(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2024-0417-0013

시행일자 : 2024-04-26

수 신 : 우리자산신탁(주)

참 조 : —

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번 호				
처리과					
담당자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024-04-17자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 중구 충무로3가 49 외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
감정평가 보수료 청구서 1 부
전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 중구 충무로3가 49 외 소재
부동산

NA2024-0417-0013

2024-04-26

우리자산신탁(주)



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 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.

나라감정평가법인
전화:02)737-8871 전송:02)739-2871

사 진 용 지



본건전경//동측촬영



주위환경//남동측촬영

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 성 구 박 성 구 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범 (서명 또는 인)

감정평가액	**일백사십억사천이백만원정** (\14,042,000,000.-)			
의 뢰 인	우리자산신탁(주)	감정평가 목 적	공 매	
제 출 처	우리자산신탁(주)	기준가치	시 장 가 치	
소유자 또는 대상 업체명	(주)디앤디시티 (수탁자: 우리자산신탁(주))	감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	집합건물등기사항전부증명서 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2024.04.19	2024.04.19	2024.04.26

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	20개호	구분건물	20개호	—	14,042,000,000
	이	하	여	백	
합 계					\14,042,000,000.-

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 박 성 동 (인)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	**서울특별시 중구 충무로3가 49 외**		
건 물 명 동, 층, 호수	엘크루메트로시티 제지2층 제비201호 외 19개호		
건물구조	철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕	**물건종류**	구분건물
용 도	공장(제조업소), 판매시설	**사용 승인일자**	2013년 07월 26일

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)~ (20)	제지2층 제비201호 외 19개호	1,037.72	14,042,000,000	@13,500,000	평균단가
합 계			**\ 14,042,000,000.-**	—	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	공장	@8,600,000원/㎡ 내외	지2층
		판매시설	@14,800,000원/㎡ 내외	지1층
		판매시설	@25,000,000원/㎡ ~ 35,000,000원/㎡	1층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근은 전유면적 및 층별 위치별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.				

4. 그 밖의 사항

참고 및 유의사항	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 필동2가 소재 지하철 3,4호선 "충무로역" 북서측 인근에 위치하는 엘크루메트로시티 제지2층 제비201호 외 19개호로서, 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「물품관리 및 공유재산법」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

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

5. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 04월 19일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사·실지기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 04월 19일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 04월 19일자이며, 목록표시근거 상의 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 하여 대상 물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 위치 확인

본건의 위치 확인은 건축물 현황도를 기준으로 현관 출입문의 호수표시로 확인하였으며, 기준시점 현재 본건 점유자 부재 및 폐문으로 내부구조 및 이용 상황은 건축물현황도 및 외부관찰 등을 고려하여 확인하였음.

2) 참고사항

(1) 본건 등기사항전부증명서상 수탁자는 '국제자산신탁(주)'이나 귀 요청 및 '우리자산신탁(주)'로 사명이 변경되어 감정평가서상 수탁자는 '우리자산신탁(주)'으로 표기하였음.

(2) 본건은 서측 하향 완경사지에 위치한 건물로서, 기호 (19), (20) 2개호는 동측 도로 기준 지상 2층에 소재함.

(3) 본건 토지에 대하여 별도등기(3토지-을구1번 구분지상권설정등기, 4토지-을구1번 구분지상권설정등기, 6토지-을구1번 구분지상권설정등기, 8토지-을구3번 구분지상권설정등기) 되어있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 중구 충무로3가 49 외				
건 물 명		엘크루메트로시티				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
(1)	제지2층 제비201호	99.53	123.96	223.49	17.81	44.5%
(2)	제지2층 제비202호	65.5	81.58	147.08	11.73	44.5%
(3)	제지2층 제비203호	60.25	75.02	135.27	10.79	44.5%
(4)	제지2층 제비204호	56.39	70.22	126.61	10.09	44.5%
(5)	제지2층 제비205호	76.27	94.98	171.25	13.65	44.5%
(6)	제지2층 제비206호	47.09	58.63	105.72	8.43	44.5%
(7)	제지2층 제비207호	47.93	59.7	107.63	8.58	44.5%
(8)	제지2층 제비208호	47.68	59.38	107.06	8.54	44.5%
(9)	제지1층 제비101호	48.65	72.68	121.33	8.82	40.1%
(10)	제지1층 제비102호	26.42	39.46	65.88	4.79	40.1%
(11)	제지1층 제비106호	109.09	162.95	272.04	19.77	40.1%
(12)	제지1층 제비107호	39.44	58.92	98.36	7.15	40.1%
(13)	제지1층 제비108호	37.26	55.66	92.92	6.76	40.1%
(14)	제지1층 제비110호	19.48	29.1	48.58	3.53	40.1%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

소 재 지		서울특별시 중구 충무로3가 49				
건 물 명		엘크루메트로시티				
구 분		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권(㎡)	전용률
(15)	제지1층 제비111호	19.58	29.25	48.83	3.55	40.1%
(16)	제지1층 제비115호	93.88	140.24	234.12	17.02	40.1%
(17)	제1층 제102호	26.52	47.7	74.22	4.94	35.7%
(18)	제1층 제104호	29.58	53.21	82.79	5.36	35.7%
(19)	제1층 제105호	68.3	122.86	191.16	12.38	35.7%
(20)	제1층 제110호	18.88	33.96	52.84	3.52	35.7%
용 도		공장(제조업소), 판매시설	사용 승인일자	2013년 07월 26일		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

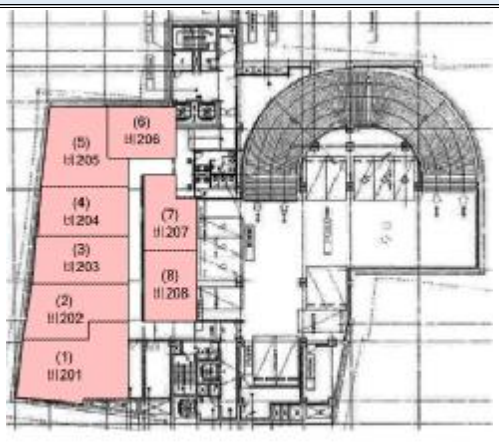
1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	본건은 서울특별시 중구 필동2가 소재 지하철 3,4호선 "충무로역" 북서측 인근에 위치하며 본건까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역이 소재하여 대중교통 이용 편익은 양호함.
주 위 환 경	본건 인근은 근린생활시설 등이 밀집되어 있는 노선 상가지대로서, 제반 주위 환경 보통임.
토지형태 및 이 용 상 태	서측 하향 완경사지에 위치한 9필 일단의 부정형 토지로서 업무시설(오피스텔), 판매시설, 근린생활시설 부지로 이용 중임.
인 접 도 로 상 태	서측으로 폭 약 8미터 및 동측으로 폭 약 20미터의 포장도로에 각각 접하며, 본 건물 사이로 본건의 서측 및 동측 도로를 잇는 폭 약 10미터 내외의 포장도로가 있음.
전철역과의 거 리	본건 남동측으로 도보 약 2~3분 거리에 지하철 3,4호선 "충무로역" 소재함.
버스정류장 과 의 거 리	본건 인근으로 다수의 버스정류장 소재함.
도시계획 및 공 법 관 계	-
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕 19층 건 중 제지2층 제비201호 외 19개호로서, 외 벽 : 복합판넬 및 강화유리, 내 벽 : 내부 인테리어, 바 닥 : 타일, 창 호 : 강화유리 창호임.						
이 용 상 황	공장 및 판매시설로서, (1)~(8) : 공장으로 이용중임. (9)~(20) : 판매시설로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타
	○	—	—	○	○	○	—
주 차 여 건	본건 지하에 주차장이 소재함.						
부합물 및 종물	해당사항 없음.						
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.						

호 별 배 치 도	사 진
 【제1,2층】	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 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)

감정평가법인등은 「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.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#1	**충무로3가 49 외**	**엘크루 메트로시티**	**1/107**	**14.88**	**2.77**	**480,000 (@32,300)**	**2023.01.10 2013**
#2	충무로3가 49 외	엘크루 메트로시티	3/315	180.93	32.8	1,726,443 (@9,540)	2020.12.14 2013
#3	필동1가 43-1	빌리브 아카이브 남산	1/ 에이109-1	35.78	6.9756	1,288,750 (@36,000)	2023.02.09 2023

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	거래시점 신축년도
#4	**초동 42**	**아시아 미디어타워**	**지하1/ 비104**	**126.05**	**21.18**	**1,100,000**	**2023.04.07**
						(@8,730)	**2009**
#5	인현동1가 158 외	남산 센트럴뷰 스위트	지1/ 에이110	26.3	5.214	230,000	2021.07.16
						(@8,750)	2020

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 감정평가 대상물건과 물적 제반사항이 비교적 비슷하며, 최근에 거래된 **【사례 #1, #4】**를 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **【1.00】**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 자본수익률을 활용하여 산정함.

【상업용 부동산 지역별 자본수익률 (집합상가) : 서울/전체】

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2022년	0.53	**0.57**	0.59	0.09
2023년	-0.15	0.19	0.08	**0.45**

【시점수정치 산출】

사례기호	구 분	기 간	시점수정치
거래사례#1	자본수익률	2023.01.10 ~ 2024.04.19	(1-0.0015*81/90)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0045*110/92) ≒ **1.01127**
거래사례#4	자본수익률	2023.04.07 ~ 2024.04.19	(1+0.0019*85/91)*(1+0.0008)*(1+0.0045)*(1+0.0045*110/92) ≒ **1.01251**

▶ 소수점 6째 자리에서 사사오입

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (1)~(8) : 비교사례 #4】

【기호 (9)~(20) : 비교사례 #1】

【상업용】

구 분	
조 건	**세 부 항 목**
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통과의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(1)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(2)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(3)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(4)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(5)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(6)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(7)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**
(8)	#4	1.00	1.03	0.95	1.00	**0.979**

기 호	개별요인 비교치 결정의견
(1) ~ (8)	단지 외부요인 : 대상은 사례와 고객 유동성과의 적합성 등 단지 외부요인 대체로 유사함. 단지 내부요인 : 대상은 사례 대비 건물의 노후도 등 단지 내부요인 우세함. 호별요인 : 대상은 사례 대비 층별 효용 등 호별요인 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	거래사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	개별요인 비교치
(9)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(10)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(11)	#1	1.00	1.00	0.43	1.00	**0.430**
(12)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(13)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(14)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(15)	#1	1.00	1.00	0.45	1.00	**0.450**
(16)	#1	1.00	1.00	0.48	1.00	**0.480**
(17)	#1	1.00	1.00	1.10	1.00	**1.100**
(18)	#1	1.00	1.00	0.80	1.00	**0.800**
(19)	#1	1.00	1.00	0.76	1.00	**0.760**
(20)	#1	1.00	1.00	0.80	1.00	**0.800**

기 호	개별요인 비교치 결정의견
(9) ~ (20)	단지 외부요인 : 대상은 사례와 동일 건물에 소재하여 단지 외부요인 동일함. 단지 내부요인 : 대상은 사례와 동일 건물에 소재하여 단지 내부요인 동일함. 호별요인 : (9), (10), (12)~(15) 6개호는 사례 대비 층별효용 열세, (11), (16) 2개호는 사례 대비 층별효용 및 전유부분의 면적 열세, (17) 1개호는 사례 대비 위치별 효용에서 우세, (18), (20) 2개호는 사례 대비 위치별 효용에서 열세, (19) 1개호는 사례 대비 위치별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(1)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	99.53 126.05	860,965,704	**861,000,000** (@36,440,000)
(2)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	65.5 126.05	566,595,535	**567,000,000** (@8,660,000)
(3)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	60.25 126.05	521,181,389	**521,000,000** (@8,650,000)
(4)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	56.39 126.05	487,791,179	**488,000,000** (@8,650,000)
(5)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	76.27 126.05	659,759,412	**660,000,000** (@8,650,000)
(6)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	47.09 126.05	407,343,264	**407,000,000** (@8,640,000)
(7)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	47.93 126.05	414,609,527	**415,000,000** (@8,660,000)
(8)	1,100,000,000 (@8,730,000)	1.00	1.01251	0.979	47.68 126.05	412,446,949	**412,000,000** (@8,640,000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	시산가액(원) (단가:원/㎡)
(9)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	48.65 14.88	714,168,660	**714,000,000** (@14,700,000)
(10)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	26.42 14.88	387,838,356	**388,000,000** (@14,700,000)
(11)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.430	109.09 14.88	1,530,237,453	**1,530,000,000** (@14,000,000)
(12)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	39.44 14.88	578,968,386	**579,000,000** (@14,700,000)
(13)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	37.26 14.88	546,966,584	**547,000,000** (@14,700,000)
(14)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	19.48 14.88	285,961,059	**286,000,000** (@14,700,000)
(15)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.450	19.58 14.88	287,429,031	**287,000,000** (@14,700,000)
(16)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.480	93.88 14.88	1,470,008,169	**1,470,000,000** (@15,700,000)
(17)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	1.100	26.52 14.88	951,637,692	**952,000,000** (@35,900,000)
(18)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.800	29.58 14.88	771,957,848	**772,000,000** (@26,100,000)
(19)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.760	68.3 14.88	1,693,322,683	**1,693,000,000** (@24,800,000)
(20)	480,000,000 (@32,300,000)	1.00	1.01127	0.800	18.88 14.88	492,716,841	**493,000,000** (@26,100,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매, 시가참고 등)

【단위 : 천원】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가목적	감정평가액(단가)	기준시점 신축년도
#1	충무로3가 49 외	엘크루 메트로시티	1/107	14.88	2.77	시가참고	463,000 (@31,100)	2022.12.07 2013
#2	충무로3가 49 외	엘크루 메트로시티	지1/비116	71.1	12.89	담보	710,000 (@9,990)	2023.08.22 2013
#3	충무로3가 49 외	엘크루 메트로시티	1/106	14.88	2.77	경매	490,000 (@32,900)	2023.02.17 2013
#4	충무로3가 49 외	엘크루 메트로시티	3/315	180.93	32.8	담보	1,667,000 (@9,210)	2022.02.21 2013
#5	필동1가 43-1	빌리브 아카이브 남산	지1/비116	18.6559	3.6371	담보	300,000 (@16,100)	2023.06.19 2023
#6	필동1가 43-1	빌리브 아카이브 남산	1/에이103	28.71	5.5972	담보	1,339,000 (@46,600)	2023.05.04 2023
#7	초동 42	아시아 미디어타워	지하2/비206	133.52	21.73	담보	969,000 (@7,260)	2023.01.02 2009
#8	인현동1가 158 외	남산 센트럴뷰 스위트	지1/에이111	35.07	6.953	담보	278,000 (@7,930)	2022.11.21 2020

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
본건 인근	중로변	공장	@8,600,000원/㎡ 내외	지2층
		판매시설	@14,800,000원/㎡ 내외	지1층
		판매시설	@25,000,000원/㎡ ~ @35,000,000원/㎡	1층
인근지역의 가격수준에 관한의견				
본건 인근은 전유면적 및 층별 위치별 효용에 따른 가격편차가 다소 존재함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)	제지2층 제비201호	99.53	861,000,000	@8,650,000	
(2)	제지2층 제비202호	65.5	567,000,000	@8,660,000	
(3)	제지2층 제비203호	60.25	521,000,000	@8,650,000	
(4)	제지2층 제비204호	56.39	488,000,000	@8,650,000	
(5)	제지2층 제비205호	76.27	660,000,000	@8,650,000	
(6)	제지2층 제비206호	47.09	407,000,000	@8,640,000	
(7)	제지2층 제비207호	47.93	415,000,000	@8,660,000	
(8)	제지2층 제비208호	47.68	412,000,000	@8,640,000	
(9)	제지1층 제비101호	48.65	714,000,000	@14,700,000	
(10)	제지1층 제비102호	26.42	388,000,000	@14,700,000	
(11)	제지1층 제비106호	109.09	1,530,000,000	@14,000,000	
(12)	제지1층 제비107호	39.44	579,000,000	@14,700,000	
(13)	제지1층 제비108호	37.26	547,000,000	@14,700,000	
(14)	제지1층 제비110호	19.48	286,000,000	@14,700,000	
(15)	제지1층 제비111호	19.58	287,000,000	@14,700,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(16)	제지1층 제비115호	93.88	1,470,000,000	@15,700,000	
(17)	제1층 제102호	26.52	952,000,000	@35,900,000	
(18)	제1층 제104호	29.58	772,000,000	@26,100,000	
(19)	제1층 제105호	68.3	1,693,000,000	@24,800,000	
(20)	제1층 제110호	18.88	493,000,000	@26,100,000	
합 계			**\ 14,042,000,000.-**	—	

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 시산가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가 목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시 중구 충무로3가 49, 40-4, 40-5, 40-8, 40-9, 40-10, 40-11, 50-2, 50-3 엘크루 메트로시티 [도로명주소] 서울특별시 중구 충무로 13	업무시설(오피스텔), 판매시설, 근린생활시설	철근콘크리트구조 콘크리트 평스라브지붕 19층				
			지7층	1,724.71			
			지6층	1,727.11			
			지5층	1,730.9			
			지4층	1,734.8			
			지3층	1,735.85			
			지2층	1,720.77			
			지1층	1,055.72			
			1층	629.93			
			2층	989.76			
			3~6층 각각	1,081.41			
			7~17층 각각	741.78			
			18층	695.33			
			19층	565.11			
1	" 49	대		735.5			
2	" 40-4	대		58.8			
3	" 40-5	대		28.8			
4	" 40-8	대		77			
5	" 40-9	대		80.7			
6	" 40-10	대		7.3			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
7	" 40-11	대		18.5			
8	" 50-2	대		465.8			
9	" 50-3	대		733.8			
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비201호	99.53	99.53	861,000,000	(공용면적: 123.96㎡)
			1~9 소 유 권	17.81	17.81		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	335,790,000	
					건물:	525,210,000	
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비202호	65.50	65.5	567,000,000	(공용면적: 81.58㎡)
			1~9 소 유 권	11.73	11.73		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	221,130,000	
					건물:	345,870,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비203호	60.25	60.25	521,000,000	(공용면적: 75.02㎡)
			1~9 소 유 권	10.79	10.79		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	203,190,000	
					건물:	317,810,000	
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비204호	56.39	56.39	488,000,000	(공용면적: 70.22㎡)
			1~9 소 유 권	10.09	10.09		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	190,320,000	
					건물:	297,680,000	
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비205호	76.27	76.27	660,000,000	(공용면적: 94.98㎡)
			1~9 소 유 권	13.65	13.65		
			대 지 권	2,206.2			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						배분내역	
					토지:	257,400,000	
					건물:	402,600,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비206호	47.09	47.09	407,000,000	(공용면적: 58.63㎡)
			1~9 소 유 권	8.43			
					8.43		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	158,730,000	
					건물:	248,270,000	
(7)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비207호	47.93	47.93	415,000,000	(공용면적: 59.7㎡)
			1~9 소 유 권	8.58			
					8.58		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	161,850,000	
					건물:	253,150,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(8)			(내) 철근콘크리트구조 제지2층 제비208호	47.68	47.68	412,000,000	(공용면적: 59.38㎡)
			1~9 소 유 권	8.54	8.54		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	160,680,000	
					건물:	251,320,000	
(9)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	48.65	48.65	714,000,000	(공용면적: 72.68㎡)
			1~9 소 유 권	8.82	8.82		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	278,460,000	
					건물:	435,540,000	
(10)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비102호	26.42	26.42	388,000,000	(공용면적: 39.46㎡)
			1~9 소 유 권	4.79	4.79		
			대 지 권	2,206.2			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						배분내역	
					토지:	151,320,000	
					건물:	236,680,000	
(11)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비106호	109.09	109.09	1,530,000,000	(공용면적: 162.95㎡)
			1~9 소 유 권	19.77			
					19.77		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	596,700,000	
					건물:	933,300,000	
(12)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비107호	39.44	39.44	579,000,000	(공용면적: 58.92㎡)
			1~9 소 유 권	7.15			
					7.15		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	225,810,000	
					건물:	353,190,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(13)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비108호	37.26	37.26	547,000,000	(공용면적: 55.66㎡)
			1~9 소 유 권	6.76	6.76		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	213,330,000	
					건물:	333,670,000	
(14)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비110호	19.48	19.48	286,000,000	(공용면적: 29.1㎡)
			1~9 소 유 권	3.53	3.53		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	111,540,000	
					건물:	174,460,000	
(15)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비111호	19.58	19.58	287,000,000	(공용면적: 29.25㎡)
			1~9 소 유 권	3.55	3.55		
			대 지 권	2,206.2			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						배분내역	
					토지:	111,930,000	
					건물:	175,070,000	
(16)			(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비115호	93.88	93.88	1,470,000,000	(공용면적: 140.24㎡)
			1~9 소 유 권	17.02	17.02		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	573,300,000	
					건물:	896,700,000	
(17)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	26.52	26.52	952,000,000	(공용면적: 47.7㎡)
			1~9 소 유 권	4.94	4.94		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	247,520,000	
					건물:	704,480,000	

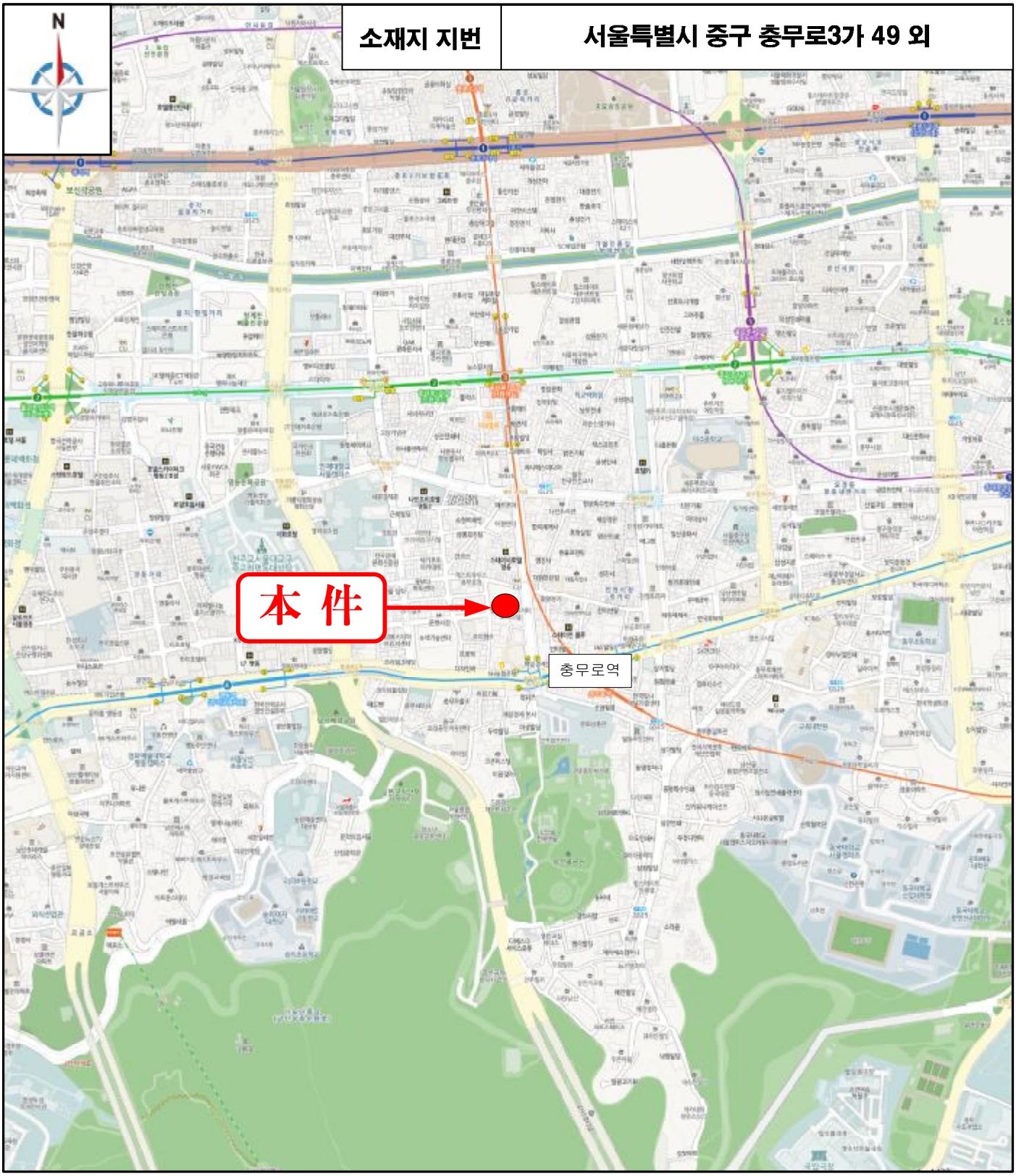
구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(18)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호	29.58	29.58	772,000,000	(공용면적: 53.21㎡)
			1~9 소 유 권	5.36	5.36		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	200,720,000	
					건물:	571,280,000	
(19)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제105호	68.30	68.3	1,693,000,000	(공용면적: 122.86㎡)
			1~9 소 유 권	12.38	12.38		
			대 지 권	2,206.2			
						배분내역	
					토지:	440,180,000	
					건물:	1,252,820,000	
(20)			(내) 철근콘크리트구조 제1층 제110호	18.88	18.88	493,000,000	(공용면적: 33.96㎡)
			1~9 소 유 권	3.52	3.52		
			대 지 권	2,206.2			

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
						배분내역	
					토지:	128,180,000	
					건물:	364,820,000	
	합 계					\14,042,000,000.-	
			이하	여	백		

광 역 위 치 도



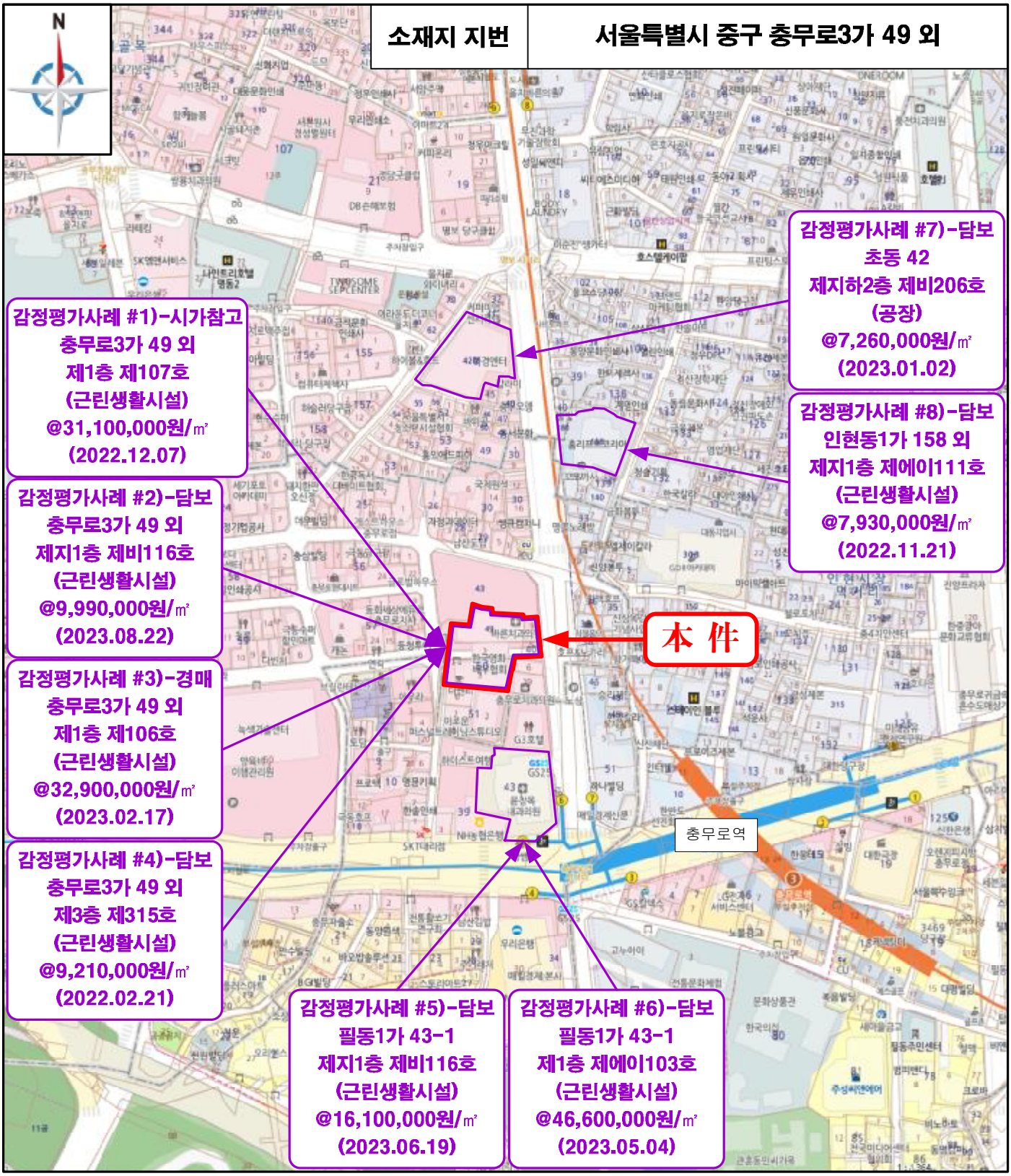
각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

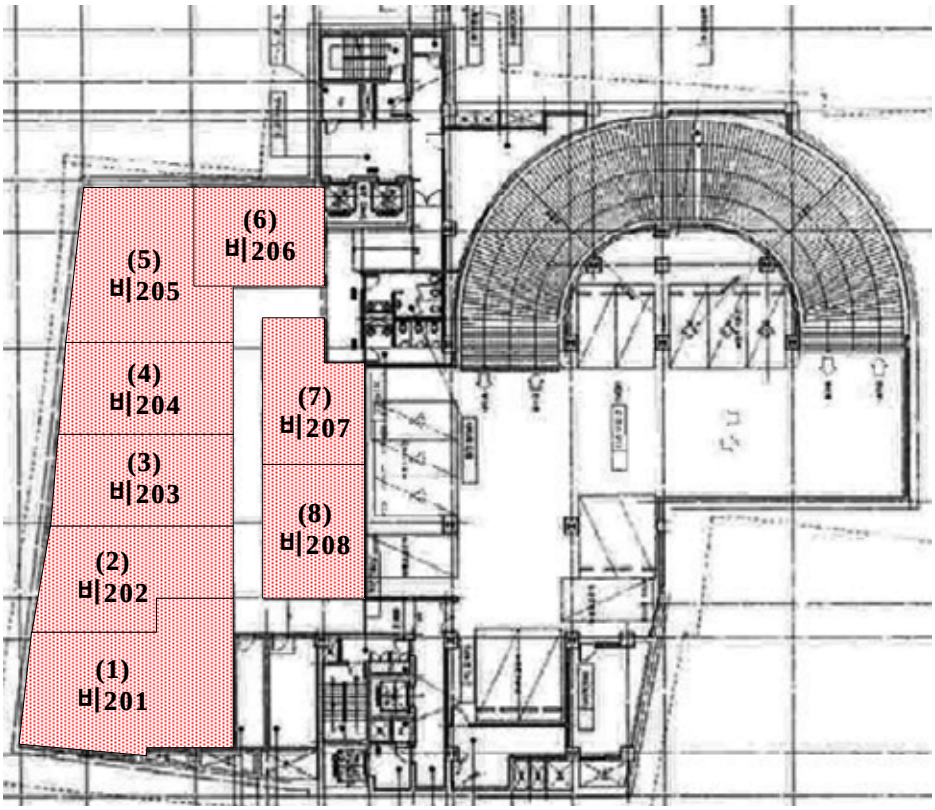
위 치 도



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례	경매낙찰사례

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제지2층】

本 件

엘크루메트로시티

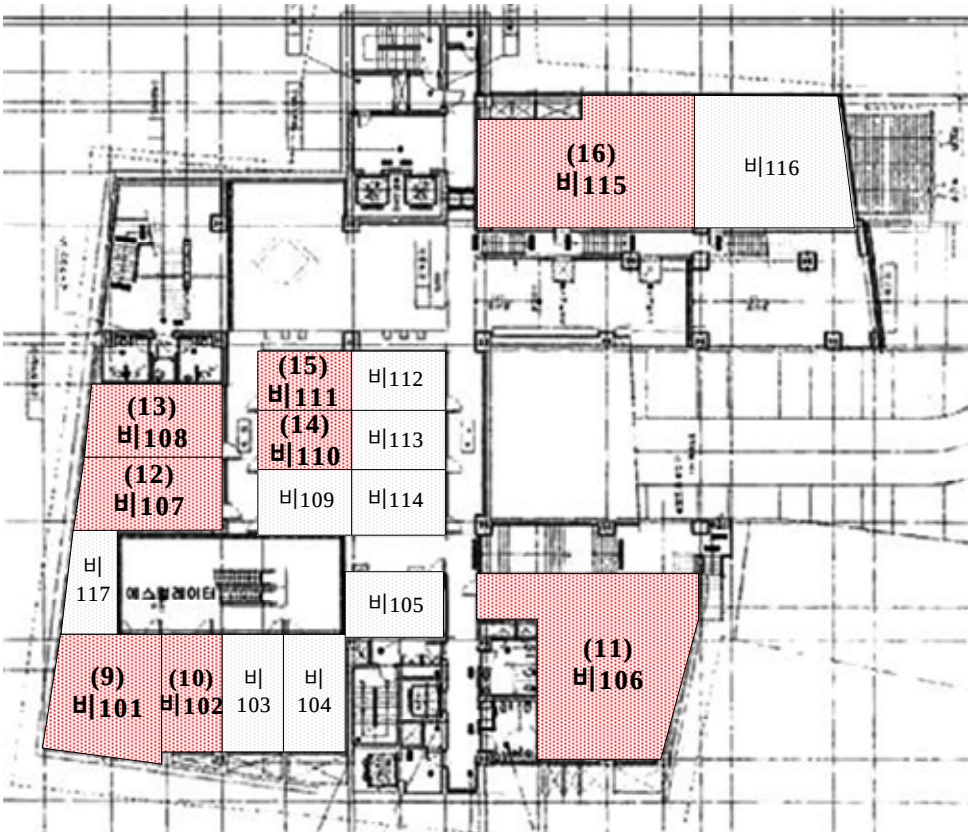
(1) 제지2층 제비201호 (전유면적: 99.53㎡)
(2) 제지2층 제비202호 (전유면적: 65.5㎡)
(3) 제지2층 제비203호 (전유면적: 60.25㎡)
(4) 제지2층 제비204호 (전유면적: 56.39㎡)
(5) 제지2층 제비205호 (전유면적: 76.27㎡)
(6) 제지2층 제비206호 (전유면적: 47.09㎡)
(7) 제지2층 제비207호 (전유면적: 47.93㎡)
(8) 제지2층 제비208호 (전유면적: 47.68㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (1)~(8) : 공장

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제지1층】

本 件

엘크루메트로시티

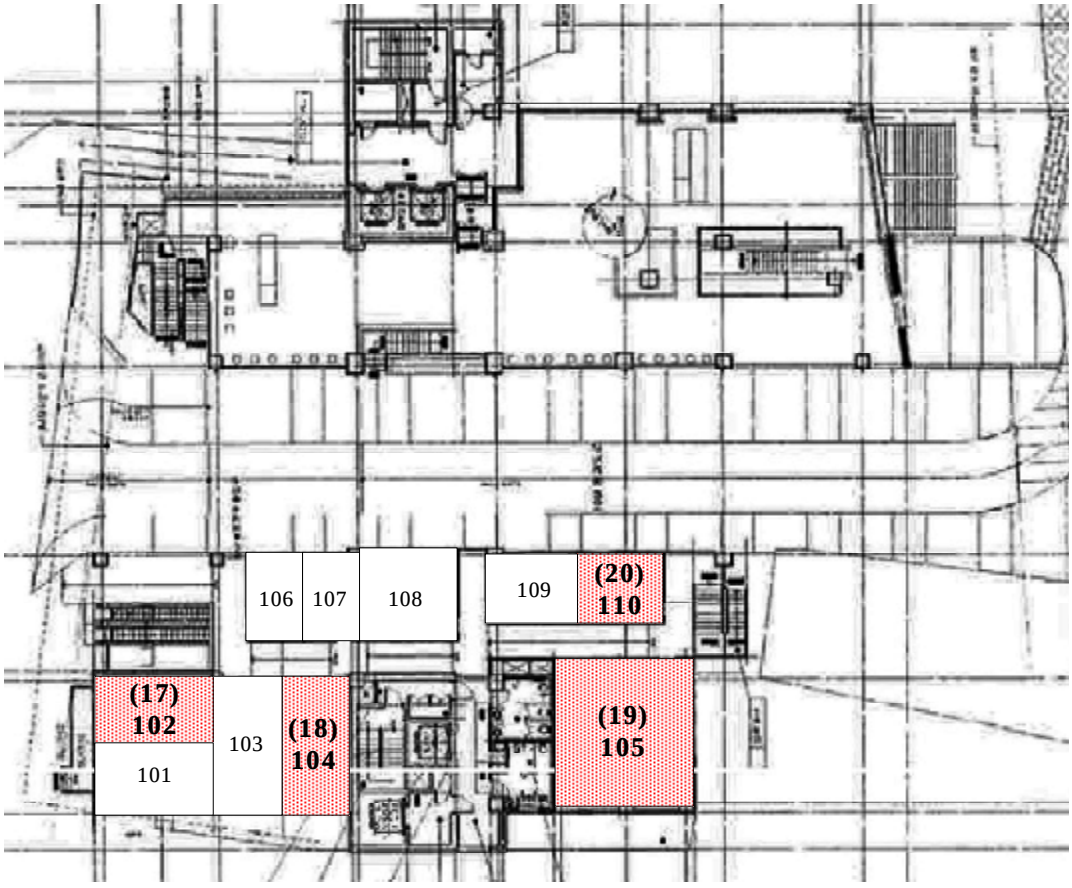
(9) 제지1층 제비101호 (전유면적: 48.65㎡)
(10) 제지1층 제비102호 (전유면적: 26.42㎡)
(11) 제지1층 제비106호 (전유면적: 109.09㎡)
(12) 제지1층 제비107호 (전유면적: 39.44㎡)
(13) 제지1층 제비108호 (전유면적: 37.26㎡)
(14) 제지1층 제비110호 (전유면적: 19.48㎡)
(15) 제지1층 제비111호 (전유면적: 19.58㎡)
(16) 제지1층 제비115호 (전유면적: 93.88㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (9)~(16) : 판매시설

호별 배치도 및 건물 이용상태

【 호별 배치도 】



【제1층】

本 件

엘크루메트로시티

(17) 제1층 제102호 (전유면적: 26.52㎡)
(18) 제1층 제104호 (전유면적: 29.58㎡)
(19) 제1층 제105호 (전유면적: 68.3㎡)
(20) 제1층 제110호 (전유면적: 18.88㎡)

【 건물 이용상태 】

※ (17)~(20) : 판매시설

사 진 용 지



(1)비201~(4)비204 내부전경



(1)비201~(4)비204 내부전경



(5)비205, (6)비206 전경



(7)비207, (8)비208 전경



(9)비101~(15)비111 내부전경



(11)비106 내부전경

사 진 용 지



(16)비115 전경



(17)102 전경



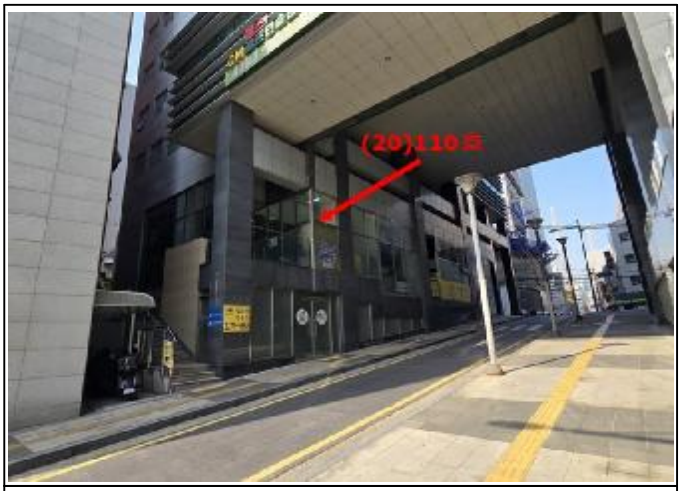
(18)104 전경



(19)105 전경



(20)110 전경



(20)110 위치(동측도로 기준 2층)

감정평가 보수료 청구서

우리자산신탁(주) 귀하(귀중)　　감정평가서번호 : NA2024-0417-0013

一金구백일십팔만오천원整 (\9,185,000.-)

의 뢰 문 서 번 호 :
의 뢰 일 자 : 2024-04-17
건 명 : 서울특별시 중구 충무로3가 49 외 소재 부동산

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
가. 감 정 평 가 수 수 료		8,256,160	((14,042,000,000×6/10,000)×0.8) + 1,516,000 = 8,256,160
나. 실 비	토지조사비	0	
	물건조사비	20,000	
	여비교통비	40,000	
	공부발급비	20,000	
	특별용역비	0	
	기타 실비	14,000	
	실비 소계	94,000	
소 계		8,350,000	\1,000원 미만 절사
다. 부 가 가 치 세		835,000	소계 금액의 10%
합 계		9,185,000	
기 납부 착수금		0	
정 산 청 구 액		9,185,000	

상기 금액을 감정평가법인등의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.
※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "24-0417-0013" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송 금 처

우리은행.광화문　　1006-000-020480　　(주)나라감정평가법인
하나은행.경복궁역　　272-810012-22104　　(주)나라감정평가법인

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인
대 표 이 사 신 재 범

나라감정평가법인