감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	삼성증권(주)
건 명	서울특별시 강남구 신사동 666-3외 소재 부동산 [KMCA미술관]
감정평가서번호	DA264-011603

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

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 백 성 인 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대 표 이 사 김 이 건 (인)

감 정 평 가 액	일천팔백오십억오백팔십육만칠천사백팔십원정(₩185,005,867,480.-)				
의 뢰 인	삼성증권(주)	감정평가목적	공매		
제 출 처	삼성증권(주)	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	(주)연진케이	감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
(기타참고사항)	-	2026.01.19.	2026.01.19.	2026.01.21.	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	1,533.8	토지	1,533.8	115,000,000	176,387,000,000
건물	4,967.75	건물	4,967.75	-	8,618,867,480
합 계					₩185,005,867,480.-
	- 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 장 윤 택 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강남구 신사동 소재 "도산공원" 동측측 인근 제3종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, 삼성증권(주)의 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 날짜인 2026.01.19.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2026.01.19.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

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, 건물의 층별 구조 및 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가 하였음.

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

5. 본건 토지 중 일련번호(1 ~ 4)는 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가 하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건의 등기사항전부증명서상 소유자는 "우리자산신탁주식회사(수탁자)"이나, 귀 요청에 의거 소유자는 "(주)연진케이"로 표기하였는바, 업무진행시 참고바람.

2. 본건 건물의 일반건축물대장 상 사용승인일은 1990.06.12 이나, 2016년 경 기존 건물을 철거한 후 2017.01.16에 신규 건물의 증축이 완료되었는 바, 이를 고려하여 감정평가 하였음. (귀 제시 미술관 신축공사 도급계약서, 설계 및 감리계약서, 철거공사 용역계약서 등 참고)

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비 고
1	서울특별시 강남구 신사동	666-3	대	제3종 일반주거지역	258.4	1,533.8	115,000,000	176,387,000,000	일단지
2	"	666-7	대	제3종 일반주거지역	584.5				
3	"	666-31	대	제3종 일반주거지역	332.8				
4	"	666-32	대	제3종 일반주거지역	358.1				
가	서울특별시 강남구 신사동	666-32, 666-3, 666-7, 666-31	문화 및 집회시설 (미술관)	철근콘크리트조, 일반철골구조 데크플레이트 지붕					
	[도로명주소] 서울특별시 강남구 선릉로 807	케이엠 씨에이 미술관		6층 1층	708.16	3,786.86	1,886,000	7,142,017,960	2,300,000 ×41/50
				2층	694.78				
				3층	693.23				
				4층	693.23				
				5층	693.23				
				6층	304.23				
				지하1층	959.92	959.92	1,312,000	1,259,415,040	1,600,000 ×41/50
				지하2층	220.97	220.97	984,000	217,434,480	1,200,000 ×41/50

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	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)	
	합 계							\ 185,005,867,480.-	
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	신사동 666-3	대	258.4	3종일주 상업용	광대세각	사다리 평지	39,990,000
2	신사동 666-7	대	584.5	3종일주 상업용			39,990,000
3	신사동 666-31	대	332.8	3종일주 상업용			39,990,000
4	신사동 666-32	대	358.1	3종일주 상업용			39,990,000
합계			1,533.8				

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

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	신사동 666-32외	철근콘크리트조, 일반철골구조 데크플레이트지붕 6층	문화 및 집회시설(미술관)	4,967.75	1990.06.12	

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

※ 본건의 일반건축물대장 상 사용승인일은 1990.06.12이나, 2016년 경 기존 건물을 철거한 후 2017.01.16에 신규 건물의 증축이 완료되었는 바, 2017.01.16을 본 건물의 신규취득일로 보고 재조달원가 결정 및 감가수정을 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11680-927(A)	신사동 665-4	404.1	대	3종일주	세장형	도산공원 동측인근	39,290,000
			상업용	광대한면	평지		

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2026.01.19.
- 대상지역 : 서울특별시 강남구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.11.30.	5.411%	11월까지 누계
2025.12.01. ~ 2026.01.19.	0.498%×50/30	11월 지가변동률 : 0.498%
누 계	6.286% (1.06286)	(1+0.05411)×(1+0.00498×50/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 12월, 2026년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 11월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (상업지대)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항 목	세 항 목
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	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1 ~ 4 (일단지)	(A)신사동 665-4	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 비교표준지와 비교하여 획지조건[접면도로의 상태(본건:각지/표준지:한면)에서 우세하나, 형상(본건:사다리/표준지:세장형) 등에서 열세하여 종합적으로 다소 열세함]에서 열세함.							

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1 (본건)	신사동 666-3외	대	1,533.8	3종일주 상업용	151,539,440,000	98,800,000	담보 2023.12.01
2	신사동 647-4	대	319.4	1종일주 상업용	30,502,700,000	95,500,000	자산재평가 2025.12.05
3	청담동 79-14	주유소 용지	505.5	3종일주 상업용	66,726,000,000	132,000,000	자산재평가 2024.09.30
4	청담동 80-2	대	357.3	3종일주 상업용	39,660,300,000	111,000,000	담보 2024.04.02
5	청담동 2-6외	대	495.7	일반상업 3종일주 상업용	59,484,000,000	120,000,000	담보 2025.07.11
6	청담동 124-19	대	380.5	일반상업 3종일주 상업용	52,128,500,000	137,000,000	담보 2023.03.23
7	청담동 124-20	대	220.6	일반상업 3종일주 상업용	20,206,960,000	91,600,000	담보 2023.03.23
8	청담동 53	대	399.2	일반상업 3종일주 상업용	50,698,400,000	127,000,000	자산재평가 2024.12.31
9	청담동 72-7	대	498	일반상업 3종일주 상업용	64,740,000,000	130,000,000	시가참고 2024.10.28

※ 일반상업/3종일주 면적비율

평가사례(5) : 42.8% / 57.2%

평가사례(6) : 57.8% / 42.2%

평가사례(7) : 5.0% / 95.0%

평가사례(8) : 64.1% / 35.9%

평가사례(9) : 43.2% / 56.8%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신사동 646-13	대	89.9	1종일주	12,300,000,000	130,000,000	2025.11.18
		건물	179.1	상업용			2025.07.01
	건물가액 산정 : 179.1 × 3,300,000(3,300,000×50/50) = 591,030,000원 토지거래단가 산정 : { 12,300,000,000 - 591,030,000 = 11,708,970,000 } ÷ 89.9 = 130,000,000원/㎡						
2	신사동 647-4	대	319.4	1종일주	32,750,000,000	101,000,000	2025.12.16
		건물	727.73	상업용			2000.1.018
	건물가액 산정 : 727.73 × 750,000(1,500,000×25/50) = 545,797,500원 토지거래단가 산정 : { 32,750,000,000 - 545,797,500 = 32,204,202,500 } ÷ 319.4 = 101,000,000원/㎡						
3	신사동 642-24	대	262.1	2종일주	28,000,000,000	104,000,000	2025.12.13
		건물	504.02	상업용			2007.04.25
	건물가액 산정 : 504.02 × 1,280,000(2,000,000×32/50) = 645,145,600원 토지거래단가 산정 : { 28,000,000,000 - 645,145,600 = 27,354,854,400 } ÷ 262.1 = 104,000,000원/㎡						
4	신사동 644-10	대	185.6	2종일주	19,300,000,000	102,000,000	2025.12.04
		건물	493.39	상업용			1996.06.26
	건물가액 산정 : 493.39 × 672,000(1,600,000×21/50) = 331,558,080원 토지거래단가 산정 : { 19,300,000,000 - 331,558,080 = 18,968,441,920 } ÷ 185.6 = 102,000,000원/㎡						
5	신사동 649-8	대	646.2	3종일주	68,600,000,000	100,000,000	2024.09.06
		건물	2,414.53	상업용			2015.02.12
	건물가액 산정 : 2,414.53 × 1,640,000(2,000,000×41/50) = 3,959,829,200원 토지거래단가 산정 : { 68,600,000,000 - 3,959,829,200 = 64,640,170,800 } ÷ 646.2 = 100,000,000원/㎡						
6	신사동 661-3	대	581.6	3종일주	80,000,000,000	137,000,000	2023.04.13
		건물	980.23	상업용			1978.09.27
	건물가액 산정 : 980.23 × 180,000(1,500,000×6/50) = 176,441,400원 토지거래단가 산정 : { 80,000,000,000 - 176,441,400 = 79,823,558,600 } ÷ 581.6 = 137,000,000원/㎡						
7	청담동 79-14	주유소 용지	505.5	3종일주	59,510,000,000	117,000,000	2023.09.05
		건물	481.5	상업용			1994.08.17
	건물가액 산정 : 481.5 × 504,000(1,200,000×21/50) = 242,676,000원 토지거래단가 산정 : { 59,510,000,000 - 242,676,000 = 59,267,324,000 } ÷ 505.5 = 117,000,000원/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
8	청담동 141-12	대	475.9	3종일주	63,000,000,000	125,000,000	2024.10.24
		건물	2,162.88	상업용			2016.01.22
	건물가액 산정 : 2,162.88 × 1,680,000(2,000,000×42/50) = 3,633,638,400원 토지거래단가 산정 : { 63,000,000,000 - 3,633,638,400 = 59,366,361,600 } ÷ 475.9 = 125,000,000원/㎡						
9	청담동 119	대	420	3종일주	55,000,000,000	129,000,000	2025.03.11
		건물	1,369.53	상업용			1991.12.06
	건물가액 산정 : 1,369.53 × 629,000(1,850,000×17/50) = 861,434,370원 토지거래단가 산정 : { 55,000,000,000 - 861,434,370 = 54,138,565,630 } ÷ 420.0 = 129,000,000원/㎡						
10	청담동 72-7	대	498	일반상업 3종일주	80,000,000,000	131,000,000	2024.11.11
		건물	6,758.16	상업용			2013.01.19
	건물가액 산정 : 6,758.16 × 2,184,000(2,800,000×39/50) = 14,759,821,440원 토지거래단가 산정 : { 80,000,000,000 - 14,759,821,440 = 65,240,178,560 } ÷ 498.0 = 131,000,000원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 일련번호(1)~(4)는 감정평가정보체계(KAIS) 상 등재된 거래사례임.

※ 거래사례(10) 일반상업/3종일주 면적비율 : 42.8% / 57.2%

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
3종일주	광대로변	상업용	110,000,000 ~ 120,000,000	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신사동 666-3	대	258.4	39,990,000	10,333,416,000
2	신사동 666-7	대	584.5	39,990,000	23,374,155,000
3	신사동 666-31	대	332.8	39,990,000	13,308,672,000
4	신사동 666-32	대	358.1	39,990,000	14,320,419,000
합계			1,533.8		61,336,662,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 강남구	최근1년	대지	84.59	2	총 5건 중
		근린시설	75.9	6	총 16건 중
		빌딩	106.58	1	총 1건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 평가사례의 채택

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

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	3	132,000,000	1.07915	1.00	0.829	118,089,226

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #3	2024.09.30. ~ 2026.01.19.	서울특별시 강남구 주거지역	7.915% (1.07915)

㉡ 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	0.90	1.00	0.95	0.97	1.00	1.00	0.829
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	39,290,000	1.06286	41,759,769

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	118,089,226	41,759,769	2.827

(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)
11680-927(A)	신사동 665-4	평가사례 #3	2.82	1 ~ 4

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1 ~ 4 (일단지)	(A)39,290,000	1.06286	1.00	0.980	2.82	115,407,299	115,000,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 4	1,533.8	115,000,000	176,387,000,000	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
9	청담동 119	대	420	3종일주	55,000,000,000	2025.03.11
		건물	1,369.53	상업용		1991.12.06

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(9)를 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
9	1,369.53	1,850,000	17/50	629,000	861,434,370

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
9	55,000,000,000	861,434,370	54,138,565,630

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
9	420	54,138,565,630	129,000,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1 ~ 4 (일단지)	9	129,000,000	1.00	1.05299	1.00	0.846	115,000,000

㉠ 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #9	2025.03.11. ~ 2026.01.19.	서울특별시 강남구 주거지역	5.299% (1.05299)

㉢ 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 ~ 4	9	0.90	1.00	0.99	0.95	1.00	1.00	0.846
	본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1 ~ 4	1,533.8	115,000,000	176,387,000,000	일단지

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	176,387,000,000	
거래사례비교법	176,387,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

토지감정평가액(원)	176,387,000,000

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 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2025년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
8-1-7-8	일반업무시설	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,626,000	55 (50~60)
8-1-7-8	일반업무시설	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,206,000	55 (50~60)
10-4-5-1	레저시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,229,000	55 (50~60)
13-1-5-1	예식장	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	2,032,000	55 (50~60)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층 ~ 6층	3,786.86	제2종근린생활시설(일반음식점)	일반철골구조	1,970,000
	지하1층	959.92	문화및집회시설(미술관)	철근콘크리트조	1,270,000
	지하2층	220.97	기계실,전기실,발전기실	철근콘크리트조	1,040,000

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 귀 제시 도급계약 내역

건물 신축공사 : 8,000,000,000원 (VAT제외) / 2016.01.07

설 계 · 감 리 : 226,500,000원 (VAT제외) / 2016.04.28(변경금액 기준)

합 계 : 8,226,500,000원 (연면적당 단가 : 1,655,981원/㎡)

다. 보정단가

(1) 부대설비 보정단가 결정

일련번호	설비명	내역	해당층	보정단가 (원/㎡)	비고
가	소방설비	스프링클러설비, 옥내소화전 등	전층	50,000	
	위생설비	위생 · 급배수 설비 등	전층	60,000	
	전기설비	수변전설비(930KVA), 발전기설비(270kw) 등	전층	50,000	
	주차설비	기계식 주차장 (40대, 2,100kg)	1층 ~ 6층, 지하1층	50,000	
	냉 · 난방설비	시스템에어컨 설비	1층 ~ 6층, 지하1층	80,000	
	승강기설비	승객용1, 화물용1	1층 ~ 6층, 지하1층	40,000	

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층 ~ 6층	3,786.86	1,970,000	330,000	2,300,000
	지하1층	959.92	1,270,000	330,000	1,600,000
	지하2층	220.97	1,040,000	160,000	1,200,000

※ 재조달원가의 평균단가 : 2,020.258원/㎡

※ 신축당시(2017.01.16) 평균단가(1,655,981원/㎡)와 기준시점 현재의 원자재가액, 인건비 및 제반 부대비용을 고려하여 위와 같이 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층 ~ 6층	제2종근린생활시설(일반음식점)	일반철골구조	50	9	41/50	
	지하1층	문화및집회시설(미술관)	철근콘크리트조	50	9	41/50	
	지하2층	기계실,전기실,발전기실	철근콘크리트조	50	9	41/50	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	1층 ~ 6층	3,786.86	2,300,000	41/50	1,886,000	7,142,017,960
	지하1층	959.92	1,600,000	41/50	1,312,000	1,259,415,040
	지하2층	220.97	1,200,000	41/50	984,000	217,434,480
합계		4,967.75				8,618,867,480

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 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	1,533.8	115,000,000	176,387,000,000	
건물	4,967.75	-	8,618,867,480	
합계			185,005,867,480	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Ⅰ. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 강남구 신사동 소재 지하철 수인분당선 "압구정로데오역"에서 남서측으로 직선거리 약 250m, "도산공원"에서 동측으로 직선거리 약 250m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근 선릉로변으로 업무시설(오피스, 오피스텔), 근린생활시설, 각종 병·의원, 미술관, 은행 등이 소재하며, 후면으로 근린생활시설, 스튜디오, 카페 등이 소재하는 노선상가지대로서, 주위환경 양호함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철역(수인분당선 압구정로데오역)으로부터 약 250m 거리이고, 인근 선릉로변으로 노선버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 양호함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

Ⅱ. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1)~(4) : 일단으로 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

일련번호(1)~(4) : 일단으로 지상6층, 지하2층의 문화 및 집회시설(미술관)용도의 건부지로 이용중임.

3. 접면도로 상황

남동측 및 북서측으로 각각 노폭 약 25m, 4m의 아스팔트로 포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역,제3종일반주거지역,가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(지정기간 :2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),토지거래계약에관한허가구역(지정기간 :2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정)<추가기재>가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

일련번호(2)~(4) : 도시지역,제3종일반주거지역,광로3류(폭 40m~50m)(접합),가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,토지거래계약에관한허가구역(대상자 : 외국인 등 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.1.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),토지거래계약에관한허가구역(지정기간:2025.10.20.~2026.12.31. / 아파트 용도 한정),건축선<추가기재>건축선지정(도로경계선에서3미터후퇴),가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임

토 지 감 정 평 가 요 항 표

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트조, 일반철골구조 데크플레이트지붕 6층 건물로서,
(최초 사용승인일 : 1990.06.12. / 철거 후 증축(신축) : 2017.01.16)
외벽 : 메탈판넬, 대리석 붙임 및 강화유리 커튼월 등 마감.
내벽 : 인테리어, 석고보트 위 페인트칠 및 일부 타일붙임 등 마감.
바닥 : 텍스타일 및 석재타일 깔기 등 마감.

2. 이용상태

일련번호(가) : 문화 및 집회시설(KMCA미술관) 등으로 이용중이며 관리상태 양호함.
1층 : 미술관(전시관) 등
2층 : 미술관(전시관) 등
3층 : 미술관(전시관) 등
4층 : 미술관(전시관) 등
5층 : 미술관(전시관), 회의실, 탕비실 등
6층 : 카페, 회의실, 관장실 등
지하1층 : 미술관(전시관), 관리실 등
지하2층 : 기계실, 전기실, 발전기실 등

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(가) : 소방설비(스프링클러설비, 옥내소화전 등), 위생설비(위생 · 급배수 설비 등), 전기설비(수변전설비(930KVA), 발전기설비(270KW) 등), 주차설비(기계식 주차장(40대, 2.100kg)), 냉 · 난방설비(시스템에어컨 설비), 승강기설비(승객용1, 화물용1) 등 되어있음

4. 부합물 및 종물관계

후면 지적 및 건물개황도와 같이 기호 ㉠~㉢이 소재함.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

5. 임대관계

본건 전체(지하2층~지상6층)는 별도의 임대없이 소유자[(주)연진케이]가 직접 운영중인 것으로 (주)연진케이 상무 "전성규"로부터 조사되었는 바,

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

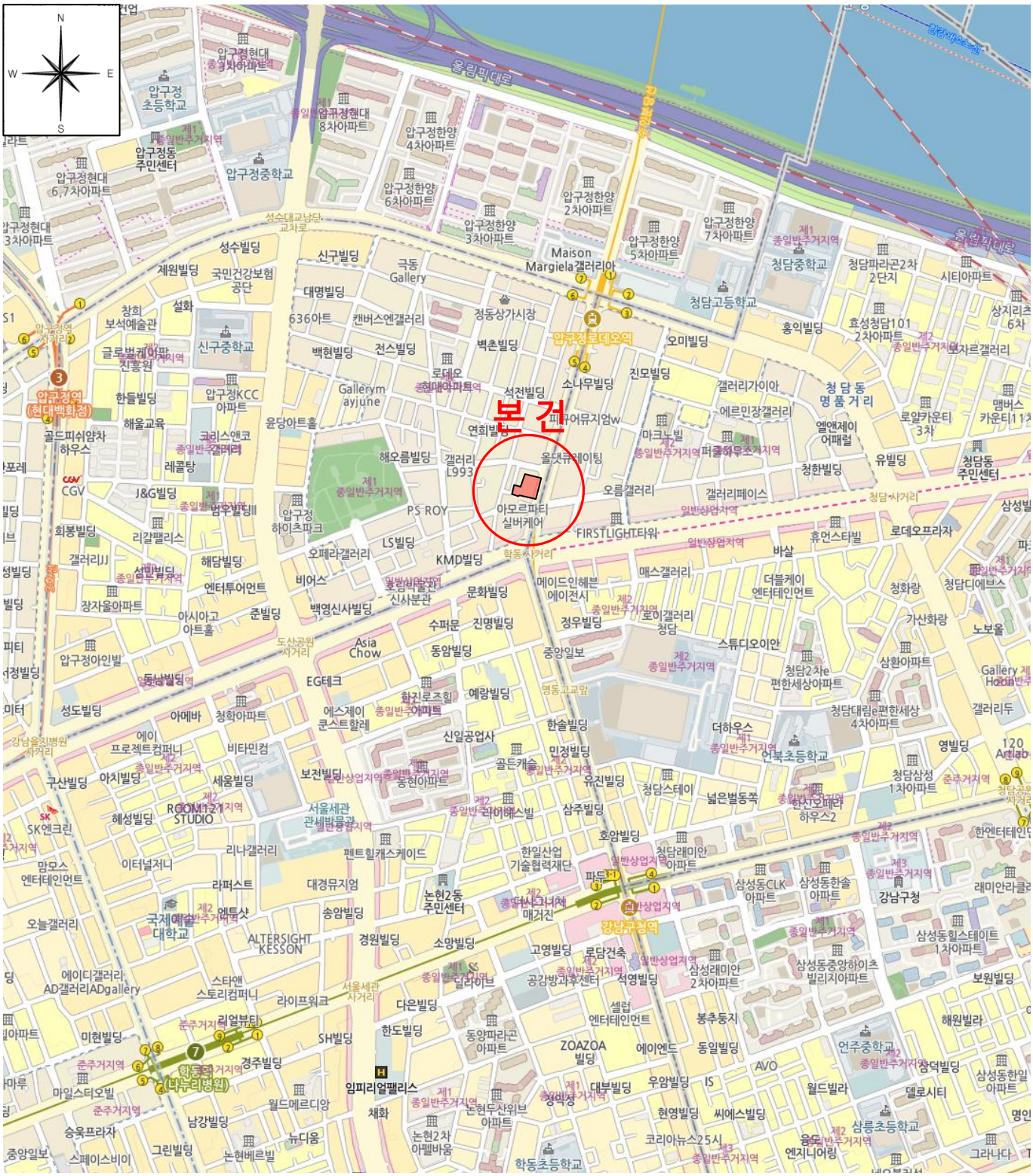
7. 기타사항

해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ( )

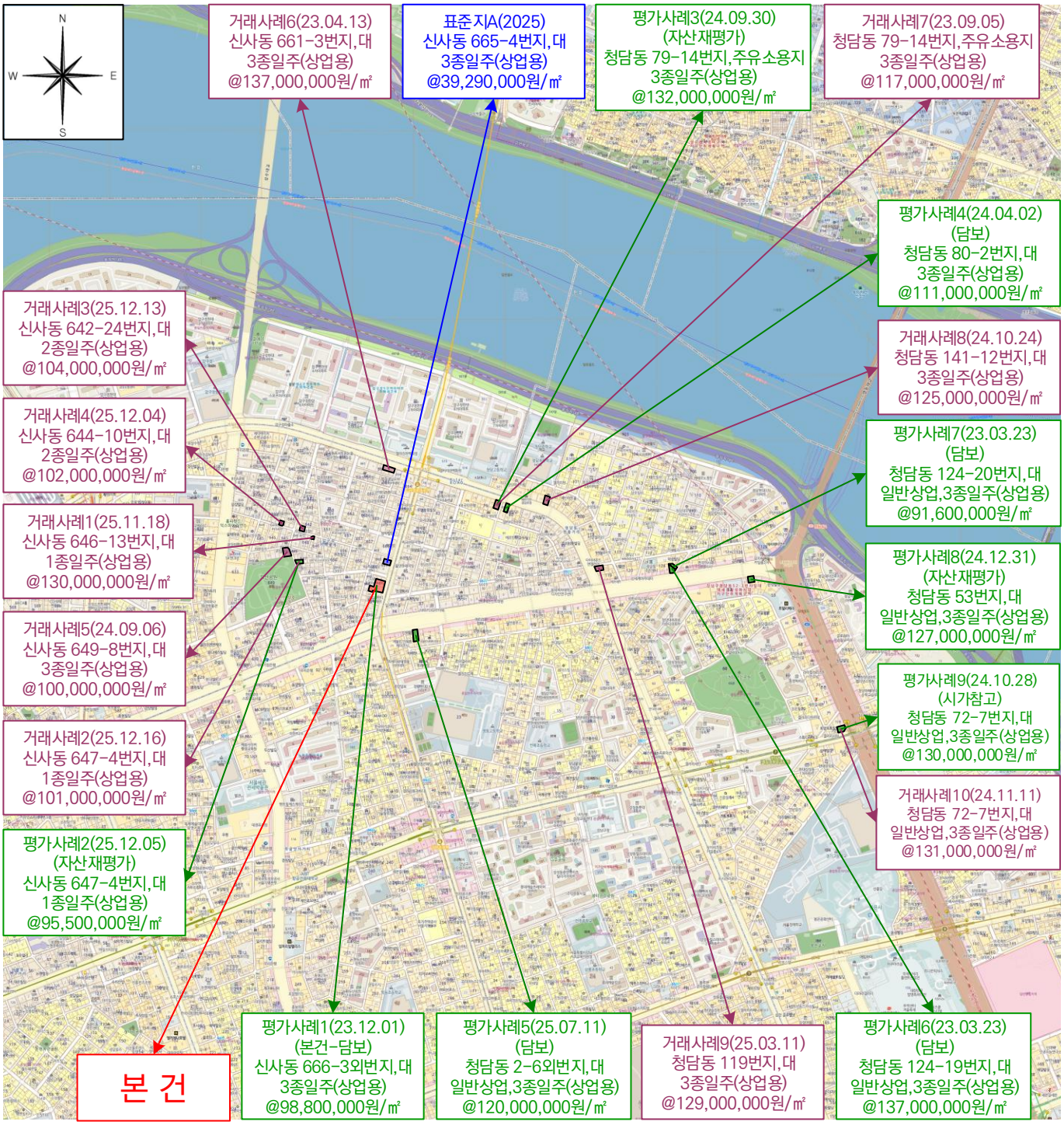
소재지	서울특별시 강남구 신사동 666-3외



위 치 도

일련번호 : ( )

소재지	서울특별시 강남구 신사동 666-3외



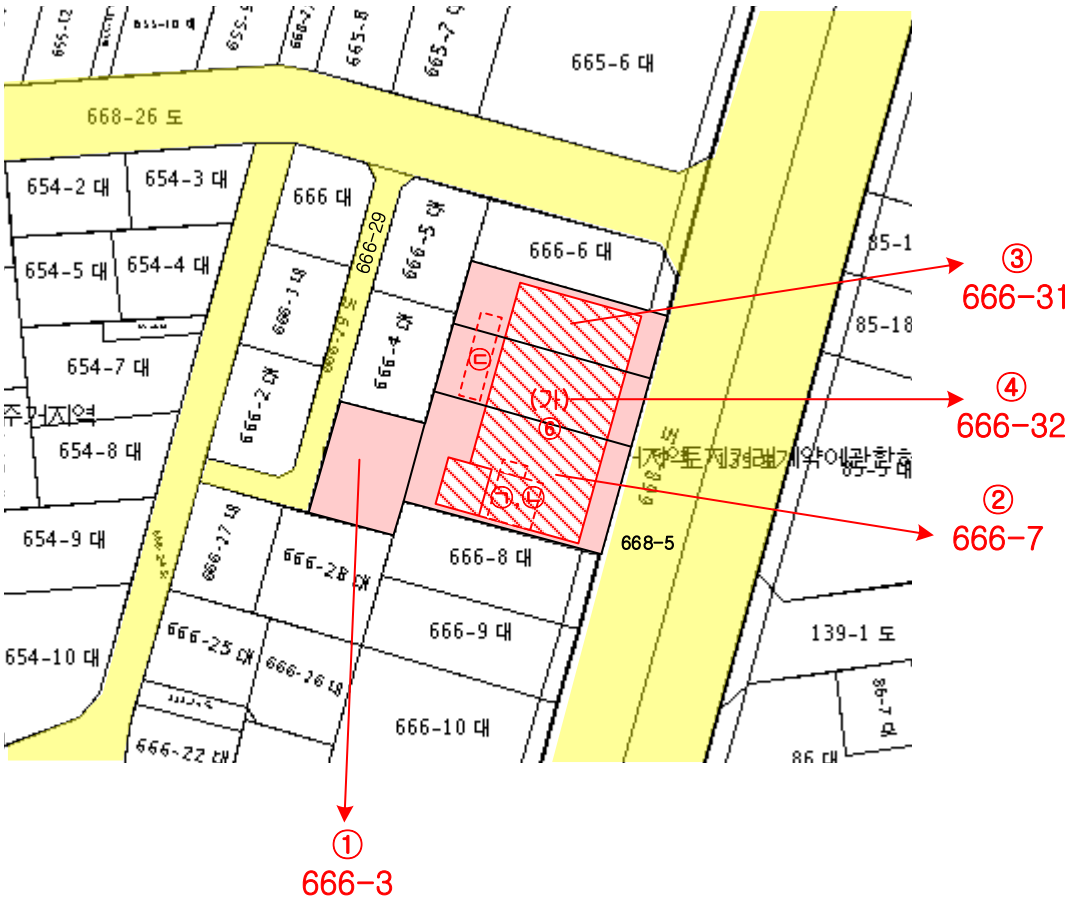
범 례	본 건	표준지	평가사례	거래사례

지 적 개 황 도

일련번호 : ( )

N

S : 1/1,200

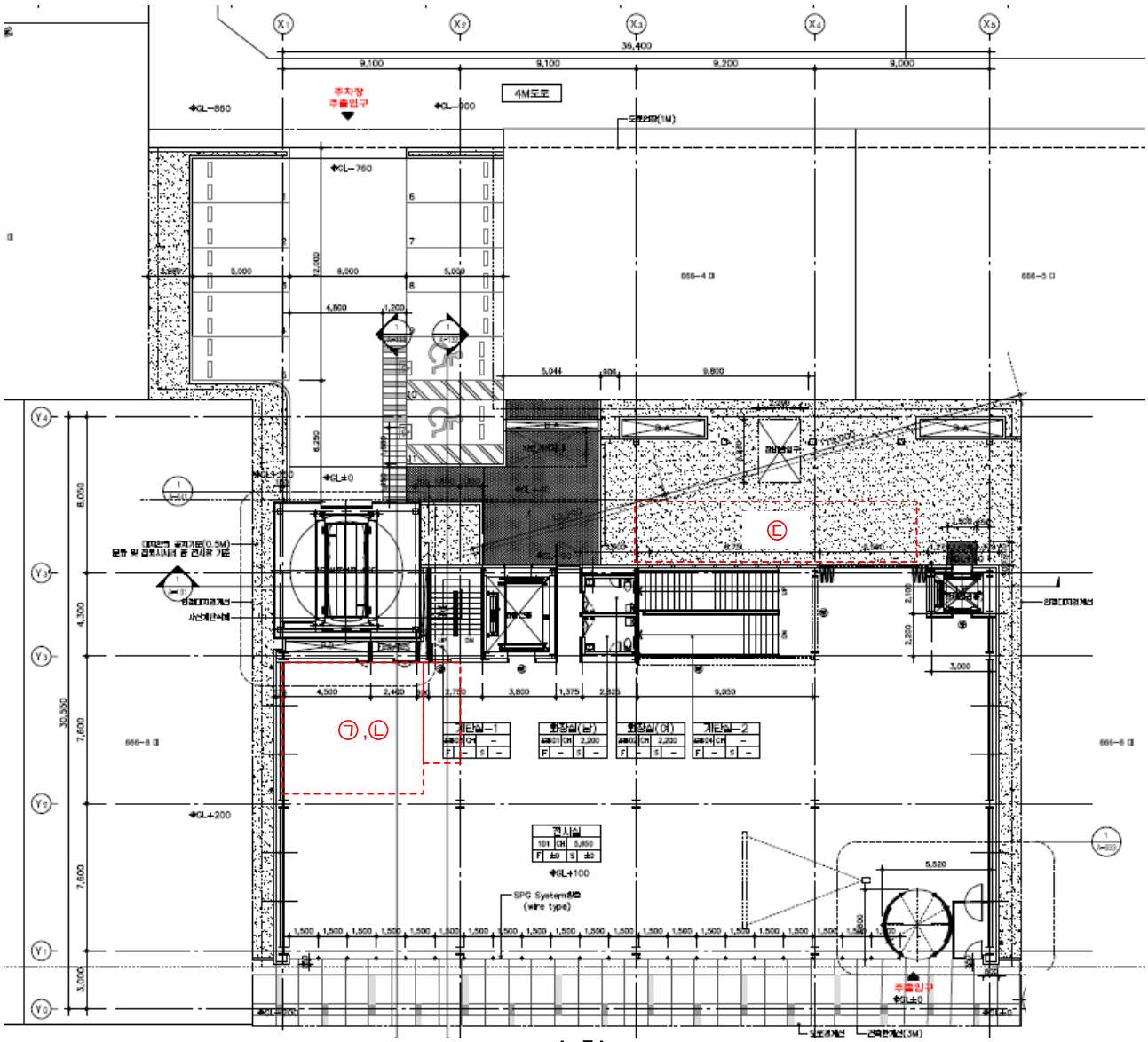


범 례	1층	2층	③ 3층 이상	제시외건물	평가외건물

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



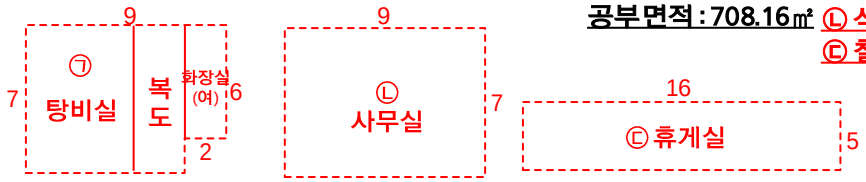
(1층)

공부면적 : 708.16㎡

㉠ 석고보드조(탕비실, 화장실 등) 약 61㎡

㉡ 석고보드조 1층중층(사무실) 약 63㎡

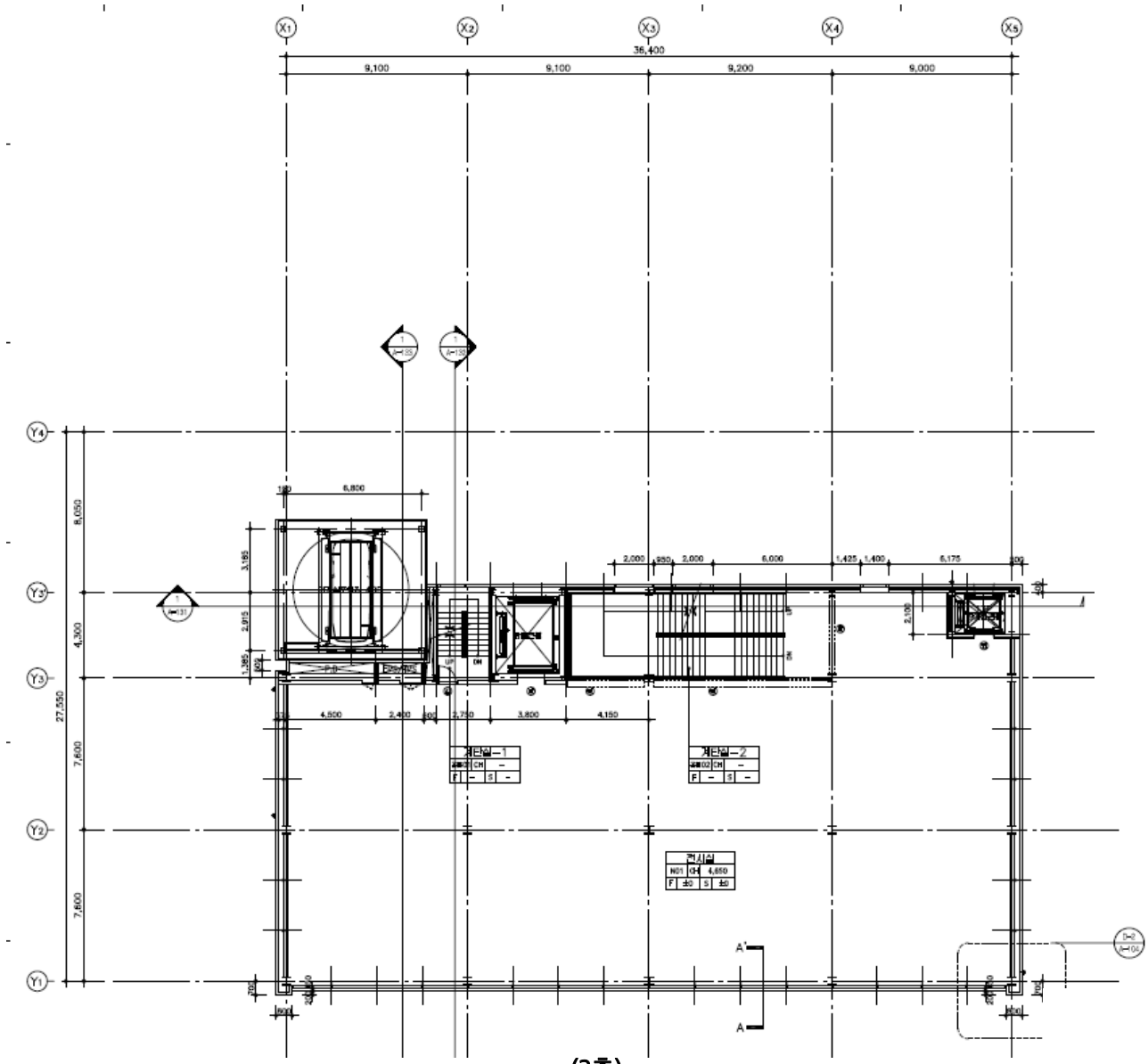
㉢ 철제 폴딩도어 접이식 강판지붕(휴게실) 약 80㎡



건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



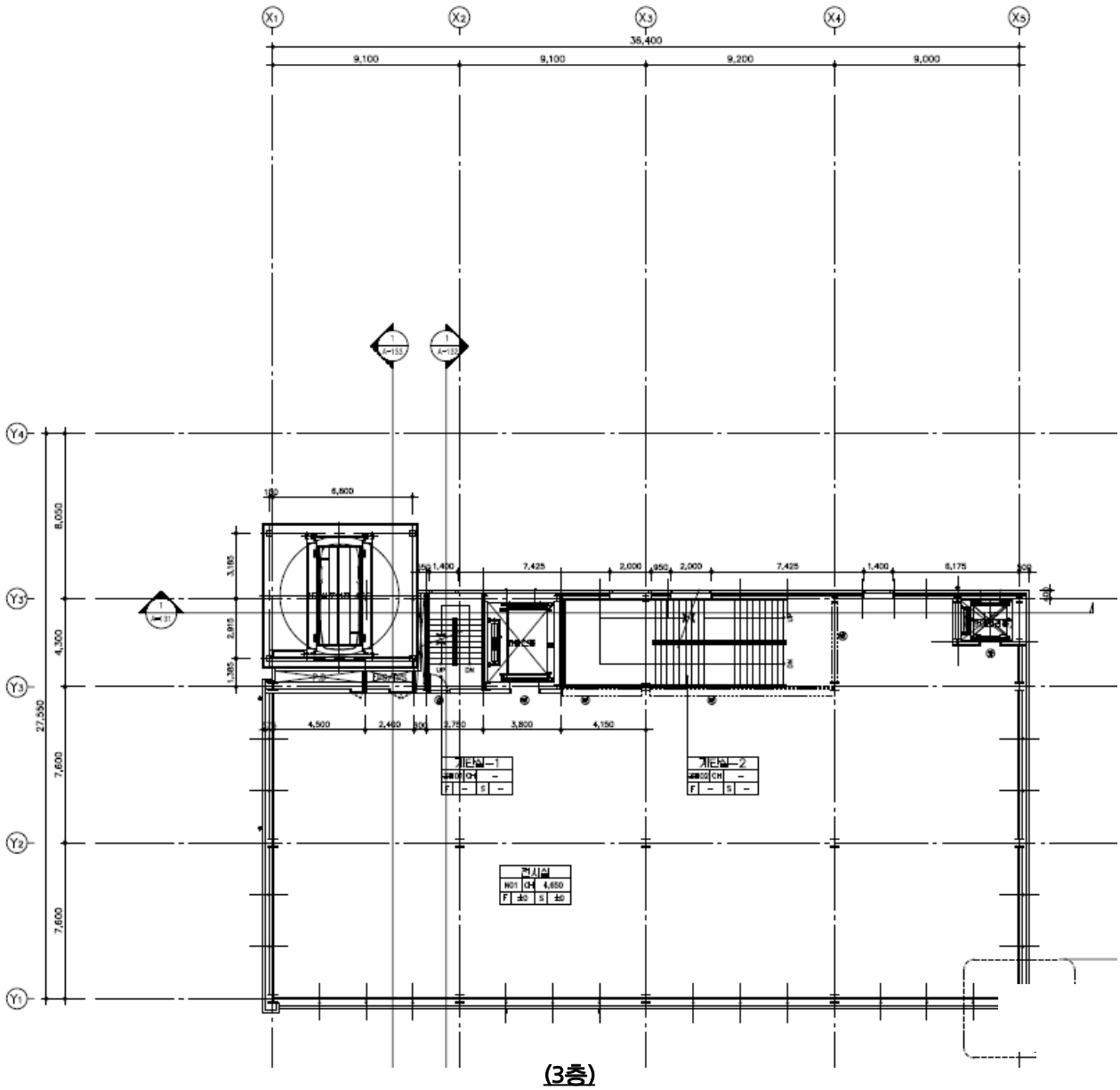
(2층)

공부면적 : 694.78㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



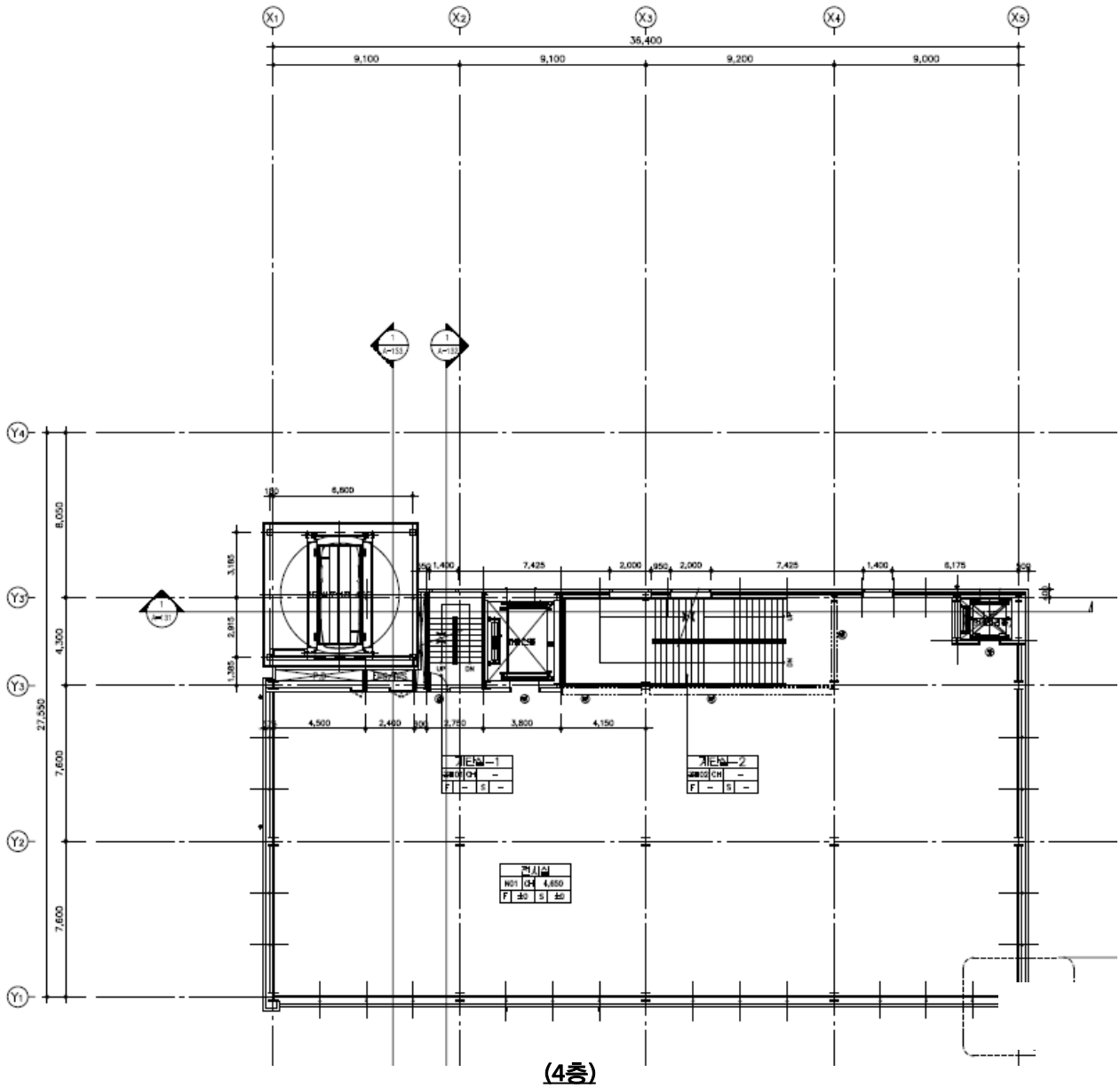
(3층)

공부면적 : 693.23㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



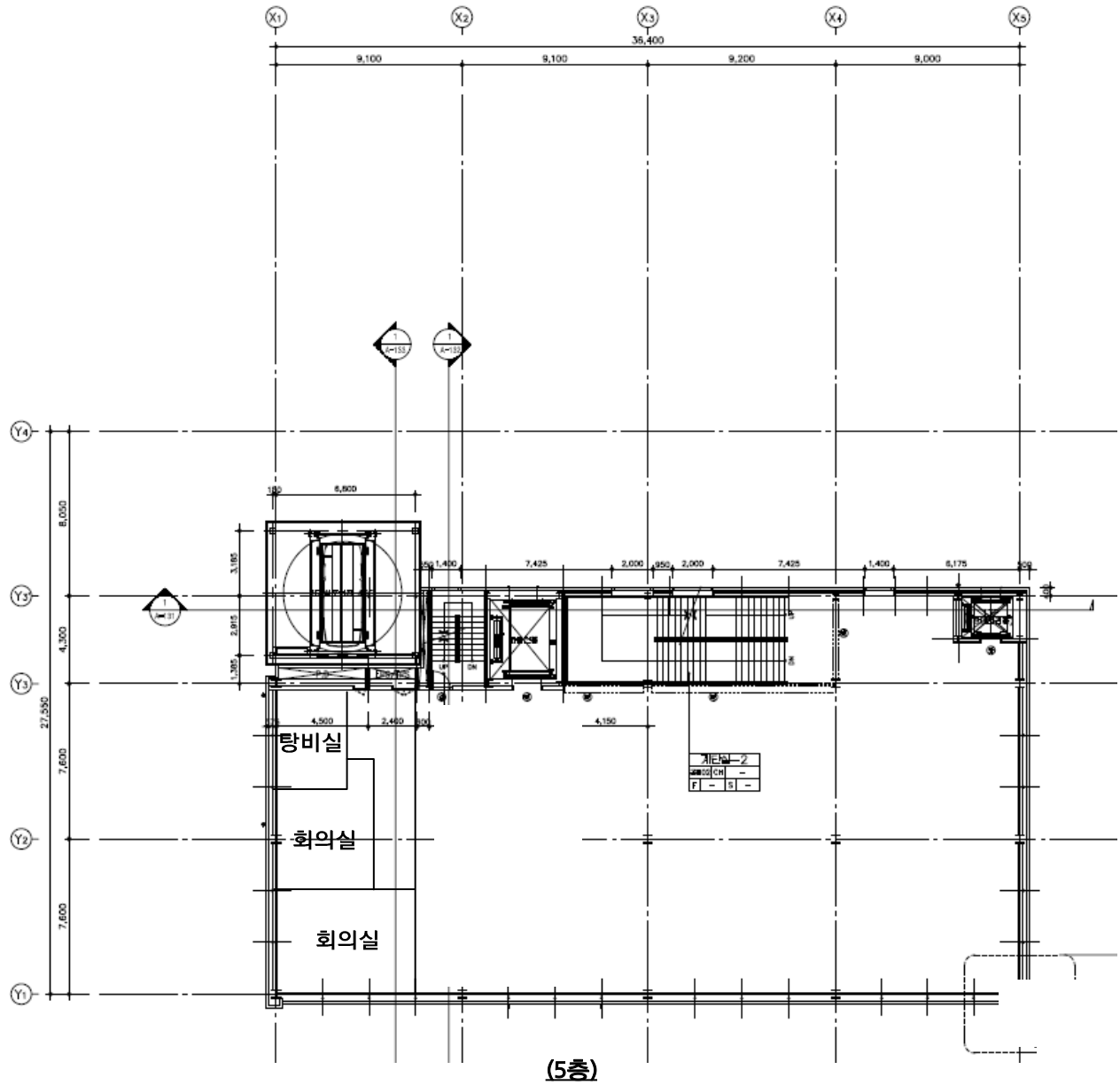
(4층)

공부면적 : 693.23㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



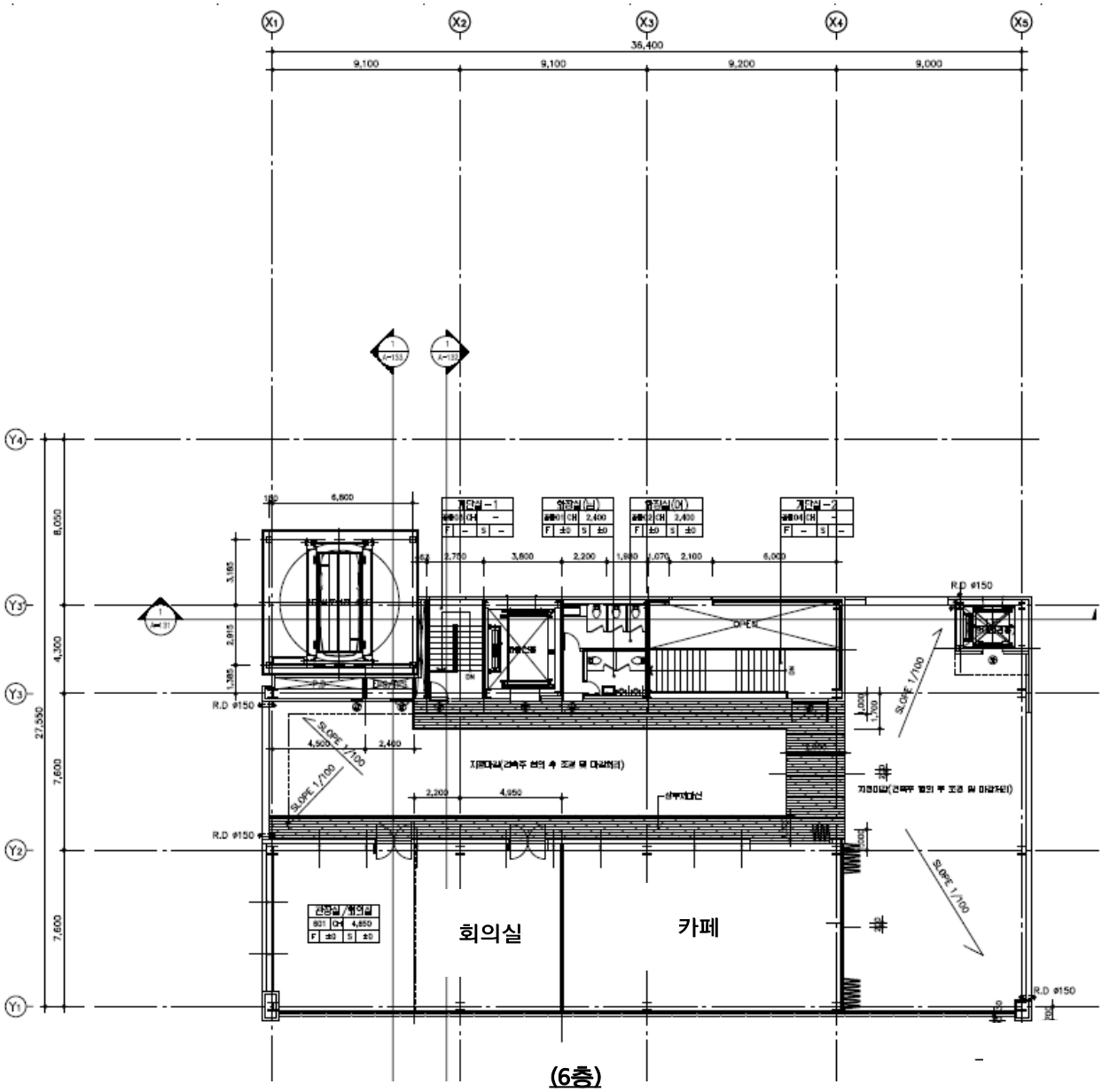
(5층)

공부면적 : 693.23㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



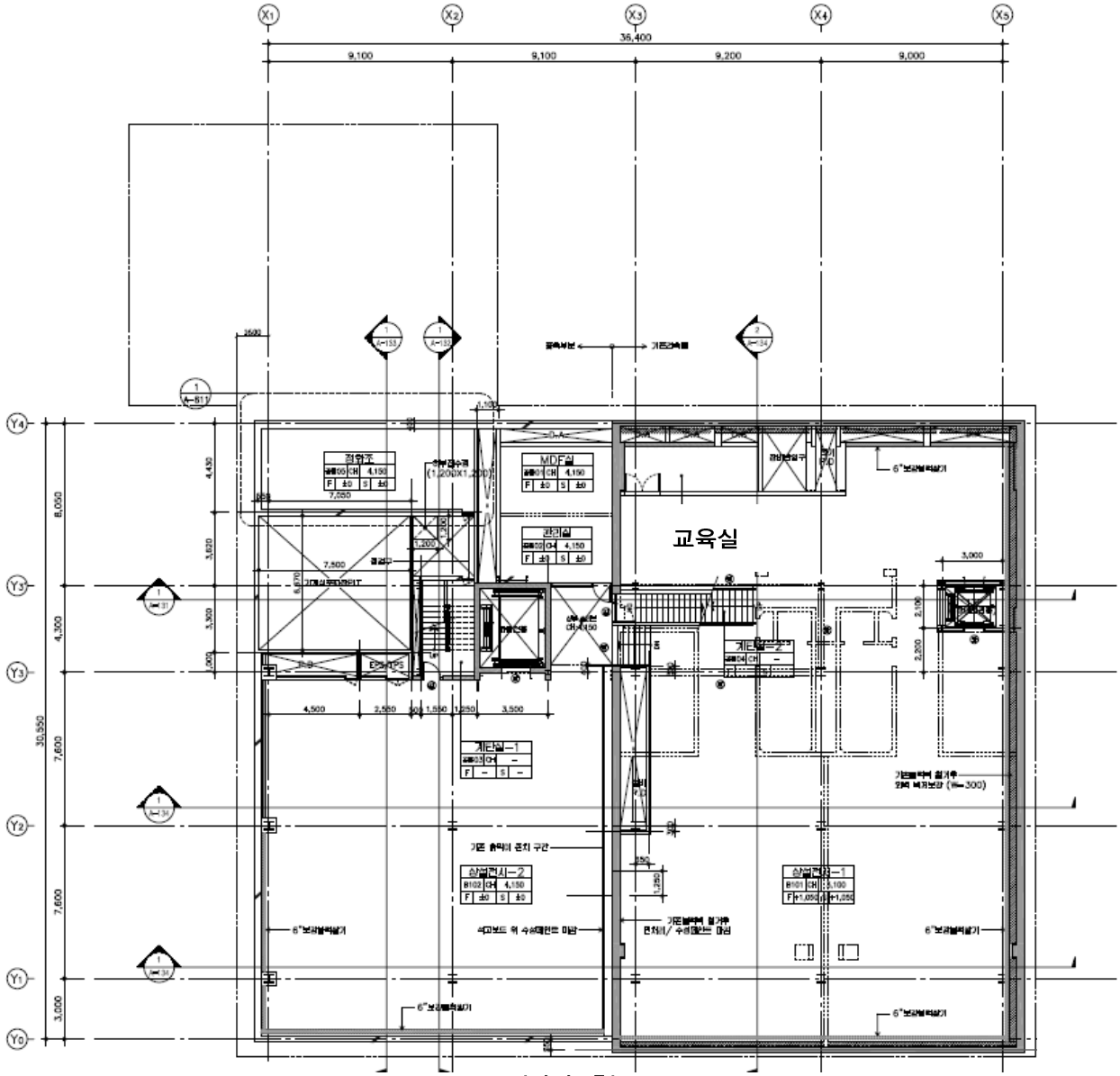
(6층)

공부면적 : 304.23㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

NO SCALE



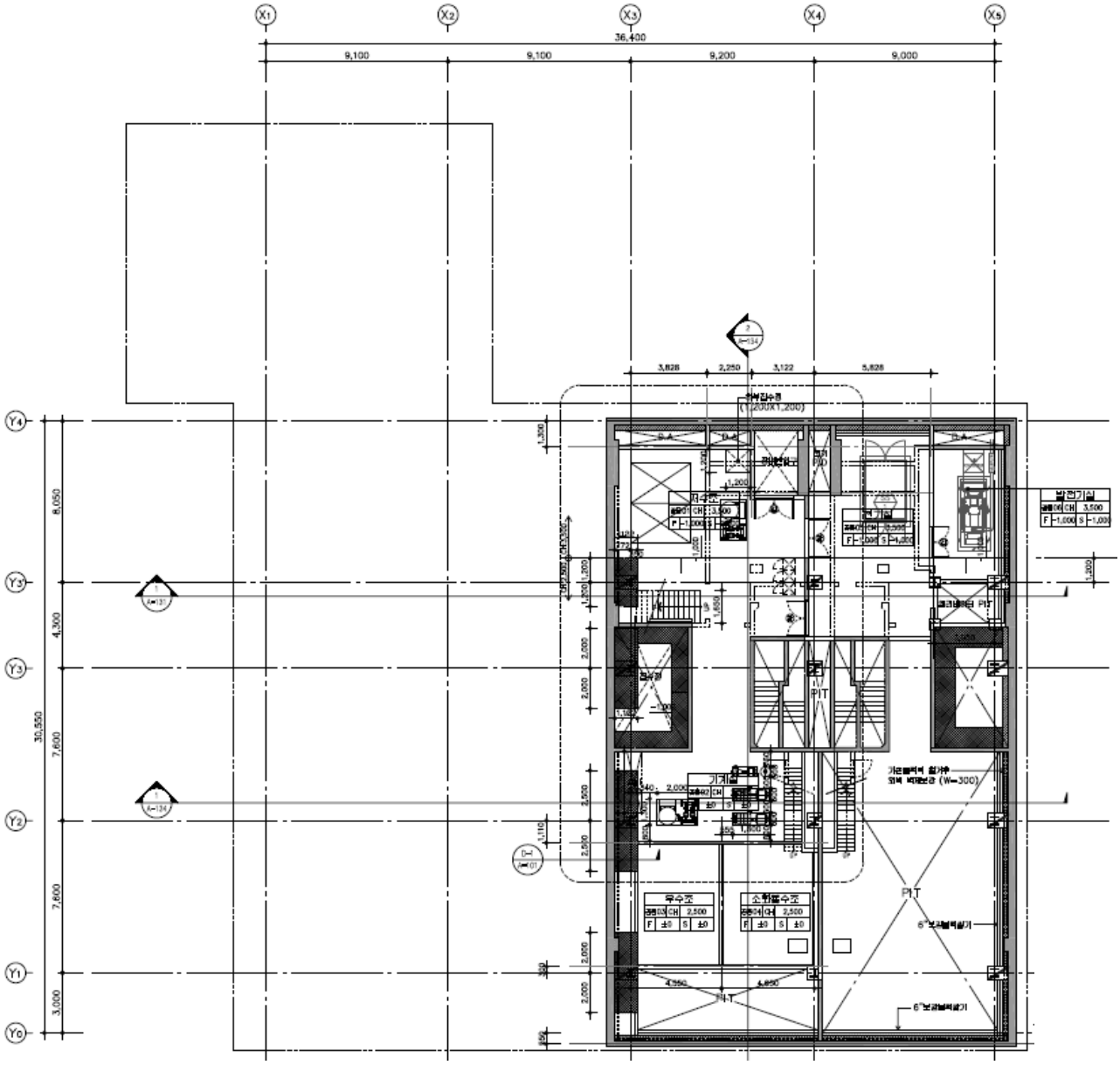
(지하1층)

공부면적 : 959.92㎡

건 물 개 황 도

일련번호 : ( )

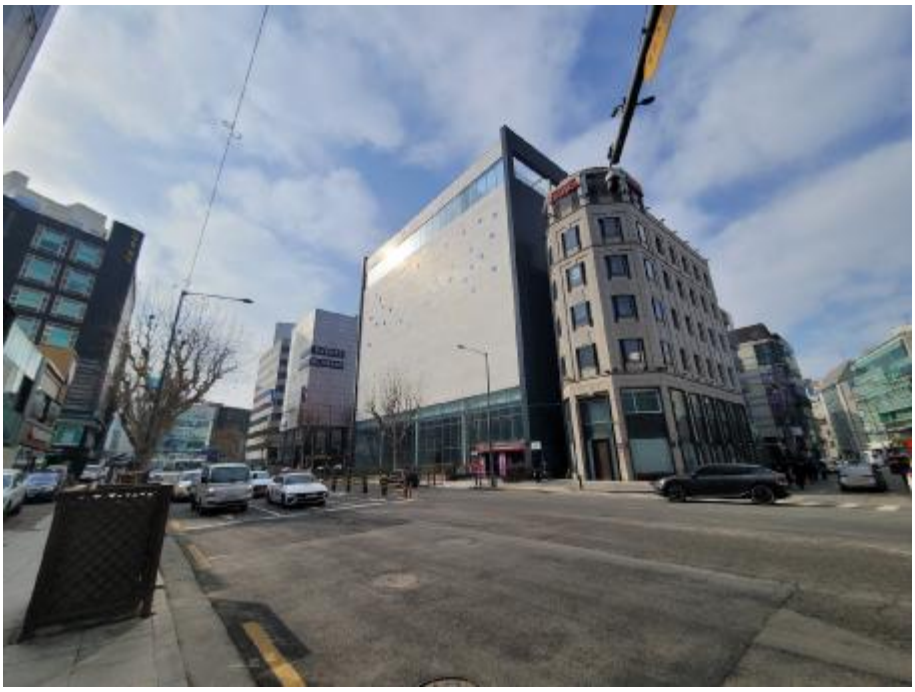
NO SCALE



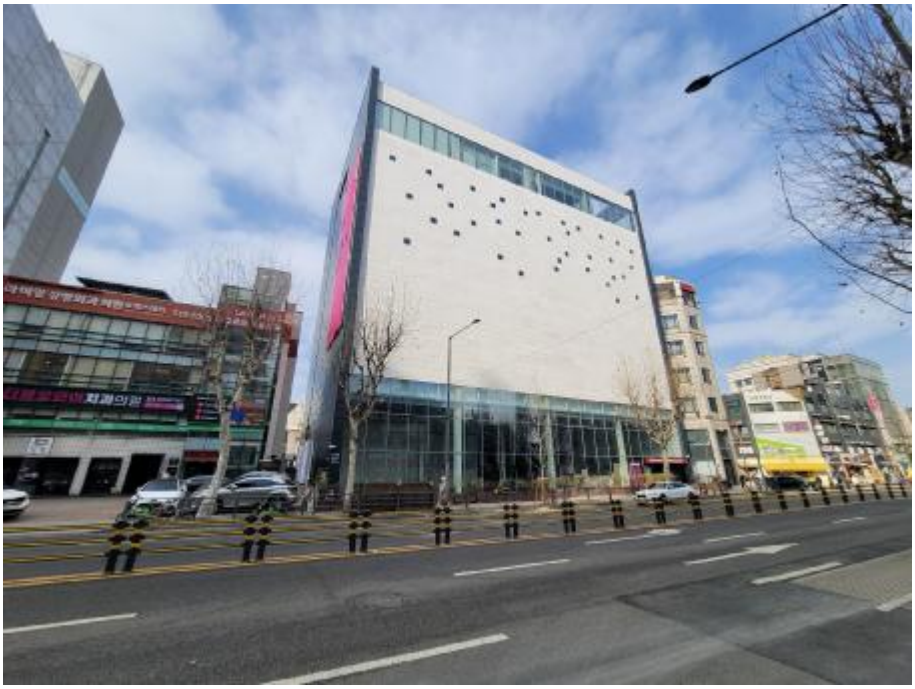
(지하2층)

공부면적 : 220.97㎡

현 황 사 진



본건 전경**(**북동측에서 촬영**)**

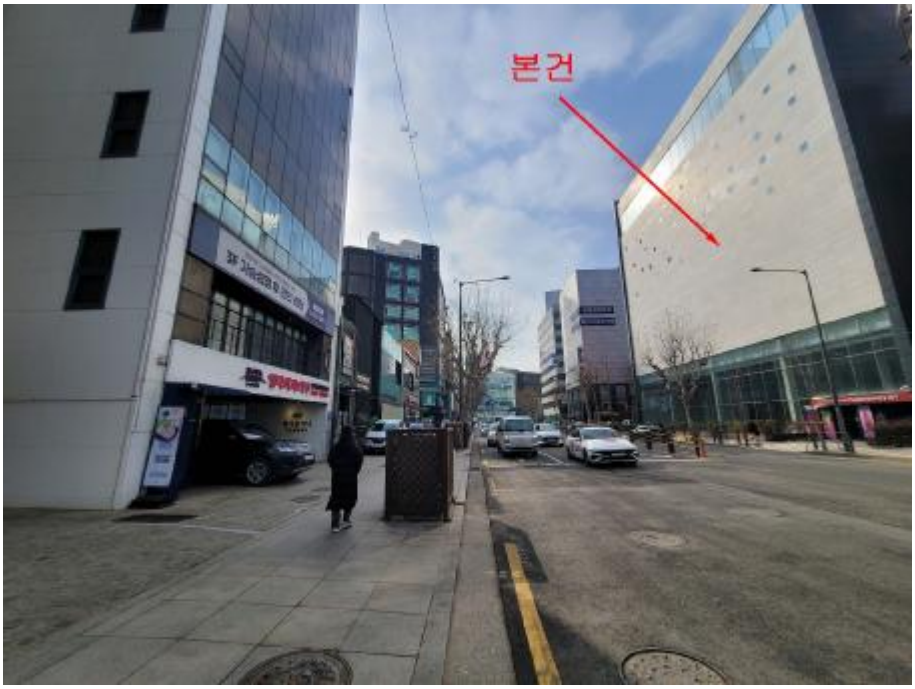


본건 전경**(**남동측에서 촬영**)**

현 황 사 진



본건 전경**(**서측에서 촬영**)**



본건 주위환경

현 황 사 진

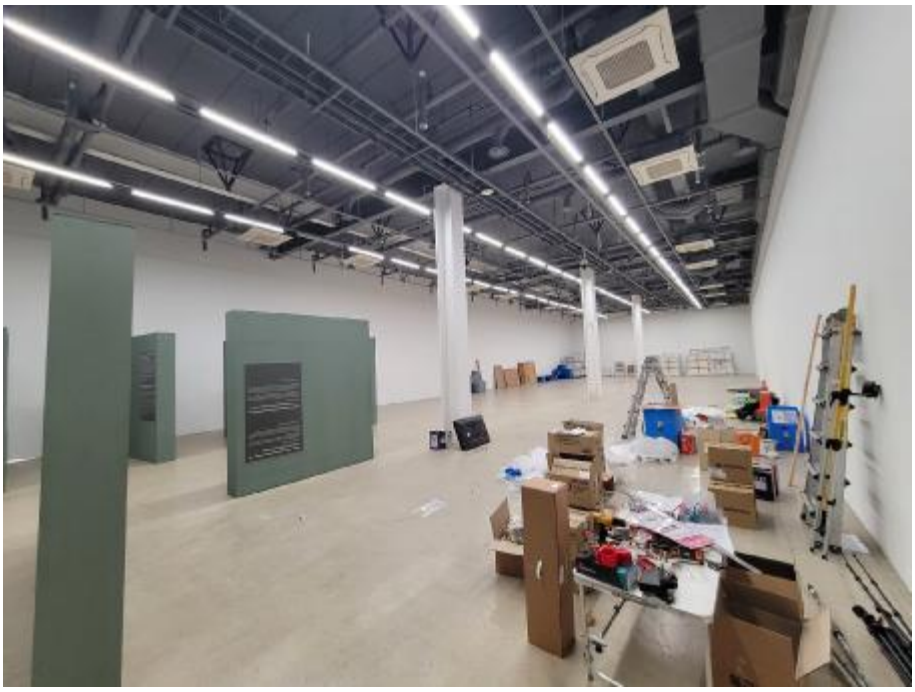


본건 주위환경

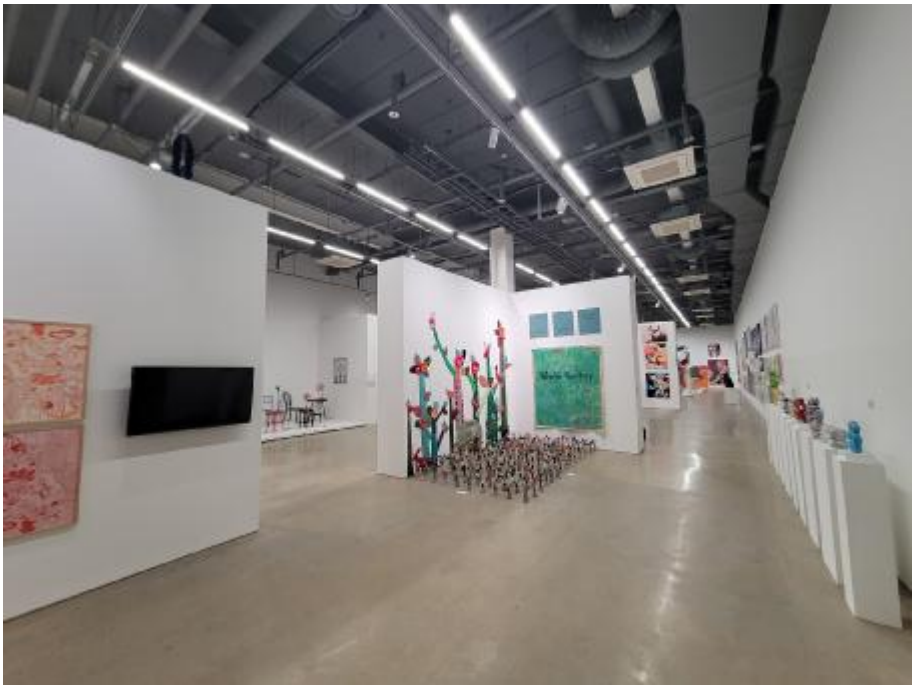


본건 **1**층 내부전경

현 황 사 진



본건 **2**층 내부전경



본건 **3**층 내부전경

현 황 사 진



본건 **4**층 내부전경



본건 **5**층 내부전경

현 황 사 진



본건 **6**층 전경



본전 지하**1**층 내부전경

현 황 사 진

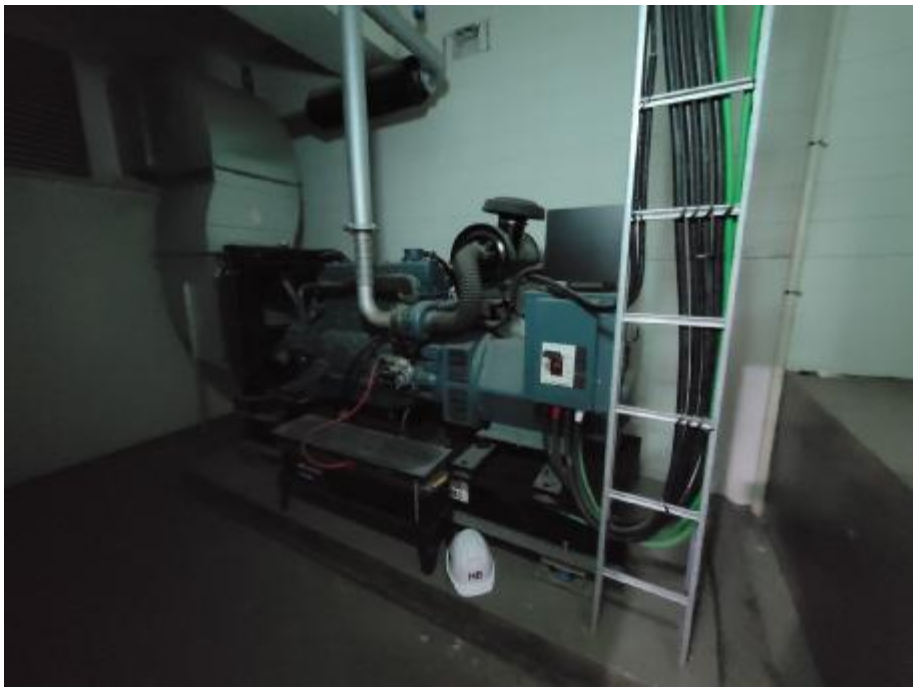


본전 지하**1**층 내부전경



본건 지하**2**층 전기실 내부전경

현 황 사 진



본건 지하**2**층 발전기실 내부전경



본건 지하**2**층 기계실 내부전경

현 황 사 진

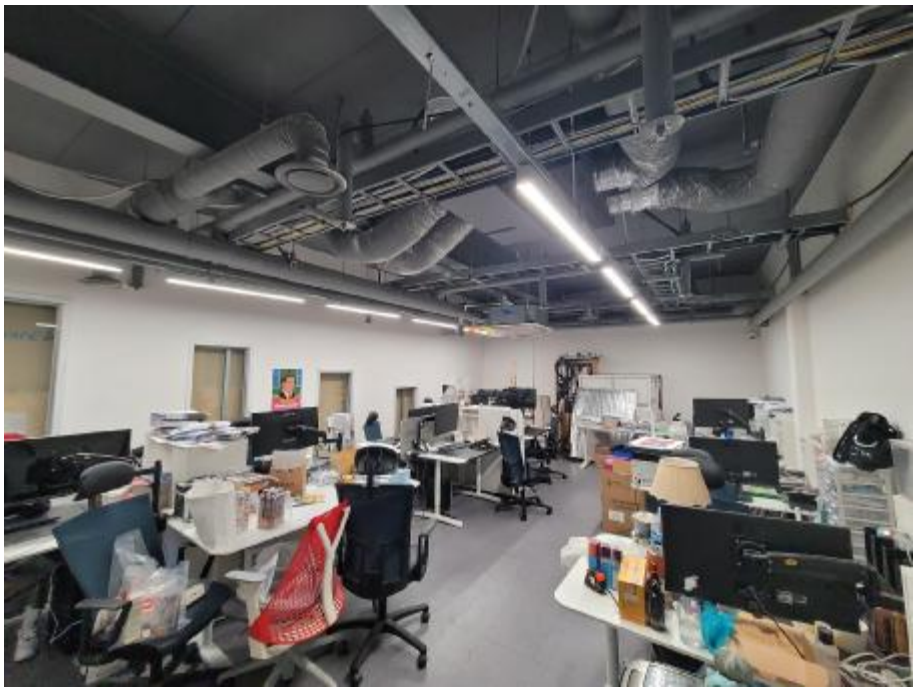


본건 차량용 승강기



종물및부합물 ㉠,㉡

현 황 사 진



제시외건물㉡ 내부



제시외건물㉢ 내부