

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 농업협동조합자산관리회사
건명	서울특별시 서초구 양재동 215 하이프랜드 제1층 제패션관1층1201호외
감정평가서번호	DA244-012204

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



감정평가법인 **대일감정원**
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	서울특별시 서초구 양재동 215 하이브랜드 제1층 제패션관1층1201호외		
감정평가액	\ 12,505,000,000.-		
부동산의 종류	구분건물	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	서초구(서울특별시)	2021.03.15	일련번호 (가)~(다)
	- 이 하 여 백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2024.01.22

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 서종혁

A

종

서종혁

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건

김이건

감정평가액	일백이십오억오백만원정(W12,505,000,000.-)				
의뢰인	농업협동조합자산관리회사	감정평가목적	공매		
제출처	농업협동조합자산관리회사	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	(주)코람코자산신탁(수탁자)	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(집합건물)	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2024.01.24.	2024.01.24	2024.01.25.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡) 금액(원)
	구분건물	20개	구분건물	20개	- 12,505,000,000
	합계				₩12,505,000,000.-
		-	이	하	여 백 -
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				

김이건

김이건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 "염곡사거리" 남서측 근거리 일반상업지역 내에 위치하는 하이브랜드 제1층 제패션관1층1201호외 19개호로서, 농업협동조합자산관리회사의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2024.01.24.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.24.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 상가의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 본건 집합건물의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(출처:한국부동산연구원 연구보고서, 2007년)를 참고하고 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 배분 비율을 결정하였음.

※ 배분비율(토지 : 건물 = 3 : 7)

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

- 본건 집합건물의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 현 점유사용부분으로 확인하였음.
- 본건은 후첨 「호별배치도 및 내부구조도」와 같이 공부상 5개호 일련번호(가)~(마)는 감정평가 대상에서 제외된 인접호수(제패선관1층1200호)와 같이 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 1개호(LACITTA30)로 일괄로 이용중이고, 공부상 4개호 일련번호(바)~(자)는 각 호별경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실), 공부상 2개호 일련번호(차),(카)는 각 호별경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실), 공부상 7개호 일련번호(타)~(러)는 감정평가 대상에서 제외된 인접호수와 각 호별 경계벽을 제거하고 1개호(Modern House)로 일괄하여 이용중인바, 업무진행시 참고바람.
- 본건 집합건물(상가)은 등기사항전부증명서(집합건물) 및 집합건축물대장상 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 서초구 양재동 [도로명주소] 서울특별시 서초구 매현로 16	215 하이 브랜드	판매 및 영업시설, 업무시설 (사무소), 근린 생활시설, 대규모 점포 (도매센터 및 대형점), 집배송 시설	철근콘크리트구조, 일반철골구조 철근콘크리트지붕 19층 지하3층 (기계실,전기실) 지하3층 (주차장) 지하3층 (집배송시설) 지하2층 (주차장) 지하2층 (집배송시설) 지하1층 (판매및영업시설) 지하1층 (대형점) 지하1층 (계단,승강기,복도,홀) 지하1층 (주차장) 지하1층 (집배송시설) 지하1층 (기계실,전기실)	 4,009.76 16,316.79 3,731.55 21,094.84 3,160.94 4,148.13 11,378.35 2,112.12 2,411.69 4,142.87 110.22			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
				1층 (판매및영업시설)	6,120.12			
				1층 (계단,승강기,로비,복도)	3,019.82			
				1층 (주차장)	364.86			
				2층 (판매및영업시설)	5,329.61			
				2층 (계단,승강기,복도)	3,649.37			
				2층 (주차장)	463.3			
				3층 (판매및영업시설)	5,393.58			
				3층 (계단,승강기,복도)	3,755.18			
				3층 (주차장)	463.3			
				4층 (판매및영업시설)	3,960.46			
				4층 (계단,승강기,복도)	2,904.21			
				4층 (주차장)	2,747.39			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
				5층 (판매및영업시설)	3,902.16			
				5층 (계단,승강기,복도)	2,870.91			
				5층 (주차장)	2,820.59			
				6층 (판매및영업시설)	3,854.7			
				6층 (계단,승강기,복도)	2,859.63			
				6층 (주차장)	2,820.59			
				6층 (기계실,전기실)	58.74			
				6중층 (계단,승강기)	197.83			
				6중층 (주차장)	2,820.59			
				7층 (판매및영업시설)	2,498.94			
				8층 (판매및영업시설)	2,034.74			
				9층 (판매및영업시설)	1,894.25			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
				10층 (판매및영업시설)	1,894.25			
				11층 (판매및영업시설)	2,109.74			
				12층 (업무시설-사무소)	2,114.74			
				13층 (업무시설-사무소)	2,116.14			
				14층 (업무시설-사무소)	2,112.24			
				15층 (업무시설-사무소)	2,102.74			
				16층 (업무시설-사무소)	2,087.74			
				17층 (업무시설-사무소)	2,067.24			
				18층 (업무시설-사무소)	2,041.74			
				19층 (근린생활시설)	2,010.74			
				옥탑1층 (승강기기계실-패션관:연면적제외)	211.38			
				옥탑2층 (승강기기계실,고가수조-리빙관:연면적제외)	181.45			

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 서초구 양재동	215	대	일반상업지역	27,790			
가				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제폐션관 1층1201호	50.09	50.09	712,000,000	비준가액
나				1 소유권 /대지권	17.92 /27,790	17.92	배분내역 토지가액 : 213,600,000 건물가액 : 498,400,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제폐션관 1층1202호	49.24	49.24	700,000,000	비준가액
다				1 소유권 /대지권	17.61 /27,790	17.61	배분내역 토지가액 : 210,000,000 건물가액 : 490,000,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제폐션관 1층1203호	50.09	50.09	712,000,000	비준가액
라				1 소유권 /대지권	17.92 /27,790	17.92	배분내역 토지가액 : 213,600,000 건물가액 : 498,400,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제폐션관 1층1204호	49.24	49.24	700,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.61 /27,790	17.61	배분내역 토지가액 : 210,000,000 건물가액 : 490,000,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
마				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1205호	50.09	50.09	712,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.92 /27,790	17.92	배분내역 토지가액 : 213,600,000 건물가액 : 498,400,000	
바				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1206호	48.9	48.9	695,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 208,500,000 건물가액 : 486,500,000	
사				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1207호	48.9	48.9	695,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 208,500,000 건물가액 : 486,500,000	
아				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1208호	48.9	48.9	695,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 208,500,000 건물가액 : 486,500,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
자				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1209호	48.9	48.9	679,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 203,700,000 건물가액 : 475,300,000	
차				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1210호	48.9	48.9	663,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 198,900,000 건물가액 : 464,100,000	
카				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1211호	38.74	38.74	525,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	13.86 /27,790	13.86	배분내역 토지가액 : 157,500,000 건물가액 : 367,500,000	
타				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1212호	37.84	37.84	488,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	13.54 /27,790	13.54	배분내역 토지가액 : 146,400,000 건물가액 : 341,600,000	

(구분건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
파				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1213호	48.9	48.9	630,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 189,000,000 건물가액 : 441,000,000	
하				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1214호	48.9	48.9	630,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 189,000,000 건물가액 : 441,000,000	
거				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1215호	48.9	48.9	630,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 189,000,000 건물가액 : 441,000,000	
너				철근콘크리트구조 제1층 제패션관 1층1216호	48.9	48.9	630,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	17.49 /27,790	17.49	배분내역 토지가액 : 189,000,000 건물가액 : 441,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

소 재 지	서울특별시 서초구 양재동 215				건 물 명	하이프랜드			
구 조	철근콘크리트구조, 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕				규 모	지하3층/지상19층			
용 도	판매및영업시설 외4				사용승인일	2005.02.23			
설 비 명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	○	○	
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)			
가	제1층/제패선관 1층1201호	17.92	50.09	53.13	103.22	48.5			
나	제1층/제패선관 1층1202호	17.61	49.24	52.22	101.46	48.5			
다	제1층/제패선관 1층1203호	17.92	50.09	53.13	103.22	48.5			
라	제1층/제패선관 1층1204호	17.61	49.24	52.22	101.46	48.5			
마	제1층/제패선관 1층1205호	17.92	50.09	53.13	103.22	48.5			
바	제1층/제패선관 1층1206호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
사	제1층/제패선관 1층1207호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
아	제1층/제패선관 1층1208호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
자	제1층/제패선관 1층1209호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
차	제1층/제패선관 1층1210호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
카	제1층/제패선관 1층1211호	13.86	38.74	41.09	79.83	48.5			
타	제1층/제패선관 1층1212호	13.54	37.84	40.13	77.97	48.5			
파	제1층/제패선관 1층1213호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			
하	제1층/제패선관 1층1214호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전유면적 비율(%)
거	제1층/제패선관 1층1215호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5
너	제1층/제패선관 1층1216호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5
더	제1층/제패선관 1층1217호	17.49	48.9	51.87	100.77	48.5
러	제1층/제패선관 1층1218호	29.33	82	86.97	168.97	48.5
머	제1층/제패선관 1층1219호	5.1	14.24	15.11	29.35	48.5
버	제1층/제패선관 1층1220호	5.1	14.24	15.11	29.35	48.5

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	양재동 215	하이프랜드 1층/리빙관 153호	16.3	165,000,000	10,122,000	2023.11.01 2005.02.23
2	양재동 215	하이프랜드 2층/패션관 2121호	38.1	250,000,000	6,561,000	2022.07.27 2005.02.23

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
3	양재동 215	하이프랜드 2층/패션관 2210호	39.29	310,000,000	7,890,000	2021.12.21 2005.02.23
4	양재동 215	하이프랜드 2층/패션관 2209호	38.44	300,000,000	7,804,000	2021.12.21 2005.02.23

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2022.07.27	38.1	6,561,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합 상가)

[출처 : 한국부동산원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2022년 3Q 신표본(2022년 ~:서울)	0.59	$(1+0.00590 \times 66/92) \times (1+0.00090) \times$ $(1-0.00150) \times (1+0.00190) \times$ $(1+0.00080) \times (1+0.00080 \times 116/92)$	0.736% (1.00736)
	2023년 3Q 신표본(2022년 ~:서울)	0.08		

본건은 근린생활시설(상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 서울지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합 상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합 상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
나	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
다	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
라	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
마	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
바	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
사	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
아	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.15	1.00	2.150
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
자	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.10	1.00	2.100
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
차	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.05	1.00	2.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
카	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.05	1.00	2.050
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 위치별효용 등)에서 우세함.					
타	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					
파	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					
하	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					
거	(2)양재동 215 하이프랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
너	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					
더	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.95	1.00	1.950
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 등)에서 우세함.					
러	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	1.85	1.00	1.850
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유면적의 크기에서 열세하나, 층별효용에서 우세하여 종합고려시 우세)에서 우세함.					
머	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.00	1.00	2.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 전유면적의 크기 등)에서 우세함.					
버	(2)양재동 215 하이브랜드 2층/패션관 2121호	1.00	1.00	2.00	1.00	2.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별효용 및 전유면적의 크기 등)에서 우세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
하이브랜드	패션관1층 내부	12,000,000 ~ 14,500,000	일련번호(가)~(버) 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	양재동 215	하이프랜드 1층/패션관 1177호	40	경매	596,000,000	14,900,000	2023.11.06 2005.02.23
2	양재동 215	하이프랜드 2층/패션관 2219호	38.1	경매	307,000,000	8,057,000	2023.11.06 2005.02.23
3	양재동 215	하이프랜드 2층/패션관 2135호	42.19	경매	323,000,000	7,655,000	2023.11.06 2005.02.23
4	양재동 215	하이프랜드 1층/패션관 1111호	49.24	담보	719,000,000	14,601,000	2023.02.16 2005.02.23
5	양재동 215	하이프랜드 1층/패션관 1115호	49.24	담보	719,000,000	14,601,000	2023.02.16 2005.02.23
6	양재동 215	하이프랜드 1층/패션관 1178호	40	경매	856,000,000	21,400,000	2022.01.24 2005.02.23

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 서초구	최근1년	상가	72.74	19	총 84건 중
		근린시설	84.91	3	총 7건 중
		주상복합(상가)	70.4	2	총 4건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
나	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
다	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
라	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
마	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
바	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
사	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
아	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.150	14,210,000
자	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.100	13,880,000
차	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.050	13,550,000
카	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.050	13,550,000
타	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
파	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
하	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
거	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
너	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
더	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.950	12,890,000
러	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	1.850	12,230,000
머	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.000	13,220,000
버	(2)6,561,000	1.00	1.00736	1.00	2.000	13,220,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	제1층/제패선관 1층1201호	50.09	14,210,000	712,000,000
나	제1층/제패선관 1층1202호	49.24	14,210,000	700,000,000
다	제1층/제패선관 1층1203호	50.09	14,210,000	712,000,000
라	제1층/제패선관 1층1204호	49.24	14,210,000	700,000,000
마	제1층/제패선관 1층1205호	50.09	14,210,000	712,000,000
바	제1층/제패선관 1층1206호	48.9	14,210,000	695,000,000
사	제1층/제패선관 1층1207호	48.9	14,210,000	695,000,000
아	제1층/제패선관 1층1208호	48.9	14,210,000	695,000,000
자	제1층/제패선관 1층1209호	48.9	13,880,000	679,000,000
차	제1층/제패선관 1층1210호	48.9	13,550,000	663,000,000
카	제1층/제패선관 1층1211호	38.74	13,550,000	525,000,000
타	제1층/제패선관 1층1212호	37.84	12,890,000	488,000,000
파	제1층/제패선관 1층1213호	48.9	12,890,000	630,000,000
하	제1층/제패선관 1층1214호	48.9	12,890,000	630,000,000
거	제1층/제패선관 1층1215호	48.9	12,890,000	630,000,000
너	제1층/제패선관 1층1216호	48.9	12,890,000	630,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
더	제1층/제패션관 1층1217호	48.9	12,890,000	630,000,000
러	제1층/제패션관 1층1218호	82	12,230,000	1,003,000,000
머	제1층/제패션관 1층1219호	14.24	13,220,000	188,000,000
버	제1층/제패션관 1층1220호	14.24	13,220,000	188,000,000
합계		<u>924.81</u>		<u>12,505,000,000</u>

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 서초구 양재동 소재 "염곡사거리"에서 남서측으로 직선거리 약 500m지점에 위치하는 하이브랜드 제1층 제패션관1층1201호외 19개호임.

2. 부근상황

본건 주변으로 대형판매시설(코스트코, 이마트), 자동차관련시설(서울오토갤러리), LG전자 서초R&D캠퍼스, 더케이호텔, 근린생활시설 등이 밀집형성된 상업지대임.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철역(양재시민의숲역 - 신분당선)으로부터 약 580m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로(남동측 양재대로)까지 약 10m 거리임.

4. 접면도로 상황

남서측으로 노폭 약 20m의 아스콘포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역(양재택지자세한 사항은 도시계획과 별도확인요함), 지구단위계획구역(양재택지), 도로(접함), 유통업무설비(2013-05-02)(저축), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 기타사항

해당사항 없음.

II. 건 물 상 황

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조, 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상19층 중 제1층 제폐션관1층1201호외 19개호로서, (사용승인일 : 2005.02.23.)

외벽 : 강화유리 등 마감.

내벽 : 수성페인팅 및 인테리어 등 마감.

바닥 : 대리석깔기 등 마감.

천장 : 석고보드위 페인팅 마감.

창호 : 알루미늄새시 페어그라스 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 판매및영업시설(LACITTA30)임.

일련번호(나) : 공부상 판매및영업시설(LACITTA30)임.

일련번호(다) : 공부상 판매및영업시설(LACITTA30)임.

일련번호(라) : 공부상 판매및영업시설(LACITTA30)임.

일련번호(마) : 공부상 판매및영업시설(LACITTA30)임.

일련번호(바) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(사) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(아) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(자) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(차) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(카) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(타) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(파) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

구분건물감정평가요항표

일련번호(하) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(거) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(너) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(더) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(러) : 공부상 판매및영업시설(Modern House)임.

일련번호(머) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

일련번호(버) : 공부상 판매및영업시설(공실)임.

※ 본건은 후첨 「호별배치도 및 내부구조도」와 같이 공부상 5개호 일련번호(가)~(마)는 감정평가 대상에서 제외된 인접호수(제패선관1층1200호)와 같이 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 1개호(LACITTA30)로 일괄로 이용중이고, 공부상 4개호 일련번호(바)~(자)는 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실), 공부상 2개호 일련번호(차),(카)는 각 호별경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실), 공부상 7개호 일련번호(타)~(러)는 감정평가 대상에서 제외된 인접호수와 각 호별 경계벽을 제거하고 1개호(Modern House)로 일괄하여 이용중인바, 업무진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 급탕 및 위생설비, 천장매립형 시스템냉난방설비, 에스컬레이터설비, 승강기설비, 소방설비, 방송설비, 주차시설 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

구 분 건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 2024.01.26.자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 2024.01.26.자로 조사되었는바, 업무진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

서울특별시 서초구 양재동 215

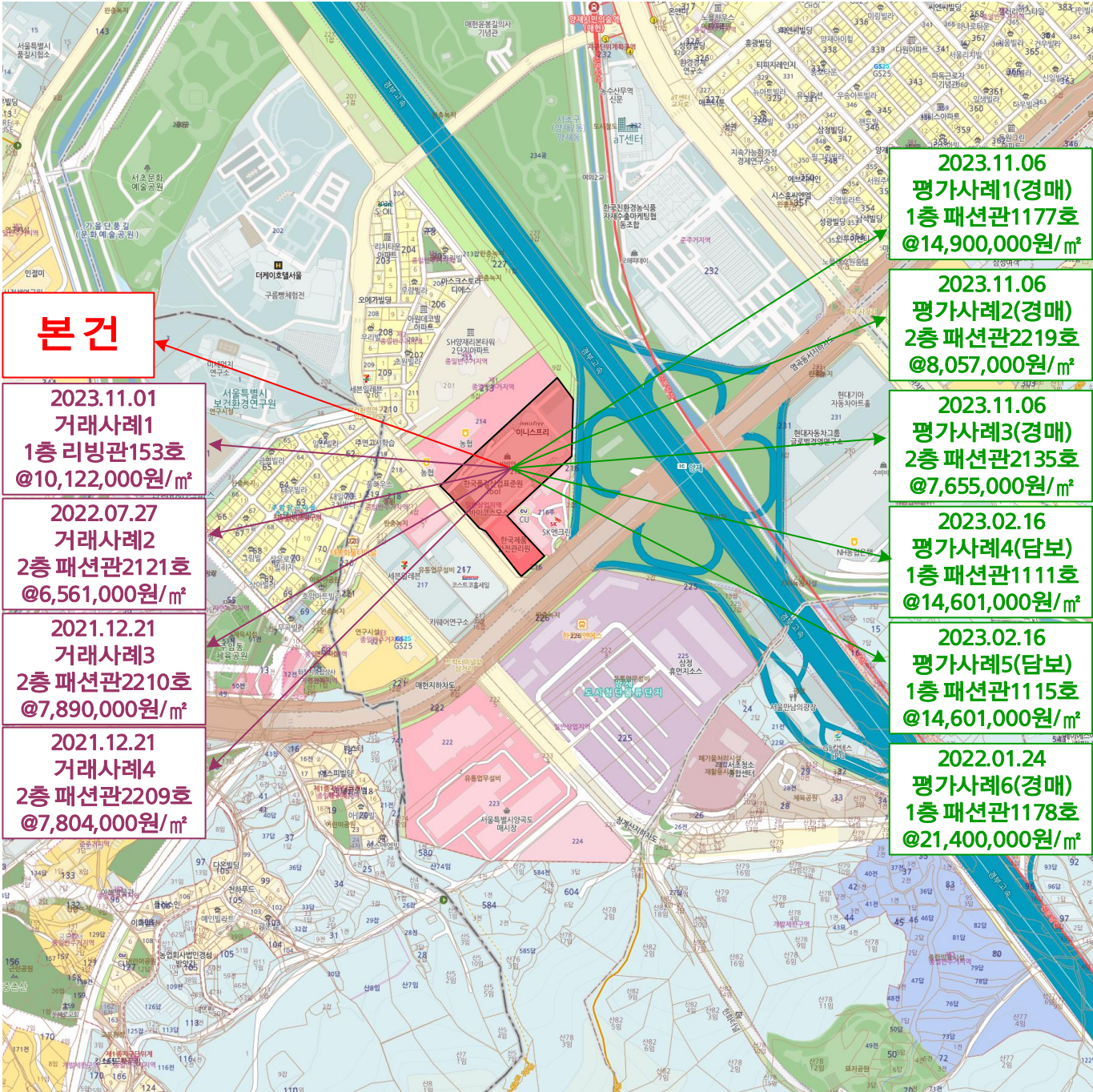


위 치 도

일련번호 : ()



소재지	서울특별시 서초구 양재동 215
-----	-------------------



- 본건**
- 2023.11.01
거래사례1
1층 리빙관153호
@10,122,000원/㎡
- 2022.07.27
거래사례2
2층 패션관2121호
@6,561,000원/㎡
- 2021.12.21
거래사례3
2층 패션관2210호
@7,890,000원/㎡
- 2021.12.21
거래사례4
2층 패션관2209호
@7,804,000원/㎡

- 2023.11.06
평가사례1(경매)
1층 패션관1177호
@14,900,000원/㎡
- 2023.11.06
평가사례2(경매)
2층 패션관2219호
@8,057,000원/㎡
- 2023.11.06
평가사례3(경매)
2층 패션관2135호
@7,655,000원/㎡
- 2023.02.16
평가사례4(답보)
1층 패션관1111호
@14,601,000원/㎡
- 2023.02.16
평가사례5(답보)
1층 패션관1115호
@14,601,000원/㎡
- 2022.01.24
평가사례6(경매)
1층 패션관1178호
@21,400,000원/㎡

범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례
----	---	---	---	--

- ※ 일련번호(가)~(마) : 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 인접호수(1200호)와 같이 1개호(LACITTA30)로 이용중임.
 ※ 일련번호(바)~(자) : 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실)로 이용중임.
 ※ 일련번호(차)~(카) : 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 1개호(공실)로 이용중임.
 ※ 일련번호(타)~(러) : 각 호별 경계벽을 제거하고 현황은 인접호수와 같이 1개호(Modern House)로 이용중임.

현 황 사 진



본건 주위환경

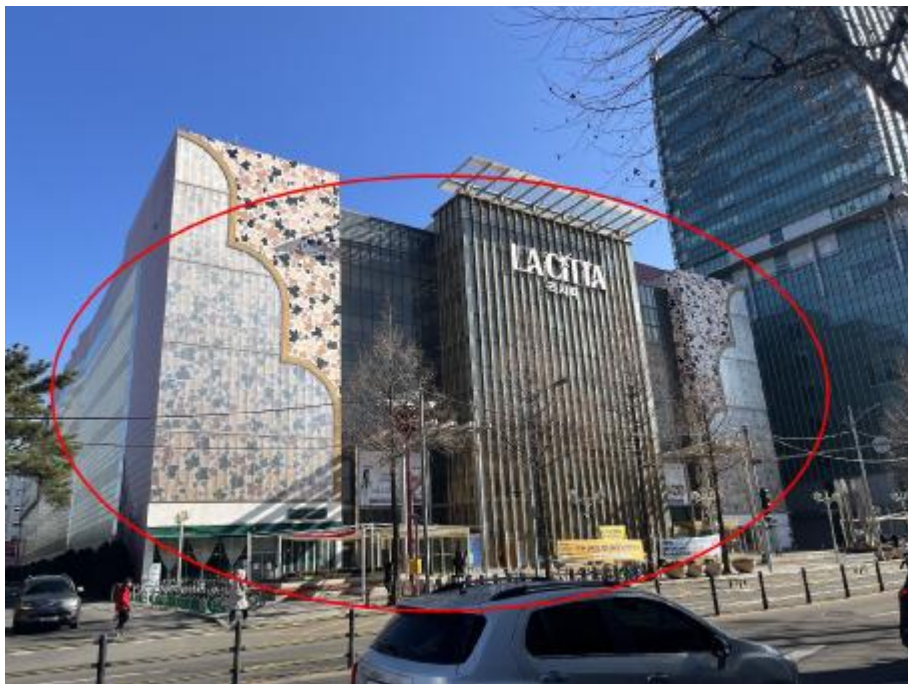


본건 전경 및 주위환경

현 황 사 진



본건 전경



본 건물 전경

현 황 사 진



일련번호(가)~(마) 전경



일련번호(가)~(마) 내부

현 황 사 진



일련번호(가) 전경



일련번호(라),(마) 전경

현 황 사 진



일련번호(바)~(카) 전경



일련번호(바),(사) 전경

현 황 사 진



일련번호(아),(자) 전경

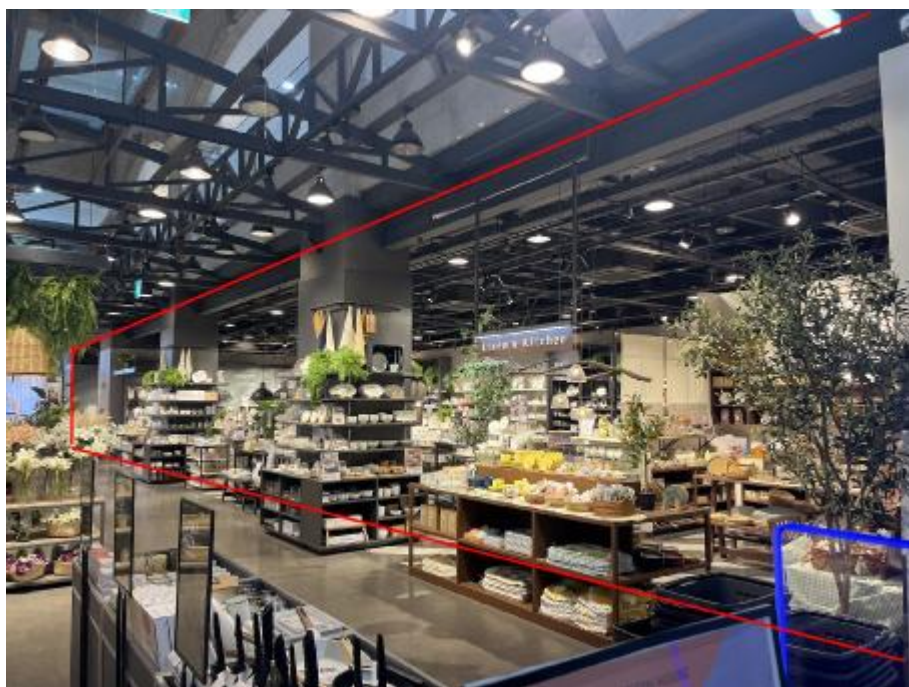


일련번호(차),(카) 전경

현 황 사 진



일련번호(타)~(러) 전경



일련번호(타)~(러) 전경

현 황 사 진



일련번호(머) 전경



일련번호(바) 전경