

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D41907-F-1701
건명	서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 제3층 제301호 외
의뢰인	국제자산신탁주식회사

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)태평양감정평가법인 북부지사

Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 602호(장항동,파크프라자)

대표전화 : (031)932-0072 FAX : (031)932-0073





인증서번호 : P190723-D001

심의일자 : 2019-07-23

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D41907-F-1701	발 의 처	본사
감정평가액	一금오십팔억이천삼백만원整 (\5,823,000,000.-)		
물건소재지	서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 제3층 제301호외		
물 건 종 별	공장	평 가 목 적	공 매
거 래 처	국제자산신탁	제 출 처	국제자산신탁
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



대 상 물 건 현 황

건 명	서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 3층 301호 외
소 재 지	서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 3층 301호 외



(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

(안 승 오)

(주)태평양감정평가법인 북부지사

지 사 장

안승오



감정평가액 오십팔억이천삼백만원정 (₩5,823,000,000.-)

의 례 인

국제자산신탁주식회사

감정평가목적

공 매(인증서번호:P190723-D001)

채 무 자

-

제 출 처

국제자산신탁주식회사

소 유 자
(대상업체명)

국제자산신탁주식회사

기 준 가 치

시장가치

감정평가조건

-

목록표시근거

등기사항전부증명서

기 준 시 점

조 사 기 간

작 성 일

2019. 7.18.

2019. 7.18.

2019. 7.23.

감
정
평
가
내
용

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

구분건물

26개호

구분건물

26개호

-

5,823,000,000

이 하 여 백

₩5,823,000,000.-

심
사
확
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.

심 사 자: 감 정 평 가 사

이승오



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “남구로초등학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 오닉스지식산업 센터 제3층 제301호 외 25개호에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높 다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 산정한 후 대상물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점의 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 7월 18일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2019년 07월 18일자로 동일성 여부, 권리상태, 물적사항, 가치형성요인 등에 대한 실지조사를 실시하였습니다.

7. 그 밖의 사항

본건의 위치 확인은 분양사무실에 비치된 건축물도면 등에 의거하여 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 개요

소재지	서울특별시 구로구 구로동 197-30		
건물명	오닉스지식산업센터		
용 도	공장 (지식산업센터, 지원시설)	사용승인일자	2018-12-21
구 조	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층 수	지하 5층 / 지상 11층
동 수	1	호 수	107개호

일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
1	3	301	91.49	89.7028	181.1928	50.5%	23.4560
2	3	308	35.36	34.6693	70.0293	50.5%	9.0653
3	3	309	39.91	39.1303	79.0403	50.5%	10.2318
4	4	401	91.49	89.7028	181.1928	50.5%	23.4560
5	4	408	35.36	34.6693	70.0293	50.5%	9.0653
6	4	409	39.91	39.1303	79.0403	50.5%	10.2318
7	5	501	91.49	89.7028	181.1928	50.5%	23.4560
8	5	508	35.36	34.6693	70.0293	50.5%	9.0653
9	5	509	39.91	39.1303	79.0403	50.5%	10.2318
10	8	801	91.49	89.7028	181.1928	50.5%	23.4560
11	8	802	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
12	8	803	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
13	8	804	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

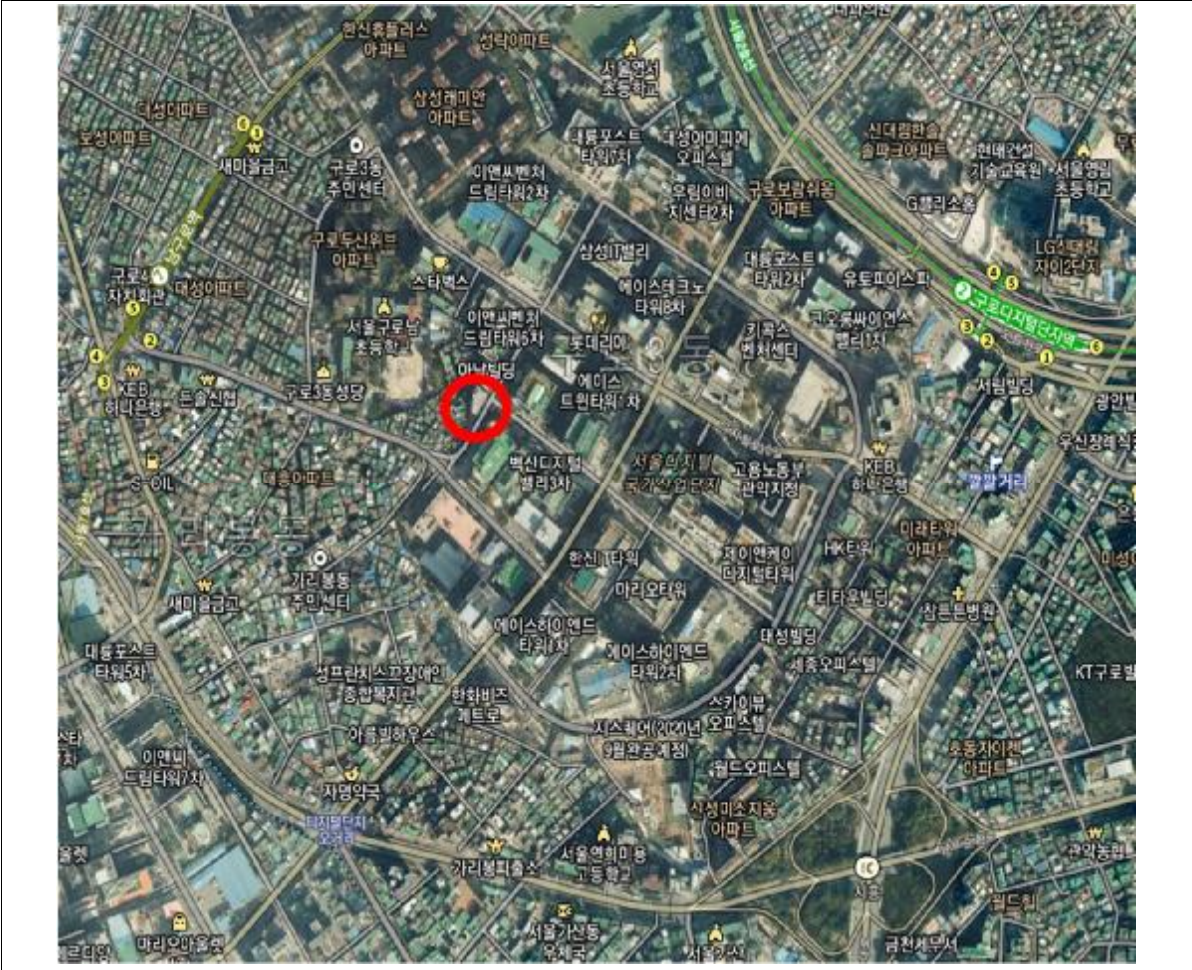
일련번호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용면적 (㎡)	전용률	대지권면적 (㎡)
14	8	808	35.36	34.6693	70.0293	50.5%	9.0653
15	8	809	39.91	39.1303	79.0403	50.5%	10.2318
16	9	901	91.49	89.7028	181.1928	50.5%	23.4560
17	9	902	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
18	9	903	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
19	9	904	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
20	9	905	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
21	9	906	30.88	30.2768	61.1568	50.5%	7.9167
22	9	907	30.90	30.2964	61.1964	50.5%	7.9218
23	9	908	35.36	34.6693	70.0293	50.5%	9.0653
24	9	909	39.91	39.1303	79.0403	50.5%	10.2318
25	지3층	B301	57.82	56.6906	114.5106	50.5%	14.8234
26	지4층	B401	57.82	56.6906	114.5106	50.5%	14.8234

※ 집합건축물관리대장, 관련공부 및 실지조사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 입지 및 토지요향

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “남구로초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 인근 일대는 본건과 유사규모의 지식산업센터 및 근린상가 등으로 형성된 업무지대(통칭:디지털1단지)입니다.
형상 및 지세	삼각형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 등고 평탄합니다.
교통상황 및 도로상태	※교통상황:본건까지 차량의 진출입이 자유로우며, 인근에 버스정류장 및 남구로역, 구로디지털단지역(지하철7호선, 2호선)이 위치하고 있어 대중교통이용 여건은 양호합니다. ※도로상태:남동측 및 북서측으로 폭 약 10m, 5~6m의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 및 공법상 제한상태	준공업지역, 도로(접합), 가로구역별 최고높이 제한지역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m), 육군수도방위사령부, 국가산업단지(한국수출산업단지), 산업시설구역, 과밀억제권역, 장애물제한표면구역(진입표면)입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물요항

건물의 구조		철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
마감재	외벽	알루미늄복합판넬 및 강화유리마감 등
	내벽	수성페인트 및 일부 타일붙임 등
	창호	알루미늄샷시창호 등
이용상황		일련번호(1)~(24):각 공장(지식산업센터)으로 이용 중입니다. 일련번호(25), (26):각 창고로 이용 중입니다.
설비내역		위생 및 급·배수설비, 승강기시설, 소방설비, 카리프트시설 등이 구비되어 있습니다.
공부와의 차이 및 기타		해당사항 없습니다.
임대관계 및 기타		본건에 대한 임대관계는 없는 것으로 탐문되었으며, 기준시점일 현재 공실 상태로 조사되었습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄱ	구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제9층 제910호	36.54	2018-10-30	173,580,000	4,750,410
		9.70	2004-12-14		
ㄴ	구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제4층 제407호	61.36	2018-09-10	300,000,000	4,889,178
		16.29	2004-12-14		
ㄷ	구로동 184-1 우림이비지센터2차 제지2층 제비202호	40.40	2018-11-28	96,000,000	2,376,237
		10.61	2005-03-15		
ㄹ	구로동 187-10 코오롱싸이언스밸리1차 제지3층 제비310호	34.83	2018-12-05	53,000,000	1,521,676
		8.29	2005-07-05		

※출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS

2. 감정평가사례

[단가: 일원 미만 절사]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액(원)	평가목적
				단가(원/㎡)	
a	구로동 197-5 삼성아이티밸리 제12층 제1209호	115.86	2018-04-19	490,000,000	시가참고
				4,229,242	
b	구로동 197-10 이앤씨벤처드림타워2차 제3층 제306호	136.08	2019-02-19	550,000,000	경매
				4,041,740	
c	구로동 197-28 이앤씨벤처드림타워6차 제7층 제702호	78.57	2019-04-08	360,000,000	담보
				4,581,901	
d	구로동 184-1 우림이비지센터2차 제지하2층 제비203호	40.65	2019-07-02	98,000,000	경매
				2,410,824	

※출처: 한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
업무지대	공장 (지식산업센터)	기준 층	-	약 4,500,000 ~ 5,500,000	본건 유사

4. 경매통계

지역	물건종류	기간	경매건수(건)	매각율(%)	매각가율(%)
서울특별시 구로구	아파트형공장	최근1년	1	62.50%	97.27%

※출처: 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액

=

거래사례가격

×

사정보정

×

시점수정

×

가치형성요인 비교

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 “거래사례 ㄴ, ㄷ”을 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	전유면적(㎡)	거래일자	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
		대지권(㎡)	사용승인일자		
ㄴ	구로동 197-13 이앤씨벤처드림타워5차 제4층 제407호	61.36	2018-09-10	300,000,000	4,889,178
		16.29	2004-12-14		
ㄷ	구로동 184-1 우림이비지센터2차 제2층 제비202호	40.40	2018-11-28	96,000,000	2,376,237
		10.61	2005-03-15		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 국토교통부에서 조사·발표하는 상업용 부동산 자본수익률을 활용하여 산정하였습니다. 조사·발표되지 아니한 분기의 자본수익률 추정은 조사·발표된 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 하였습니다.

■ 일련번호(1~24) / 거래사례(ㄴ)

지역	서울(평균)	용도	오피스	시점수정치	1.02857
서울 2018년 03분기 : 1.1 2018년 04분기 : 0.97 2019년 01분기 : 0.73 2019년 02분기 : 0.73 (2019년 01분기 자료) : 1.02857 $(1+0.011*21/92)*(1+0.0097)*(1+0.0073*199/90) \approx 1.02857$					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호(25~26) / 거래사례(ㄷ)

지역	서울(평균)	용도	오피스	시점수정치	1.01978
서울 2018년 04분기 : 0.97 2019년 01분기 : 0.73 2019년 02분기 : 0.73 (2019년 01분기 자료) : 1.01978 $(1+0.0097*34/92)*(1+0.0073*199/90) \approx 1.01978$					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 지역요인 비교

대상물건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

4.2. 개별요인 비교

구 분	
요인구분	세부항목
단지외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등
단지내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

일련번호	사례 기호	단지외부 요인	단지내부 요인	호별요인	기타요인	누계치	비고
1,4,7, 10~13, 16~22	ㄴ	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	본건은 사례와 비교시 내부요인(주차의 편리성 및 규모 등에서 열세하나, 신축년도 등에서 우세함) 우세합니다.
2, 3,5, 6, 8, 9, 14,15, 23, 24	ㄴ	1.00	1.02	0.95	1.00	0.969	본건은 사례와 비교시 내부요인(주차의 편리성 및 규모 등에서 열세하나, 신축년도 등에서 우세함) 우세, 호별요인(위치별효용)에서 열세합니다.
25, 26	ㄷ	0.95	0.90	0.95	1.00	0.812	본건은 사례와 비교시 외부요인(고객의 유동성 및 대중교통시설과의 접근성), 내부요인(주차의 편리성 및 규모 등에서 열세) 및 호별요인(층별효용 및 위치별 효용)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
1	3	301	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
2	3	308	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
3	3	309	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
4	4	401	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
5	4	408	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
6	4	409	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
7	5	501	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
8	5	508	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
9	5	509	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
10	8	801	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
11	8	802	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
12	8	803	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
13	8	804	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
14	8	808	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
15	8	809	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
16	9	901	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
17	9	902	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
18	9	903	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
19	9	904	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
20	9	905	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구분		거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)
	층	호수					
21	9	906	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
22	9	907	4,889,178	1.00	1.02857	1.020	5,129,439
23	9	908	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
24	9	909	4,889,178	1.00	1.02857	0.969	4,872,967
25	지3층	B301	2,376,237	1.00	1.01978	0.812	1,967,670
26	지4층	B401	2,376,237	1.00	1.01978	0.812	1,967,670

(적용단가: 일원 미만 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
1	3	301	5,129,439	91.49	469,000,000
2	3	308	4,872,967	35.36	172,000,000
3	3	309	4,872,967	39.91	194,000,000
4	4	401	5,129,439	91.49	469,000,000
5	4	408	4,872,967	35.36	172,000,000
6	4	409	4,872,967	39.91	194,000,000
7	5	501	5,129,439	91.49	469,000,000
8	5	508	4,872,967	35.36	172,000,000
9	5	509	4,872,967	39.91	194,000,000
10	8	801	5,129,439	91.49	469,000,000
11	8	802	5,129,439	30.88	158,000,000
12	8	803	5,129,439	30.88	158,000,000
13	8	804	5,129,439	30.88	158,000,000
14	8	808	4,872,967	35.36	172,000,000
15	8	809	4,872,967	39.91	194,000,000
16	9	901	5,129,439	91.49	469,000,000
17	9	902	5,129,439	30.88	158,000,000
18	9	903	5,129,439	30.88	158,000,000
19	9	904	5,129,439	30.88	158,000,000
20	9	905	5,129,439	30.88	158,000,000
21	9	906	5,129,439	30.88	158,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	구 분		적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	층	호수			
22	9	907	5,129,439	30.9	158,000,000
23	9	908	4,872,967	35.36	172,000,000
24	9	909	4,872,967	39.91	194,000,000
25	지3층	B301	1,967,670	57.82	113,000,000
26	지4층	B401	1,967,670	57.82	113,000,000
합계					5,823,000,000

(비준가액: 백만원 미만 절사)

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
1	469,000,000
2	172,000,000
3	194,000,000
4	469,000,000
5	172,000,000
6	194,000,000
7	469,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	감정평가액(원)
8	172,000,000
9	194,000,000
10	469,000,000
11	158,000,000
12	158,000,000
13	158,000,000
14	172,000,000
15	194,000,000
16	469,000,000
17	158,000,000
18	158,000,000
19	158,000,000
20	158,000,000
21	158,000,000
22	158,000,000
23	172,000,000
24	194,000,000
25	113,000,000
26	113,000,000
합계	5,823,000,000

구분 건물 감정평가명세표

[illegible]

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제308호	35.36	35.36	172,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.0293㎡)
					9.0653			
				1소유권대지권	-----	9.0653		
					1,110			
(3)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제3층 제309호	39.91	39.91	194,000,000	비준가액 (공유면적 포함 79.0403㎡)
					10.2318			
				1소유권대지권	-----	10.2318		
					1,110			
(4)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제401호	91.49	91.49	469,000,000	비준가액 (공유면적 포함 181.1928㎡)
					23.456			
				1소유권대지권	-----	23.456		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(5)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제408호	35.36	35.36	172,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.0293㎡)
					9.0653			
				1소유권대지권	-----	9.0653		
					1,110			
(6)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제4층 제409호	39.91	39.91	194,000,000	비준가액 (공유면적 포함 79.0403㎡)
					10.2318			
				1소유권대지권	-----	10.2318		
					1,110			
(7)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제5층 제501호	91.49	91.49	469,000,000	비준가액 (공유면적 포함 181.1928㎡)
					23.456			
				1소유권대지권	-----	23.456		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(8)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제5층 제508호	35.36	35.36	172,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.0293㎡)
					9.0653			
				1소유권대지권	-----	9.0653		
					1,110			
(9)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제5층 제509호	39.91	39.91	194,000,000	비준가액 (공유면적 포함 79.0403㎡)
					10.2318			
				1소유권대지권	-----	10.2318		
					1,110			
(10)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제801호	91.49	91.49	469,000,000	비준가액 (공유면적 포함 181.1928㎡)
					23.456			
				1소유권대지권	-----	23.456		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(11)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제802호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(12)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제803호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(13)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제804호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(14)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제808호	35.36	35.36	172,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.0293㎡)
					9.0653			
				1소유권대지권	-----	9.0653		
					1,110			
(15)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제8층 제809호	39.91	39.91	194,000,000	비준가액 (공유면적 포함 79.0403㎡)
					10.2318			
				1소유권대지권	-----	10.2318		
					1,110			
(16)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제901호	91.49	91.49	469,000,000	비준가액 (공유면적 포함 181.1928㎡)
					23.456			
				1소유권대지권	-----	23.456		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(17)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제902호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(18)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제903호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(19)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제904호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			

구분건물 감정평가명세표

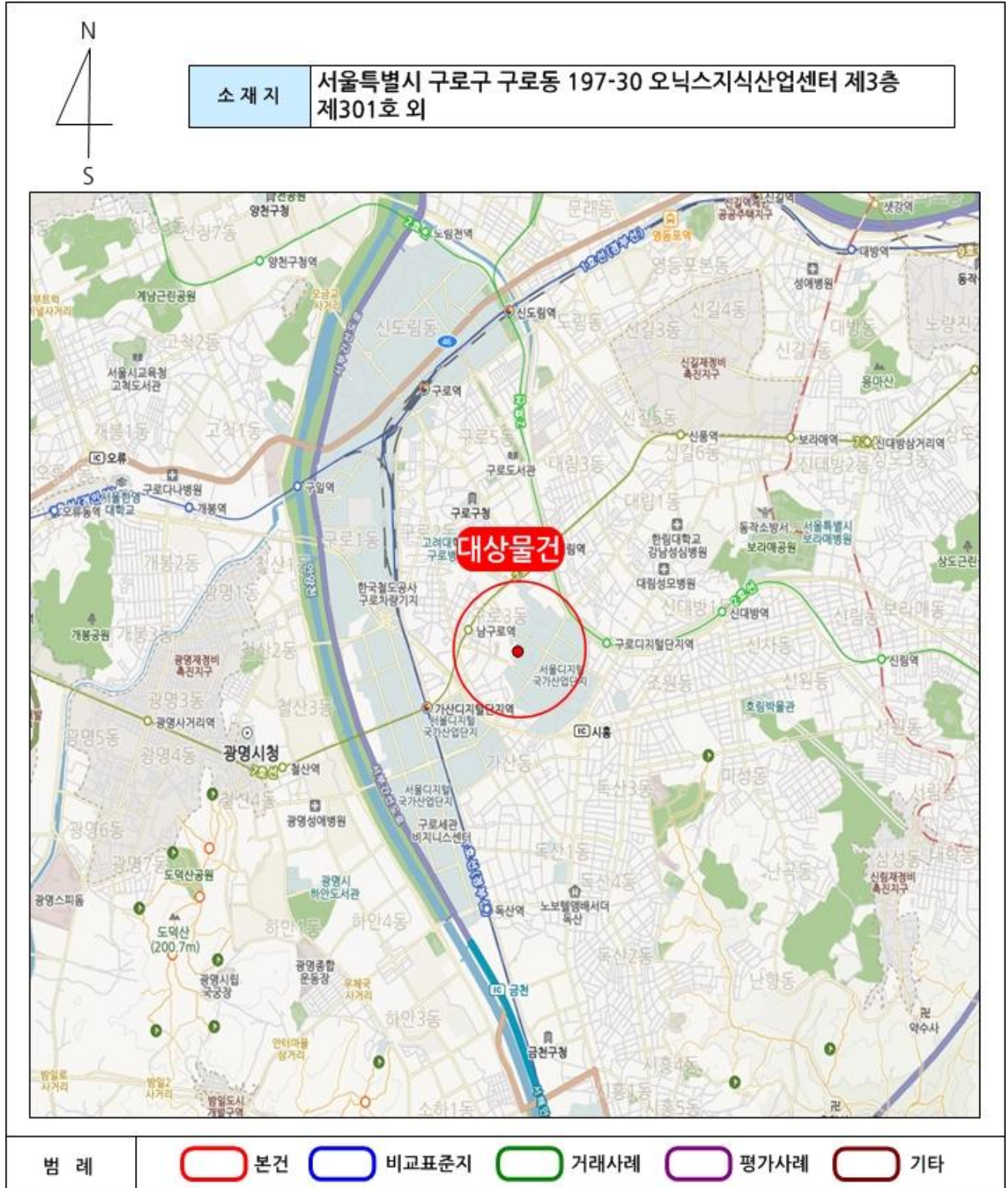
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(20)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제905호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(21)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제906호	30.88	30.88	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1568㎡)
					7.9167			
				1소유권대지권	-----	7.9167		
					1,110			
(22)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제907호	30.9	30.9	158,000,000	비준가액 (공유면적 포함 61.1964㎡)
					7.9218			
				1소유권대지권	-----	7.9218		
					1,110			

구 분 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(23)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제908호	35.36	35.36	172,000,000	비준가액 (공유면적 포함 70.0293㎡)
					9.0653			
				1소유권대지권	-----	9.0653		
					1,110			
(24)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제9층 제909호	39.91	39.91	194,000,000	비준가액 (공유면적 포함 79.0403㎡)
					10.2318			
				1소유권대지권	-----	10.2318		
					1,110			
(25)				(내) 철골철근 콘크리트구조 제지하3층 제비301호	57.82	57.82	113,000,000	비준가액 (공유면적 포함 114.5106㎡)
					14.8234			
				1소유권대지권	-----	14.8234		
					1,110			

 (주)태평양감정평가법인

광역위치도



지 역 위 치 도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 제3층 제301호 외
-----	--



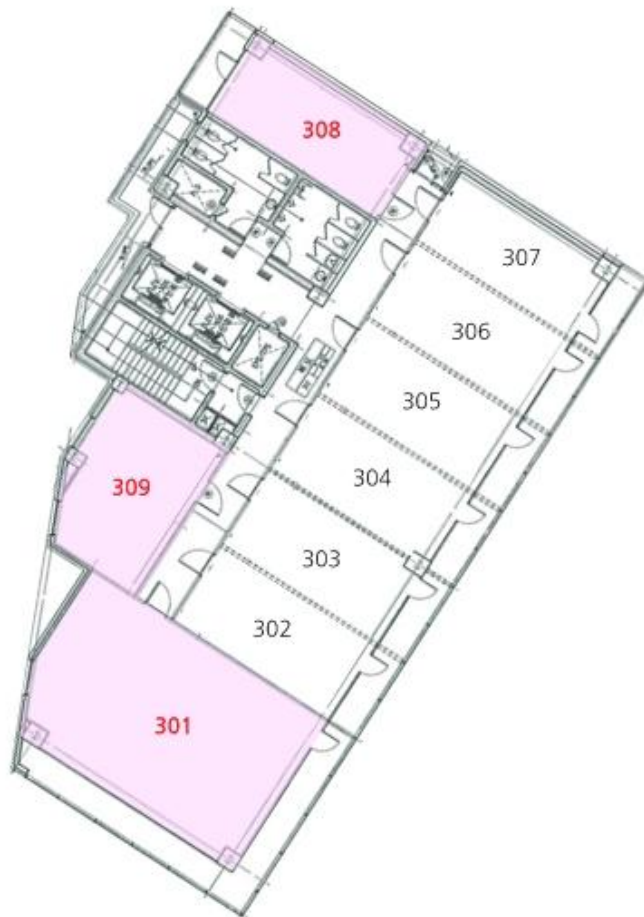
범례

 본건
 비교표준지
 거래사례
 평가사례
 기타

건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

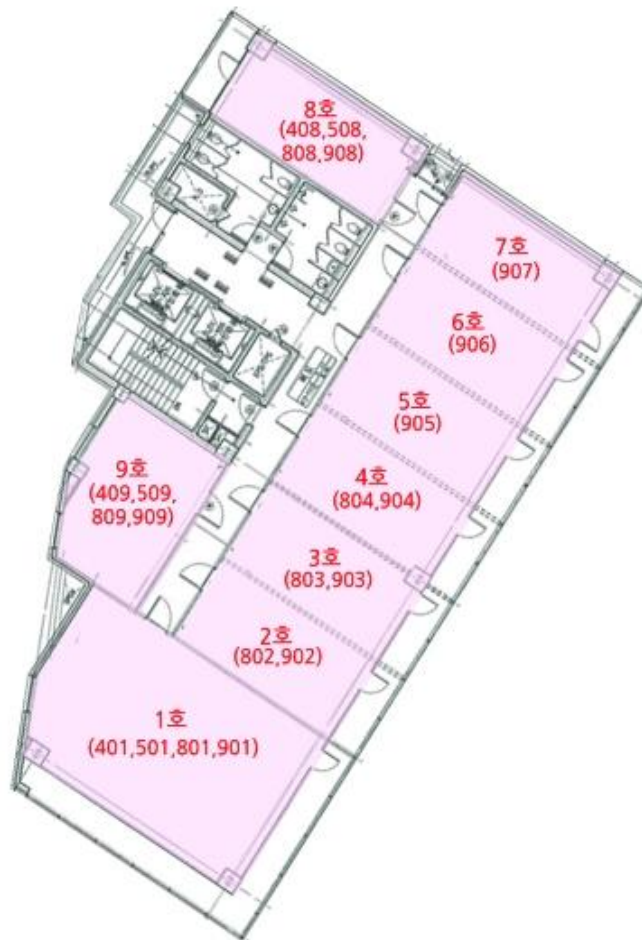
[제3층 호별배치도 및 내부구조도]



건물이용상태 및 임대내역

NON SCALE

[제4,5,8,9층 호별배치도 및 내부구조도]

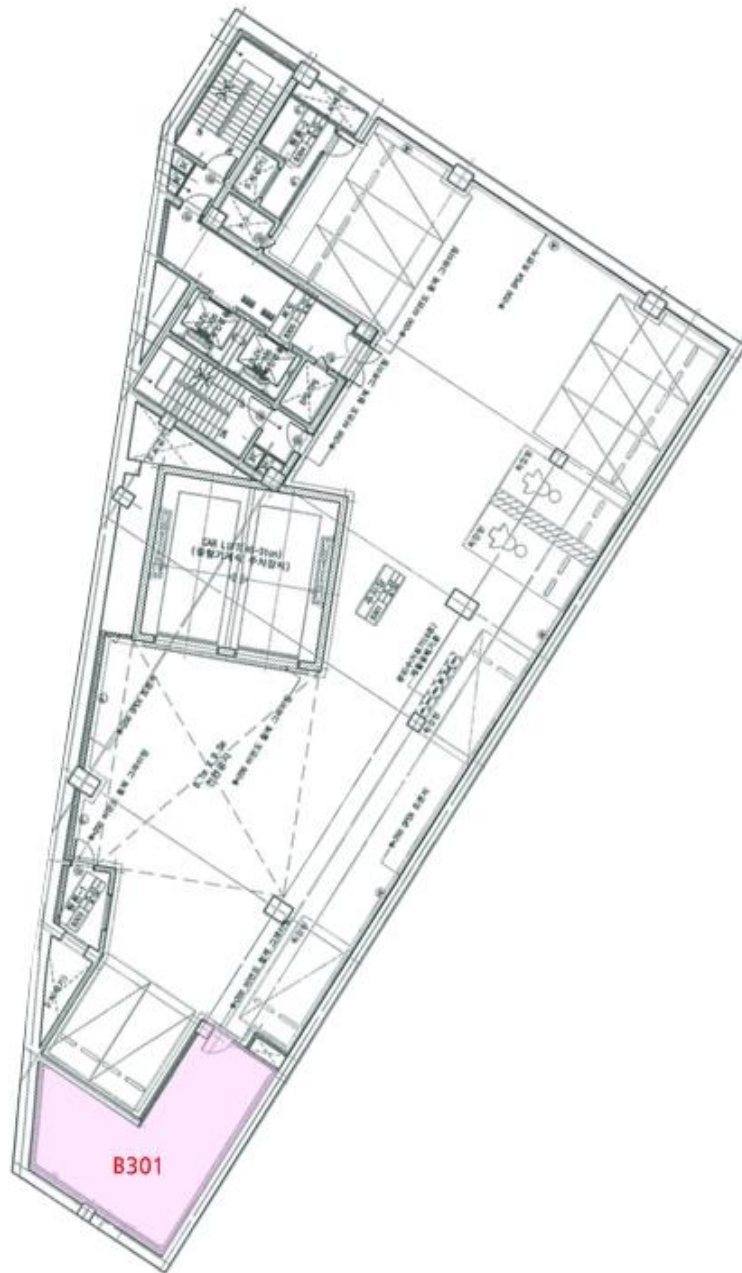


건물이용상태 및 임대내역

Page: 5

NON SCALE

[제3층 호별배치도 및 내부구조도]

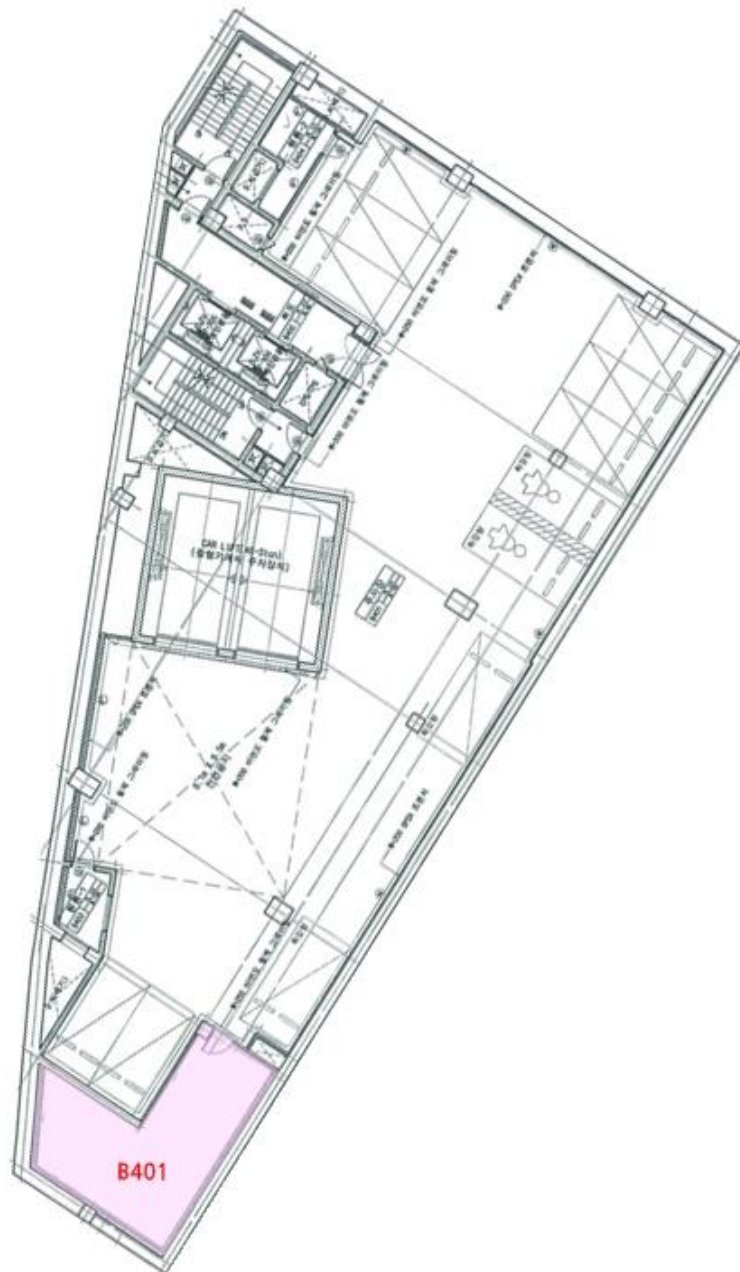


건물이용상태 및 임대내역

Page: 6

NON SCALE

[제4층 호별배치도 및 내부구조도]



사 진

Page: 1



[본건전경]



[본건전경]

사 진

Page: 2



[본건전경(일련번호(1))]



[본건전경(일련번호(2))]



[본건전경(일련번호(3))]



[본건전경(일련번호(4))]

사 진

Page: 3



[내부전경(일련번호(4))]



[본건전경(일련번호(5))]



[본건전경(일련번호(6))]



[본건전경(일련번호(7))]

사 진

Page: 4



[본건전경(일련번호(8))]



[본건전경(일련번호(9))]



[본건전경(일련번호(10, 11, 15))]



[본건전경(일련번호(12, 13))]

사 진

Page: 5



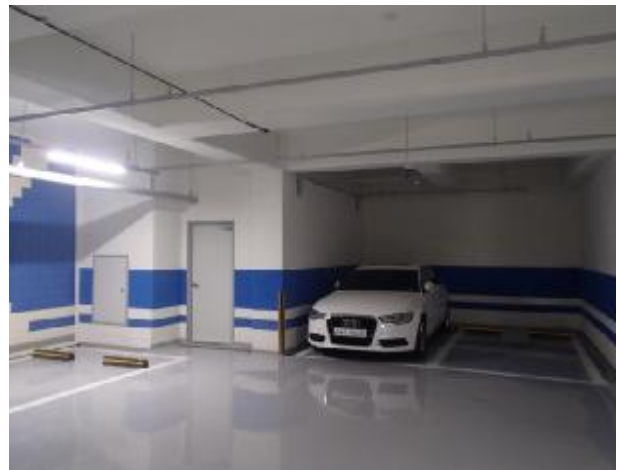
[본건전경(일련번호(14))]



[본건전경(일련번호(16~19, 24))]



[본건전경(20~23))]



[본건전경(일련번호(25))]



[본건전경(일련번호(26))]



[내부전경(일련번호(26))]

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 태평양 D41907-F-1701호

국제자산신탁 귀하

— 金오백육십사만구천육백원整 (₩5,649,600.-)

1. 2019-07-17 일자 귀 제 『 - 』 호로 의뢰하신 『 서울특별시 구로구 구로동 197-30 오닉스지식산업센터 제3층 제301호 외 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		4,921,100	$4,345,000 + (823,000,000 \times 7 / 10,000)$ ≒ 4,921,100
실 비	여 비	85,000	3,000 x 26동
	물 건 조 사 비	78,000	
	공 부 발 급 비	32,700	
	기 타 실 비	20,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	215,700	
합 계(공급가액)		₩5,136,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세(세액)		₩513,600	
총 계		₩5,649,600	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		₩5,649,600.-	

※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D41907-F-1701)로 하여 주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 국민은행 : 195101-04-000178

(예금주 : (주)태평양감정평가법인 북부지사)

2019. 07. 23

(주)태평양감정평가법인 북부지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 128-85-33470]

지 사 장 이 수 연

(TEL. : (031)932-0072 FAX. : (031)932-0073)