감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 G15062301호
건 명	서울특별시 중구 을지로6가 18-131

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.
Since 1973
경기 경기도 성남시 분당구 양현로 164(이매동 성남상공회의소1층)
지사 TEL : (031)709-2211 FAX : (031)709-0097

G15062301

(토지·건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
조계의 (인)

감정평가액	一金일십육억오천이백사십구만오천육백칠십원整(₩1,652,495,670.-)			
의 뢰 인	제일이저축은행	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	제일이저축은행	
		기 준 가 치	시 장 가 치	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2015. 06. 30	2015. 06. 30	2015. 07. 01

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	대	32 334.9x----- 334.9	대	32	27,000,000	864,000,000
	건물	5,520.11	건물	5,520.11	-	788,495,670
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,652,495,670.-

심사확인	
	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 중구 을지로6가 소재 “국립중앙의료원” 동측 인근에 위치하는 토지 · 건물로서, 제일이저축은행의 공매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 방법

1) 감정평가 근거

본 평가서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정 및 제반감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

2) 감정평가 방법 개관

① 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

② 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 감정평가 방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하여 감정평가액을 결정하였음. 토지는 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가격으로 결정하였으며, 건물 역시 동 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

4. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2015.06.30일임.

[주]제일감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

① 대상물건 일련번호 (1) 토지는 2인 공유토지 중 귀 제시목록 상의 국제자산신탁주식회사 지분(334.9㎡ 중 32㎡)만의 평가로서, 평가대상 지분의 위치가 특정되지 아니하여 지분비율에 의거하여 사정평가 하였음.

② 대상물건 기호 (가) 건물의 감가수정은 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

③ 대상물건 기호 (가) 건물의 7층 및 지하층 부분은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 확인하지 못하였으나, 외부관찰 및 탐문조사 등을 통해 도시하였는 바, 업무 진행 시 참고 바람.

[주]제일감정평가법인

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지 개요

일련번호	소재지	지목	면 적 (㎡)	용 도 지 역	이 용 상 황	도 로 교 통	형 상 지 세	2015.01.01 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	을지로6가 18-131	대	334.9 중 32	일반상업	상업용	광대소각	가장형 평지	17,110,000	-



【 지적개황도 및 항공사진 】

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 평가대상 건물 개요

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="3">서울특별시 중구 을지로6가 18-131 외</td><td>사용승인
일 자</td><td colspan="4">1964.03.21</td></tr>
<tr><td rowspan="2">구 조</td><td colspan="3" rowspan="2">철근콩크리트조 스라브,스레트지붕</td><td>층 수</td><td colspan="4">지하1층/지상9층</td></tr>
<tr><td>연면적</td><td colspan="4">5,520.11㎡</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이 용
상 황</td><td>공부</td><td colspan="2">근린생활시설, 업무시설</td><td>용적률</td><td colspan="4">- %</td></tr>
<tr><td>현황</td><td colspan="2">근린생활시설, 업무시설</td><td>건폐율</td><td colspan="4">- %</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건 물
설 비</td><td>설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생
급배수</td><td>소화
설비</td><td>화재
탐지</td><td>승강기</td><td>도시
가스</td><td>주차
설비</td></tr>
<tr><td>형식</td><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>자주식</td></tr>
</table>



【 기호 (가) 남서측 외부 】



【 기호 (가) 남동측 외부 】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지가액 산출근거

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2015.01.01]

기호	소재지	지목	면 적 (㎡)	이 용 상 황	용 도 지 역	도 로 교 통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	을지로6가 23-8	대	105.8	상업용	일반상업	광대소각	정방형 평지	16,300,000	-

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제3항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

3. 시점수정

[서울특별시 중구 상업지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2015.01.01~2015.05.31	0.743	2015년 5월까지 누계
2015.05.01~2015.05.31	0.139	5월분
누 계 2015.01.01~2015.06.30	0.879 (1.00879)	(1+0.00743)×(1+0.00139×30/31)

※ 2015년 6월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 5월분을 연장 추정하여 적용함.

4. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

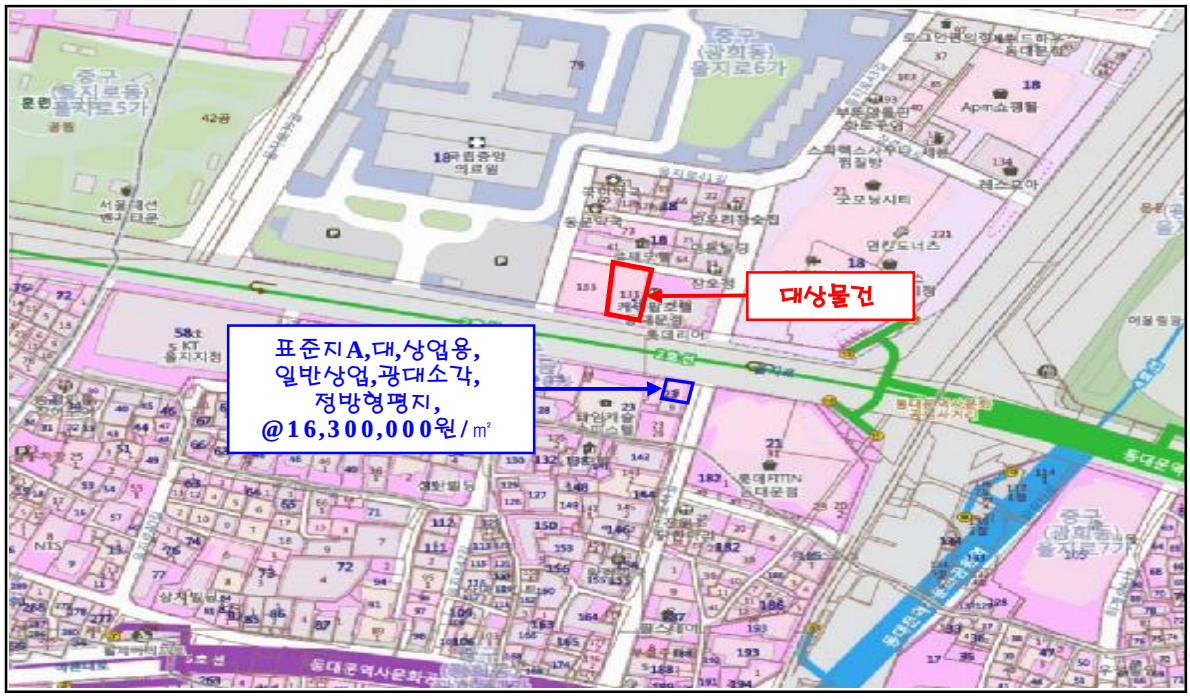
5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심과의 접근성, 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1	A	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94
		평가대상은 비교표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건에서 열등함.						



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정 (기타요인)

가. 가격조사자료

1) 인근 지역 거래사례 및 평가사례

가) 인근 지역 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	을지로5가 273-4 외	598.4 -	일반상업 /대	상업나지	2013.12.24	14,254,000,000	23,800,000주1)
2	을지로6가 23-9	72.7 -	일반상업 /대	상업나지	2011.04.19	2,000,000,000	27,500,000주1)

주1) 토지단가 = 거래금액/토지면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서

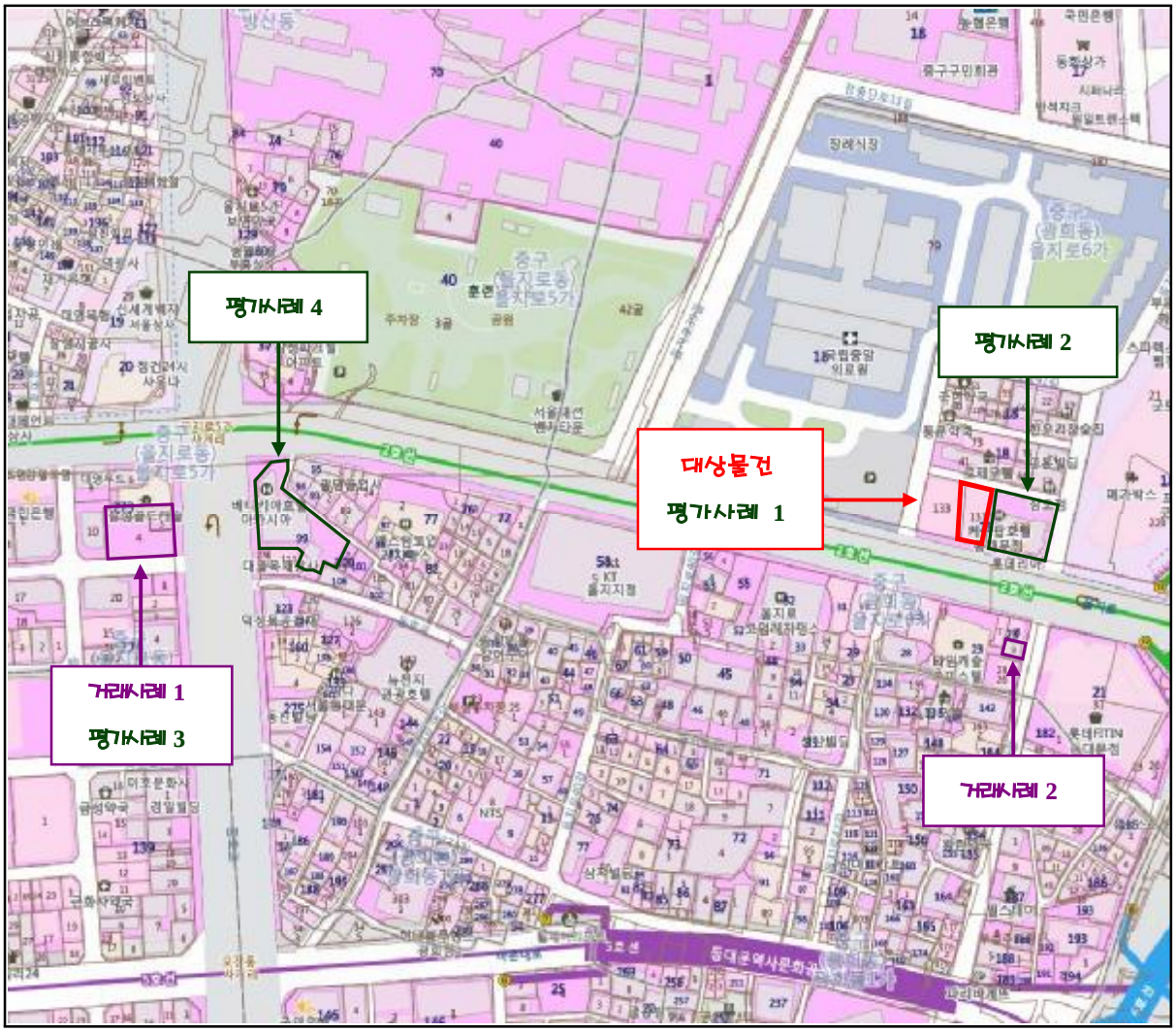
나) 인근 지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	이용상황	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	을지로6가 18-131 외	대	일반상업	상업용	일반거래	2012.10.05	26,200,000
	을지로6가 18-131 외	대	일반상업	상업용	일반소송	2012.11.01	27,000,000
	을지로6가 18-131	대	일반상업	상업용	처분	2014.04.15	26,900,000
2	을지로6가 18-130	대	일반상업	상업용	일반소송	2013.01.23	27,600,000
3	을지로5가 273-4 외	대	일반상업	상업나지	일반거래	2013.12.30	25,500,000
4	을지로5가 99	대	일반상업	상업용	담보	2014.06.09	23,300,000

※ 출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 인근 지역 거래사례 및 평가사례 위치도



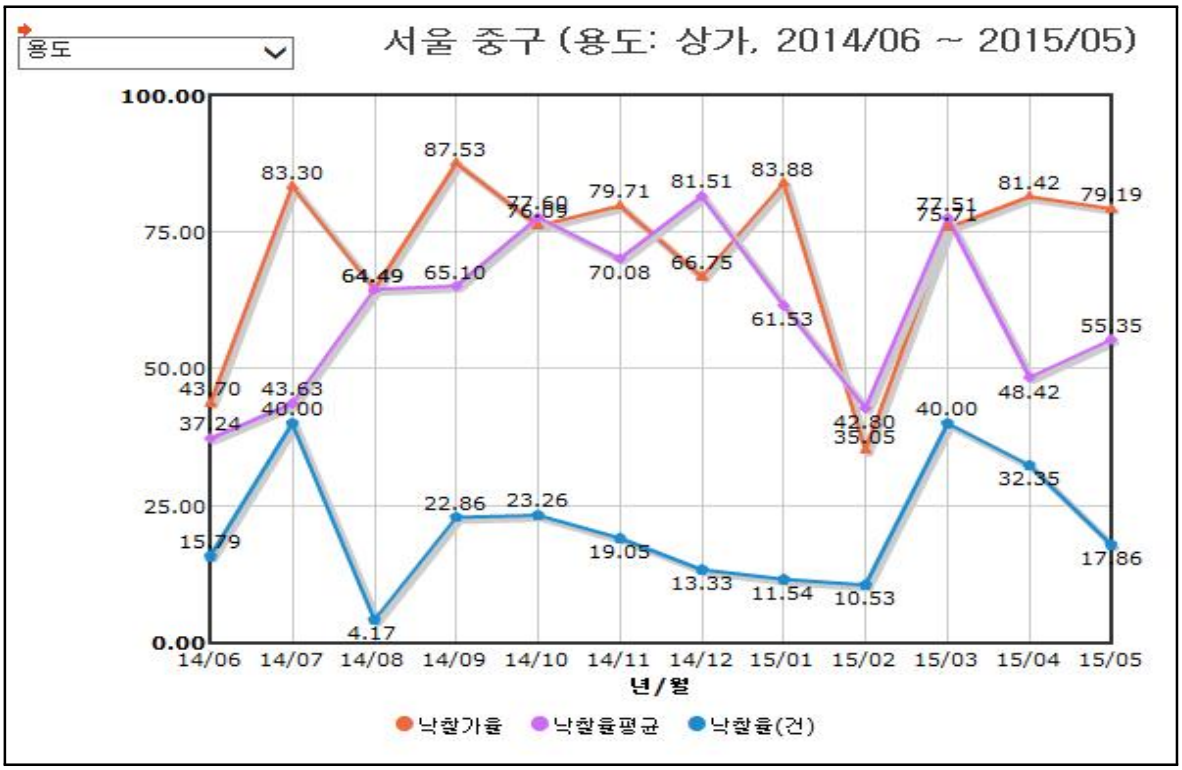
2) 인근 지역 유사토지 지가수준

대상물건 주변 상업지역 내 대로변 대지	@27,000,000 ~ 30,000,000원/㎡ 내외로 조사됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 경매통계자료

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 중구	2014.06 ~ 2015.05	근린상가	75.8	74
		오피스텔(상가)	111	3
		점포	70	5
		주상복합(상가)	52.2	1
		상가 전체	75.8	83



※ 출처 : 인포케어

4) 동일수급권 부동산시장 동향

평가대상 소재 인근지역은 노선 상가지대로서, 거시적인 부동산 시장의 침체의 영향으로 거래량은 많지 않은 편이며, 지가는 향후 보합세를 보일 것으로 판단됨.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 표준지공시지가 가격격차율 검토

1) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 거래사례(1)을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

거래 사례	소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	형상 지세	구분	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1	을지로5가 273-4 외	대	일반상업/ 상업나지	광대소각	사다리 평지	매매	2013.12.24	23,800,000	A

2) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	23,800,000	1.00	1.03340	1.00	1.00	1.17	**28,776,056**

사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.

시점수정: 2013.12.24 ~ 2015.06.30 서울특별시 중구 상업지역 지가변동률 적용

일반요인: 사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.

지역요인: 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함

개별요인: 비교표준지는 사례 대비 상업지역 중심과의 접근성, 교통시설과의 편의성 등 접근조건에서 우등함.

3) 기준시점의 비교표준지 가격

기호	2015.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격(②, 원/㎡)
A	16,300,000	1.00879	**16,443,277**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	2	28,776,056	16,443,277	1.750

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준(원/㎡) : @23,800,000 ~ 27,500,000원/㎡
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준(원/㎡) : @23,300,000 ~ 27,600,000원/㎡
- 인근지역 지가수준(원/㎡) :

- 대상물건 주변 상업지역 내 대로변 대지 : @27,000,000 ~ 30,000,000원/㎡ 내외

- 최근 1년간 낙찰가율 :

- 근린상가 75.8%, 오피스텔(상가) 111%, 점포 70%, 주상복합(상가) 52.2%

- 지가동향 : 보합세
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치 : 1.750

산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준, 경매시장 동향 및 지가동향 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 75% 증액 보정함.(1.75)

7. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	16,300,000	1.00879	1.00	0.94	1.75	27,049,191	27,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용년수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,025,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	867,000	50 (45~55)

※ 출처 : 한국감정원, 2014년 건물신축단가표

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
기타 설비	소방설비(화재발신기, 화재탐지기, 스프링클러), 승강기 설비 등	

※ 출처 : 한국감정원, 2014년 건물신축단가표

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 재조달원가 및 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
가	1 ~ 9층	근린생활시설, 업무시설	철근콩크리트조 스레트,스라브지붕	50	800,000
가	옥탑층	계단실 등	철근콩크리트조 스레트,스라브지붕	50	450,000
가	지하층	근린생활시설, 보일라실	철근콩크리트조 스레트,스라브지붕	50	550,000

3. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
가	1 ~ 9층	근린생활시설, 업무시설	800,000	50	51	41	9/50	144,000
가	옥탑층	계단실 등	450,000	50	51	41	9/50	81,000
가	지하층	근린생활시설, 보일라실	550,000	50	51	41	9/50	99,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분			적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 1	대	27,000,000	32	864,000,000	국제자산신탁(주) 소유지분
건 물	기호 가	1 ~ 9층	144,000	5,393.34	776,640,960	-
		옥탑층	81,000	38.64	3,129,840	-
		지하층	99,000	88.13	8,724,870	-
합 계					1,652,495,670	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율, 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지·건물 평가명세표

[기준시점 : 2015-06-30]

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 중구 을지로6가	18-131	대	일반상업지역	32 334.9x----- 334.9	32	27,000,000	864,000,000	국제자산신탁 주식회사 소유지분전부
가	"	18-131 18-133	근린생활시설, 업무시설	철근콩크리트조 스라브, 스레트지붕 9층					
				1층	719.83	5,393.34	144,000	776,640,960	관찰감가 800,000 x 9/50
				2층	689.92				
				3층	689.92				
				4층	689.92				
				5층	700.6				
				6층	700.6				
				7층	745.39				
				8층	355.67				
				9층	101.49				
				옥탑	38.64	38.64	81,000	3,129,840	관찰감가 450,000 x 9/50
				지하층	88.13	88.13	99,000	8,724,870	관찰감가 550,000 x 9/50
	합 계							₩1,652,495,670.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 중구 을지로6가 소재 "국립중앙의료원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 로변으로 동류의 상업용 및 업무용 시설 등이 밀집되어 있는 노선 상가지대로서 제반 주위 환경은 양호함.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 제반 차량의 접근이 용이하며, 대중교통수단인 지하철 2, 4, 5호선 "동대문역사문화공원역" 및 노선버스정류장이 인근에 위치하고 있어 제반 대중교통사정은 양호함.

3. 형상 및 이용상황

대상물건은 인접 토지(18-133번지)와 함께 2필지 일단의 등고평탄한 가장형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

대상물건은 남측으로 왕복 6차로, 서측으로 노폭 약 8m 및 북측으로 노폭 약 4m의 아스팔트 포장도로에 각각 접하여 있음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

5. 도시계획관계 및 공법상제한상동

일반상업지역, 방화지구, 방화지구(2014-05-16)(도시관리계획(방화지구)폐지입안 [입안일:2014.05.16. 입안실효예정일:2016.05.16]), 중심지미관지구, 지구단위계획구역(2015-04-30)(동대문역사문화공원 주변 지구단위계획구역), 도로(접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m), 4대문안, 과밀억제권역.

6. 제시목록외의 물건

-

7. 공부와의 차이

-

8. 임 대 관 계

후면 "건물감정평가요항표" 참조.

9. 기타 참고사항

-

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 냉난방설비
4. 위생 및 기타설비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임 대 관 계
8. 기 타

1. 건물의 구조

기호 (가) 철근콩크리트조 스라브,스레트지붕 9층 건으로서,

외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈위 페인트 마감.

내벽 : 몰탈위 페인트 및 타일 등 마감.

바닥 : 인조석 물갈기 및 바닥 타일 등 마감.

창호 : 알루미늄샷시 창호임.

2. 이 용 상 태

1층 : 근린생활시설, 주차장, 화장실.

2층 ~ 6층, 8층, 9층: 업무시설, 화장실.

7층 : 무도장, 화장실.

옥탑 : 계단실, 창고, 엘리베이터 기계실.

지하층 : 근린생활시설, 보일라실.

자세한 이용상황은 후첨 "건물이용 및 임대개황도" 참조.

3. 냉난방설비

-

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이 용 상 태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

4. 위생 및 기타설비

대상물건은 기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소방설비(옥내소화전, 화재탐지, 스프링클러), 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

-

7. 임 대 관 계

후면 "건물이용 및 임대개황도" 참조.

8. 기 타

-

G15062301

위 치 도

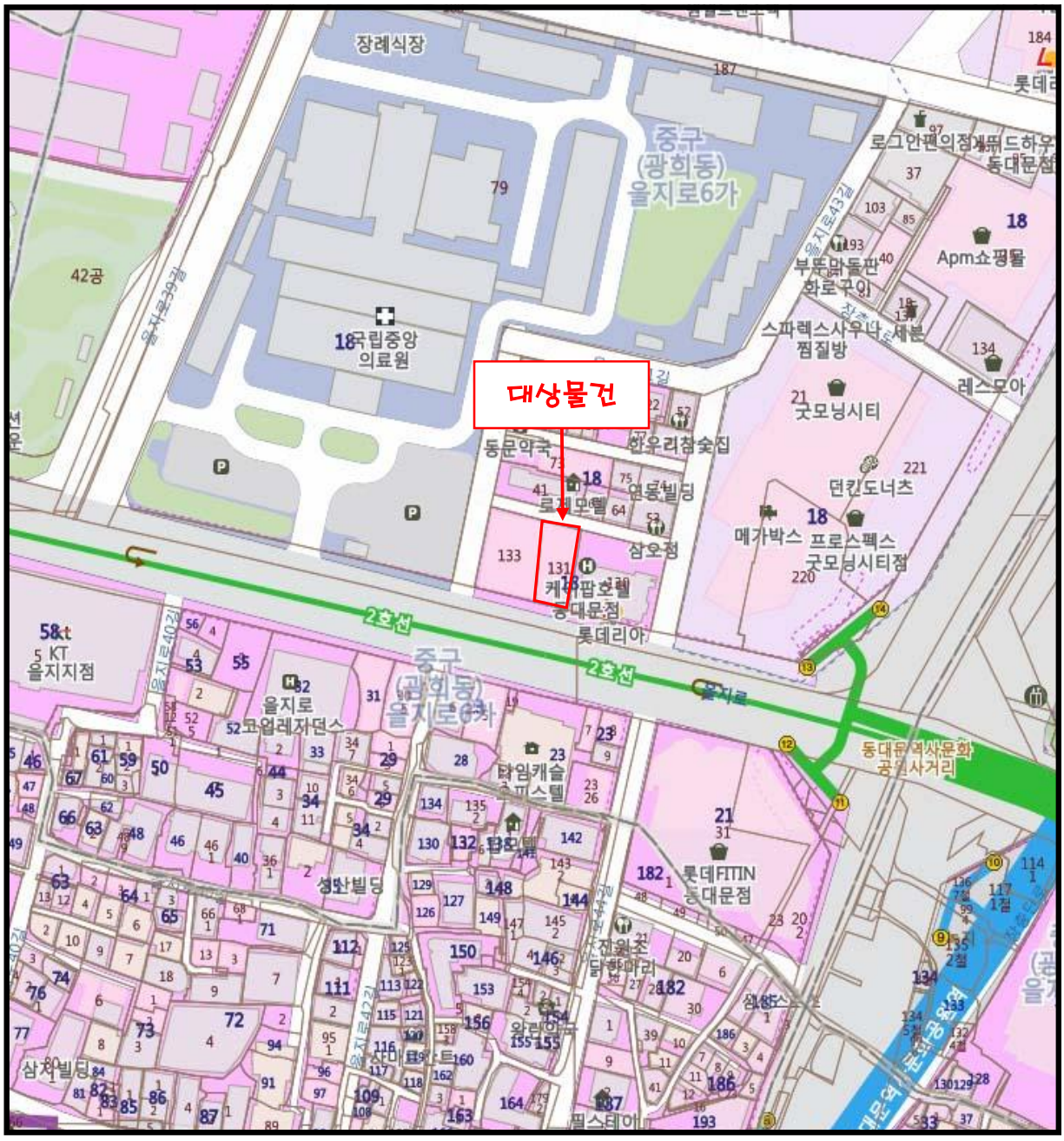
소 재 지	서울특별시 중구 을지로6가 18-131



G15062301

위 치 도

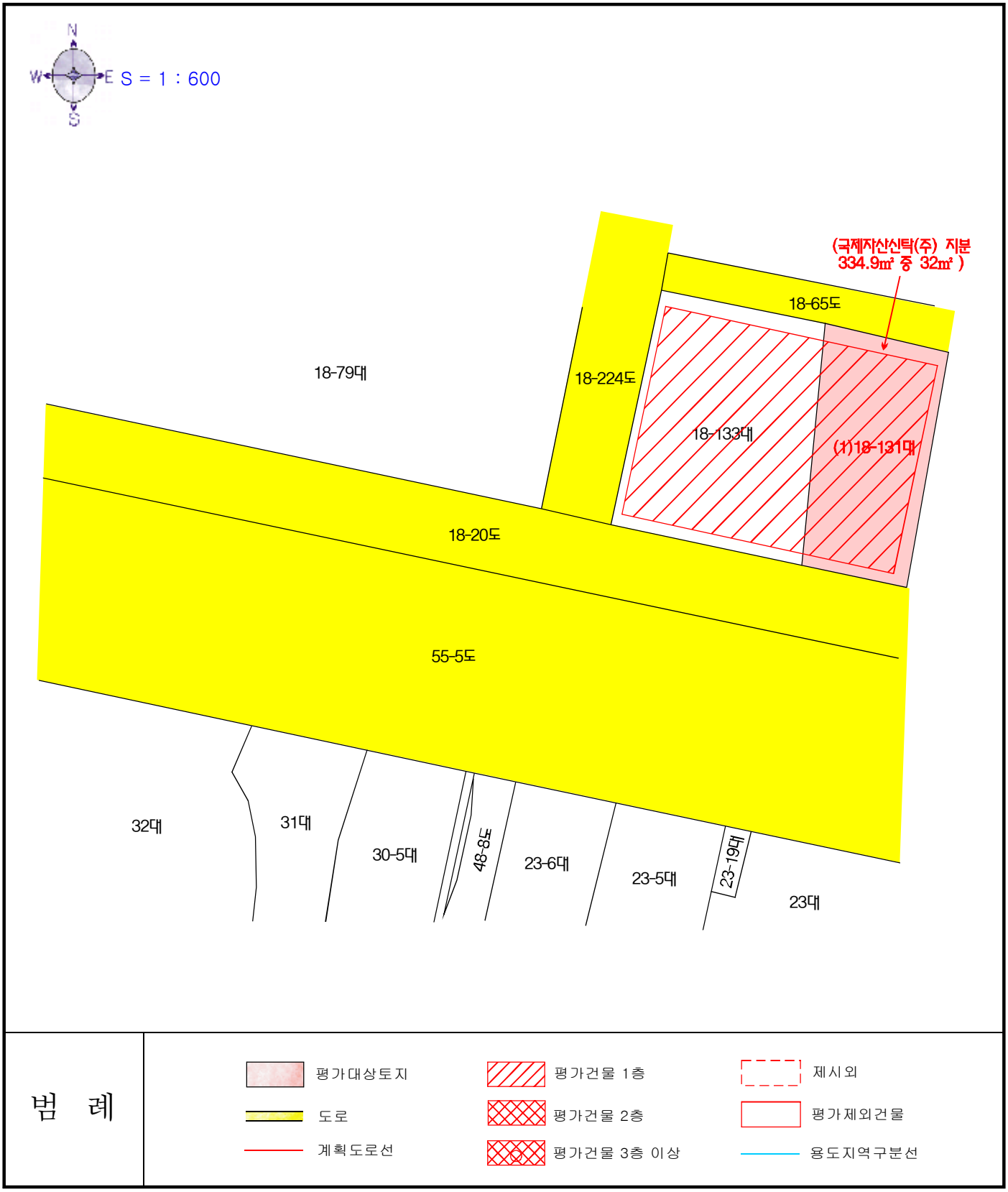
소 재 지	서울특별시 중구 을지로6가 18-131



G15062301

지 적 도

(지적 및 건물개황도)

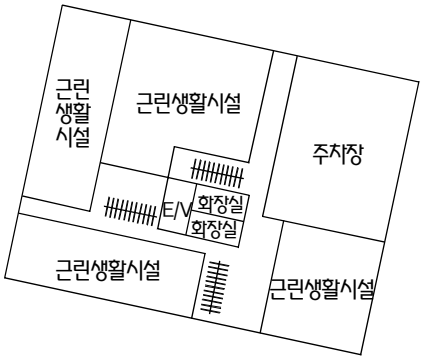


G15062301

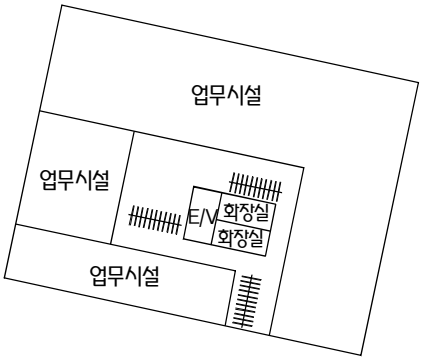
현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)

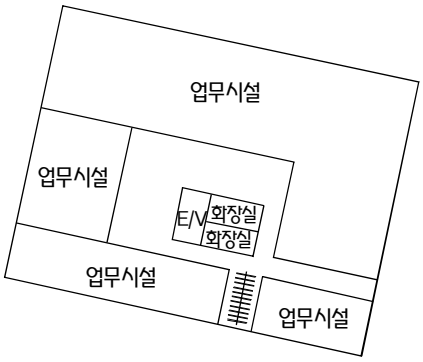




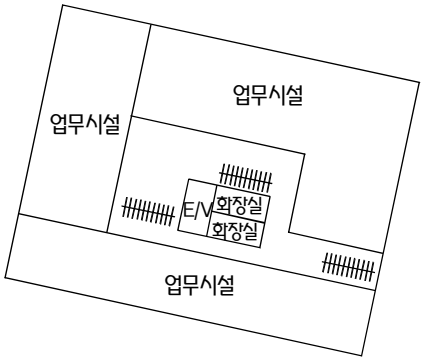
< 1층(공부면적 : 719.83 ㎡ >



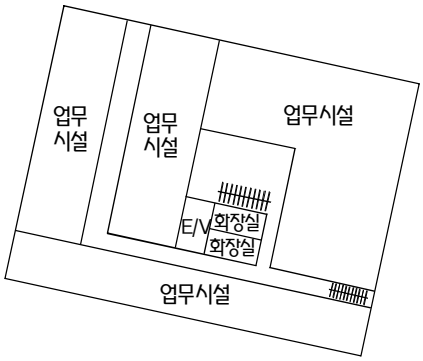
< 2,3층(공부면적 :각 689.92 ㎡ >



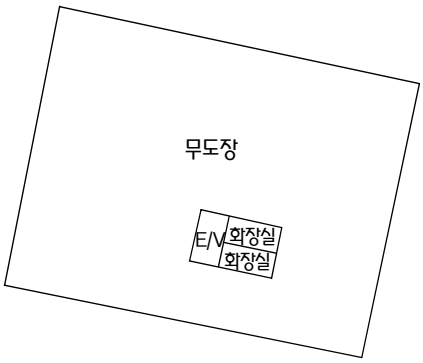
< 4층(공부면적 : 689.92 ㎡ >



< 5층(공부면적 : 700.6 ㎡ >



< 6층(공부면적 : 700.6 ㎡ >



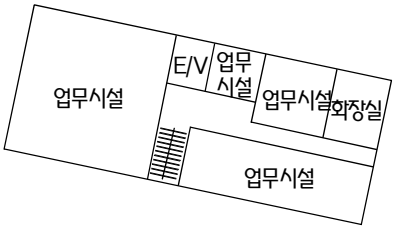
< 7층(공부면적 : 745.39 ㎡ >

G15062301

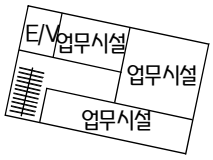
현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)





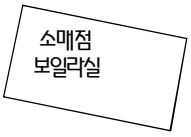
< 8층(공부면적 : 355.67 ㎡ >



< 9층(공부면적 : 101.49 ㎡ >



< 옥탑(공부면적 : 38.64 ㎡ >



< 지하층(공부면적 : 88.13 ㎡ >

임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 차 내 역		비 고
		임대보증금	월 임 대 료	
전체	-	임 대	미 상	
합 계				

현 황 도



【 대상물건 남서측 전경 】



【 대상물건 남동측 전경 】

현 황 도

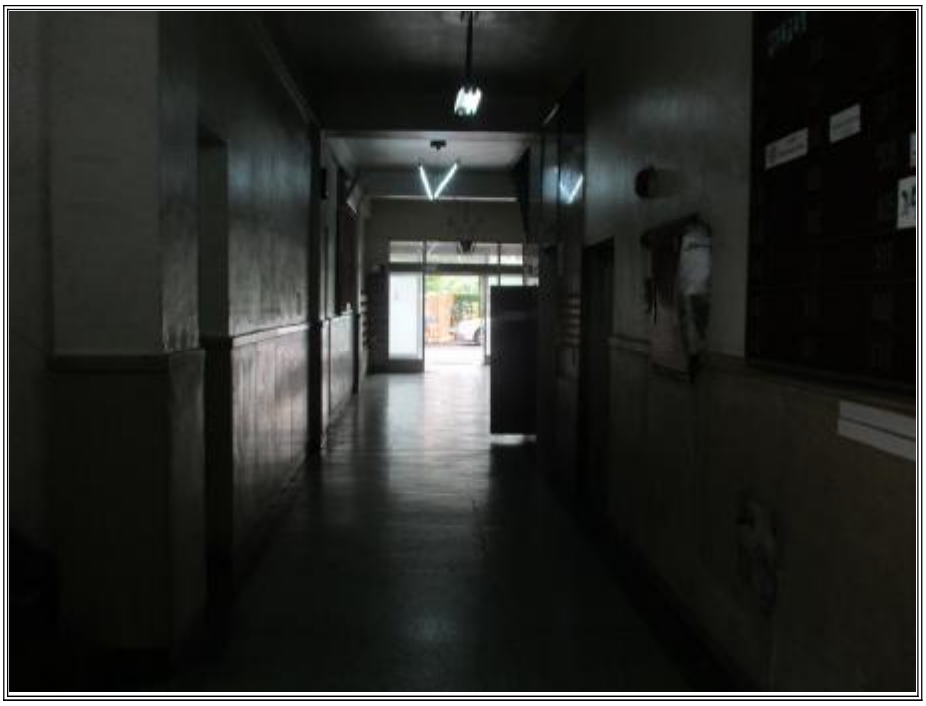


【 대상물건 동측 주위 환경 】



【 대상물건 북측 주위 환경 】

현 황 도



【 대상물건 1층 내부 전경 】



【 대상물건 1층 내부 (주차장) 전경 】

현 황 도



【 대상물건 2층 내부 전경 】



【 대상물건 3층 내부 전경 】

현 황 도



【 대상물건 4층 내부 전경 】



【 대상물건 5층 내부 전경 】

현 황 도



【 대상물건 6층 내부 전경 】



【 대상물건 8층 내부 전경 】

현 황 도



【 대상물건 9층 내부 전경 】



【 대상물건 옥탑층 전경 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 G15062301호

국제자산신탁 귀하

一金일백육십이만사천칠백원整 (₩1,624,700.-)

1. 2015.06.23자로 의뢰하신 『서울특별시 중구 을지로6가 18-131』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	1,373,597	
나. 여 비	84,000	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	-	
공 부 발 급 비	6,000	
기 타 실 비	14,000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	104,000	
합 계	1,477,000	
부 가 가 치 세	147,700	
총 계	1,624,700	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩1,624,700.-	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.
※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (G15062301) 로 해주시기 바랍니다.
※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

국민은행 911901-01-032114 예금주: (주) 제 일 감 정 평 가 법 인 경기지사

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인
경기지사장 황 기 석

(TEL : 031-709-2211 FAX : 031-709-0097)

수 수 료 산 정 내 역 서

감정평가서번호 : 제일 G150623O1호

국제자산신탁 귀하

一金일백육십이만사천칠백원整 (₩1,624,700.-)

수수료산정기초가액 (감정평가액)	1.0배분 기초가액	1.5배분 기초가액	영업보상평가액	총 액
	1,652,495,670			1,652,495,670

기초수수료 계산 평가액	총수수료산정기초가액 - 영업권보상평가액	1,652,495,670

기초수수료	기초가액(평가가액)	적용가액	수수료율	적용요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000			200,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	X 1만분의11	0.8	396,000
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	X 1만분의 9	0.8	360,000
	10억원초과 50억원까지	652,495,670	X 1만분의 8	0.8	417,597
	50억원초과 100억원까지				
	100억원초과 500억원까지				
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과3000억원까지				
	3000억원초과6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원초과				
	계	1,652,495,670			1,373,597

1. 평가수수료	1.0배	(1,652,495,670 x (8/10,000 x 0.8) + 316,000) ≒1,373,597	1,373,597
	1.5배		
	영업보상		
	소 계		1,373,597
2. 실비	여 비		84,000
	물건조사비		
	기 타		20,000
	소 계		104,000
합 계		1. 평가수수료 + 2. 실비 (※ 천원미만 절사)	1,477,000
부가가치세			147,700
총 계		합 계 + 부가가치세	₩1,624,700

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

경기지사장 황 기 석