

감정평가서

Appraisal Report

경상남도 거제시 고현동 159-1 소재 구분건물
(정비1-2017-001-73)

NC2017-0117-0004

2017-01-19

주식회사 코람코자산신탁

경기지역본부장 손호석 (인)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에
사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인
은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에
대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600 전송:031)231-1841



신뢰받는 감정평가법인

(주)나라감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김기현

김기현

(인)

(주) 나라 감정평가법인 경기지역본부
본부장 손호석

(서명 또는 인)

감정평가액	이십육억오천이백만원정 (₩2,652,000,000.-)				
의뢰인	주식회사 코람코자산신탁	감정평가 목 적	공 매		
채무자	—	제출처	주식회사 코람코자산신탁		
소유자 또는 대상업체명	주식회사 코람코자산신탁	기준가치	시 장 가 치		
		감정평가 조 건	—		
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
		2017.01.18	2017.01.12~ 2017.01.18	2017.01.19	
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
	구분 건물	10개호	구분 건물	10개호	—
	이	하	여	백	2,652,000,000
	합 계				₩2,652,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 임상현 (인)				



신뢰받는 감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상남도 거제시 고현동 159-1		
건물명 동, 층, 호수	휴엔하임오피스텔 제3층 제311호 외 10개호		
건물구조(층수)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	오피스텔 및 근린생활시설	사용 승인일자	2015년 04월 03일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
1	3층 311호	76.0775	255,000,000	약3,350,000	오피스텔
2	11층 1111호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
3	12층 1212호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
4	13층 1311호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
5	13층 1312호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
6	2층 214호	65.034	218,000,000	약3,350,000	
7	3층 314호	65.034	218,000,000	약3,350,000	
8	1층 103호	19.655	103,000,000	약5,260,000	근린생활시설
9	1층 104호	24.3496	125,000,000	약5,150,000	
10	1층 105호	64.446	332,000,000	약5,150,000	
11	1층 106호	62.3	321,000,000	약5,150,000	
감정평가액 합계			2,652,000,000	-	-

Appraisal Summary

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	-	오피스텔	3,300,000 ~ 3,500,000원 /㎡ 내외	-
		근린생활시설	5,000,000 ~ 5,500,000원 /㎡ 내외	1층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에 따른 가격편차가 크게 나타남.				

4. 임대현황

임대 현황	임대보증금	-	월 임차료	-
참고 및 유의사항	임대관계 미상임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 거제시 고현동 소재 “계룡초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물 (휴엔하임오피스텔 제3층 제311호외 10개호)로서 (주)코람코자산신탁에서 공매 목적으로 의뢰된 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2017년 01월 18일자 임.

6. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2017년 01월 12일자 이고, 가격조사 완료일은 2017년 01월 18일자로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인 하였음.

7. 그 밖의 사항

✓ 본건 구분건물 중 제1층 제103, 104, 105호는 조사시점 현재 3개호의 칸막이를 제거하고 일체로 이용하고 있으니, 공매진행시 유의하시기 바람.

(2) 본건 구분건물 중 일부는 폐문부재 등 사유로 내부실시가 불가하여 관련 공부서류와 외관, 관리상태, 인근 동류형 또는 유사형 건축물의 현황을 기준으로 평가하였으며, 이들 건축물의 경우 추후 현황 확인을 통해 감정평가액의 변동가능성이 있음을 양지하시기 바람.

(3) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표. 대상 부동산의 개요

소재지	경상남도 거제시 고현동 159-1				
건물명 층, 호수	휴엔하임오피스텔 제3층 제311호 외 10개호				
기 호	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
1	76.0775	54.0313	130.1088	18.7325	약58.5%
2	76.0775	54.0313	130.1088	18.7325	약58.5%
3	76.0775	54.0313	130.1088	18.7325	약58.5%
4	76.0775	54.0313	130.1088	18.7325	약58.5%
5	76.0775	54.0313	130.1088	18.7325	약58.5%
6	65.034	46.1880	111.222	16.0133	약58.5%
7	65.034	46.1880	111.222	16.0133	약58.5%
8	19.655	19.2343	38.8893	5.5544	약50.5%
9	24.3496	23.8286	48.1782	6.8811	약50.5%
10	64.446	63.0668	127.5128	18.2120	약50.5%
11	62.3	60.9669	123.2669	17.6056	약50.5%
용 도	오피스텔 및 근린생활시설		사용 승인일자	2015년 04월 03일	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기재항목	기재사항
위치 및 교통상황	본건은 경상남도 거제시 고현동 소재 “계룡초등학교” 북측 인근에 위치하며, 본건까지 차량 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 근거리에 시외버스터미널이 위치하는 등 대중교통 이용편익은 대체로 무난한 편임.
주위 환경	주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주상혼용지대로서 제반 주위환경은 대체로 무난한 편임.
토지형태 및 이용상태	인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북서측 폭 약 10M 포장도로와 접합.
전철역 및 버스정류장과의 거리	본건 동측으로 도보 약 2분 거리에 노선버스정류장이 소재하고, 북측 근거리에 시외버스정류장이 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 상대정화구역(거제지원교육청 문의)<학교보건법>
공부와의 차이 기타	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 9,10,11 : 비교사례 #1]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일부지로 교통환경, 도심 접근성 등 외부요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 건물 관리 상태 등 건물요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.93	대상은 사례와 비교하여 위치별 효용 차이 등 개별요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.930		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상면적 / 사례면적)	비준가액(원)
1	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.00	76.0775/65.034	255,000,000
2	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.06	76.0775/65.034	270,000,000
3	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.06	76.0775/65.034	270,000,000
4	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.06	76.0775/65.034	270,000,000
5	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.06	76.0775/65.034	270,000,000
6	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.00	65.034/65.034	218,000,000
7	244,000,000 (3,750,000)	1.00	0.89286	1.00	65.034/65.034	218,000,000
8	240,000,000 (5,500,000)	1.00	1.00667	0.95	19.655/43.61	103,000,000
9	240,000,000 (5,500,000)	1.00	1.00667	0.93	24.3496/43.61	125,000,000
10	240,000,000 (5,500,000)	1.00	1.00667	0.93	64.446/43.61	332,000,000
11	240,000,000 (5,500,000)	1.00	1.00667	0.93	62.3/43.61	321,000,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점
								신축년도
#1	고현동 139-2	대보빌딩 1	제1층/ 제10*호	63.33	14.239	경매	298,000,000 (4,710,000)	2016.10.21
								2008.09.12
#2	고현동 159-1	휴엔하임 오피스텔	제8층/ 제81*호	76.0775	18.7325	담보	272,000,000 (2,860,000)	2015.12.28
								2015.04.03

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	-	오피스텔	3,300,000 ~ 3,500,000원 /㎡ 내외	-
		근린생활시설	5,000,000 ~ 5,500,000원 /㎡ 내외	1층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에 따른 가격편차가 크게 나타남.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

경남 거제시 2016년 01월 ~ 2016년 12월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택	9,938,771,730	8,082,202,990	81.3 %	70	26	37.1 %
 집합건물	8,347,000,000	6,886,525,300	82.5 %	133	47	35.3 %
다세대	1,050,000,000	856,176,000	81.5 %	23	8	34.8 %
아파트	5,902,000,000	4,919,828,300	83.4 %	84	30	35.7 %
연립	253,000,000	202,094,200	79.9 %	9	3	33.3 %
주상복합(주거)	1,142,000,000	908,426,800	79.5 %	17	6	35.3 %
 상가	4,874,756,660	3,354,838,000	68.8 %	43	16	37.2 %
 특수부동산	10,252,237,830	7,308,970,000	71.3 %	14	5	35.7 %
 토지	26,483,383,310	19,992,567,410	75.5 %	455	137	30.1 %
 기타토지	44,624,010	13,502,500	30.3 %	9	4	44.4 %
 차량외 기타	295,000,000	298,410,000	101.2 %	8	3	37.5 %
합 계	60,235,773,540	45,937,016,200	76.3 %	733	238	32.5 %

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
1	3층 311호	76.0775	255,000,000	약3,350,000	오피스텔
2	11층 1111호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
3	12층 1212호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
4	13층 1311호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
5	13층 1312호	76.0775	270,000,000	약3,550,000	
6	2층 214호	65.034	218,000,000	약3,350,000	
7	3층 314호	65.034	218,000,000	약3,350,000	
8	1층 103호	19.655	103,000,000	약5,260,000	근린생활시설
9	1층 104호	24.3496	125,000,000	약5,150,000	
10	1층 105호	64.446	332,000,000	약5,150,000	
11	1층 106호	62.3	321,000,000	약5,150,000	
감정평가액 합계			2,652,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

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

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 및 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
				공 부	사 정		
1	경상남도 거제시 고현동 159-1 휴엔하임 오피스텔 [도로명 주소] 경상남도 거제시 거제중앙로 13길 7	오피스텔 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 3층 11층 12층 13층 13층 2층 3층 1층 1층 1층 1층	 76.0775 76.0775 76.0775 76.0775 76.0775 65.034 65.034 19.655 24.3496 64.446 62.3			
가	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제3층 311호	76.0775	76.07	255,000,000	
나	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제11층 1111호	76.0775	76.07	270,000,000	
다	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제12층 1212호	76.0775	76.07	270,000,000	
라	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제13층 1311호	76.0775	76.07	270,000,000	
마	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제13층 1312호	76.0775	76.07	270,000,000	
바	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제2층 214호	65.034	65.03	218,000,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지 목 및 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
사	동소	오피스텔	철근콘크리트구조 제3층 314호	65.034	65.03	218,000,000	
아	동소	근린생활시설	철근콘크리트구조 제1층 103호	19.655	19.65	103,000,000	
자	동소	근린생활시설	철근콘크리트구조 제1층 104호	24.3496	24.34	125,000,000	
차	동소	근린생활시설	철근콘크리트구조 제1층 105호	64.446	64.44	332,000,000	
카	동소	근린생활시설	철근콘크리트구조 제1층 106호	62.3	62.3	321,000,000	
합 계						₩2,652,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도



경상남도 거제시 고현동 159-1



刊

공시지가

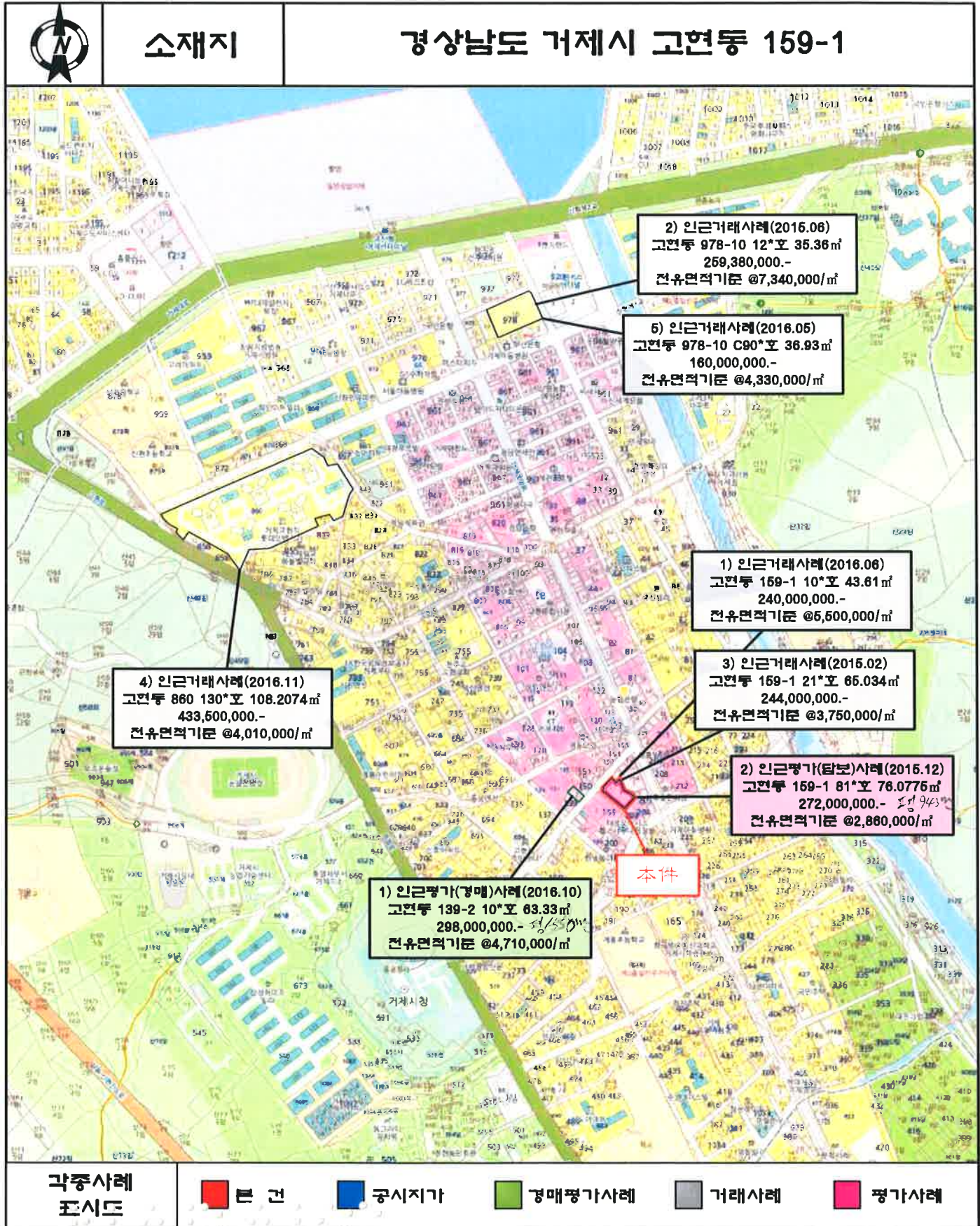
경매평가사례

거래사례



평가사례

위 치 도



사 진 용 지



<본건전경>

신뢰받는 감정평가법인
(주)나라감정평가법인

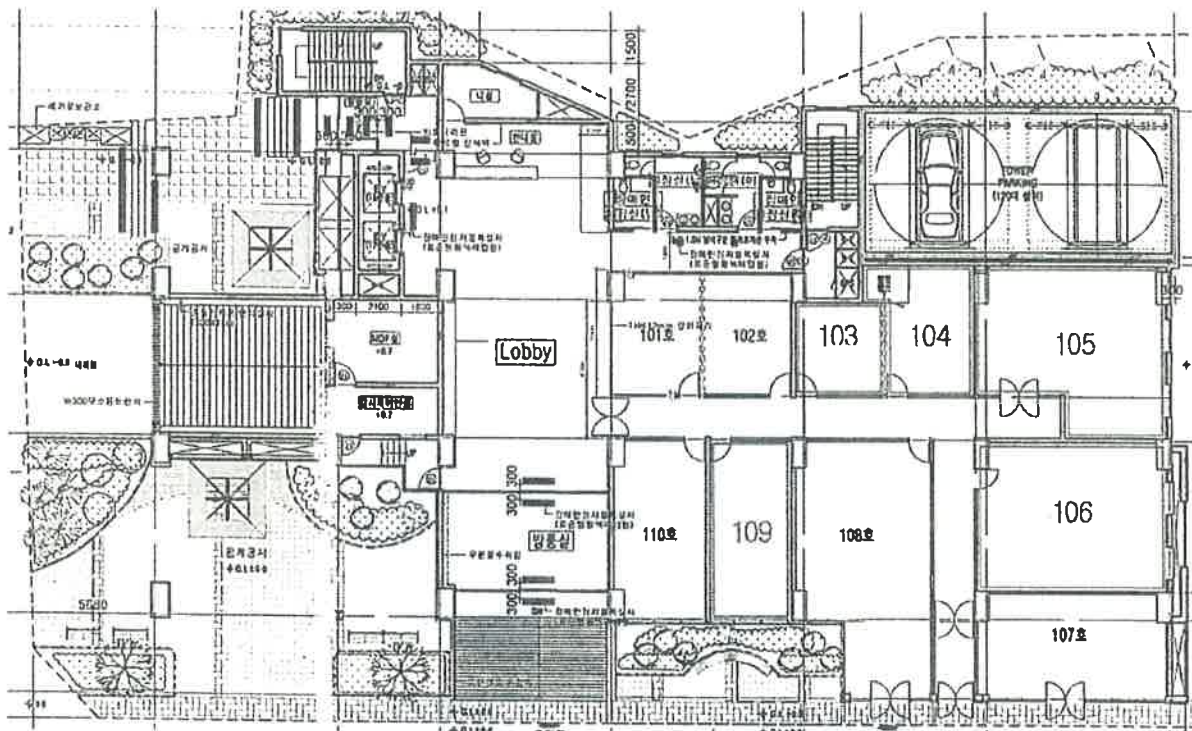
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 현황

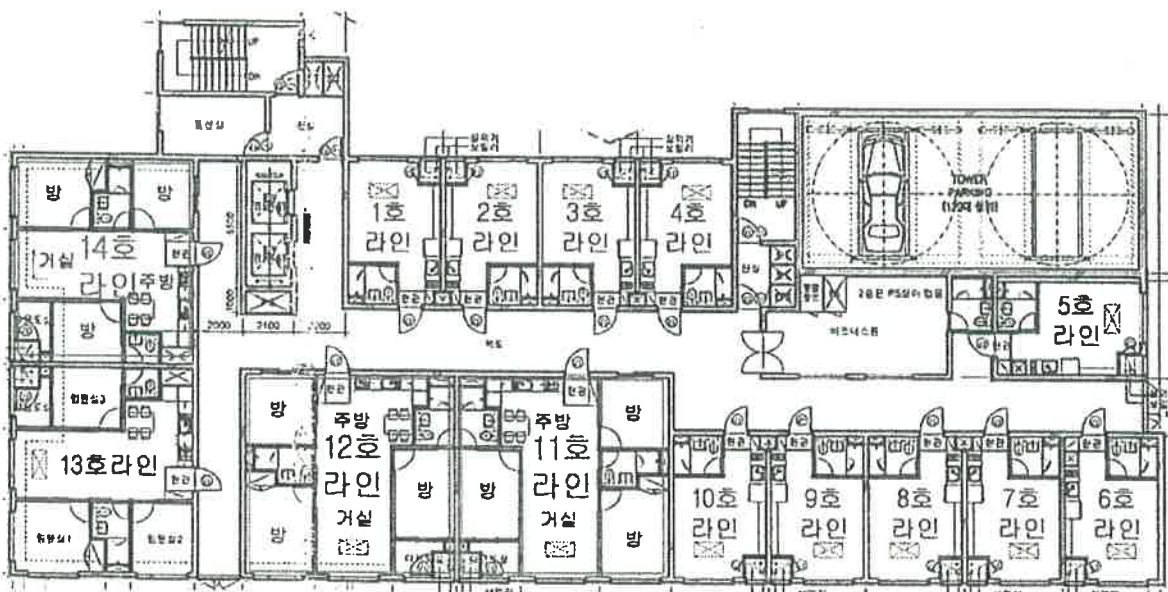
기 재 사 항	기 재 항 목						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물 중 제3층 제311호 외 10개호로서, 외벽 : 복합판넬 및 화강석붙임, 복층유리 등 마감, 내벽 : 벽지도배 및 몰탈위페인팅 등 마감, 바닥 : 마루판 깔기 및 타일깔기 등 마감, 창호 : 샷시 창 및 복층유리 구조임.						
이 용 상 황	기호(1)~(7) : 오피스텔로 이용중임. 기호(8)~(11) : 근린생활시설로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기	기타 (기계식주차)
	유무	○	○	○	○	○	○
주 차 여 건	건물내에 기계식주차장이 설치되어 있는바, 주차여건 보통임.						
임대 상황 및 공부와 차이 기타	[별첨 “호별배치도 및 임대상황” 참조], 공부와의 차이 없음						

위 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

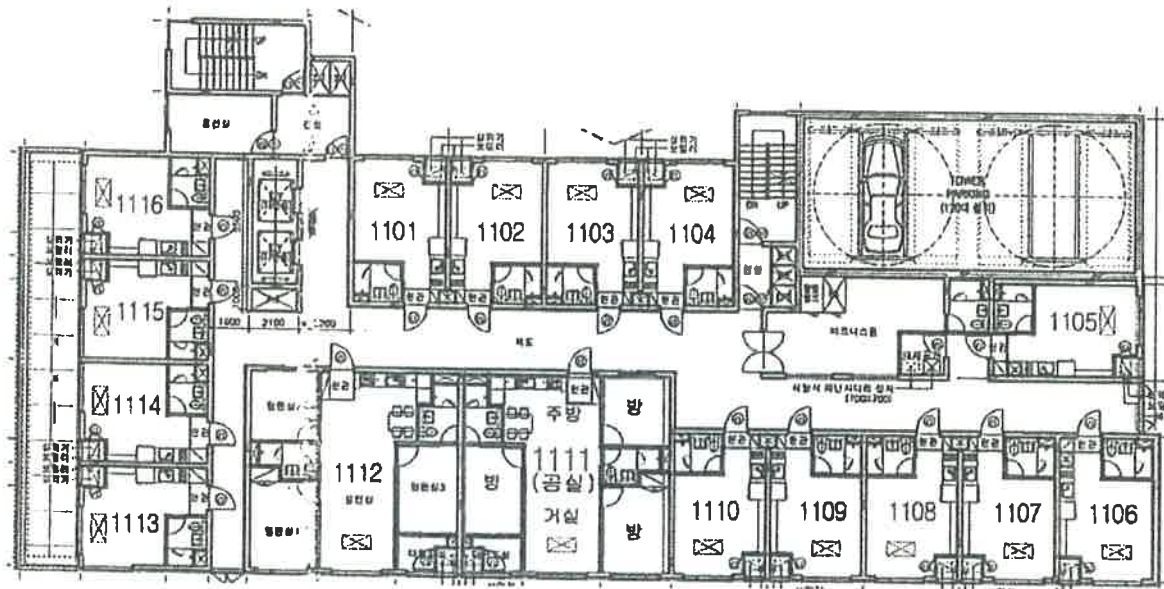


<1층 평면도>

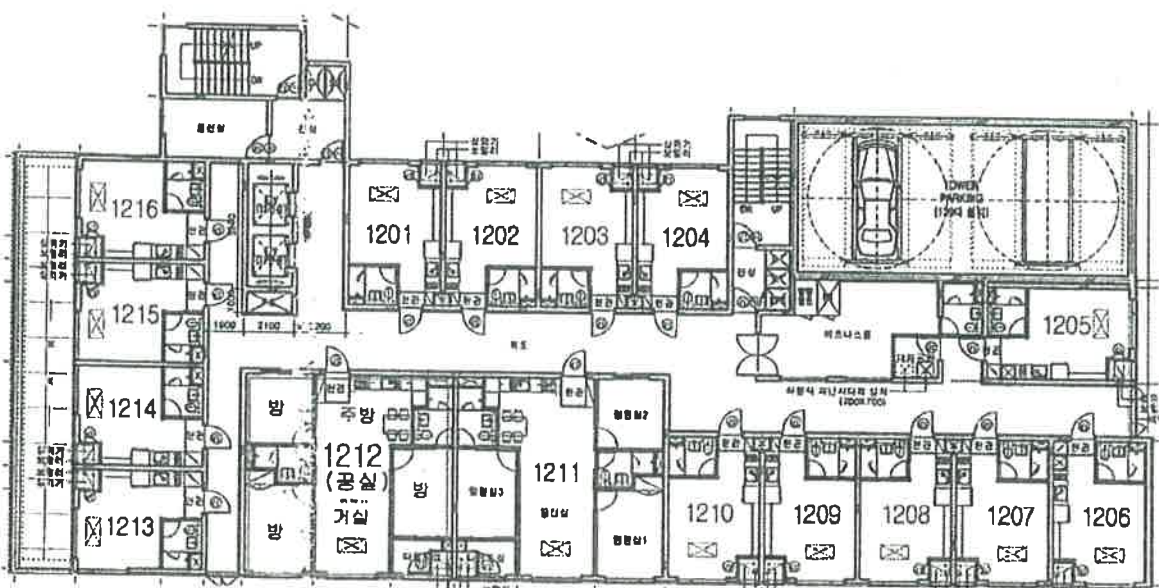


<2, 3층 평면도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

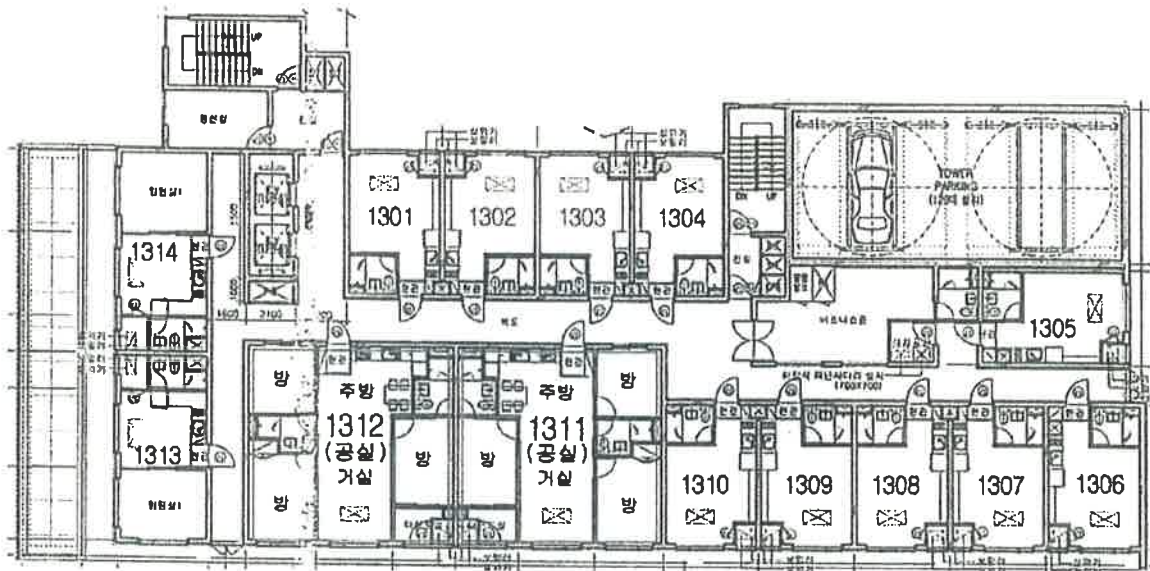


<11층 평면도>



<12층 평면도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



<13층 평면도>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 등

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점
							신축년도
#1	고현동 159-1	휴엔하임 오피스텔	제1층/ 제10*호	43.61	12.3239	240,000,000 (5,500,000)	2016-06월
							2015-04월
#2	고현동 978-10	골든 아틀란티스	제1층/ 제12*호	35.36	100.52	259,380,000 (7,340,000)	2015-06월
							2012-09월
#3	고현동 159-1	휴엔하임 오피스텔	제2층/ 제21*호	65.034	16.0133	244,000,000 (3,750,000)	2015-02월
							2015-04월
#4	고현동 860	거제롯데 인벤스가	제13층/ 130*호	108.2074	68.5587	433,500,000 (4,010,000)	2016-11월
							2007-04월
#5	고현동 978-10	골든 아틀란티스	제9층/ 제C90*호	36.93	10.98	160,000,000 (4,330,000)	2016-05월
							2012-09월

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 감정평가정보체계KAIS, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 【사례 #1】 (기호8~11적용), 【사례 #3】 (기호1~7적용)을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

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

4. 시점수정

【기호1~7】 - 사례#3

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

[월별 경상남도 거제시 아파트 매매가격지수]

(2015.06 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015년		100.8	100.5	100.2	100.1	100	99.9	99.9	99.8	99.7	99.6	99.5
2016년	99.4	99.2	99.1	98.9	98.4	97.8	97.1	96.3	95	93.9	92.6	90

[시점 수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
매매가격지수	90(2016.12)	100.8(2015.02)	$90/100.8 = 0.89286$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【기호8~11】 - 사례#1

한국감정원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률(오피스빌딩)을 활용하여 산정함.

[상업용 부동산 지역별 자본수익률표 : 경상남도]

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016년	0.57	0.30	0.27	-

[시점 수정치 산출]

구 분	시점 수정치 (2016.06.09~2017.01.18)
자본수익률	$(1+0.0030 \times 22/91) \times 1.0027 \times (1+0.0027 \times 110/92) \approx 1.00667$

- ▶ 2016년 4분기 이후 자본수익률이 발표되지 아니하여 2016년 3분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1,6,7 : 비교사례 #3]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일부지로 교통환경, 도심 접근성 등 외부요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 건물 관리 상태 등 건물요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인 대체로 유사함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.000		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 2,3,4,5 : 비교사례 #3]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일부지로 교통환경, 도심 접근성 등 외부요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 건물 관리 상태 등 건물요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.06	대상은 사례와 비교하여 층별 효용 차이 등 개별요인 우세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		1.060		-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[기호 8 : 비교사례 #1]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일부지로 교통환경, 도심 접근성 등 외부요인 유사함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일건물로 건물 관리 상태 등 건물요인 유사함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수			
	경과연수에 따른 노후도			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	대상은 사례와 비교하여 위치별 효용 차이 등 개별요인 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누 계		0.950		-