |     |            | 대지권                          | 5,857.4     |          |                     |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토지·건물 배분내역          |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토 지 : 142,450,000   |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 건 물 : 264,550,000   |                     |
| (24)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제26호 | 1,572.2     | 1,572.2  | 13,400,000,000      | 계약면적<br>:4,115.485㎡ |
|          |     |     |            | 소유권                          | 612.0496    |          |                     |                     |
|          |     |     |            | 1. ----                      | 5,857.4x--- | 612.0496 |                     |                     |
|          |     |     |            | 대지권                          | 5,857.4     |          |                     |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토지·건물 배분내역          |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토 지 : 4,690,000,000 |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 건 물 : 8,710,000,000 |                     |
| (25)     |     |     |            | (내)<br>철근콘크리트구조<br>제지4층 제28호 | 58.672      | 58.672   | 804,000,000         | 계약면적<br>:120.663㎡   |
|          |     |     |            | 소유권                          | 16.695      |          |                     |                     |
|          |     |     |            | 1. ----                      | 5,857.4x--- | 16.695   |                     |                     |
|          |     |     |            | 대지권                          | 5,857.4     |          |                     |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토지·건물 배분내역          |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 토 지 : 281,400,000   |                     |
|          |     |     |            |                              |             |          | 건 물 : 522,600,000   |                     |
| 합 계      |     |     |            |                              |             |          | ₩48,153,000,000.-   |                     |
| 이 하      |     |     |            |                              | 여 백         |          |                     |                     |



구분건물 감정평가요항표

건물 전경



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <p><b>위치 및 주위환경</b></p>     | <p>대상물건은 서울특별시 서대문구 홍제동 소재 “고은초등학교” 동측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택 및 공동주택, 각급학교, 일반음식점 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난한 편임.</p>   |
| <p><b>교통상황 및 도로상태</b></p>   | <p>대상물건까지 차량출입 및 주차차 용이하고, 인근에 노선버스정류장 및 홍제역(지하철3호선) 등이 소재하며, 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통 사정은 보통시됨.</p>  |
| <p><b>건물의 구조 및 이용상태</b></p> | <p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물의 구조<br/>                     철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건중 제3층 제1-1호 외 24개호로서,<br/>                     외벽 : 화강석붙임 및 커튼월 마감.<br/>                     내벽 : 세멘물탈위 페인팅 및 내부인테리어 마감.<br/>                     바닥 : 아스타일 등 마감.<br/>                     창호 : 철제프레임 페어글라스 창호임.</li> <li>■ 이용상태<br/>                     일련번호 (1)~(25): 공회 근린생활시설 및 판매시설 등으로 이용중임.</li> </ul> </p> |
| <p><b>위생 및 냉난방설비 등</b></p>  | <p>위생 및 급배수설비, 중앙공급식 냉·난방시설(천정매립형), 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러설비, 승강기설비 등이 되어 있음.</p>   |
| <p><b>토지의 형상 및 이용상태</b></p> | <p>인접필지 대비 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주상복합아파트 건부지로 이용중임.</p>   |

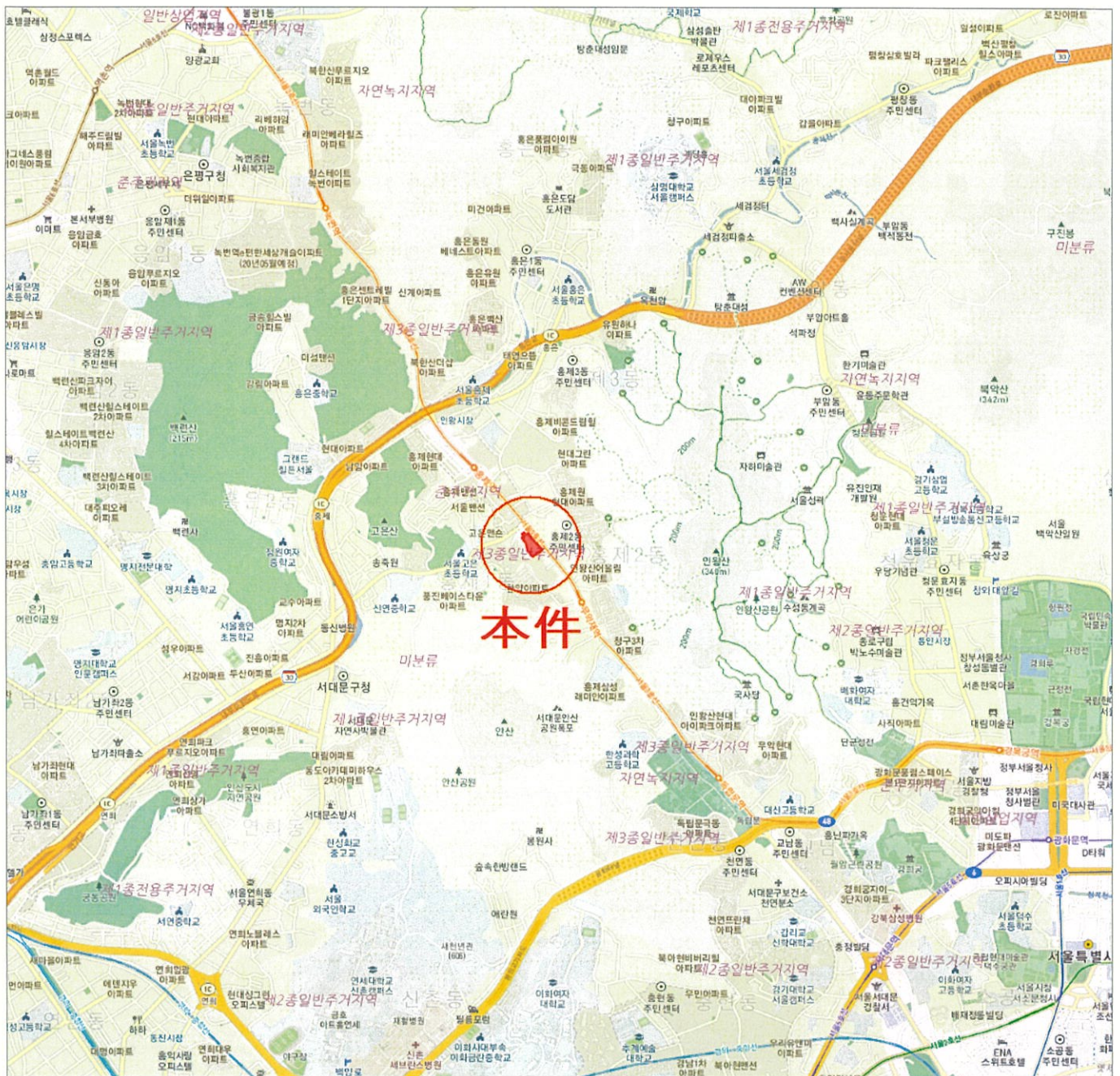
## 구분건물 감정평가요항표

|                      |  |
|----------------------|--|
| 도시계획관계 및<br>공법상 제한상태 | 도시지역(2012-08-09), 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35M~40M) (저축), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(2018-03-02)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인관할교육청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축선<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24) (주요산 주변중점경관관리구역). |
| 공부와의 차이              | 없 음.   |
| 임대관계 및 기타            | 임대 미상임.  |

# 광역위치도

소재지

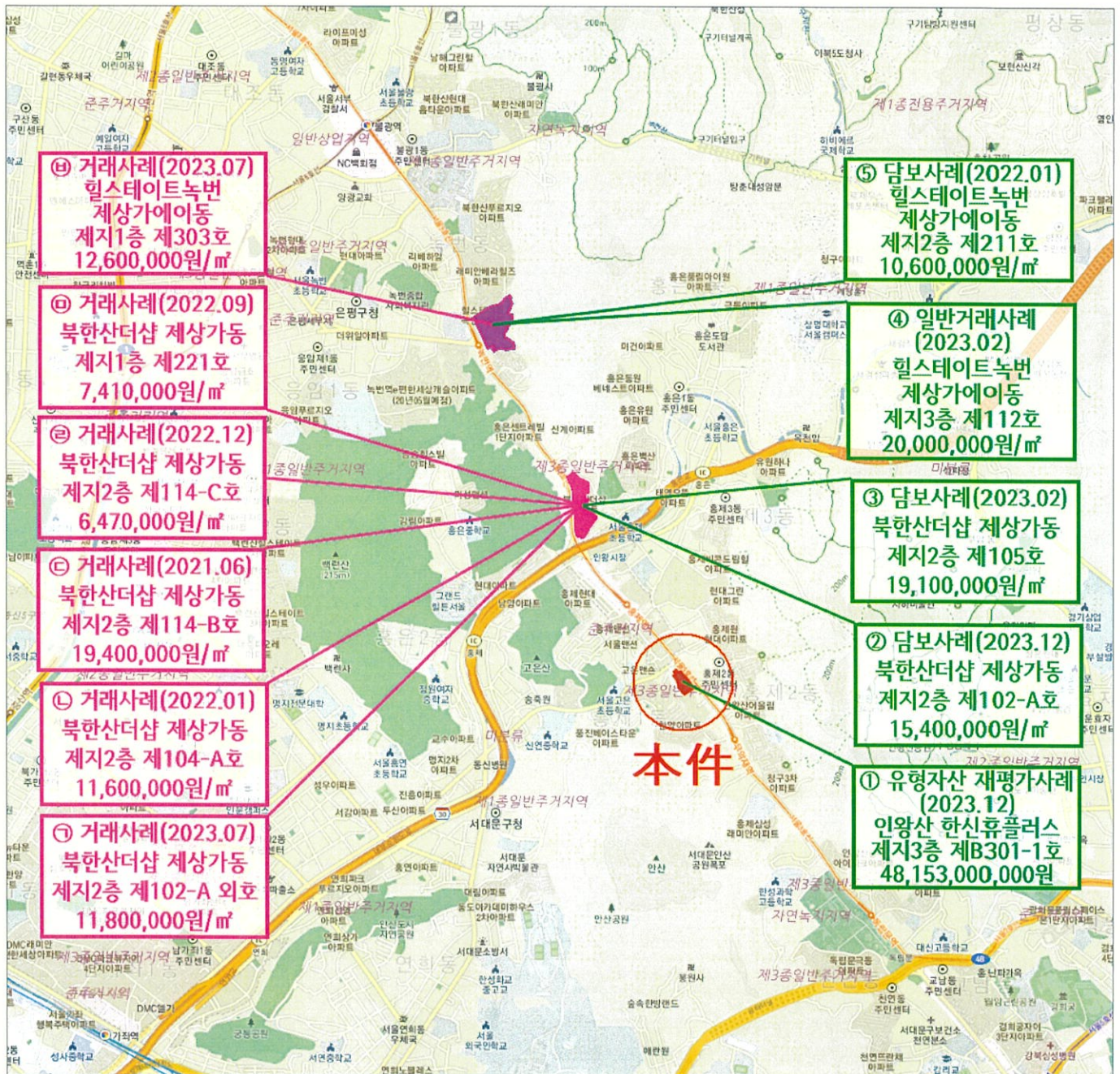
서울특별시 서대문구 홍제동 469 인왕산 한신휴플러스 제3층 제1-1호 외



# 상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 서대문구 홍제동 469 인왕산 한신휴플러스 제3층 제1-1호 외

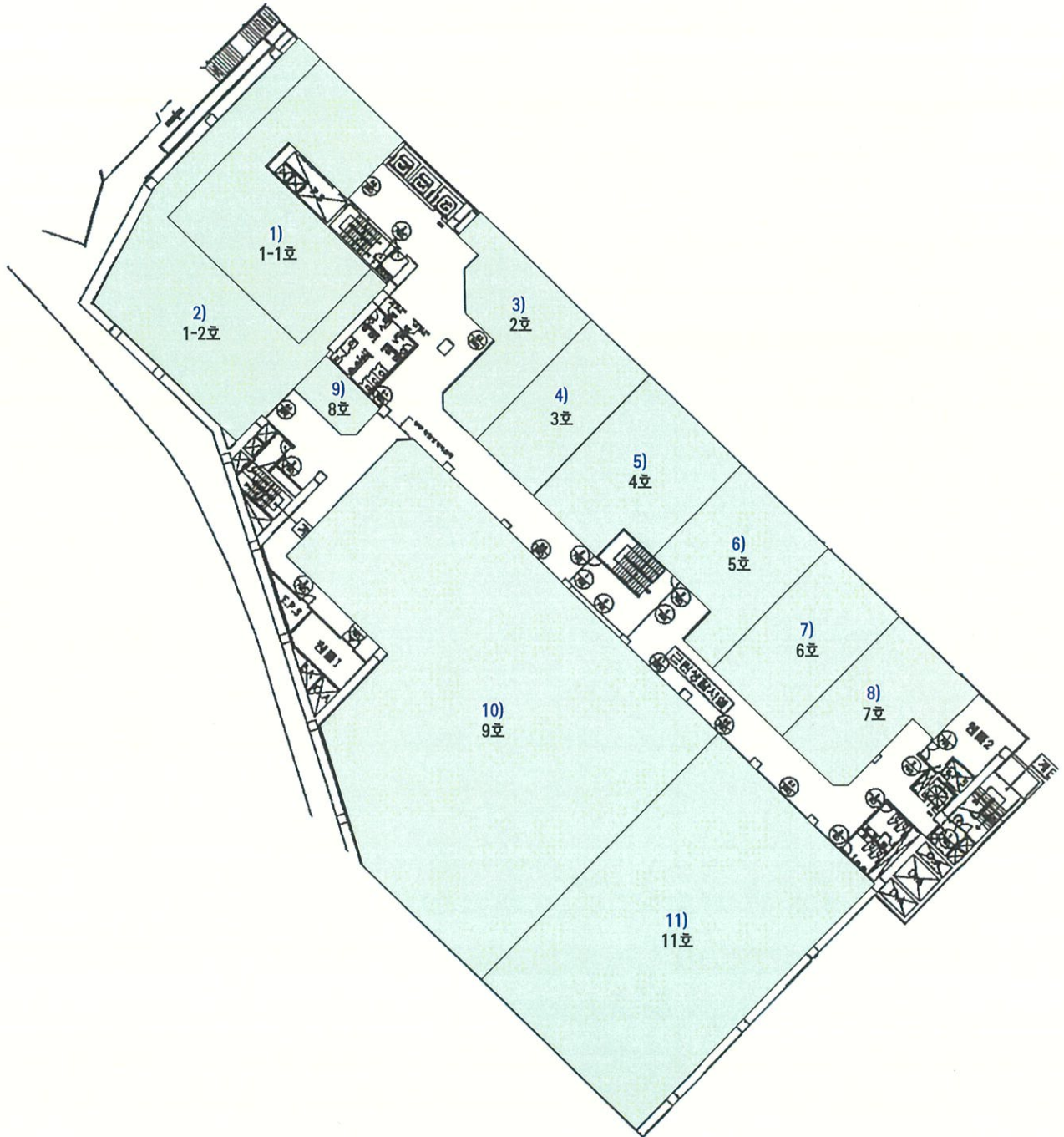


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

인왕산 한신휴플러스 제3층 호별배치도 및 내부구조도

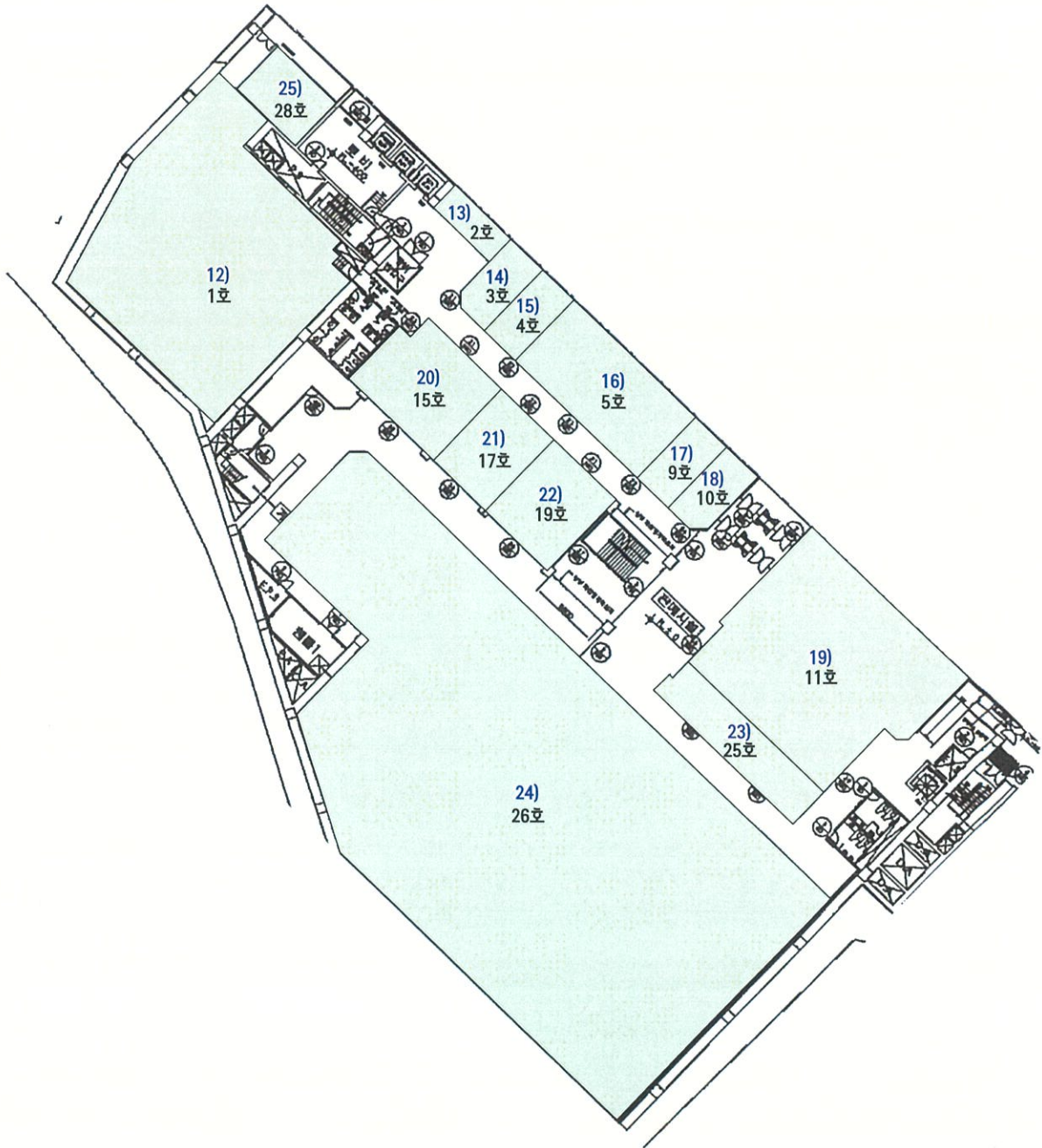


# 건물이용 및 임대개황도



S = NO SCALE

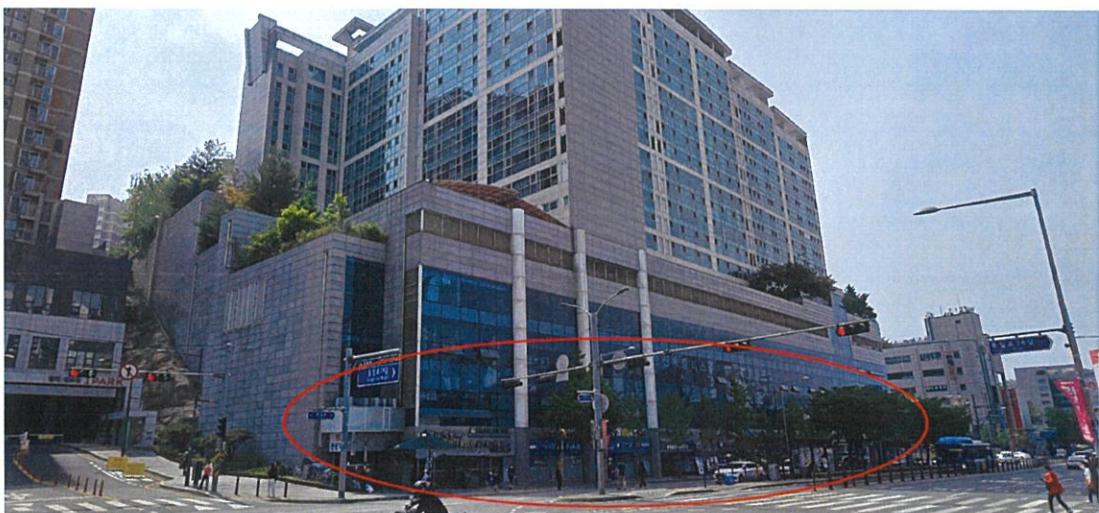
인왕산 한신휴플러스 제4층 호별배치도 및 내부구조도



# 사 진 용 지



【 주위환경(대상물건의 남동측) 】

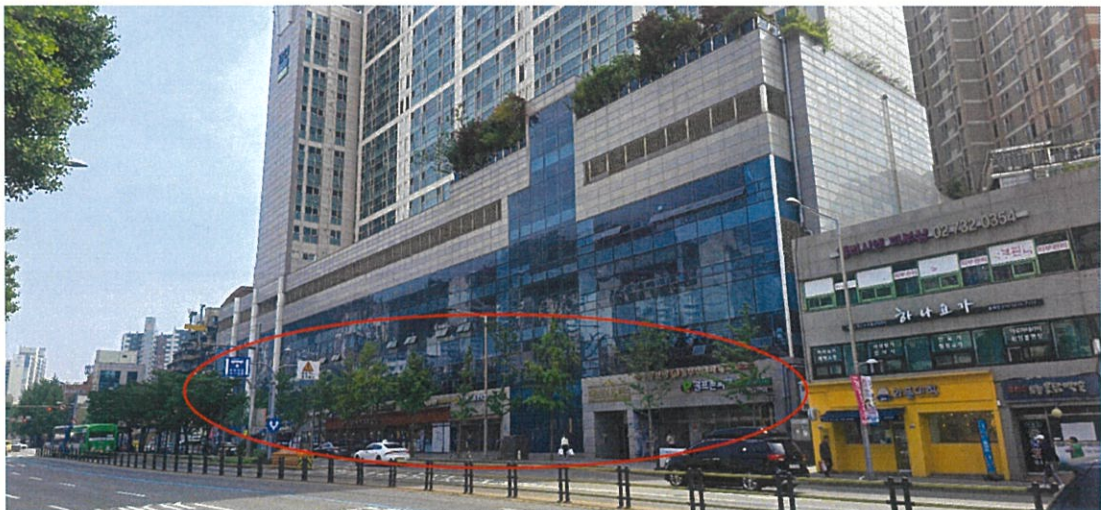


【 대상물건 전경(대상물건의 동측) 】

# 사 진 용 지



【 주위환경(대상물건의 북측) 】



【 대상물건 전경(대상물건의 북동측) 】



# 사 진 용 지



【 지3층(현황 2층) 내부전경 】

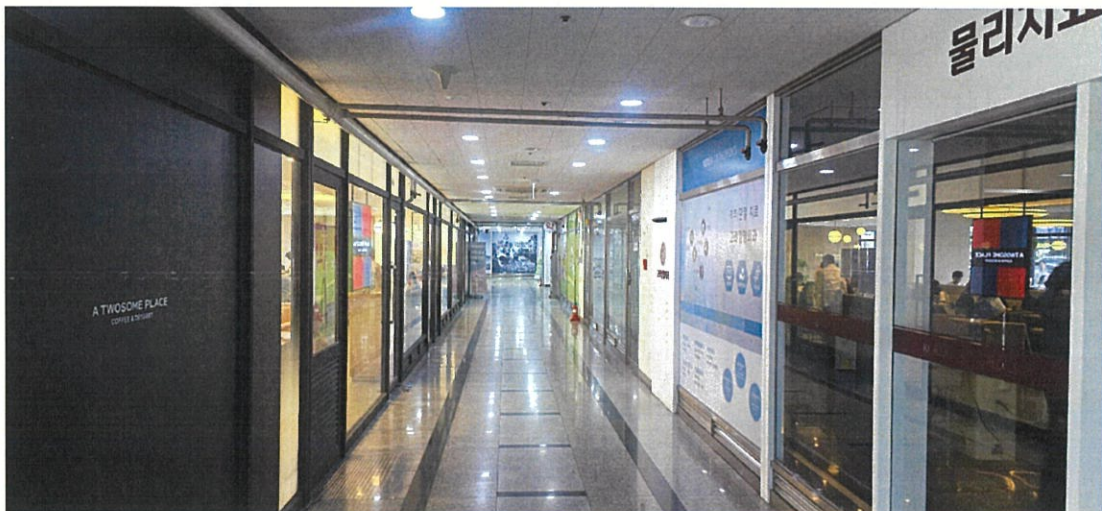


【 지3층(현황 2층) 내부전경 】

# 사 진 용 지



【 지4층(현황 1층) 내부전경 】



【 지4층(현황 1층) 내부전경 】