감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 울산행복신용협동조합장

건 명 : 서울특별시 서대문구 연희동 118-8 소재 토지,건물

번 호 : 삼창 제 I20245-04003 호

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

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.(052)261-1800 / FAX.(052)261-3888
울산경남지사장 이창동

인증서번호 : I20245-04003

감정평가 심사 인증서

감 정 서 번 호	I20245-04003	심 의 일	2024-04-22
평가목적	공매	담당평가사	김명희
발 의 처	울산행복신용협동조합		
제 출 처	울산행복신용협동조합		
물건소재지	서울특별시 서대문구 연희동 118-8		
감정평가액	**一金九拾五億七阡四百壹拾五萬七阡六百원整 (₩9,574,157,600.-)**		

본 건 (감정평가서번호 삼창 제I20245-04003호)은 우리 법인의 감정평가 심사위원회 규정에 의한 심사대상 감정평가건 으로서 본 감정평가서는 심사사항(감정평가가격의 적정성, 감정평가내용의 적정성, 협약사항 및 협조사항의 이행,기타 감정평가와 관련된 사항)에 충실하게 작성되어, 본사 감정평가 심사위원회의 심사를 필하였음을 확인합니다.

(주)삼창감정평가법인 대표이사 임재남

I20245-04003

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 명 희 (인)

(주)삼창감정평가법인 울산경남지사장 이창동 (서명 또는 인)

감정평가액	구십오억칠천사백일십오만칠천육백원정 (₩9,574,157,600)			
의 뢰 인	울산행복신용협동조합장	감정평가목적	공매	
제 출 처	울산행복신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수상근 (수탁자: 우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 04. 19	2024.04.19	2024. 04. 22

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토 지	660.4	토 지	660.4	14,000,000	9,245,600,000
건 물	516.67	건 물	516.67	-	328,557,600
합 계					₩9,574,157,600
	이	하	여	백	

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 權 熙 眞 (인)

I20245-04003

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 서대문구 연희동 소재 '서연중학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 울산행복신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 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 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 본 감정평가는 공매 목적으로서 타 용도로는 사용할 수 없으며, 평가목적 이외의 다른 목적(담보 등)으로서 감정평가 시에는 기재내용, 감정평가액이 달라질 수 있음.

나. 대상물건은 이해관계인의 부재 등으로 임대관계는 미상처리하였음.

다. 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관찰, 인근 부동산탐문 등을 종합적으로 고려한 사항을 기준으로 감정평가하였으며 공매진행시 내부의 구조, 인테리어, 이용상황 및 관리상태 등은 재확인 바람.

라. 대상물건 토지상에 수목(조경수 등)은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고 바람.

마. 대상물건에 대한 전입세대 열람 결과는 별첨 '전입세대확인서(동거인포함)' 과 같이 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 확정

가. 토지

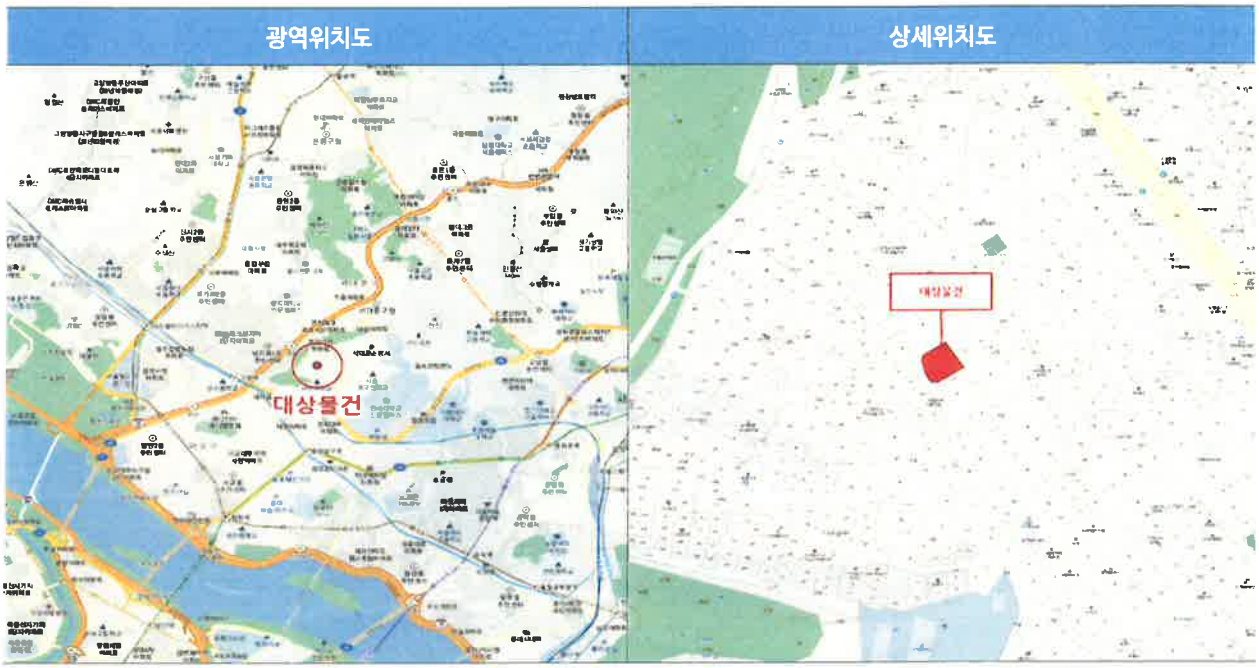
일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2023년)	비고
1)	연희동 118-8	660.4	660.4	대	1종 전주	단독주택	세각(가)	사다리평 지	4,341,000	-
합계	-	**660.4**	**660.4**	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	서울특별시 서대문구 연희동 118-8 (서울특별시 서대문구 연희로11길 100)					
	주구조	철근콘크리트조			주용도	단독주택	
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	200.44	30.35	516.67	47.48	지하1/지상2층	1998.02.10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2024년 04월 19일로 함.

나. 실지조사(2024년 04월 19일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

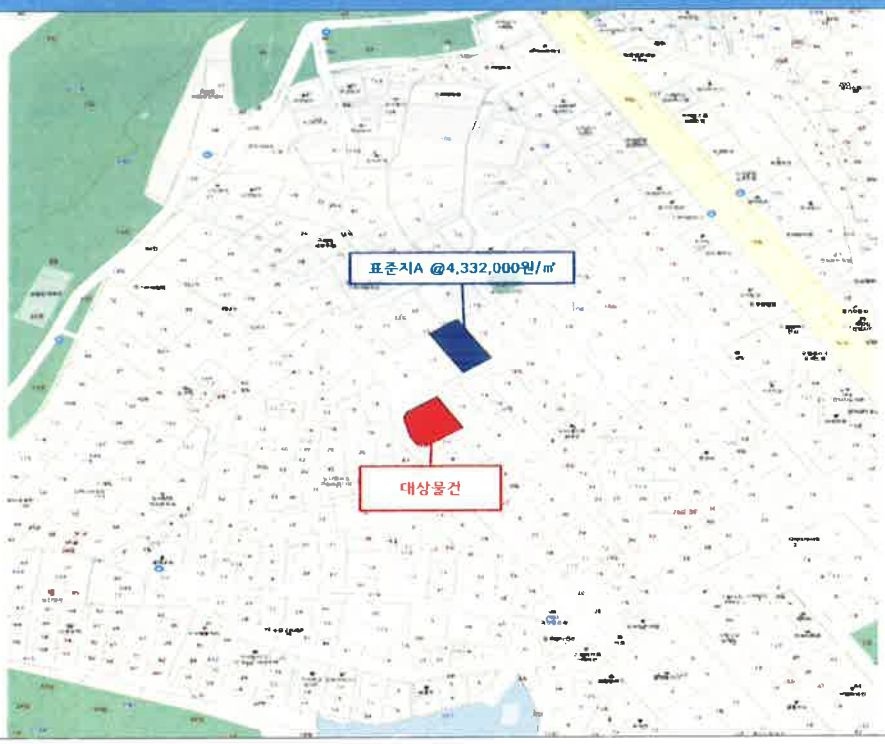
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	연희동 109-7	606	대	1종 전주	단독 주택	세로 (가)	세장형 평 지	4,332,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	서울특별시 서대문구 '주거지역'	2024.01.01~2024.04.19	0.496	1.00496	2024년 02월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.03	대상물건이 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	연희동 128-25	대	281.7	1종 전주	주거 기타	담보	2023.06.19	14,300,000	4,087,000	3.50
②	연희동 82-9	대	374.2	1종 전주	주거 기타	담보	2023.03.08	13,700,000	4,560,000	3.00
③	연희동 190-11	대	226.1	1종 일주	상업 나지	담보	2023.09.22	16,100,000	5,043,000	3.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

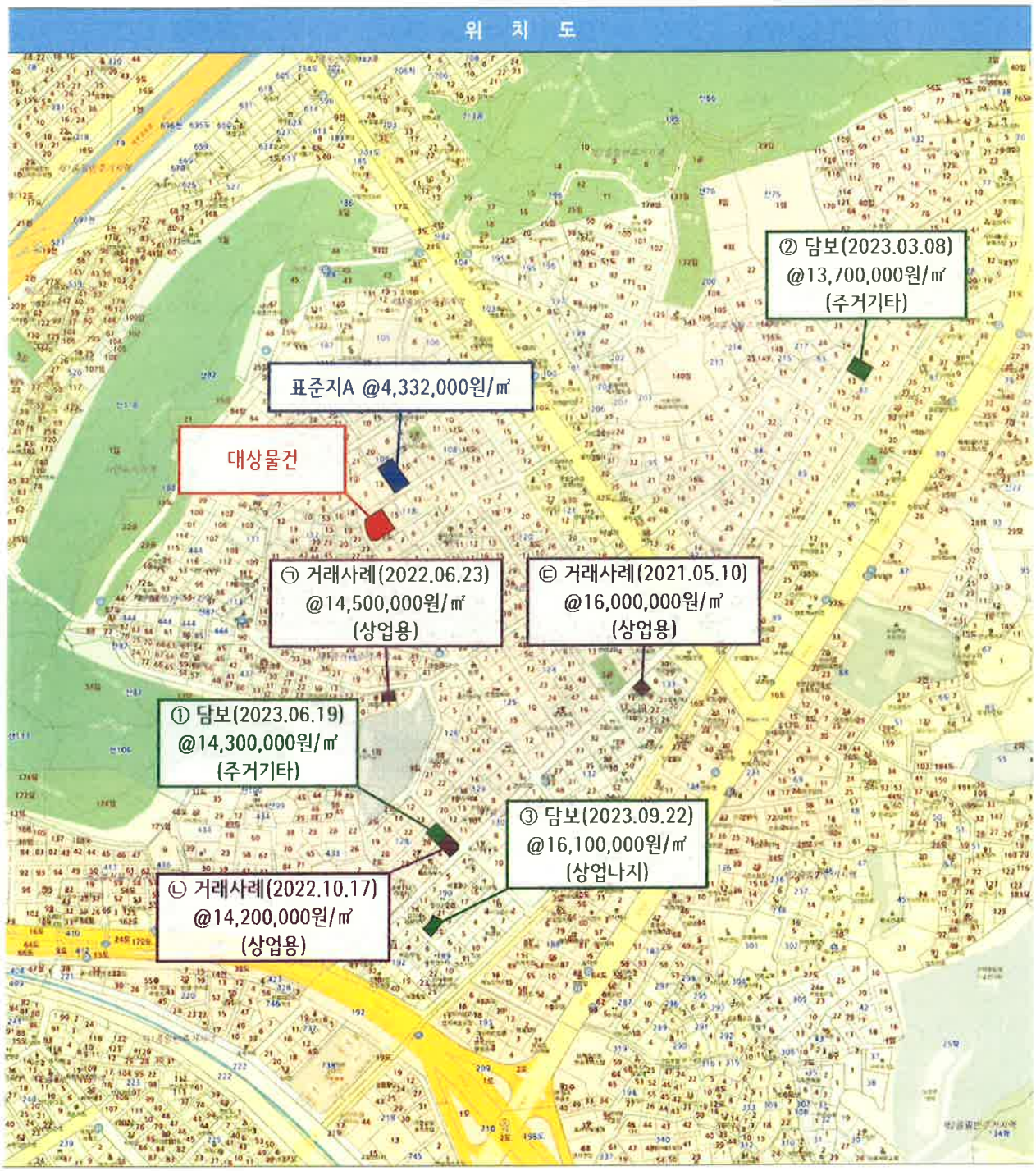
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	연희동 437-5	대	1종 전주	142	상업용	2,350,000,000 (건물포함)	약 14,500,000	2022.06.23	4,040,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.06.27), 면적 : 220.21㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,350,000,000원-(1,350,000원/㎡×50/50×220.21㎡)}/142㎡]≒14,500,000원/㎡								
㉡	연희동 128-3	대	1종 전주	281.7	상업용	4,300,000,000 (건물포함)	약 14,200,000	2022.10.17	6,263,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2004.09.08), 면적 : 415.83㎡ ■ 토지 추정단가 : [{4,300,000,000원-(1,100,000원/㎡×32/50×415.83㎡)}/281.7㎡]≒14,200,000원/㎡								
㉢	연희동 133-7	대	1종 일주	184.1	상업용	3,160,000,000 (건물포함)	약 16,000,000	2021.05.10	4,811,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2007.09.18), 면적 : 271.99㎡ ■ 토지 추정단가 : [{3,160,000,000원-(1,100,000원/㎡×37/50×271.99㎡)}/184.1㎡]≒16,000,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종전주	단독주택	세각 (가)	14,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			서대문구			연희동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	78.06	79.21	101	83.02	106.93	4	94.05	94.05	1

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	서울특별시 서대문구 '주거지역'	2023.06.19~2024.04.19	1.396	1.01396	2024년 02월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.97	표준지가 인근 대중교통시설과의 거리 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	표준지가 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	14,300,000	1.01396	1.000	0.941	13,644,150

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{13,644,150}{4,332,000 \times 1.00496 = 4,353,487} \fallingdotseq 3.134$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.13

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	4,332,000	1.00496	1.000	1.030	3.13	14,035,205	14,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	연희동 437-5	대	1종 전주	142	상업용	2,350,000,000 (건물포함)	약 14,500,000	2022.06.23	4,040,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2022.06.27), 면적 : 220.21㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,350,000,000원-(1,350,000원/㎡×50/50×220.21㎡)}/142㎡]≒14,500,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	서울특별시 서대문구 '주거지역'	2022.06.23~2024.04.19	0.888	1.00888	2024년 02월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.03	대상물건이 접면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉠	14,500,000	1.000	1.00888	1.000	1.030	15,067,623	15,100,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	14,000,000	15,100,000	14,000,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	서울특별시 서대문구 연희동 118-8	660.4	660.4	14,000,000	9,245,600,000	-
합 계		**660.4**	**660.4**	-	**9,245,600,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	단독주택	철근콘크리트조	516.67	지하1/지상2층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	1,815,000	50 (45~55)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
난방, 위생/급배수설비 등	재조달원가에 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층,2층	주택	1,600,000	중	-
	지하층	보일러실,주차장	900,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층,2층	1,600,000	24	50	768,000	768,000	1998.02.10
	지하층	900,000	24	50	432,000	432,000	

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층,2층	313.56	313.56	768,000	240,814,080	-
	지하층	203.11	203.11	432,000	87,743,520	-
합 계		516.67	516.67	-	328,557,600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	9,245,600,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	328,557,600	
합 계	**9,574,157,600**	-

끝.

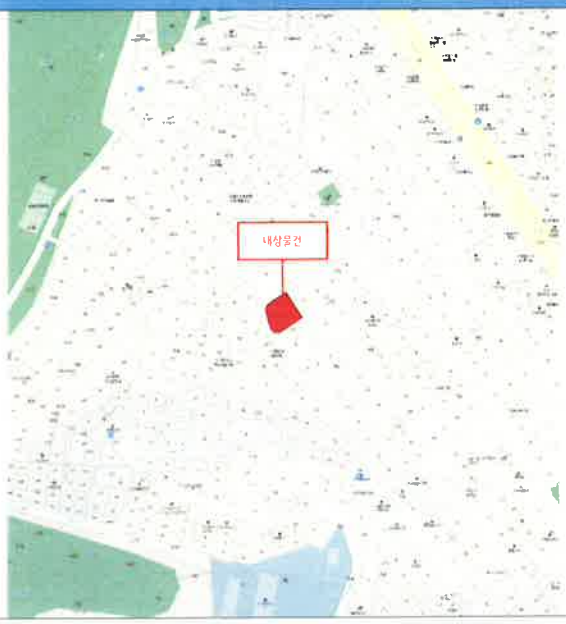
(토지,건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	서울특별시 서대문구 연희동	118-8	대	제1종전용주거지역	660.4	660.4	14,000,000	9,245,600,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 서대문구 연희로11길 100	118-8	단독주택	철근콘크리트조 경사지붕및천연슬레이트 마감 2층					
			(주택)	1층	188.10	313.56	768,000	240,814,080	1,600,000 x 24/50
			(주택)	2층	125.46				
			(보일러실, 주차장)	지하층	203.11	203.11	432,000	87,743,520	900,000 x 24/50
	합 계			이 하		여	백	₩9,574,157,600	

토지 감정평가요항표

위치도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상물건은 서울특별시 서대문구 연희동 소재 '서연중학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 등으로 형성되어 있음.
교통상황 및 도로상태	북서측, 서측, 남동측으로 세로에 접하여 차량접근 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.
형태 및 이용상황	사다리형의 토지이며, 주거용임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역(2012-08-09), 제1종전용주거지역(1997-12-08), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역(최종확인관할교육청)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역〈한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률〉.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	후첨 '건물감정평가요항표' 참조.

건물 감정평가요항표

대상물건 전경



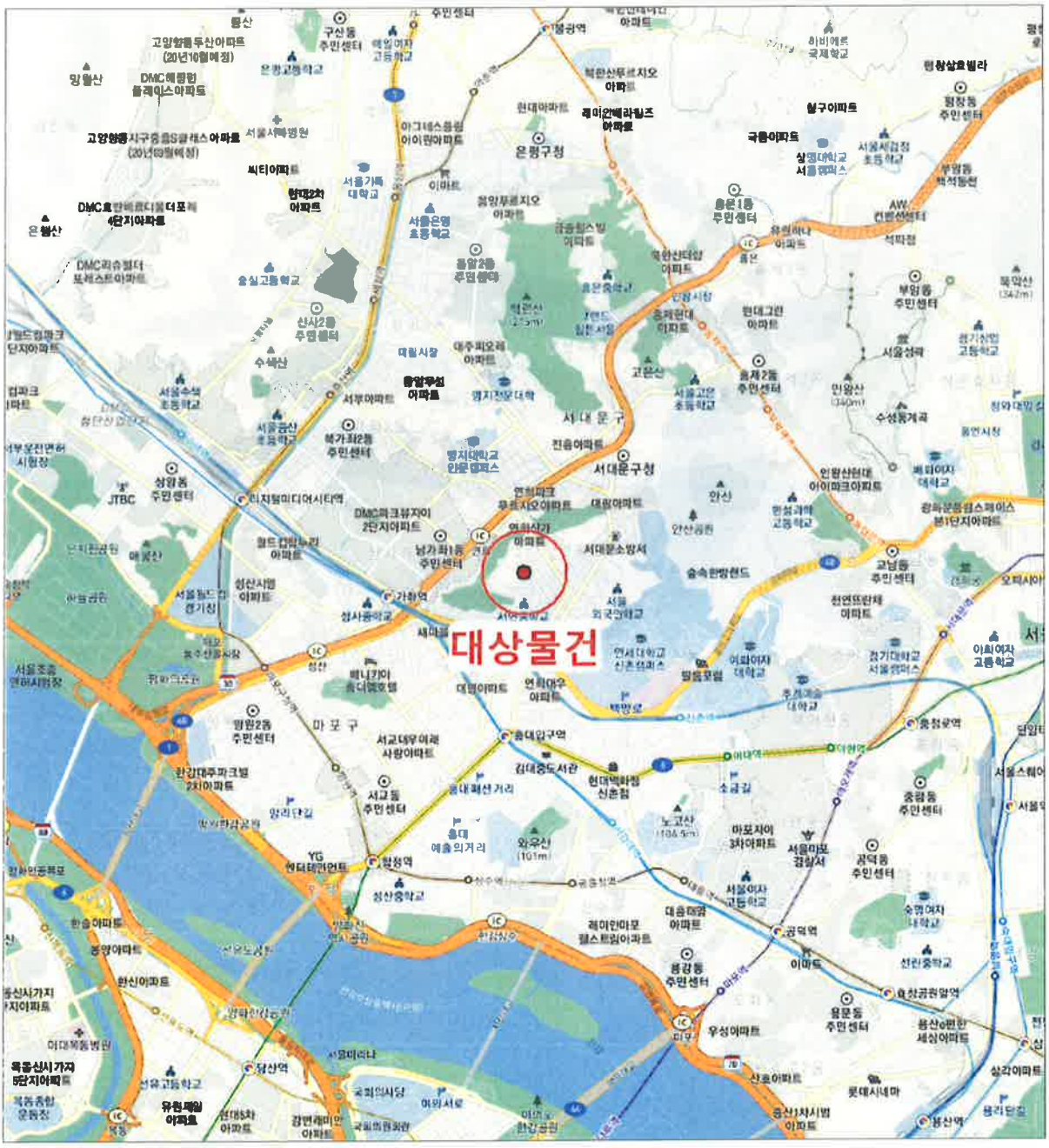
건물의 구조	철근콘크리트조 경사지붕 및 천연슬레이트 마감 지하1층, 지상2층 건물로서, 외벽: 벽돌붙임 등임. 창호: 샷시창호임.
위생 및 냉난방설비 등	위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.
기 타 설 비	급/배수설비 등이 되어 있음.
이 용 상 태	지하층: 주차장임. 1층,2층: 주택임.
부합물 및 종물관계	-
공부와의 차이	-

광 역 위 치 도

N

S

소재지	서울특별시 서대문구 연희동 118-8

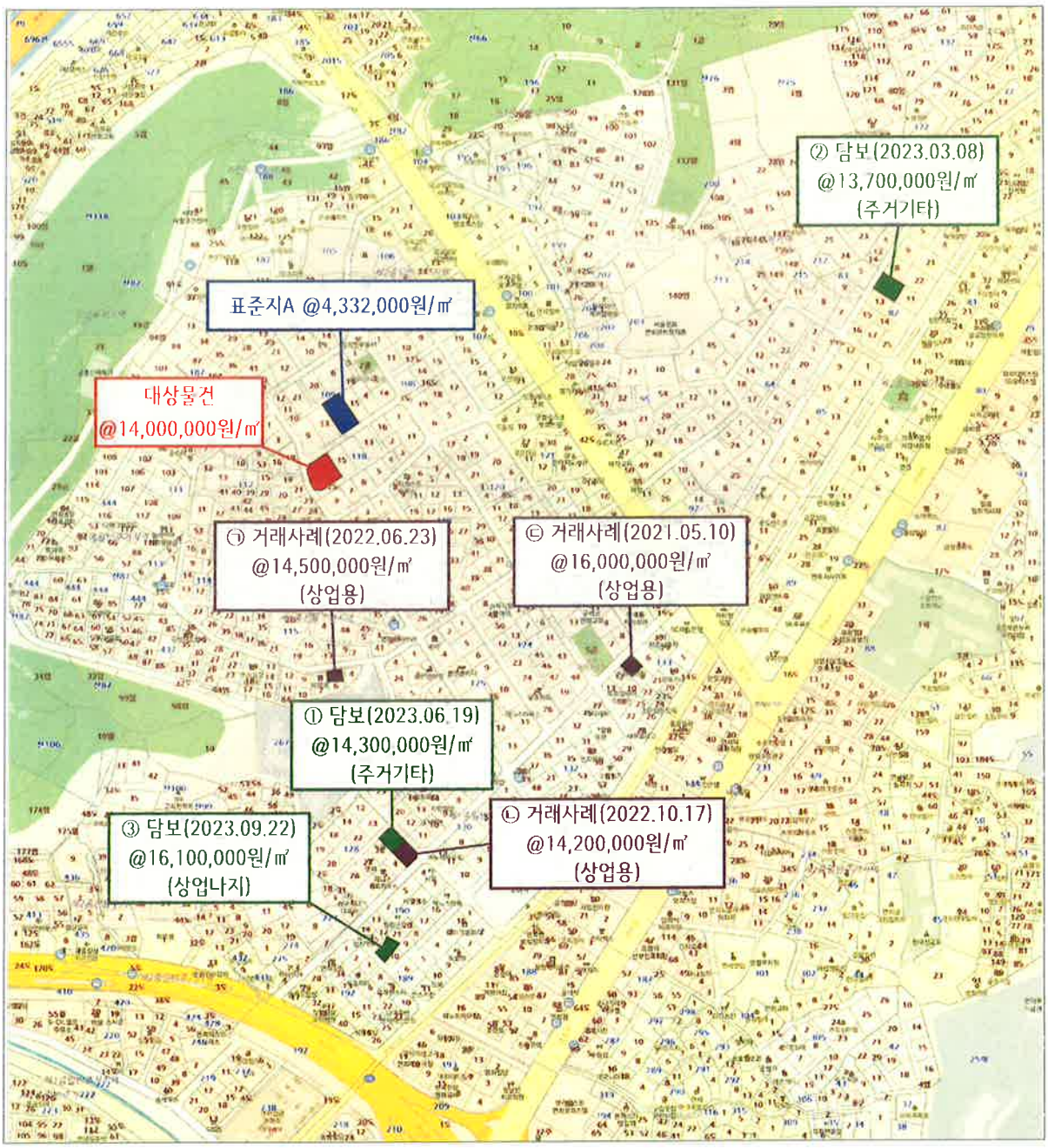


상 세 위 치 도

N

S

소재지	서울특별시 서대문구 연희동 118-8

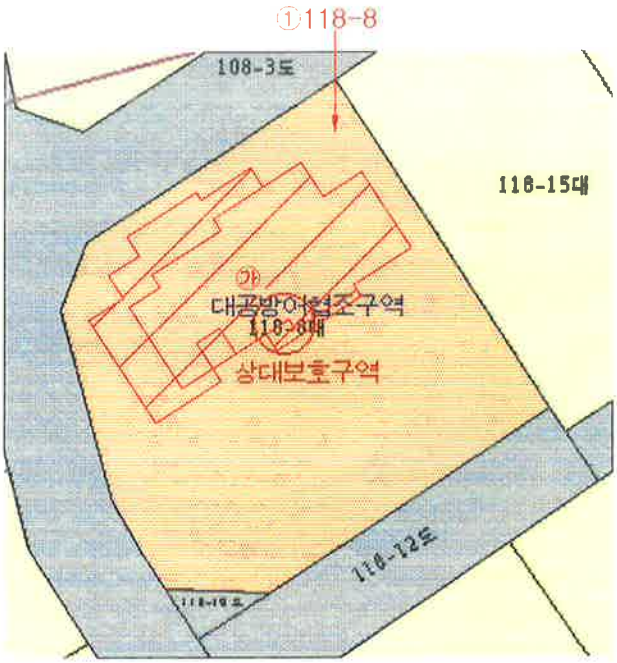


지적 및 건물개황도

N

S

축척: 1/500

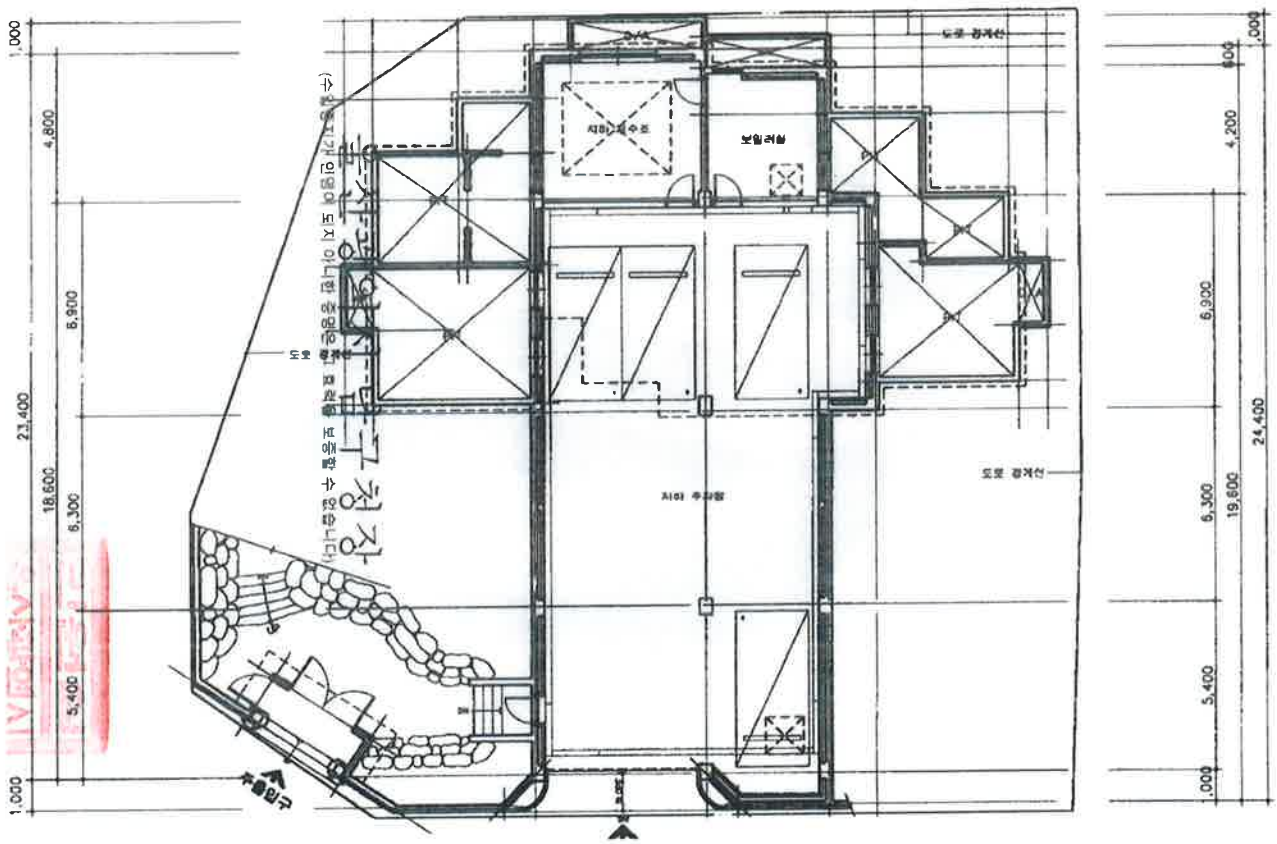


내부구조도

N

None Scale

S



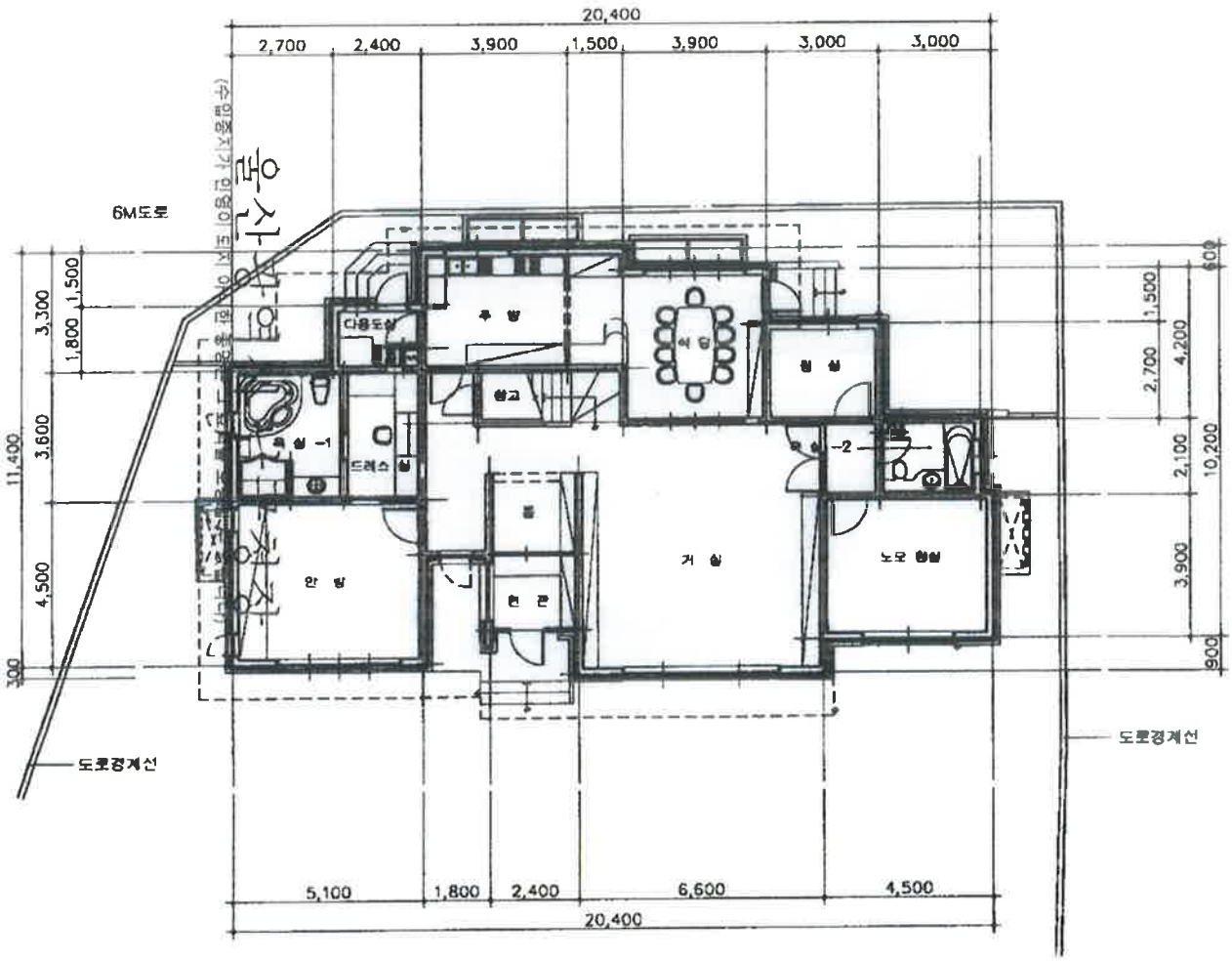
㉮지하1층(공부상면적): 203.11㎡

내부구조도

N

None Scale

S



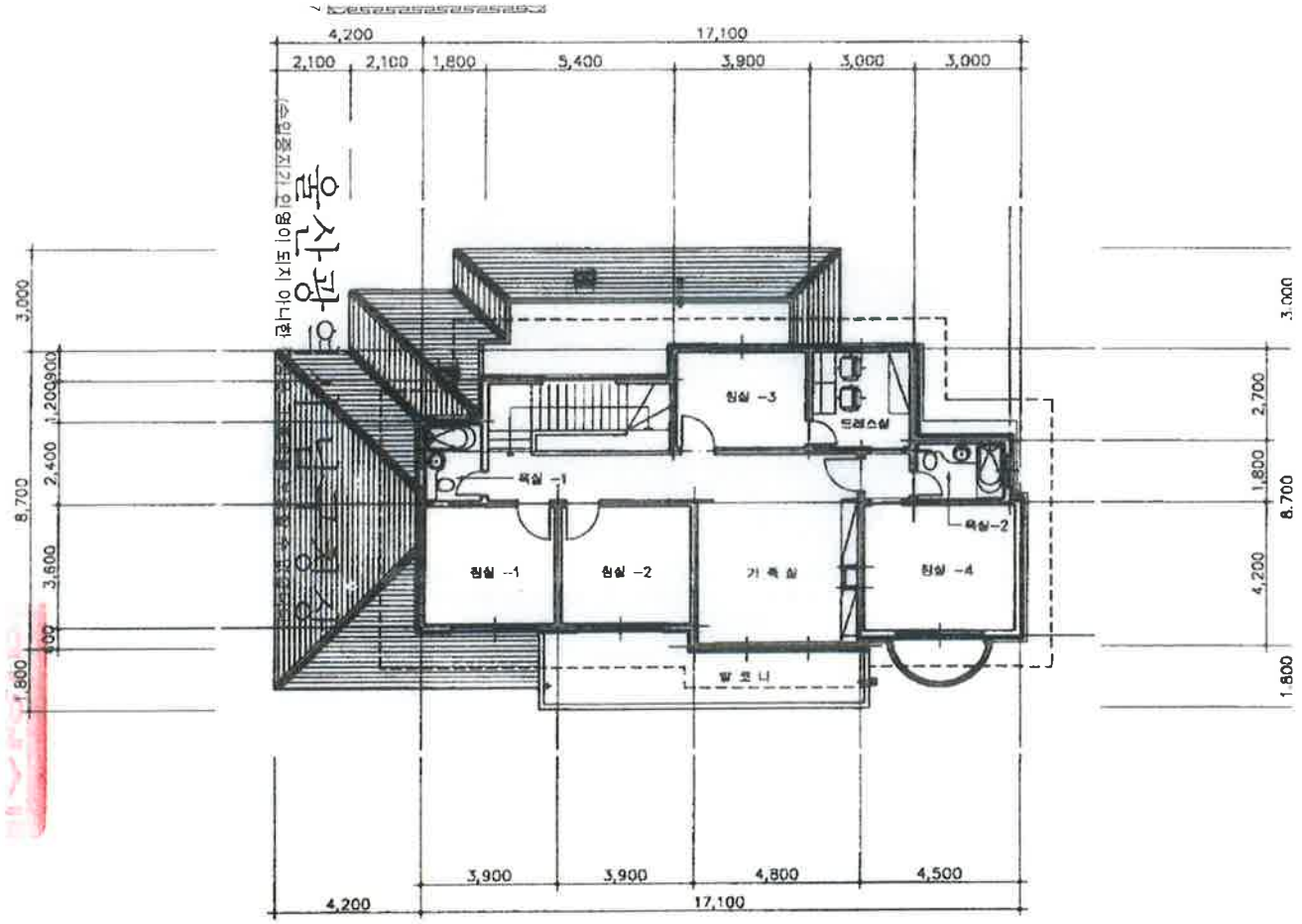
㉮1층(공부상면적): 188.1㎡

내부구조도

N

None Scale

S



㉮2층(공부상면적): 125.46㎡

사 진 용 지



[대상물건 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[주위 전경]



[주위 전경]

(주) 삼창감정평가법인

수　　신 : 울산행복신용협동조합장
(경　유)
참　　조 :

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 깊이 감사드립니다.

2. 2024. 04. 17자로 귀하께서 의뢰하신 『서울특별시 서대문구 연희동 118-8 소재 토지,건물』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호 , 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1 부
2. 수 수 료 청 구 서　　1 부
3. 수수료산정내역서　　1 부　　끝.

(주)삼창감정평가법인
울산경남지사장

시 행　　삼창 제 I20245-04003 호 (2024. 04. 22)
우)44703 울산광역시 남구 달동 1325-12 SONY빌딩 6층　전화 (052)261-1800 FAX (052)261-3888
(세금계산서) 전화(052)261-1800 FAX (052)261-3888 E-mail : sam1800@bill36524.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

울산행복신용협동조합장 귀하

삼창 제 I20245-04003 호

金육백구십일만사천육백원整

₩6,914,600

의뢰문서번호 :

의 뢰 일 자 : 2024.04.17

건 명 : 서울특별시 서대문구 연희동 118-8 소재 토지,건물

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	6,077,528	수수료산정내역서 참조
나. 여 비	192,000	
물건조사비	10,000	물건조사비 : 1동 x 10,000원
공부발급비	3,000	【공부발급비】 토지이용계획확인서:1,000원 등기사항전부증명서:2,000원
기 타 실 비	4,000	사진 2장×2,000원
특별용역비		
소 계	209,000	
공 급 가 액	6,286,000	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	628,600	
합 계	6,914,600	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	6,914,600	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※ 송금시 무통장 입금용지의 입금 의뢰인란에 감정서번호 "I20245-04003호" 기재 바람.

※ 사업자등록번호(공급자) : 6108529529

울산행복신협	131-008-826284	(주)삼창감정평가법인 울산경남지사

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

울산경남지사장

I20245-04003

수수료산정내역서

울산행복신용협동조합장 귀하

삼창 제 I20245-04003 호

기초가격 감정평가액	1.0배분 금액	1.5배분 금액	영업권감정평가금액	총 액
	₩9,574,157,600			₩9,574,157,600
일반감정평가액	-			9,574,157,600

기초수수료	감정평가가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	x1만분의11	x0.8	396,000
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	x1만분의9	x0.8	360,000
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	x1만분의8	x0.8	2,560,000
	50억원초과 100억원까지	4,574,157,600	x1만분의7	x0.8	2,561,528
	100억원초과 500억원까지				
	500억원초과 1000억원까지				
	1000억원초과 3000억원까지				
	3000억원초과 6000억원까지				
	6000억원초과 1조원까지				
	1조원 초과				
	계	9,574,157,600			₩6,077,528

감정평가수수료			
	1.0배	3,516,000+(4,574,157,600x7/10,000x0.8)	₩6,077,528
	1.5배		
	영업보상		
	소 계		₩6,077,528

실비			
	여 비		₩192,000
	토지 조사비		
	물건 조사비	물건조사비 : 1동 x 10,000원	₩10,000
	공부 발급비		₩3,000
	기 타 실 비		₩4,000
	특별용역비		
	소 계		₩209,000

공 급 가 액		₩6,286,000
부가 가치세	공급가액의 10%	₩628,600
합 계	공급가액 + 부가가치세	₩6,914,600
착 수 금		
정산청구액	합 계 - 착수금	**₩6,914,600**

수 수 료 청 구 서