

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 강서구 방화동 620-214 1층 101에이호 외 소재 부동산
평가서 번호	대화 01-1710-4-0265
의뢰인	 (주)하나은행 신탁부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정 평가 법인

서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

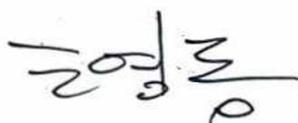
# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 오춘섭   (인)

(주)대화감정평가법인

대표이사 김용배 (서명 또는 인) 

감정평가액	오십육억이천오백만원정 (₩5,625,000,000.-)					
의뢰인	(주)하나은행 신탁부장	감정평가 목적		공매		
		제출처		(주)하나은행 신탁부		
채무자	-	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	수탁자 주식회사하나은행	감정평가조건		-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본	기준시점	조사기간	작성일		
		2017. 11. 01	2017. 11. 01	2017.11.08		
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	5,625,000,000
	합계					₩5,625,000,000.-
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
			심사자 : 감정평가사   (인)		<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">조영동</span>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상 물건의 개요

### (1) 평가목적 등

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 “방화중학교” 남측 인근에 위치하는 제1층 제비101호(근린생활시설)외 5개호수에 대한 공매목적의 감정평가건임.

### (2) 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 방화동 620-214 [도로명주소] 서울특별시 강서구 개화동로 561		
이용상황	제1,2층근린생활시설	사용승인일자	2011.03.14
건물의 구조 및 층수 / 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 / 보 통	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 (197개호)
용도지역	근린상업지역 준주거지역	기 타 (토지 개별공시지가등)	6,659,000

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
가	제1층 제비101호	547.19	238.87	786.06	128.36	69.61
나	제1층 제101에이호	79.83	34.85	114.68	18.72	69.61
다	제1층 제101비호	124.17	59.06	183.23	29.13	67.77
라	제1층 제102에이호	103.15	52.03	155.18	25.58	66.47
마	제1층 제102비호	110.91	55.94	166.85	27.51	66.47
바	제1층 제102씨호	175.03	88.28	263.31	43.41	66.47

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 기준시점 결정 및 그이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2017년 11월 1일임.

### (4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시시간은 2017년 11월 1일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### (3) 기타참고사항

본건의 위치확인은 관리사무소에서 제시한 건축물평면도에 의거하여 위치확인 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

(대상물건은 구분건물로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하며 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가액 산출과정

### (가) 거래사례비교법에 의한 평가

#### 1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

#### 2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

##### 가) 유사 물건의 거래사례 및 분양사례

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.	
소재지	방화동 619-7 에어팰리스	방화동 620-214	공항동 45-19외 대릉드림타워2	공항동 49-1외 이스카이 오피스텔	
층·호수	제지하2층 제비201호	제1층 제104비호	제1층 제101호	제지1층 제비101호	
용도지역	근린상업지역	근린상업지역 준주거지역	근린상업지역	준주거지역	
사용승인일	2013.03.11	2011.03.14	2005.04.08	2011.10.12	
면적 (㎡)	전유 면적	215.46	7.73	51.61	404.77
거래가액	297,000,000	60,000,000	435,000,000	1,200,000,000	
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@1,380,000	@7,760,000	@8,430,000	@2,960,000	
거래시점	2016.08.30	2015.08.03	2015.07.17	2017.03.16	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 유사 물건의 평가사례

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.	평가사례 3.	평가사례 4.
소재지	방화동 620-214	방화동 450-15 엠브로메디컬센터	공향동 49-1외 이스카이 오피스텔	공향동 49-1외 이스카이 오피스텔
동 . 층 . 호수	1층 104비호	1층 103-2호	지1층 비101호	1층 101호
사용승인일	2011.03.14	2005.07.26	2011.10.12	2011.10.12
전유면적(㎡)	7.73	51.54	67.46	38.62
감정평가액	52,000,000	592,000,000	136,000,000	325,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	6,730,000	11,490,000	2,010,000	8,420,000
기준시점	2017-06-21	2016-04-26	2014-11-13	2014-11-13
평가목적	담보	시가참고	경매	경매
비 고	(근린생활시설)	(근린생활시설)	(근린생활시설)	(근린생활시설)

### 다) 호가 수준

기준시점 현재 대상과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같은 수준으로 조사되었음.

-1층 기준 위치에 따라 7,500,000원 ~ 8,000,000원/㎡내외, (전유면적 기준)

-지1층 기준 위치에 따라 2,000,000원/㎡내외, (전유면적 기준)

### 라) 최근 1년간 경매 낙찰가율(2016.11.01~2017.10.31)

(자료출처 : 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균(%) (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰 건수
상가 / 오피스텔(상가)	강서구	51.81	51.81	1
	방화동	0.00	0.00	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 감정평가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 최근에 거래된 거래사례 중 기호 가 : “거래사례 4” , 기호 나~바 : “거래사례 2” 을 선정함.

(서울특별시 강서구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 2.	거래사례 4.	비 고
소재지 · 건물명칭	방화동 620-214	공항동 49-1외 이스카이오피스텔	별지 위치도에 표시
용도지역	근린상업지역 준주거지역	준주거지역	
층 · 호수	제1층 제104비호	제지1층 제비101호	
사용승인일	2011.03.14	2011.10.12	
전유면적(㎡)	7.73	404.77	
거래가액	60,000,000	1,200,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	7,760,000	2,960,000	
거래시점	2015.08.03	2017.03.16	

#### 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 한국감정원에서 발표하는 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)을 참작하여 하기와 같이 시점수정함.
- ③ 분기별 상업용 부동산 지역별 자본 수익률(분기/연간)(매장(집합))

(자료출처 : 한국감정원)

구분		변 동 률(%)			
	기준일	1분기	2분기	3분기	4분기
서울	2015년	0.68	0.27	0.28	0.52
	2016년	0.66	0.51	0.37	0.24
	2017년	0.32	0.36	0.37	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 시점수정치

기호(가)

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "4"	거래시점	0.923 (1.00923)	$(1+0.0032*16/91)*(1+0.0036)*(1+0.0037)*(1+0.0037*32/92) \approx 1.00923$
	2017.03.16		
기호 가)	기준시점		
	2017.11.01		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2017년 3분기 변동률을 적용함.

기호(나~바)

구 분		변동률 (%) (시점수정치)	비 고
거래사례 "2"	거래시점	3.720 (1.03720)	$(1+0.0028*59/92)*(1+0.0052)*(1+0.0066)*(1+0.0051)*(1+0.0037)*(1+0.0024)*(1+0.0032)*(1+0.0036)*(1+0.0037)*(1+0.0037*32/92) \approx 1.03720$
	2015.08.03		
기호 나~바)	기준시점		
	2017.11.01		

※ 기준시점 당시 변동률이 고시되지 않아 기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2017년 3분기 변동률을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 제요인 비교

- 기호(가)-사례(4)적용

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	대상은 사례 대비 가로조건 및 접근조건, 환경 조건 등 외부요인에서 열세함.	0.70
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	대상과 사례는 건물구조, 시공상태 및 관리체계 등 건물요인에서 대등함. (대상사용승인: 2011.03, 사례사용승인: 2011.10)	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대상(1층)과 사례(1층)는 층별효용 등 개별요인에서 대등함.	1.00
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			0.700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(나~바)-사례(2)적용

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	대상은 사례 대비 가로조건 및 환경조건 등 외부요인에서 대등함.	1.00
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	대상과 사례는 건물구조, 시공상태 및 관리체계 등 건물요인에서 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대상은 사례 대비 면적 및 위치별 효용에서 열세함.	0.94
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			0.940

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마) 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### ① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	제지1층 제비101호	2,960,000	1.000	1.00923	0.700	2,091,124.56	<b>2,090,000</b>	-
나~바	제1층 제101에이호~ 제102씨호	7,760,000	1.000	1.03720	0.940	7,565,751.68	<b>7,570,000</b>	-

※ 적용단가는 상가 자료 및 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

#### ② 감정평가액결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	제지1층 제비101호	547.19	2,090,000	1,143,627,100	<b>1,140,000,000</b>	-
나	제1층 제101에이호	79.83	7,570,000	604,313,100	<b>604,000,000</b>	-
다	제1층 제101비호	124.17	7,570,000	939,966,900	<b>940,000,000</b>	-
라	제1층 제102에이호	103.15	7,570,000	780,845,500	<b>781,000,000</b>	-
마	제1층 제102비호	110.91	7,570,000	839,588,700	<b>840,000,000</b>	-
바	제1층 제102씨호	175.03	7,570,000	1,324,977,100	<b>1,320,000,000</b>	-

(3) 그 밖의 사항 : 없음

### 라. 감정평가액 결정 의견

본건은 유사한 물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격 등을 종합적으로 고려하여 가액을 결정하되, 인근지역의 정상적인 가액수준 및 가격동향 등을 고려하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
1          가	서울특별시 강서구 방화동	620-214	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하3층, 지상13층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 개화동로 50			지3층	989.98			
				지2층	989.98			
				지1층	1,288.26			
				1층	853.75			
				2층~13층 (각)	647.56			
				옥탑1층 (연면적제외)	126.5			
		동소	620-214	대	근린상업지역 준주거지역	1,942		
				(내) 철근콘크리트 구조 제지1층 제비101호	547.19	547.19	1,140,000,000	비준가격 (공용면적 :238.87㎡)
				1.소유권	128.36			
			대지권	1,942	128.36			
					토지·건물 토지 건물	배분내역 433,200,000 706,800,000		

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101에이호	79.83	79.83	604,000,000	비준가격 (공용면적 :34.85㎡)
				1. 소유권	18.72	18.72		
				-----				
				대지권	1,942			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지	151,000,000	
						건물	453,000,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제101비호	124.17	124.17	940,000,000	비준가격 (공용면적 :59.06㎡)
				1. 소유권	29.13	29.13		
				-----				
				대지권	1,942			
						토지 · 건물	배분내역	
						토지	235,000,000	
						건물	705,000,000	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액  금 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102에이호	103.15	103.15	781,000,000	비준가격 (공용면적 :52.03㎡)
				1. 소유권	25.58	25.58		
				-----				
				대지권	1,942			
						토지 · 건물	배분내역	
							토지	195,250,000
							건물	585,750,000
마				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102비호	110.91	110.91	840,000,000	비준가격 (공용면적 :55.94㎡)
				1. 소유권	27.51	27.51		
				-----				
				대지권	1,942			
						토지 · 건물	배분내역	
							토지	210,000,000
							건물	630,000,000

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
바				(내) 철근콘크리트 구조 제1층 제102씨호	175.03	175.03	1,320,000,000	비준가격 (공용면적 :88.28㎡)
			1.소유권	43.41				
			대지권	----- 1,942		43.41		
	합 계					토지·건물 토지 건물	배분내역 330,000,000 990,000,000	
				이 하 여 백			₩5,625,000,000.-	

# 구분건물 감정평가요항표

- |                  |                   |                   |
|------------------|-------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 4. 위생, 냉난방시설 등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지의 형상 및 이용상태  | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설 등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 1. 위치 및 주위환경

서울특별시 강서구 방화동 소재 "방화중학교" 남측 인근에 위치하며, 인근은 공동주택 및 각종 근린생활시설, 백화점, 대형마트 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

차량 진·출입이 가능하며, 인근에 지하철 9호선 "공항시장역" 및 노선버스 정류장이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

2011년 3월 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층건 내, 제1층 제비101호와 5개호수로서,

외벽 : 화성석 및 강화유리 붙임 마감 등,

내벽 : 벽지도배 및 몰탈위 페인팅 마감 등,

바닥 : 장판지 깔기 및 아스타일 깔기 마감 등,

창호 : 알루미늄 새시창호 등,

이용상황 : 기호(가)~(바)-근린생활시설임.

(후면 건물이용상태 참조)

## 4. 위생, 냉난방시설 등

공동의 위생 및 급·배수설비, 소화전설비 및 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## 5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 건부지(업무시설 및 근린생활시설)로 이용중임.

## 6. 도로상태 및 주차장시설 등

서측 및 북측으로 각각 노폭 약 40미터(지하차도 포함) 및 12미터, 동측 및 남측으로 노폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접하며, 옥내주차장 및 지하주차장시설 되어있음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                 |                  |                   |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경    | 4. 위생, 냉난방시설등    | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황        | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이        |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타      |

## 7. 도시계획 및 기타 공법관계

근린상업지역, 도시지역, 준주거지역, 공항시설보호지구, 최고고도지구(수평표면:해발 57.86M미만), 제1종지구단위계획구역, 광로2류(폭 50-70M)(접합), 도로(접합), 가축사육 제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도시기타용도 지역지구기타(가로구역별건축물최고높이:건축과문의)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상대정화 구역(2014-09-26)(학교환경위생정화구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망<학교보건법>)<학교보건법>, 수평표면구역(수평표면)<항공법>임.

## 8. 공부와의 차이

-

## 9. 임대관계 및 기타

### 1) 임대관계

임대미상임.

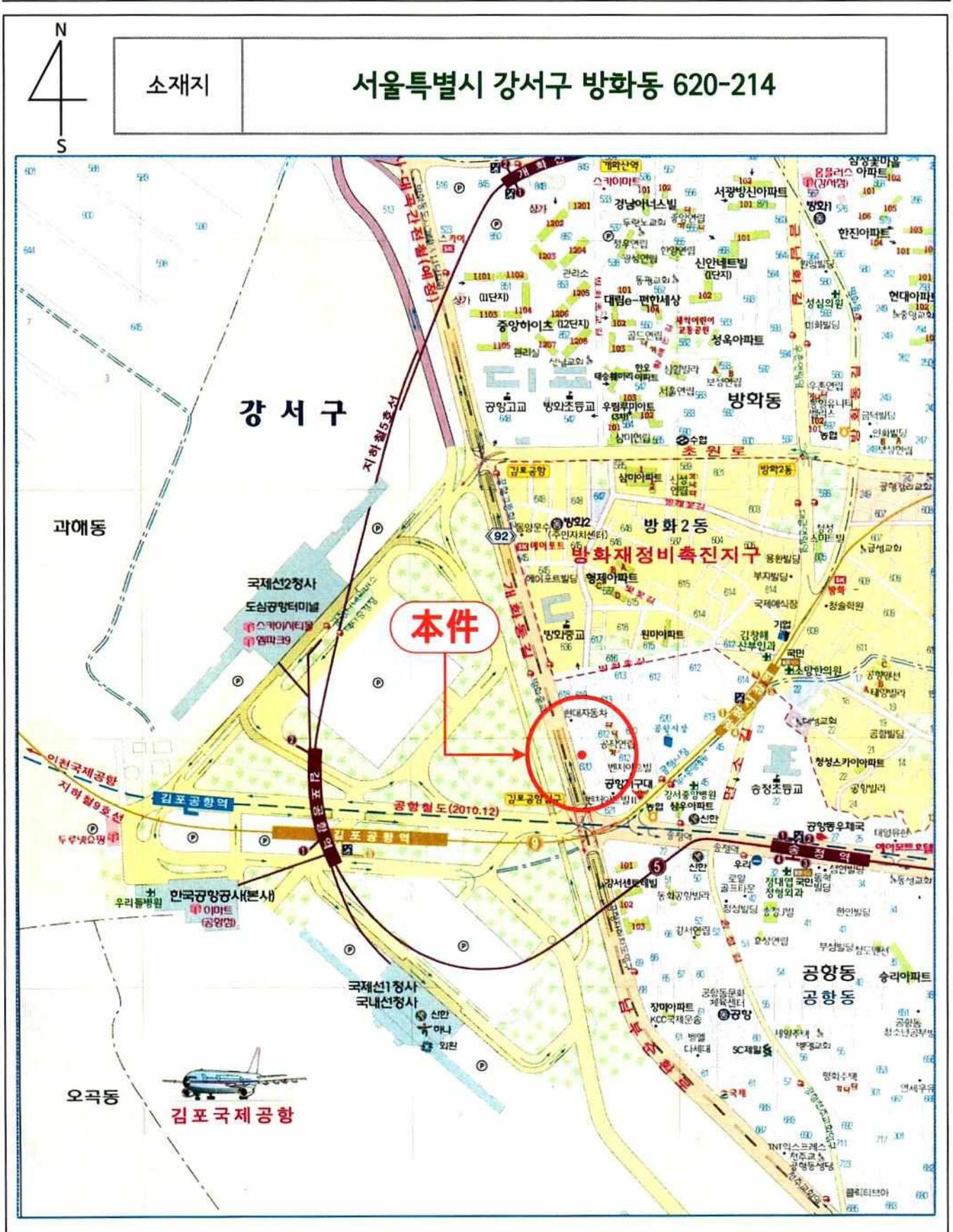
### 2) 임대차 정보제공 요청서(2017.11.09)

후면 상가건물임대차 현황서 참조.

### 3) 소유관계

2017년 10월 31일자 등기사항전부증명서상 소유자 수탁자"주식회사하나은행" 임.

# 광역위치도

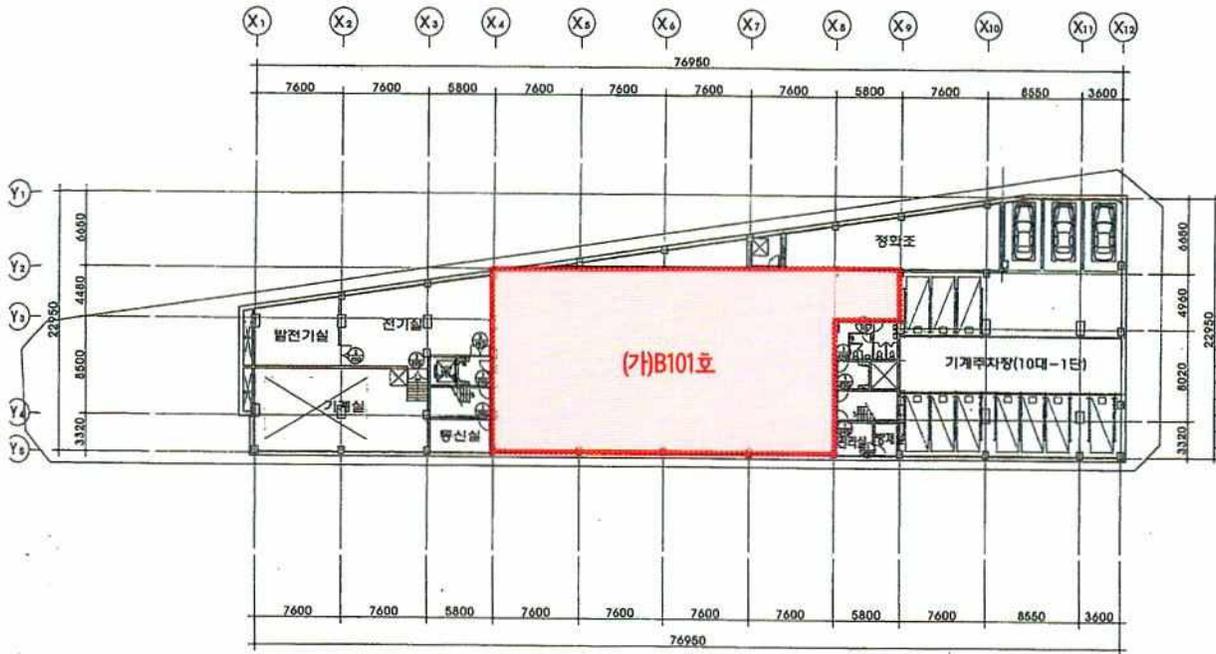




# S = No Scale 건물이용상태 및 임대상황

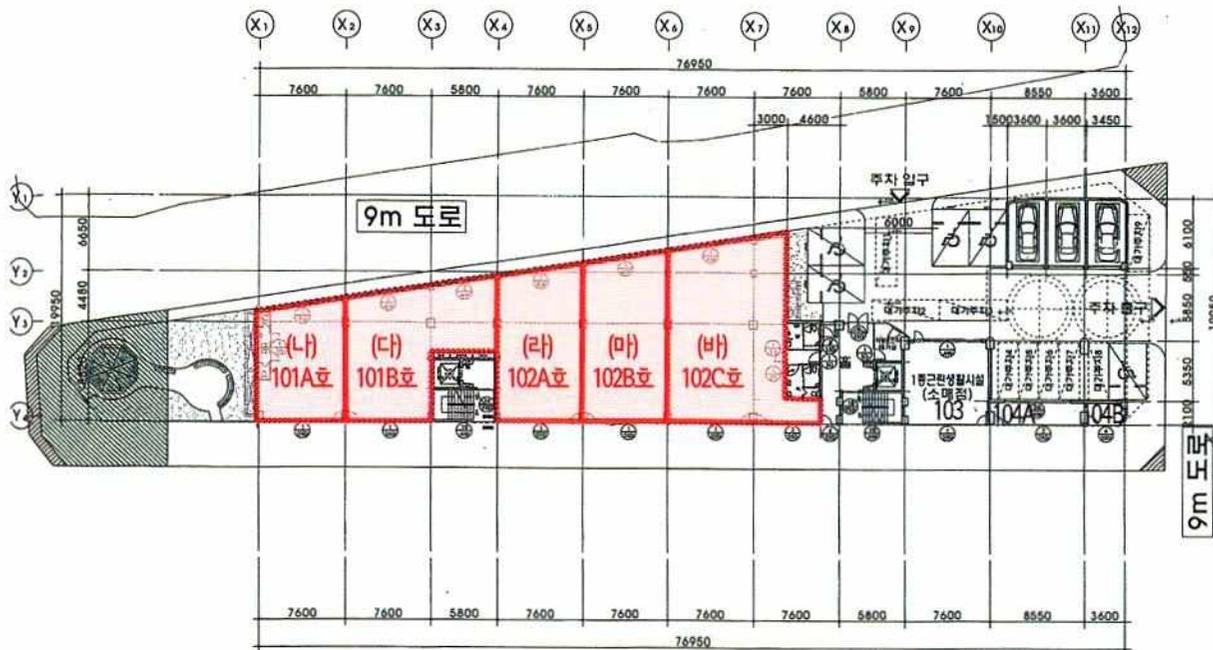


## 통칭 더스카이오피스텔 제1층 제비101호 외 5개호



【지1층 호별배치도 및 내부구조도】

# S = No Scale 건물이용상태 및 임대상황

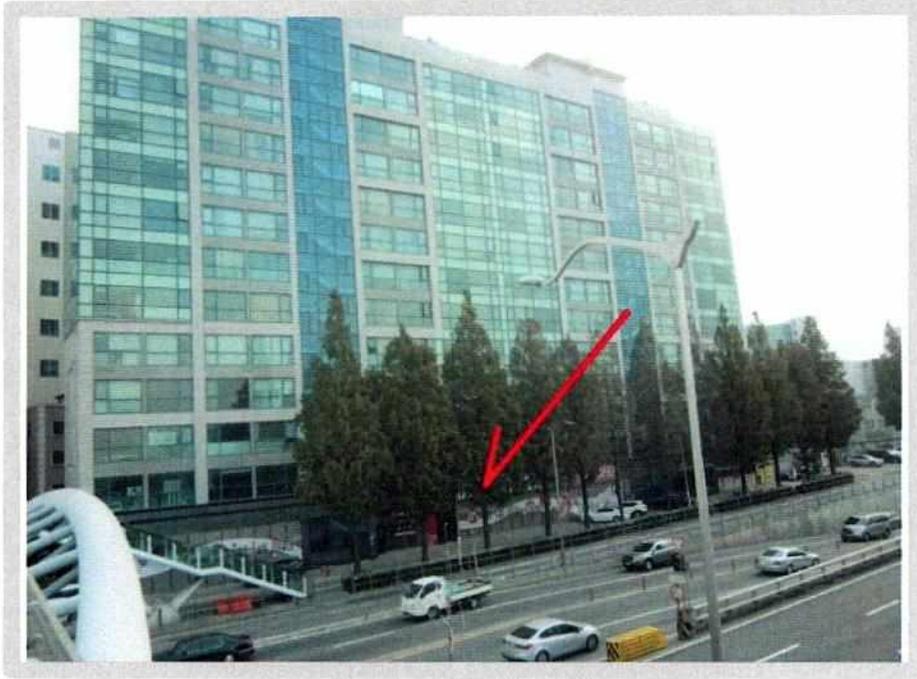


**【1층 호별배치도 및 내부구조도】**

## 【 임대 상황 】

임대미상임.

# 사 진 용 지

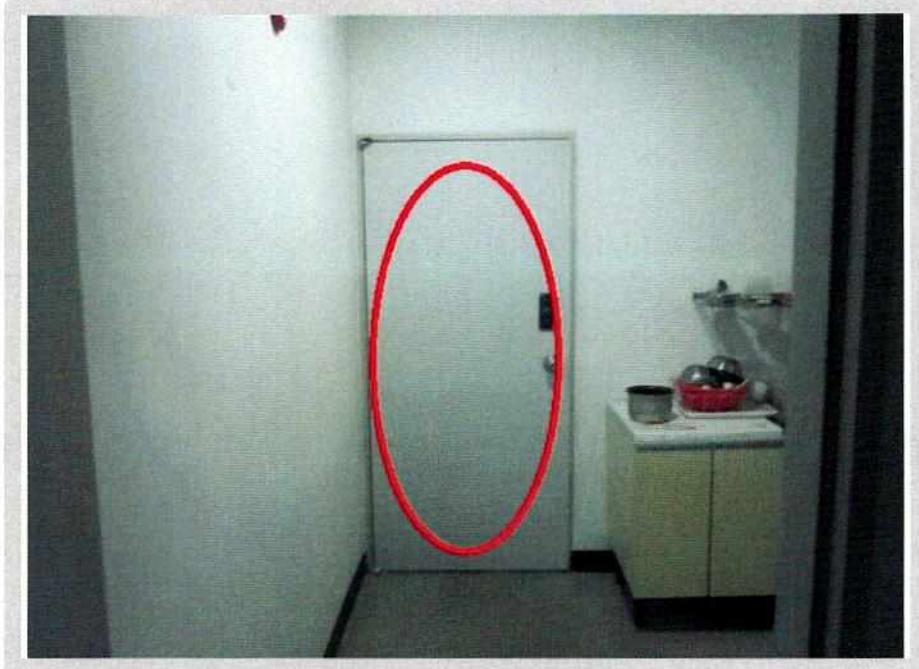


【본건전경】



【주위전경】

# 사 진 용 지



【기호(가) 전경】



【기호(나, 다) 전경】

# 사 진 용 지



【기호(라~바) 전경】