

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	엠씨아이대부(주)
건명	서울특별시 강동구 성내동 38-8 소재 부동산
감정평가서번호	DA254-012303

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.



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 강동구 성내동 38-8		
감정평가액	\ 1,370,352,860.-		
부동산의 종류	토지·건물	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
	- 해당사항 없음 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.01.23.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 서종혁

서

증


(인)

(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건


(인)

감정평가액	일십삼억칠천삼십오만이천팔백육십원정(W1,370,352,860.-)			
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	구매	
제출처	엠씨아이대부(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.02.03.	2025.02.03.	2025.02.06.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	99	토지	99	13,720,000	1,358,280,000
	건물	96.86	건물	96.86	-	12,072,860
	합계					₩1,370,352,860.-
		-	이	하	여	백

심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사		 (인)
------	--	--	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강동구 성내동 소재 지하철 5호선 및 8호선 환승역인 "천호역" 남동측 인근 제3종일반주거지역내에 위치하는 부동산으로서, 엠씨아이대부(주)의 구매 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 하였습니다.

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 결정하였습니다.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.03.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.03.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 일련번호(가, 나)는 내용연수 경과한 노후 건물로서 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

- 본건 등기사항전부증명서(건물) 압구상 "신탁주의사항(2024년 12월 30일)"되어있는바, 업무 진행시 참고바람.
- 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 일반건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	서울특별시 강동구 성내동	38-8	대	제3종 일반주거지역	99	99	13,720,000	1,358,280,000	
가	서울특별시 강동구 성내동	38-8	근린생활 시설	벽돌조 시멘트기와지붕					현황 "강판지붕"
나	[도로명주소] 서울특별시 강동구 천호옛길 81			1층	20.76	20.76	116,000	2,408,160	관찰감가 1,050,000 ×5/45
	"	38-8	근린생활 시설, 주택	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 2층					
				1층	38.05	76.1	127,000	9,664,700	관찰감가 1,150,000 ×5/45
				2층	38.05				
합 계							\ 1,370,352,860.-		
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	성내동 38-8	대	99	3종일주 주상용	중로 한면	사다리형 평지	6,387,000

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	성내동 38-8	벽돌조 시멘트기와지붕 (현황 "강판지붕") 지상1층	근린생활시설	20.76	1972.11.17	
나	성내동 38-8	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 지상2층	근린생활시설, 주택	76.1	1972.11.17	
합계				96.86		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11740-555(A)	성내동 38-9	99	대	3종일주	사다리	천호역 남동측 인근	6,677,000
			주상용	중로한면	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.02.03.
- 대상지역 : 서울특별시 강동구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.02.03.	$0.235\% \times 34/31$	12월 지가변동률 : 0.235%
누 계	0.258% (1.00258)	$(1+0.00235 \times 34/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 1월, 2월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. **(1.00)**

마. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타 규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)성내동 38-9	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1 (본건)	성내동 38-8	대	99	3종일주 주상용	1,188,000,000	12,000,000	담보 2022.11.07
2 (본건)	성내동 38-8	대	99	3종일주 주상용	1,296,900,000	13,100,000	공매 2023.12.07
3	성내동 118-13	대	172	3종일주 주상용	2,046,800,000	11,900,000	시가참고 2022.08.30
4	성내동 117-11	대	129	3종일주 단독주택	1,251,300,000	9,700,000 (평균단가)	매입 2023.11.06
5	성내동 112-58	대	122	3종일주 단독주택	1,033,340,000	8,470,000	시가참고 2024.04.16
6	성내동 320-15	대	685	3종일주 상업용	12,261,500,000	17,900,000	자산재평가 2024.06.18

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	성내동 83-14	대	109	3종일주	1,080,000,000	9,310,000	2021.08.19
		건물	174.42	단독주택			1992.05.25
	건물가액 산정 : 174.42 × 373,000(1,050,000×16/45) = 65,058,660원 토지거래단가 산정 : { 1,080,000,000 - 65,058,660 = 1,014,941,340 } ÷ 109.0 = 9,310,000원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	성내동 82-26	대	139	3종일주	1,512,000,000	10,500,000	2021.08.26
		건물	198.15	단독주택			1988.07.16
	건물가액 산정 : $198.15 \times 266,000(1,000,000 \times 12/45) = 52,707,900$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,512,000,000 - 52,707,900 = 1,459,292,100 \} \div 139.0 = 10,500,000$ 원/㎡						
3	성내동 111-13	대	146	3종일주	1,740,000,000	11,300,000	2022.01.22
		건물	311.76	주상용			1989.03.13
	건물가액 산정 : $311.76 \times 288,000(1,000,000 \times 13/45) = 89,786,880$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,740,000,000 - 89,786,880 = 1,650,213,120 \} \div 146.0 = 11,300,000$ 원/㎡						
4	성내동 321-1외	대	758	3종일주	16,372,800,000	21,600,000	2023.05.12
		-	-	업무용			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

※ 기호(1 ~ 3)은 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
3종일주	중로변	상업용 /주상용	13,000,000 ~ 14,500,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	성내동 38-8	대	99	6,387,000	632,313,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 강동구	최근1년	근린주택	88.28	4	총 8건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 **(3)**을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	3	11,900,000	1.03662	1.00	1.113	13,729,721

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #3	2022.08.30. ~ 2025.02.03.	서울특별시 강동구 주거지역	3.662% (1.03662)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. **(1.00)**

㉡ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	3	1.00	1.05	1.06	1.00	1.00	1.00	1.113
비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	6,677,000	1.00258	6,694,227

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	13,729,721	6,694,227	2.05

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
11740-555(A)	성내동 38-9	평가사례 #3	2.05	1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)6,677,000	1.00258	1.00	1.000	2.05	13,723,165	13,720,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	99	13,720,000	1,358,280,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
3	성내동 111-13	대	146	3종일주	1,740,000,000	2022.01.22
		건물	311.76	주상용		1989.03.13

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(3)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
3	311.76	1,000,000	13/45	288,000	89,786,880

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
3	1,740,000,000	89,786,880	1,650,213,120

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
3	146	1,650,213,120	11,300,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	3	11,300,000	1.00	1.06053	1.00	1.186	14,210,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음. **(1.00)**

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #3	2022.01.22. ~ 2025.02.03.	서울특별시 강동구 주거지역	6.053% (1.06053)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함. **(1.00)**

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	3	1.10	1.05	1.07	0.96	1.00	1.00	1.186
본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역중심 및 교통 시설과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 우세하고, 획지조건(접면도로 상태 등)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.								

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	99	14,210,000	1,406,790,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1,358,280,000	
거래사례비교법	1,406,790,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

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 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>1,358,280,000</u>
------------	-----------------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하되 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
4-1-4-4	점포및상가	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	836,000	40 (35~45)
4-1-2-6	점포및상가	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	5	934,000	45 (40~50)

나. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	20.76	제2종근린생활 시설(사무소)	벽돌조	1,050,000
나	1층, 2층	76.1	근린생활시설, 주택	시멘트벽돌조	1,150,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	20.76	제2종근린생활 시설(사무소)	벽돌조	1,050,000
나	1층, 2층	76.1	근린생활시설, 주택	시멘트벽돌조	1,150,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
가	1층	제2종근린생활 시설(사무소)	벽돌조	45	45	-5	5/45
나	1층, 2층	근린생활시설, 주택	시멘트벽돌조	45	45	-5	5/45

※ 일련번호(가, 나)는 내용연수 경과한 노후 건물로서 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였음.

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	20.76	1,050,000	5/45	116,000	2,408,160
나	1층, 2층	76.1	1,150,000	5/45	127,000	9,664,700
합계		<u>96.86</u>				<u>12,072,860</u>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	99	13,720,000	1,358,280,000	
건물	96.86	-	12,072,860	
합계			<u>1,370,352,860</u>	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 강동구 성내동 소재 지하철 5호선 및 8호선 환승역인 "천호역" 남동측 인근에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 점포 및 각종 근린생활시설, 단독주택 및 다가구주택, 아파트 단지, 다세대주택 및 오피스텔, 각급 학교, 관공서, 근린공원 등이 혼재한 지역으로서 주변여건 무난함.

3. 교통상황

본건까지 차량의 진·출입은 가능하며, 인근으로 노선버스 정류장 및 지하철역(천호역)이 소재하는 등 대중교통 의 이용여건은 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

본건은 사다리형의 토지로서 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄함.

2. 이용상황

본건은 주상용 건부지로 이용중임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

3. 접면도로 상황

남동측으로 노폭 약 **15m** 내외의 포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제**3**종일반주거지역 (**2022-05-12**), 가축사육제한구역 (**2014-06-25**)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역 (위탁고도: 해발**163m**(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제**3**구역 (전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역 (**2016-11-28**) (**2호**)<수도법>.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 벽돌조 시멘트기와지붕(현황 "강판지붕") 지상1층 건물로서,
(사용승인일 : 1972.11.17.)

외벽 : 모르타르위 페인팅 등 마감.

창호 : 하이새시 등 창호임.

일련번호(나) : 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 지상2층 건물로서,(사용승인일 : 1972.11.17.)

외벽 : 벽돌 쌓기 및 모르타르위 페인팅 등 마감.

내벽 : 내부인테리어 등 마감.

바닥 : 타일 등 마감.

창호 : 하이새시 등 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 "근린생활시설"임.

1층 : 제2종근린생활시설(사무소)

일련번호(나) : 공부상 "근린생활시설, 주택"임.

1층 : 근린생활시설, 주택

2층 : 근린생활시설, 주택

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 일반건축물대장상 건축물현황도 등을 기준으로 하였는바, 업무 진행시 참고바람.

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 설치되어 있는 것으로 탐문조사됨.

4. 제시외 건물

후면 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물 기호㉠이 소재함.(후면 "현황사진" 참조)

건물감정평가요항표

5. 임대관계

임대관계는 미상임.

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 세무서에서 **2025.02.03.**자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 **3세대**(거주자 - 세대주: 박수한, 전입일자: **2024.07.05.**, 세대주: 엄성연, 전입일자: **2022.08.31.**, 세대주: 박광해, 전입일자: **2023.02.03.**(말소자 - 세대주: 이보숙, 전입일자: **1968.10.20.**, 세대주: 김개원, 전입일자: **1988.07.06.**, 세대주: 장경순, 전입일자: **1990.06.27.**, 세대주: 윤신, 전입일자: **1987.04.06.**, 세대주: 윤영, 전입일자: **1991.02.22.**))인 것으로 주민센터에서 **2025.02.03.**자로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

일련번호(가)는 공부상 "시멘트기와지붕"이나, 현황 "강판지붕"임.

8. 기타사항

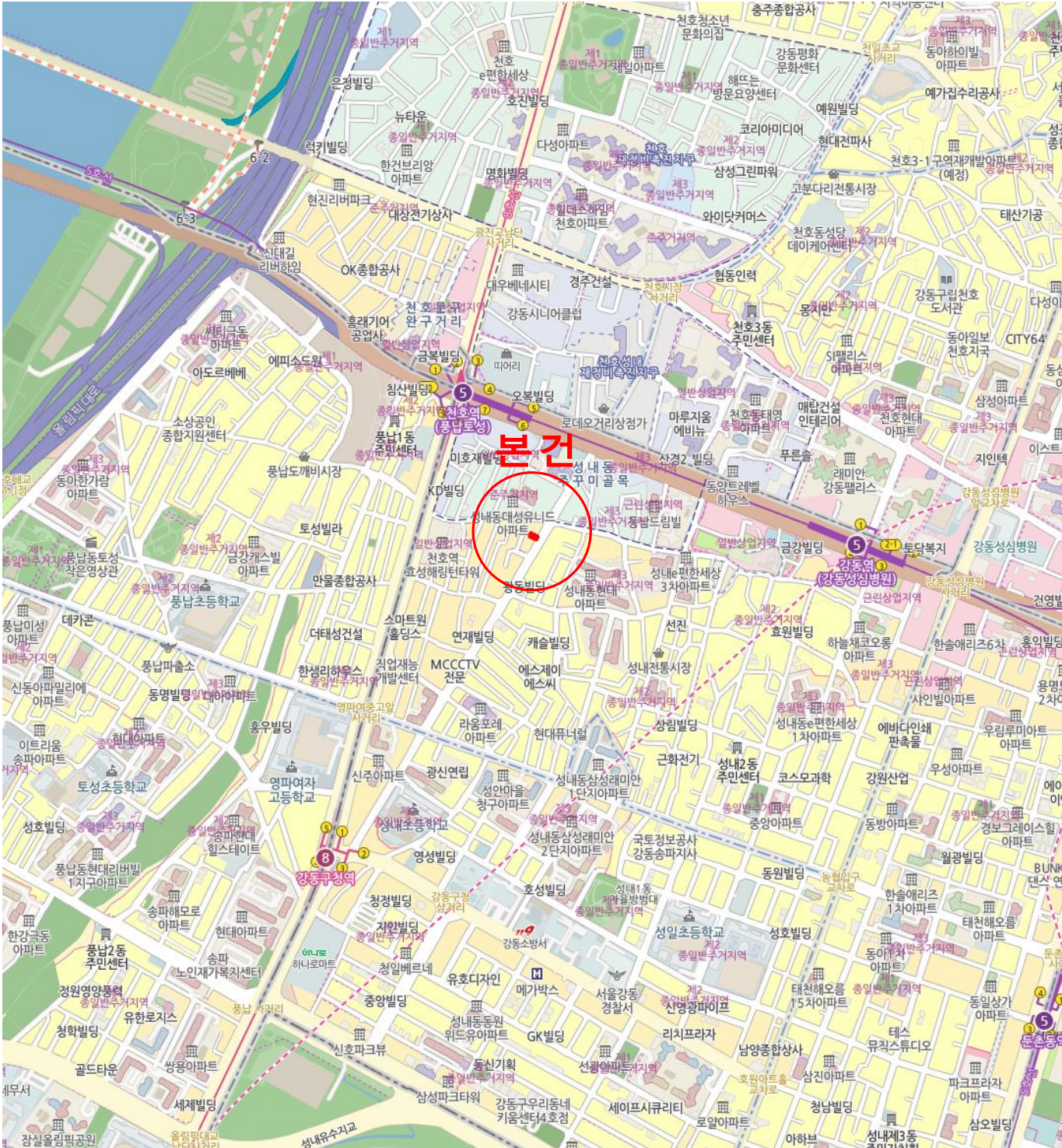
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()



소재지	서울특별시 강동구 성내동 38-8
-----	--------------------



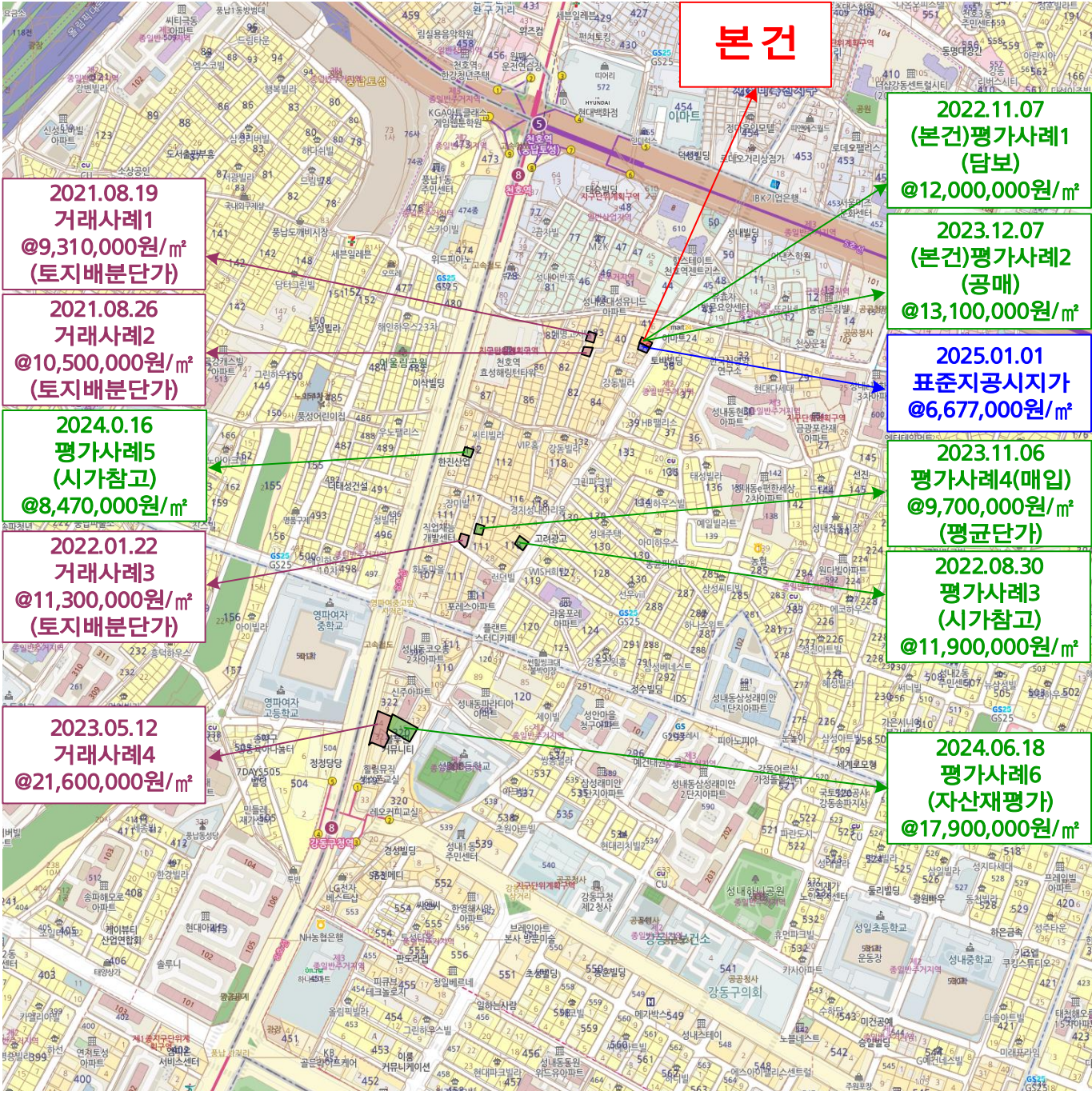
위 치 도

일련번호 : ()



소재지	서울특별시 강동구 성내동 38-8
-----	--------------------

본건



2021.08.19
거래사례1
@9,310,000원/㎡
(토지배분단가)

2021.08.26
거래사례2
@10,500,000원/㎡
(토지배분단가)

2024.0.16
평가사례5
(시가참고)
@8,470,000원/㎡

2022.01.22
거래사례3
@11,300,000원/㎡
(토지배분단가)

2023.05.12
거래사례4
@21,600,000원/㎡

2022.11.07
(본건)평가사례1
(답보)
@12,000,000원/㎡

2023.12.07
(본건)평가사례2
(공매)
@13,100,000원/㎡

2025.01.01
표준지공시지가
@6,677,000원/㎡

2023.11.06
평가사례4(매입)
@9,700,000원/㎡
(평균단가)

2022.08.30
평가사례3
(시가참고)
@11,900,000원/㎡

2024.06.18
평가사례6
(자산재평가)
@17,900,000원/㎡

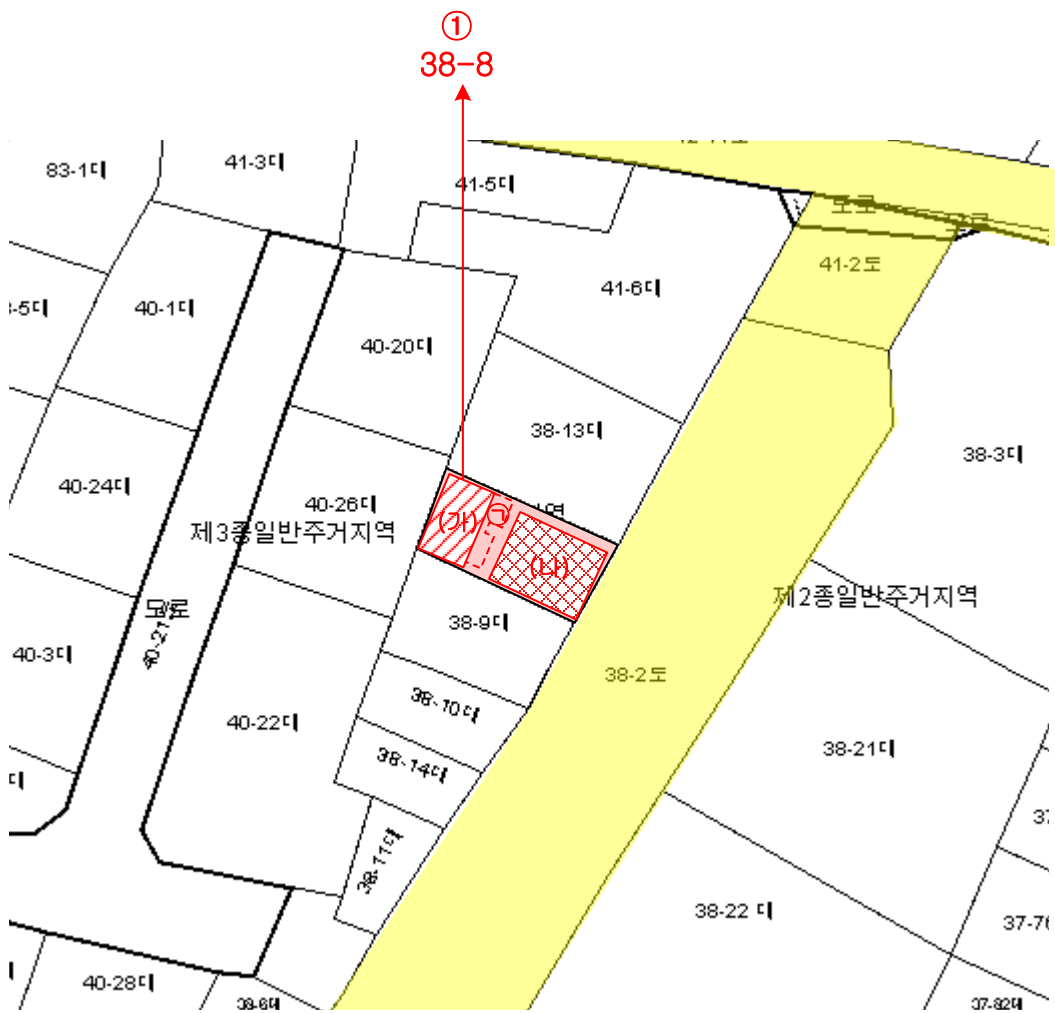
범례	 본건	 표준지	 평가사례	 거래사례	 실거래가 자료
----	---	---	---	--	---

지 적 개 황 도

일련번호 : ()



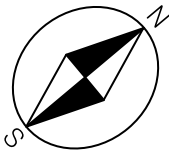
S : 1/600



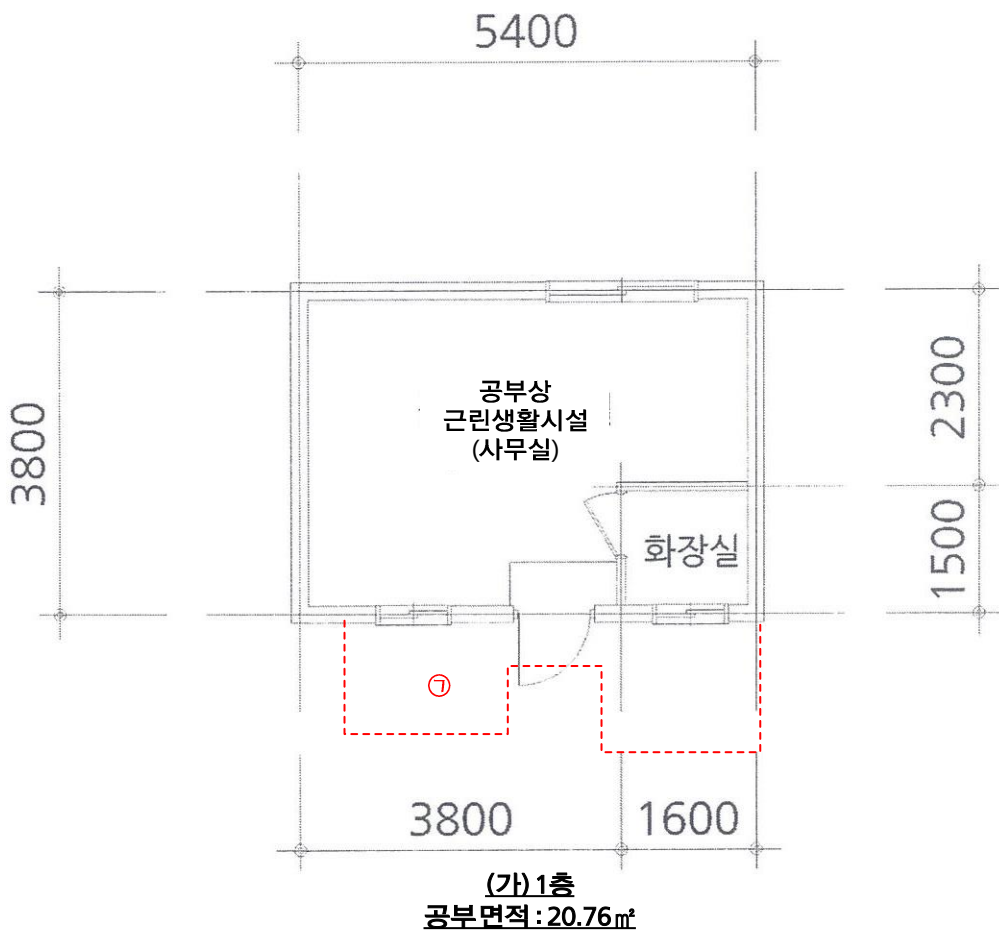
범례	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물
----	----	----	-------	-------	-------

건 물 개 황 도

일련번호 : ()



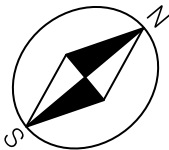
NO SCALE



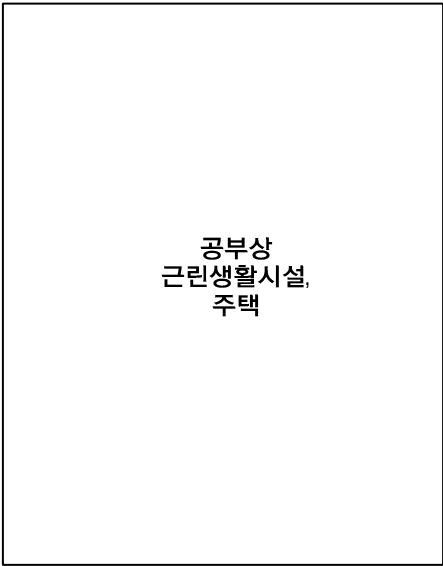
(제시외건물)
㉠ 판넬조 등 판넬지붕 등 약 7.5㎡

건물개황도

일련번호 : ()

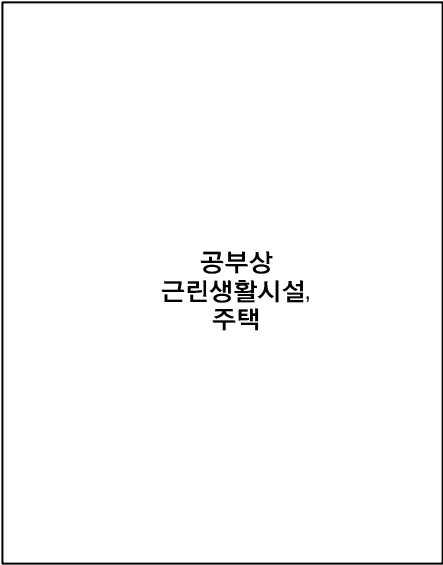


NO SCALE



공부상
근린생활시설,
주택

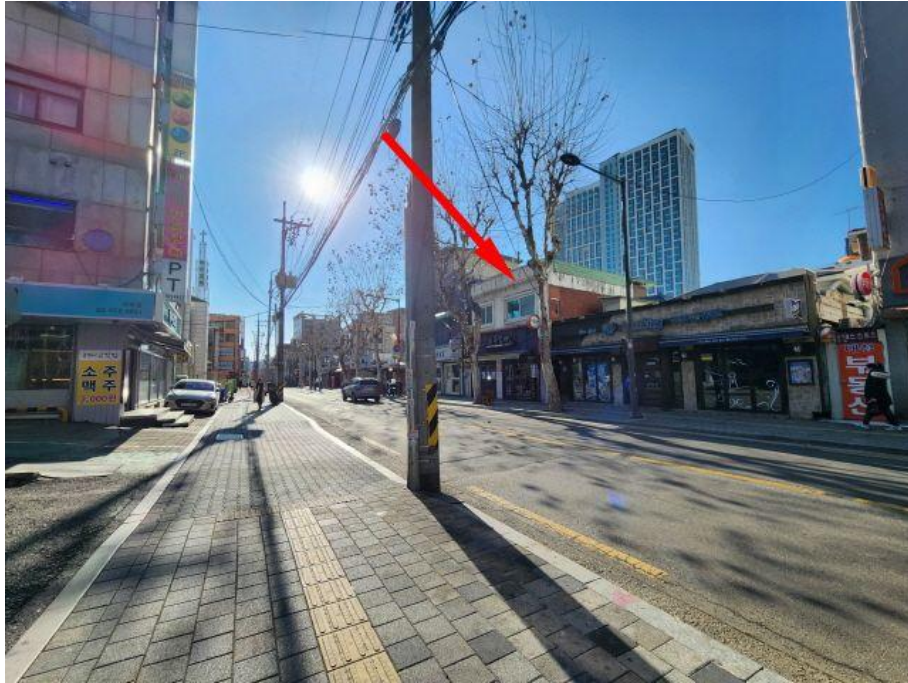
(나) 1층
공부면적 : 38.05㎡



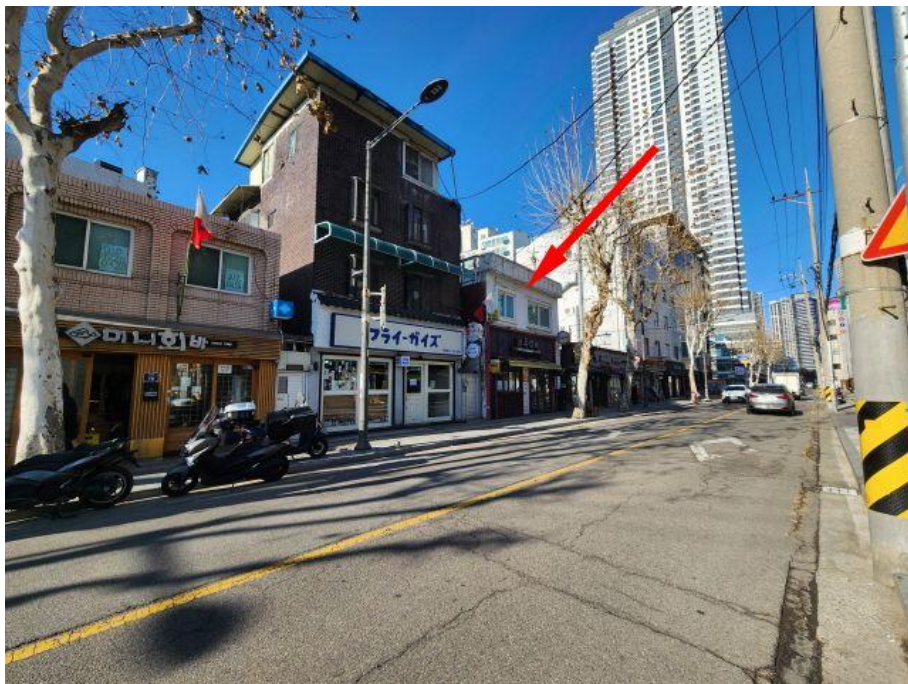
공부상
근린생활시설,
주택

(나) 2층
공부면적 : 38.05㎡

현황 사진



주위환경



주위환경

현 황 사 진



본건 전경 및 일련번호(나) 전경



일련번호(가) 전경 및 기호㉠

현 황 사 진



일련번호(가) 지붕



일련번호(나) 1층 내부