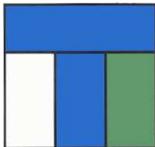


감정평가서

Appraisal Report

건명	서울특별시 광진구 중곡동 131-9 소재 부동산
의뢰인	(주)오케이저축은행
감정평가서번호	통일경기B240315-4020호

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 본 감정평가법인 등은 책임을 지지 않습니다.



(주)통일감정평가법인 경기지사
지사장 박순민(인)

경기도 수원시 권선구 일월전로15번길 22-22 한수빌딩 3층
TEL.(031)239-6629 FAX.(031)239-4888

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
신현상

신현상



(주)통일감정평가법인 경기지사 지사장 박순민 (서명 또는 인)

감정평가액	일백삼십오억일천이백구십구만오백원정 (₩13,512,990,500.-)				
의뢰인	(주)오케이저축은행	감정평가 목적	공매		
제출처	(주)오케이저축은행	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사엠프로핏	감정평가조건	—		
목록표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	—	2024. 03. 27.	2024. 03. 27.	2024. 03. 27.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	393.4	토지	393.4	26,800,000	10,543,120,000
건물	1,144.77	건물	1,144.77	-	2,871,870,500
기계기구	1식	기계기구	1식	-	98,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩13,512,990,500

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

서성준



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 '서울용마초등학교' 남서측 인근에 위치한 부동산으로서, **OK저축은행의 공매목적**의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2024년 3월 27일(1일간)**이며, 실지조사 내용은 후첨 “요항표 및 지적 및 건물개황도” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2024년 03월 27일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지, 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가 하하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 본건 기계기구는 구조 형식 용량 성능 현상 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하였으며, 본건 기계기구 특성상 기계기구만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 본건의 위치는 지적도, 일반건축물대장상 건축물현황도 및 현장조사 등에 의거하여 확인하였습니다.

■ 본건은 공매 목적의 감정평가로, 그 외의 목적으로 사용하거나 타인이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사(複寫) 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당해 법인은 책임지지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	중곡동 131-9	대	393.4	상업용	제3종 일반주거	광대한면	세장형 평지	8,822,000

2. 평가대상 건물

소재지	서울특별시 광진구 중곡동 131-9 [도로명주소] 서울특별시 광진구 천호대로 603							
건물의 개황	구 조	지 붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		용도지역	제3종 일반주거지역		
	연 면 적	1,144.77 ㎡		대지면적	393.4 ㎡			
	규 모	지하1층, 지상7층		지 목	대			
	용 도	근린생활시설		용 적 률	246.89%			
	사용승인일	2023.07.14		건 폐 율	49.82%			
층별현황	층별	구조		용도		면적(㎡)		
	지1층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(일반음식점)		144.7		
	1층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(휴게음식점)		150.57		
	1층	일반철골구조		기계식주차장		28.8		
	2층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(휴게음식점)		167.18		
	3층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(사진관)		167.18		
	4층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(사무소)		150.57		
	5층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(사무소)		137.16		
	6층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(사무소)		111.33		
7층	철근콘크리트구조		제2종근린생활시설(사무소)		87.28			
설 비 현 황	난방 설비	냉방 설비	위생 급배수	화재 탐지	소화 설비	승강기	주차 설비	기타 설비
	시스템냉난방설비		○	○	-	○	○	-

※ 기타사항 후첨 '건물감정평가요항표' 참조하시기 바랍니다.

3. 평가대상 기계기구 : 기계기구명세표참조

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	종곡동 131- 8	대	853.6	상업용	제3종 일반주거	광대 한면	가장형 평 지	9,097,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

- 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
서울특별시 광진구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.03.27	0.401 (1.00401)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.272 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.138 $(1+0.00272) * (1+0.00138 * 27/29)$ ≒ 1.00401

※ 2024년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050

결정의견

기호(1)

비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241- 36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보플랫폼)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
# 1	중곡동 637- 4	대	347.8	제3종일반주거 (상업용)	광대 세각	22,500,000	담보	2023.06.08
# 2	중곡동 140- 29	대	639.3	제3종일반주거 (상업용)	광대 소각	23,500,000	담보	2023.05.10
# 3	능동 246- 9	대	420.8	제3종일반주거 (상업용)	광대 한면	22,400,000	담보	2023.08.29
# 4	능동 236- 2	대	523.6	제3종일반주거 (상업용)	광대 세각	24,000,000	자산 재평가	2023.12.31

※ 토지단가(원/㎡) : 거래가액/토지면적(원단위에서 절사하였습니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#5	중곡동 157- 7	대	463.1	일반상업 (상업용)	광대 한면	29,500,000	담보	2023.06.08
#6	군자동 478- 5	대	2,398.1	일반상업 (상업나지)	광대 소각	30,900,000	담보	2023.05.10
#7	능동 222- 13	대	395.0	일반상업 (상업용)	광대 한면	29,500,000	담보	2023.08.29

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#8	화양동 41- 8외	대	716.7 (일단지)	제3종일반주거 (상업용)	광대 세각	26,310,420	2023.07.19
#9	능동 220- 14	대	242.0	준주거지역 (단독주택)	소로 각지	24,173,550	2023.05.25

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 사례#8, #9는 토지·건물일괄거래사례이나, 사례는 구옥(사용승인일 : #8 1988.07.08 / #9 1988.07.28)이 소재하는 토지로서, 부동산시장 거래관행 등을 고려하여 전체를 토지만의 가격으로 보았습니다.

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근유사 토지 지가수준	<ul style="list-style-type: none"> ■ 본건이 소재하는 제3종일반주거지역 내 광대로 상업용건부지의 시세는 접근성, 도로조건 및 형상 등에 따라 @27,000,000원/㎡ 내 외수준으로 형성되어 있습니다.
--------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.06.08 ~ 2024.03.27	1.01325	서울특별시 광진구 주거지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(#1)	1.00	1.00	1.18	0.95	1.00	1.00	1.121

결정의견

비교표준지(A)

적용사례(#1) 대비 환경조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(# 1)의 비교

구 분	가 격	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	22,500,000	1.01325	1.00	1.121	25,556,698	2.798
기준시점 표준지가격	9,097,000	1.00401	-	-	9,133,479	

8) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제3종일반주거지역	2.79

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,097,000	1.00401	1.00	1.050	2.79	26,756,527	26,800,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
토지	393.4	26,800,000	10,543,120,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>10,543,120,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#8	화양동 41-8외	대	716.7 (일단지)	제3종일반주거 (상업용)	광대세각	26,310,420	2023.07.19

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 사례는 토지·건물일괄거래사례이나, 사례는 구옥(사용승인일 : 1988.07.08)이 소재하는 토지로서, 부동산시장 거래관행 등을 고려하여 전체를 토지만의 가격으로 보았습니다.

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.00)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#8	2023.07.19 ~ 2024.03.27	1.01279	서울특별시 광진구 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 지역요인 비교

- 본건과 적용거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#8)	1.00	1.00	0.97	1.05	1.00	1.00	1.019
결정의견							

기호(1)

거래사례(#8) 대비 환경조건(상업지역중심과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	26,310,420	1.00	1.01279	1.00	1.019	27,153,222	27,200,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
토지	393.4	27,200,000	10,700,480,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>10,700,480,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
토지	10,543,120,000	10,700,480,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	393.4	10,543,120,000	-
감정평가액 (합계)		<u>10,543,120,000</u>	-

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국부동산연구원 발간 건축물재조달원가자료집상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액입니다.

(출처 : 2023년도 건축물재조달원가자료집/한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
04- 01- 05- 09	사무실	철근콘크리트조/저층용 /평지붕	2	1,654,000	55 (50~ 60)

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수결정	비 고
지1층	1,950,000	50	근린생활시설
1층	550,000	50	기계식주차장
1층~7층	2,650,000	50	근린생활시설

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하되, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
지1층	1,950,000	50	0	50	1,950,000	1,950,000	근린 생활시설
1층	550,000	50	0	50	550,000	550,000	기계식 주차장
1층~7층	2,650,000	50	0	50	2,650,000	2,650,000	근린 생활시설

나. 건물가액의 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
지1층	144.70	1,950,000	282,165,000	근린 생활시설
1층	28.80	550,000	15,840,000	기계식 주차장
1층~7층	971.27	2,650,000	2,573,865,500	근린 생활시설 (옥탑포함)
감정평가액(합계)			<u>2,871,870,500</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	393.4	10,543,120,000	-
건 물	1,144.77	2,871,870,500	-
기계기구	1식	98,000,000	
감정평가액(합계)		<u>13,512,990,500</u>	-

토지·건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
1 가	서울특별시 광진구 중곡동 동소 [도로명 주소] 서울특별시 광진구 천호대로 603	131-9	대	제3종 일반주거지역	393.4	393.4	26,800,000	10,543,120,000		
		131-9 위지상 603빌딩	근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 7층						
				지1		144.7	144.7	1,950,000	282,165,000	1,950,000 x50/50
				1층		28.8	28.8	550,000	15,840,000	550,000 x50/50
				1층		150.57	971.27	2,650,000	2,573,865,500	2,650,000 x50/50
				2층		167.18				
				3층		167.18				
				4층		150.57				
				5층		137.16				
				6층		111.33				
		7층		87.28						
합 계								₩13,414,990,500.-		
< 이 하 여 백 >										

기계기구평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작년월일	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	기계식주차설비(8대)	(주)창공 주차산업 2023	1식	-	98,000,000	98,000,000 x1.000(15/15)
	합 계				₩98,000,000.-	
	< 이	하	여	백 >		

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 '서울용마초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 상업·업무용빌딩 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통시 됩니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근 버스정류장 및 군자역까지의 거리 및 운행 빈도 등을 고려할 때 대중교통사정은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

세장형 평지로서, 기준시점 현재 "근린생활시설건부지"로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 50미터 내외의 도로에 접합니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(세부사항은 건축과에 문의)<건축법>, 대공방어협조 구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(자세한 사항은 건축과에 문의)입니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 기타 참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | |

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항

없습니다.

건물감정평가요항표

- | | | | |
|-----------|---------------|------|---|
| 1. 건물의 구조 | 4. 위생 및 기타설비 | 7. 기 | 타 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | | |
| 3. 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | | |

1. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상7층건으로서,

- 외벽 : 판넬 및 강화유리 마감 등,
- 내벽 : 시멘몰탈위 페인팅 마감 등,
- 창호 : 새시창호입니다.

2. 이용상태

기준시점 현재 "근린생활시설(공실)"로 이용중입니다.

후첨 "건물개황도"를 참조하시기 바랍니다.

3. 냉난방설비

시스템 냉난방설비를 갖추고 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

위생및급배수설비, 화재탐지, 승강기설비, 주차설비 등을 갖추고 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

없습니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 냉난방설비

4. 위생 및 기타설비

5. 부합물 및 종물관계

6. 공부와의 차이

7. 기 타

7. 기 타

없습니다.

기계기구감정평가요항표

1. 소재지
2. 성능
3. 기타 참고사항

1. 소재지

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 131-9 토지상에 소재하고 있습니다.
후첨 "사진용지"를 참고하시기 바랍니다.

2. 성능

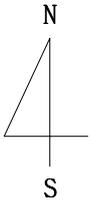
관리 및 보관상태는 대체로 양호한 편입니다. (주차대수 8대)

3. 기타 참고사항

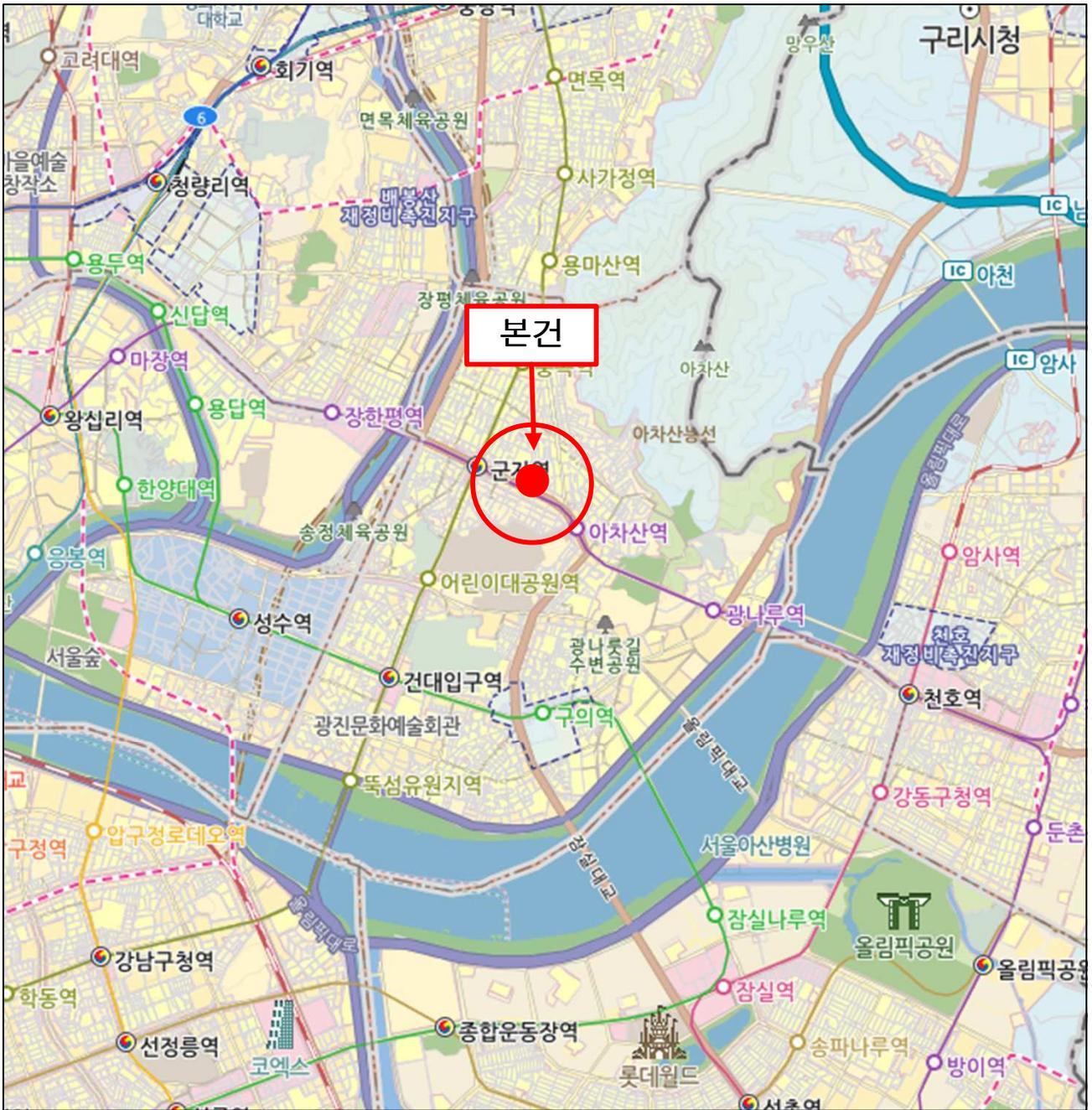
본건 기계기구의 정상가동여부는 이해관계인의 부재 등으로 인하여 확인하지 못하였으니, 반드시 정상가동여부를 재확인하시기 바랍니다.

광역 위치도

B240315- 4020

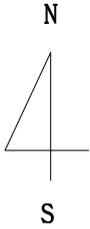


소재지	서울특별시 광진구 중곡동 131-9
-----	---------------------

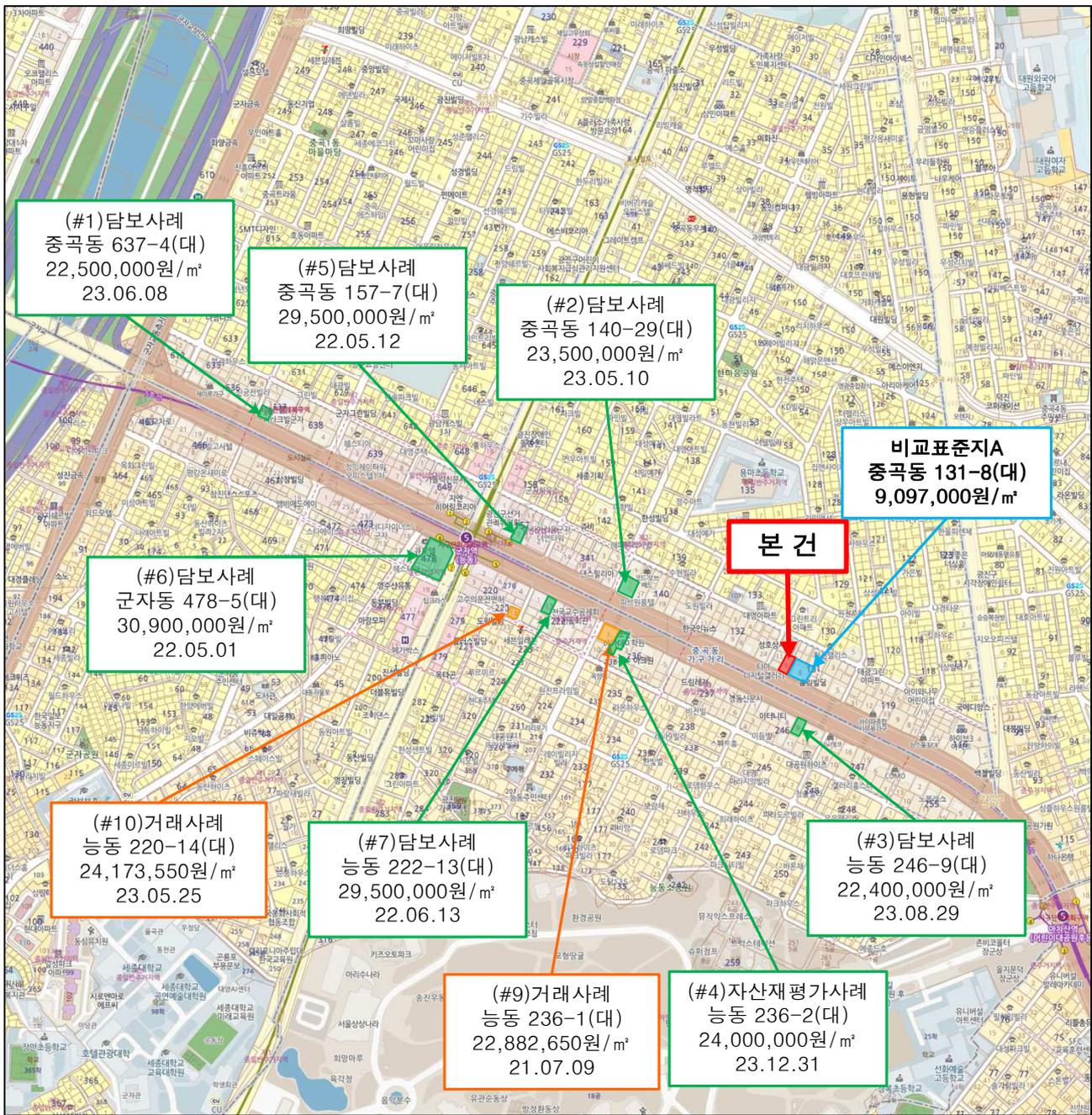


상 세 위 치 도

B240315- 4020



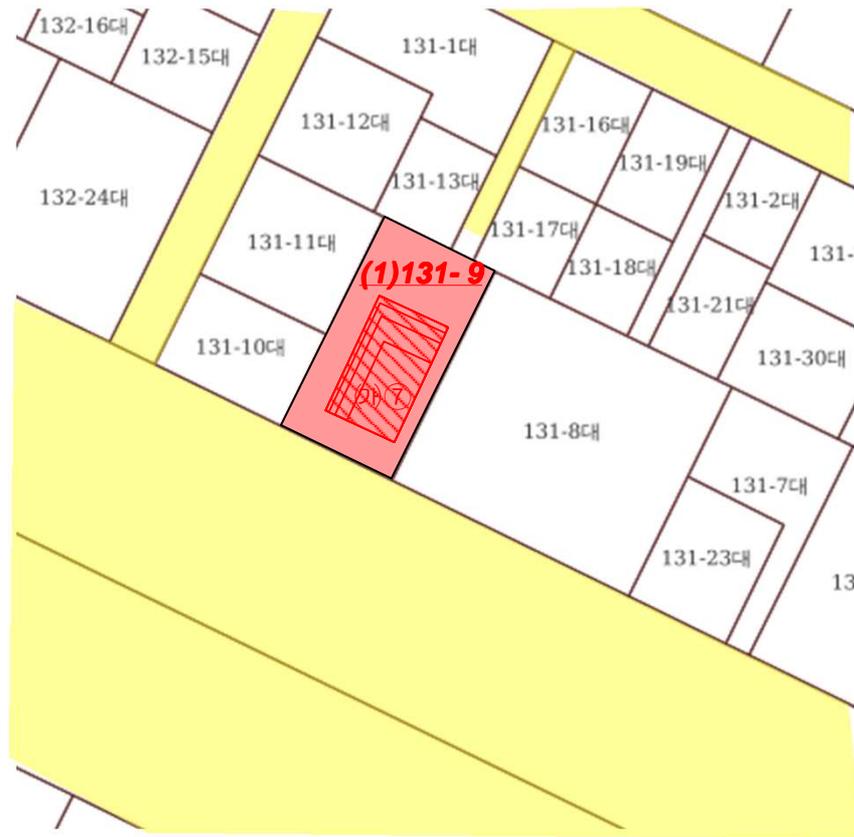
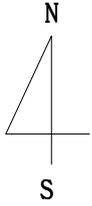
소재지 서울특별시 광진구 중곡동 131- 9

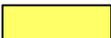


지 적 및 건물 개 황 도

B240315- 4020

Non Scale

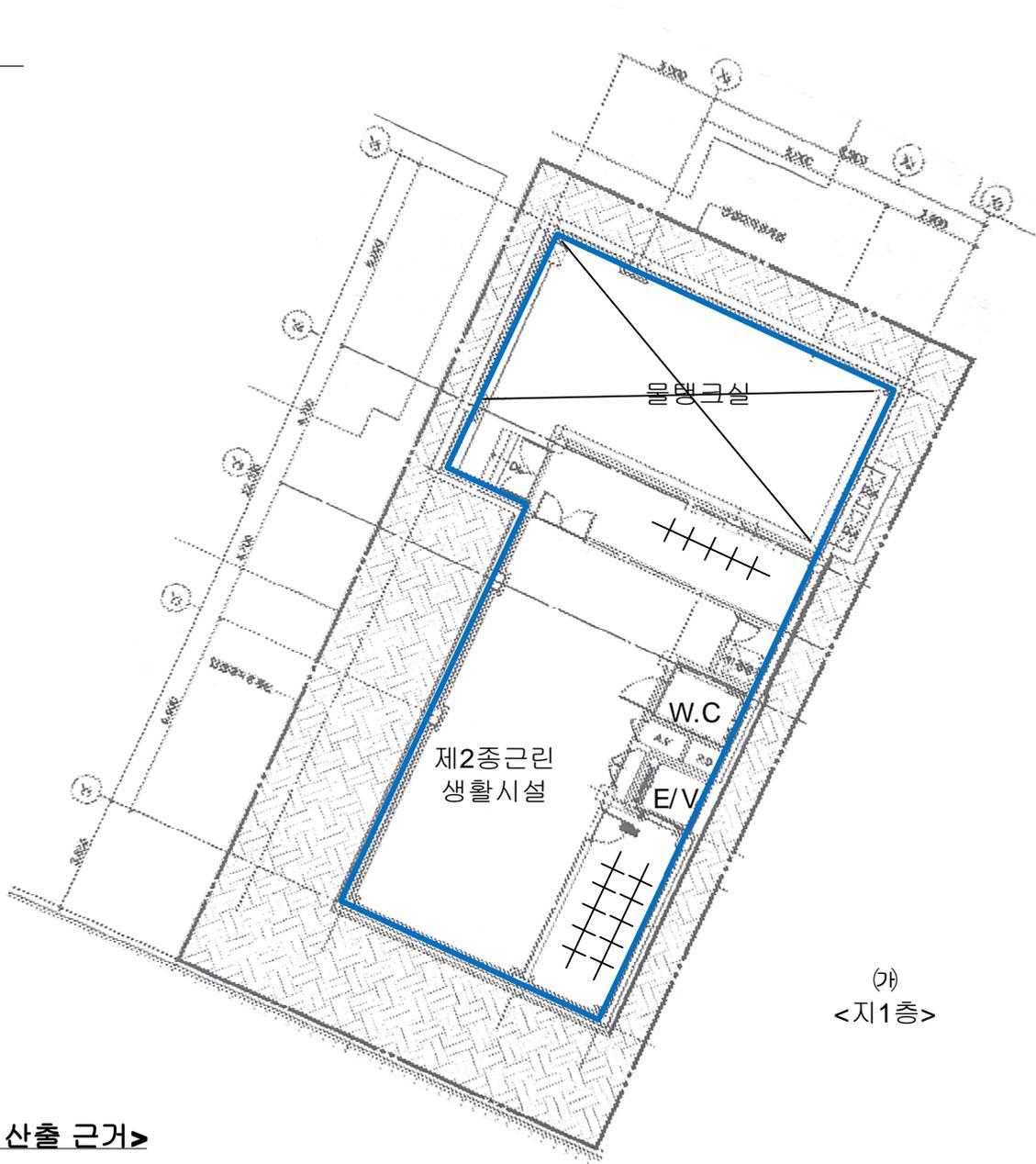
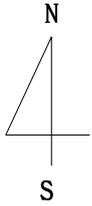


면 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<지1층>

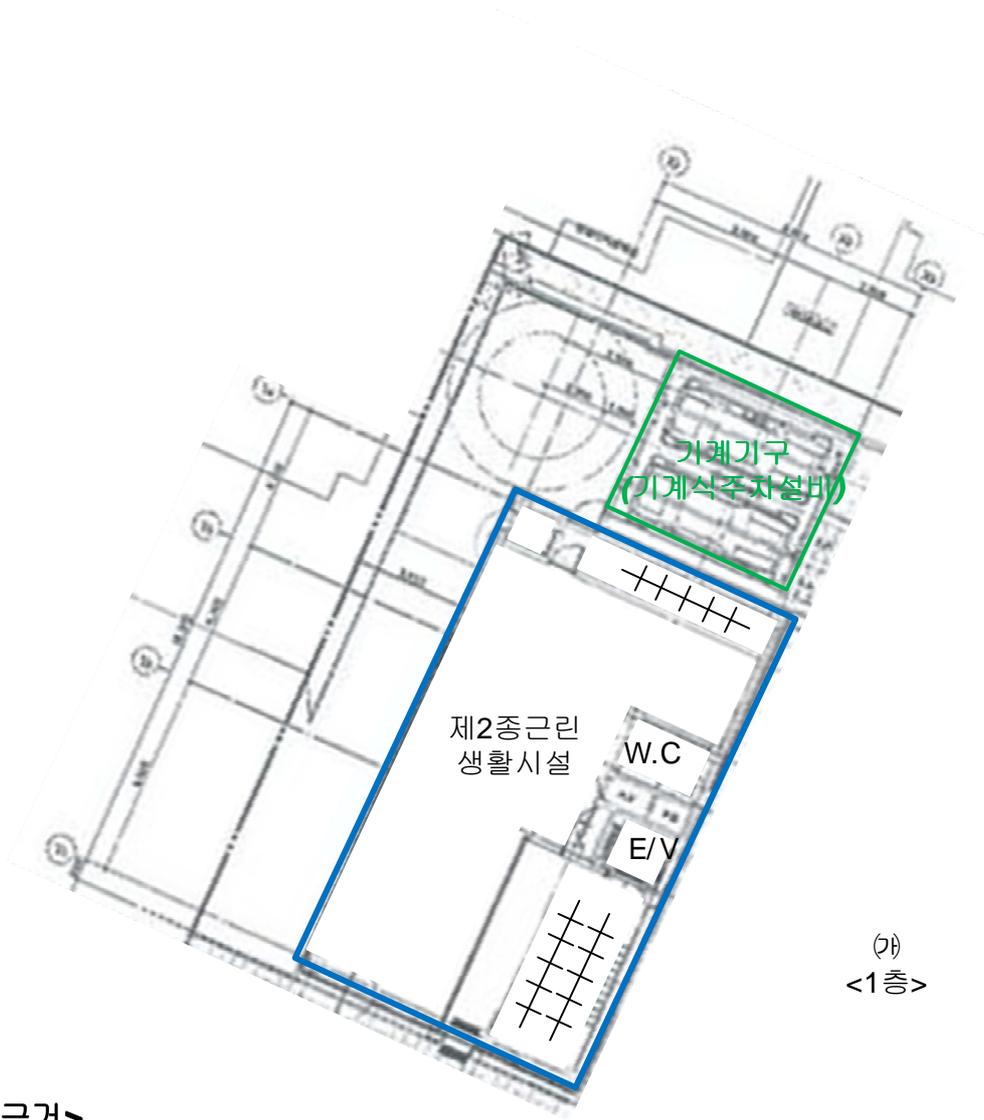
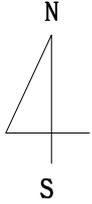
<면적 산출 근거>

(가) 지1층 공부상면적 : 144.7㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<1층>

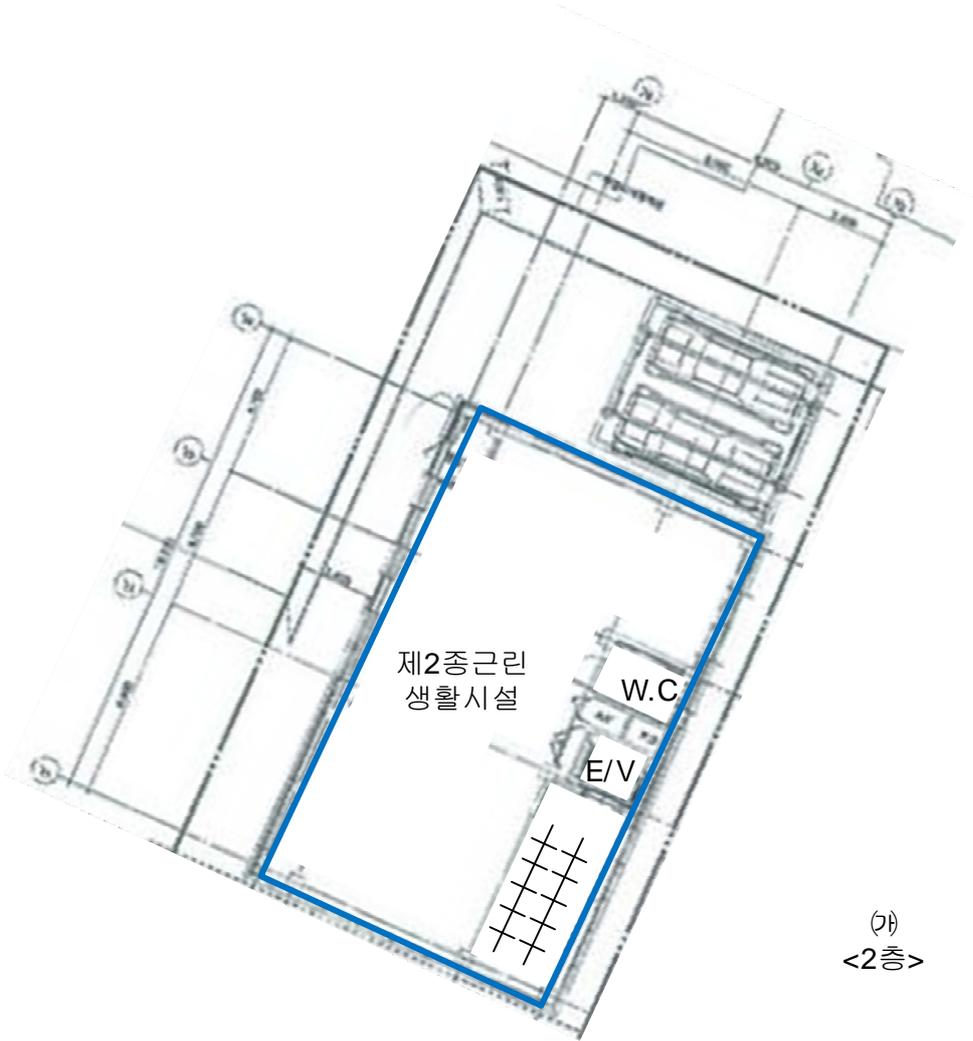
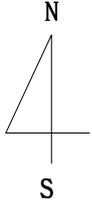
<면적 산출 근거>

(가) 1층 공부상면적 : 179.37㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<2층>

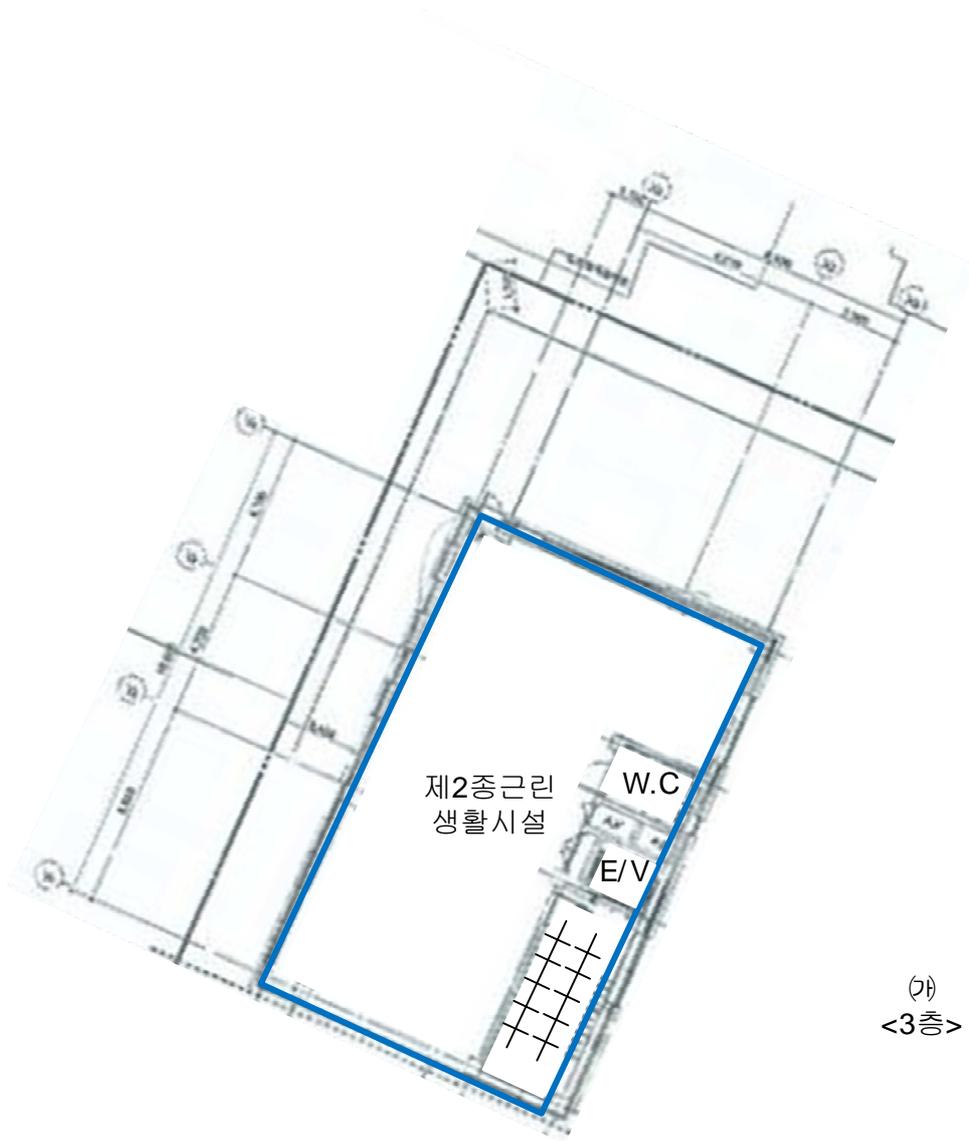
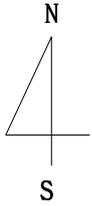
<면적 산출 근거>

(가) 2층 공부상면적 : 167.18㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<3층>

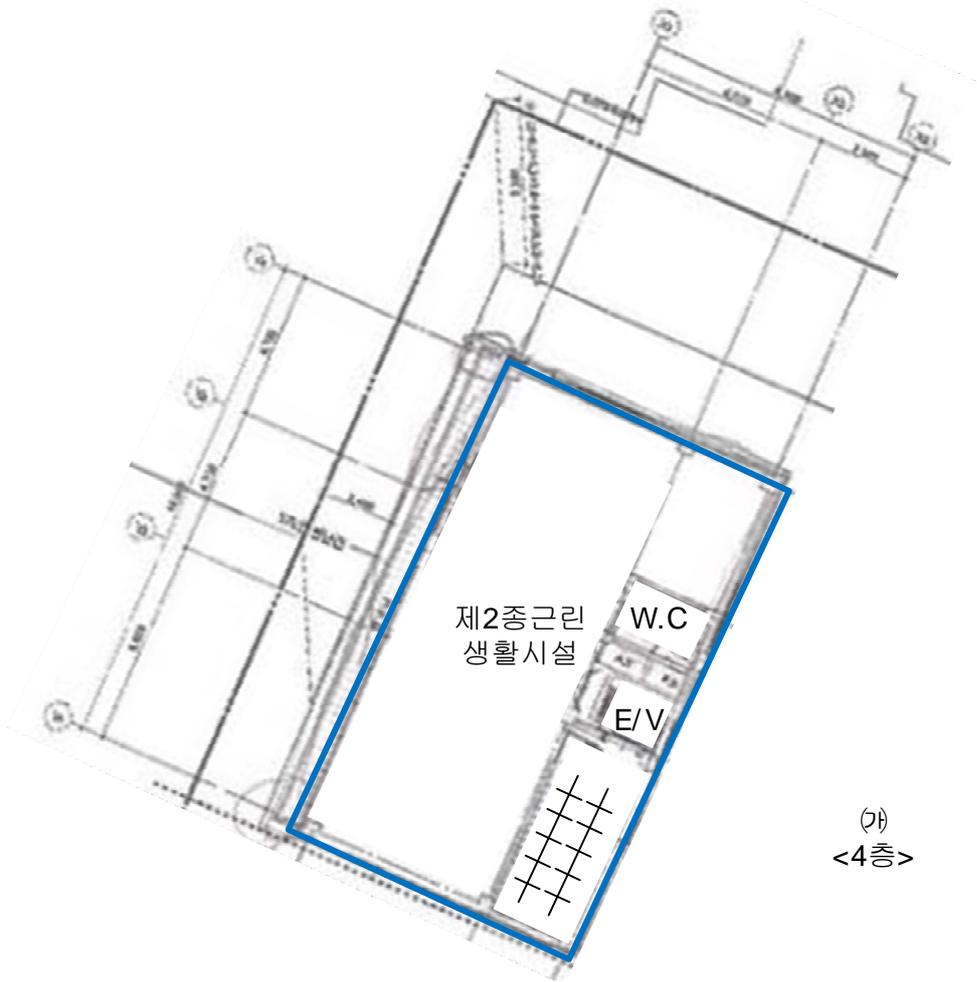
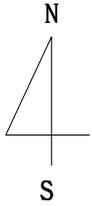
<면적 산출 근거>

(가) 3층 공부상면적 : 167.18㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<4층>

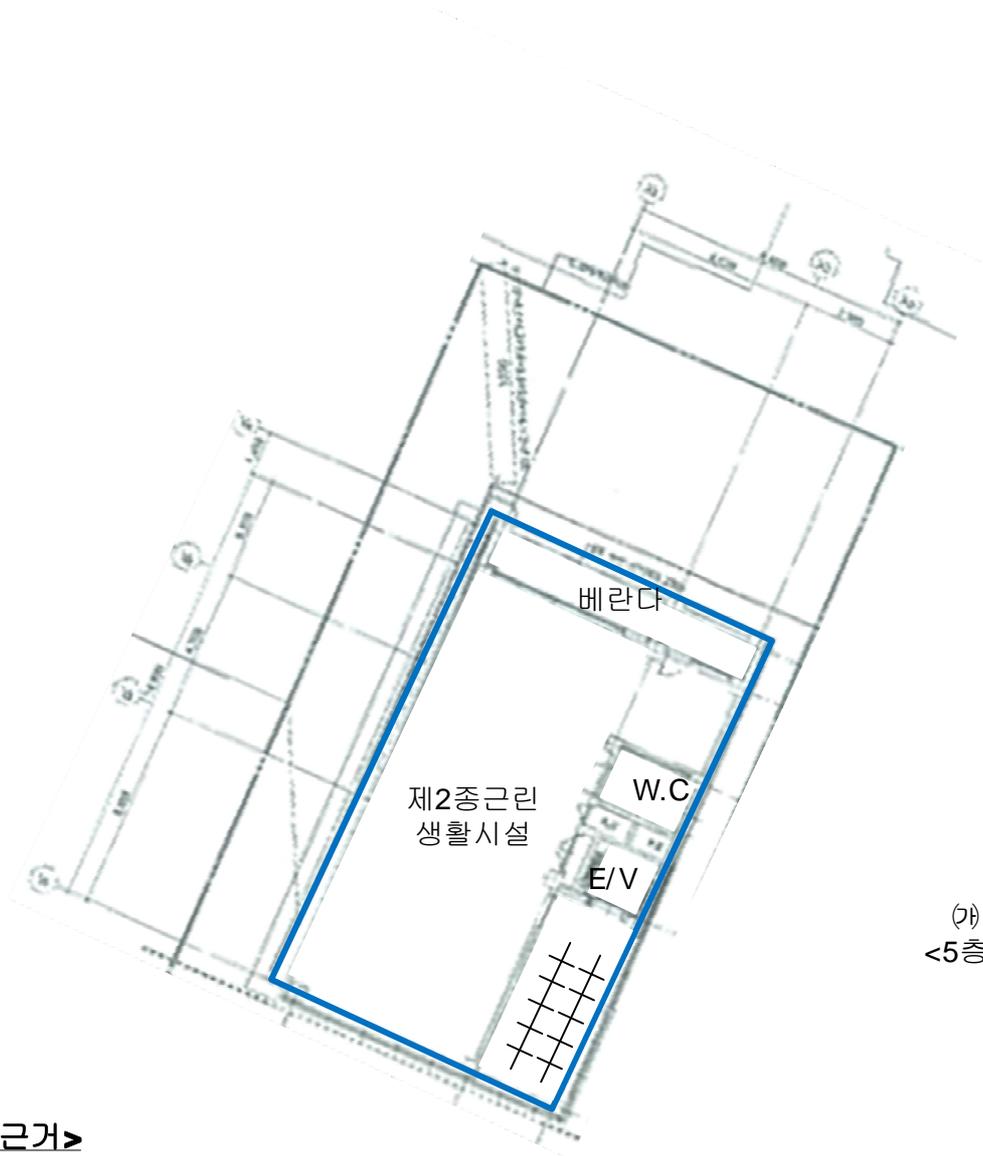
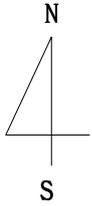
<면적 산출 근거>

(가) 4층 공부상면적 : 150.57㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



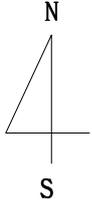
(가)
<5층>

<면적 산출 근거>

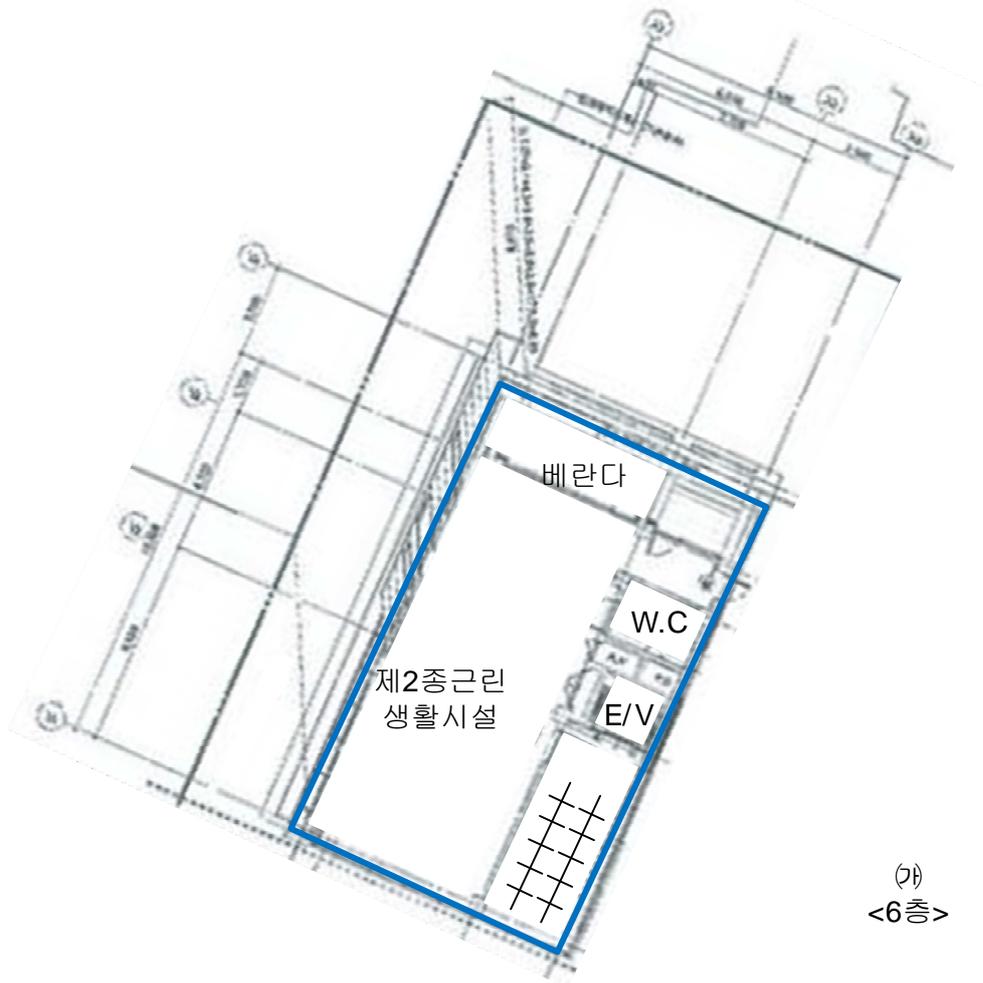
(가) 5층 공부상면적 : 137.16㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020



Non Scale



(가)
<6층>

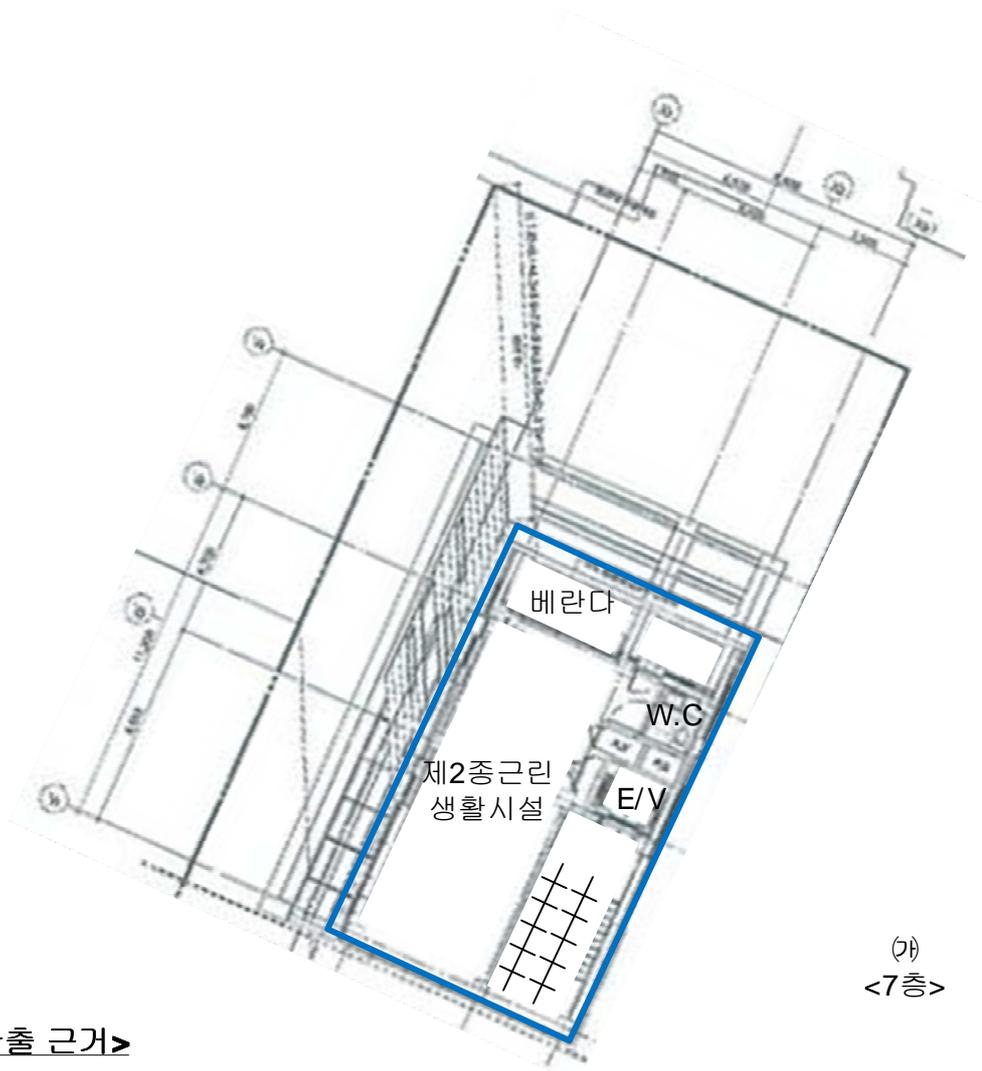
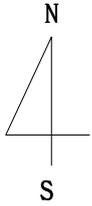
<면적 산출 근거>

(가) 6층 공부상면적 : 111.33㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



(가)
<7층>

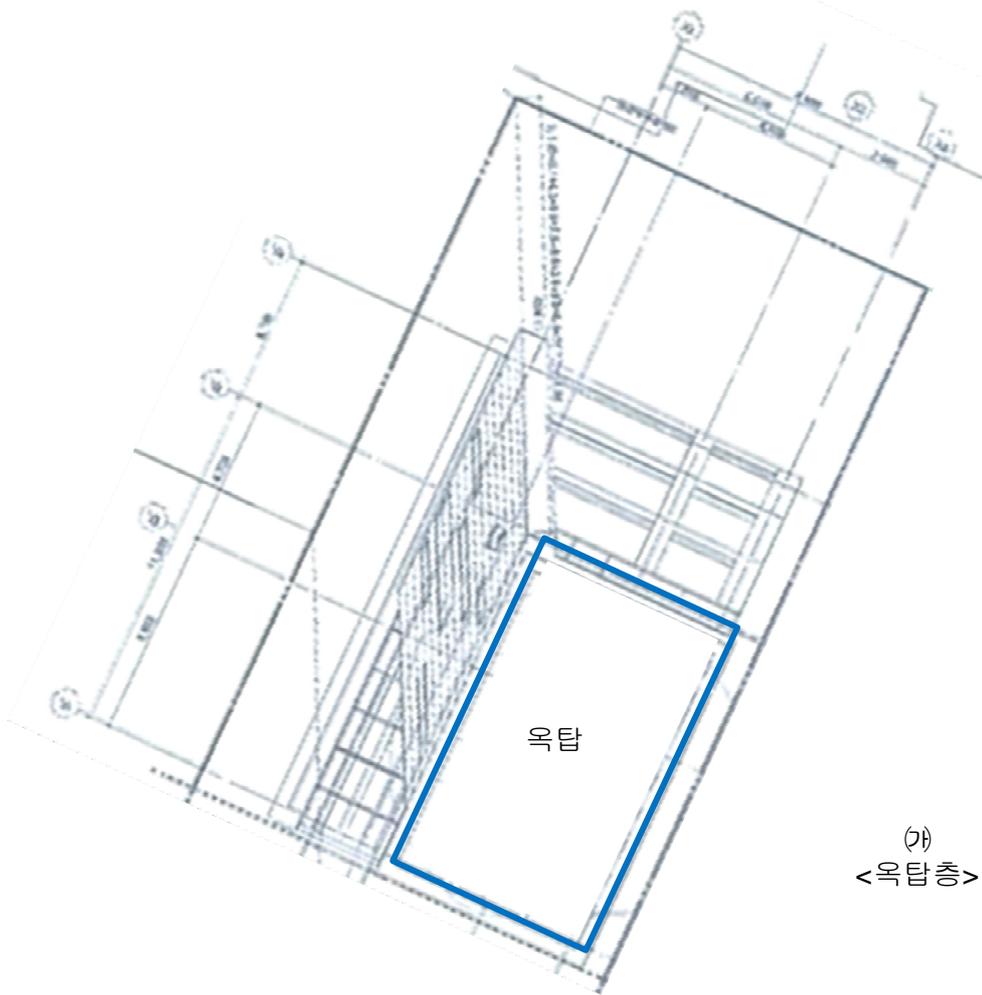
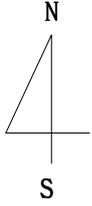
<면적 산출 근거>

(가) 7층 공부상면적 : 87.28㎡

건물개황도 및 내부구조도

B240315- 4020

Non Scale



사 진 용 지



【 본건 주위환경 #1 】



【 본건 주위환경 #2 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 지층 내부 #1 】



【 지층 내부 #2 】

사 진 용 지



【 1층 내부 】



【 2층 내부 】

사 진 용 지



【 3층 내부 】



【 4층 내부 】

사 진 용 지



【 5층 내부 】



【 6층 내부 】

사 진 용 지



【 7층 내부 】



【 주차설비 】

(주)통일감정평가법인

우)16412 경기도 수원시 권선구 일월천로15번길 22-22 한수빌딩 3층 /TEL.(031)239-6629
/FAX.(031)239-4888

문서번호: B240315-4020

시행일자: 2024. 03. 27

수 신: (주)오케이저축은행

참 조: 업무담당자

제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자		결재		
	시간				
처리과	번호		공람		
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 03. 15.자로 의뢰하신 『서울특별시 광진구 중곡동 131-9 소재 부동산』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

불 임 : 1. 감 정 평 가 서 1 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 경기지사장

청 구 서

감정평가서번호 : 통일경기B240315-4020호

(주)오케이저축은행 귀하

일금 팔백구십일만구천구백원정 (₩8,919,900.-)

2024. 03. 15.자로 의뢰하신 『 서울특별시 광진구 중곡동 131-9 소재 부동산 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가법인들의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
(가) 평가수수료	8,002,235	● 평가수수료 ● (13,512,990,500 x 6/10,000 x 0.8) + 1,516,000 = ₩8,002,235
(나) 여비	94,600	
실비	10,000	
공부발급비	3,000	
기타실비	-	
특별용역비	-	
소계	107,600	
합계(가+나,천원미만 절사함)	₩8,109,000	
부가가치세	₩810,900	
총계	₩8,919,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩8,919,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(B240315-4020)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협(단위농협)

351-0882-0000-13

(주)통일감정평가법인 경기지사

2024년 03월 27일

(주)통일감정평가법인 경기지사

경기도 수원시 권선구 일월천로15번길 22-22 한수빌딩 3층
TEL.(031)239-6629 FAX.(031)239-4888

[공급자(사업자)등록번호 : 135-85-36456]