

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 서울특별시 은평구 불광동 310-4 외
[부동산]

의뢰인: 국제자산신탁(주)

감정평가서 번호 대한 제190827-10-0007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

본사 : 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이버들동 10층 10-S13호

TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대표이사 서 훈 하

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

서래릉

(인)

(주)대한감정평가법인
대표이사

서 훈 하 (서명 또는 인)

감정평가액	일백칠십구억칠천일백사십만사천칠백팔십원정 (\17,971,404,780.-)			
의뢰인	국제자산신탁(주)	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	국제자산신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	(주)지에스인스트루먼트	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2019.09.03	2019.09.03	2019.09.05

감 정 평 가 내 용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	1,935	토지	1,935	-	17,770,810,000
	건물	3,744.5	건물	3,648.59	-	200,594,780
		이	하	여	백	
	합계				\17,971,404,780.-	

심사확인

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

심사자
감정평가사

강동영

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 (주)폴루스바이오팜 소유(등기사항전부증명서상(주)지에스인스트루먼트 소유, 수탁자 국제자산신탁(주))의 서울특별시 은평구 불광동 소재 지하철 3호선 “연신내역” 북동측 인근 연서시장 내에 위치하는 상업용부동산(토지·건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

3. 대상물건의 개요

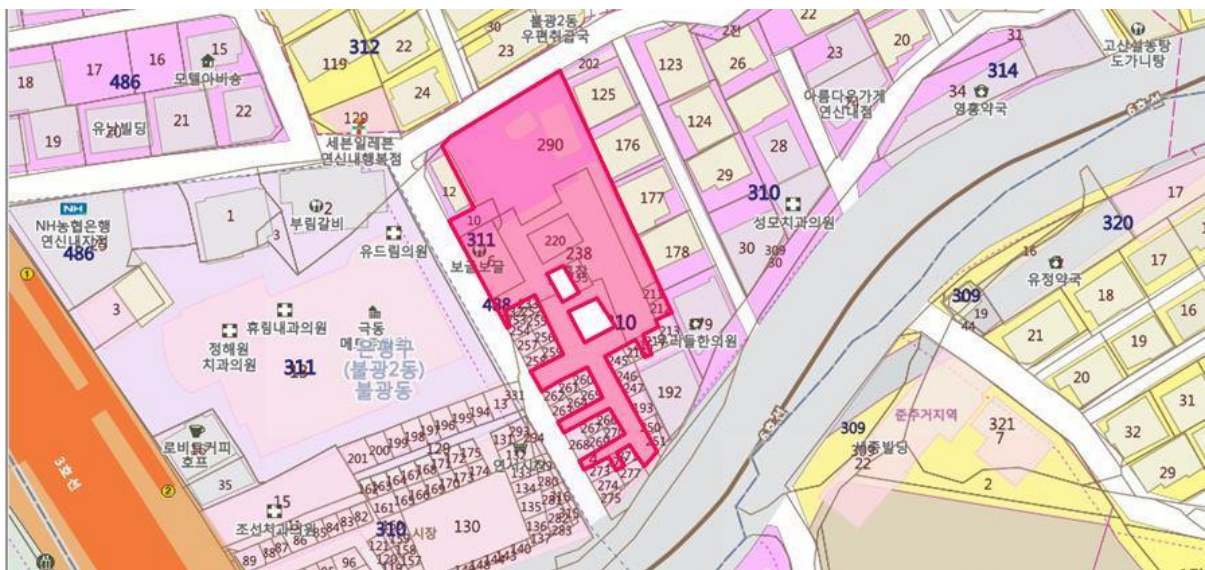
1) 토지

구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(㎡)	도로 조건	형상/지세	개별공시지가 (2019.01.01.)	비고
1	불광동 310-4	일반 상업	대	상업용	390.0	광대 세각	부정형/ 평지	10,790,000	도로, 타인점용
2	불광동 310-211	일반 상업	대	상업용	13.0	광대 세각	부정형/ 평지	6,735,000	일단지
3	불광동 310-212	일반 상업	대	상업용	13.0	광대 세각	부정형/ 평지	6,735,000	일단지
4	불광동 310-215	일반 상업	대	상업용	6.0	광대 세각	부정형/ 평지	6,735,000	일단지
5	불광동 310-220	일반 상업	대	상업용	82.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,090,000	일단지
6	불광동 310-235	일반 상업	대	상업용	26.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,090,000	일단지
7	불광동 310-238	일반 상업	대	상업용	468.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,090,000	일단지 일부 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적(㎡)	도로 조건	형상/지세	개별공시지가 (2019.01.01.)	비고
8	불광동 310-272	일반 상업	대	상업용	5.0	광대 세각	부정형/ 평지	6,600,000	일단지
9	불광동 310-286	일반 상업	대	상업용	1.0	광대로	부정형/ 평지	2,880,000	도로
10	불광동 310-290	일반 상업	대	상업용	745.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,458,000	일단지
11	불광동 311-5	일반 상업	대	상업용	3.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,090,000	일단지
12	불광동 311-6	일반 상업	대	상업용	129.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,940,000	일단지
13	불광동 311-10	일반 상업	대	상업용	41.0	광대 세각	부정형/ 평지	7,940,000	제시외 ㉠,㉡소재
14	불광동 310-320	일반 상업	대	상업용	6.0	광대로	부정형/ 평지	10,120,000	도로
15	불광동 488-12	일반 상업	대	상업용	4.0	세로 (가)	정방형/ 평지	7,940,000	일단지, 도로
16	불광동 488-13	일반 상업	대	상업용	3.0	세로 (가)	정방형/ 평지	7,940,000	일단지

대 상 물 건



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 건물

가) 전체 건물의 개황

대지면적	-	건축면적	-
건폐율	-	용적율	-

기호	구분	구조/지붕	일반건축물대장상 용도	면적(㎡)	사용승인일자
(가)~(마)	1층	철근콘크리트구조/ 스라브지붕(평옥개)	점포	1,929.82	1970.11.03
(바)	2층		점포 및 사무실	1,972.23	1979.10.27. (증축)
	3층		점포 및 사무실	622.81	
연면적				4,524.86	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 대상건물

기호	구조	용도		층층수	연면적(㎡)		신축년도	비고
		공부	실제		공부	실제		
가	철근콘크리트구조 평옥개	점포 (복도)	점포 (복도)	2F 중 1F	950.61	950.61	1970.11.03	의뢰 목록 17
나	철근콘크리트구조 스라브지붕	점포	점포	2F 중 1F	11.57	11.57		의뢰 목록 19
다	철근콘크리트구조 스라브지붕	점포	점포	2F 중 1F	11.57	11.57		의뢰 목록 20
라	철근콘크리트구조 평옥개	점포	점포	2F 중 1F	66.25	66.25		의뢰 목록 21
마	철근콘크리트구조 평옥개	점포	점포	2F 중 1F	13.55	13.55		의뢰 목록 22
바	철근콘크리트구조 평옥개	점포 및 사무실	점포 및 사무실	3F 중 2F	1,972.23	1,972.23	1979.10.27. (증축)	의뢰 목록 18
				3F 중 3F	622.81	622.81		
사	연와조 평옥개	수위실	-	1F	16.90	-		
아	옹벽 콘크리트 스라브	지하실	-	지1F	79.01	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2019년 09월 03일입니다.

5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2019년 09월 03일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본 평가대상은 귀 제시 의뢰목록에 의거하였습니다.

나. 본건 토지 기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16)은 일단의 상업용 건부지로 이용 중이고 그 이용상황이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건 토지 기호(1)의 상당부분과, 기호(7)의 일부와 기호(9),(14),(15)현황 도로로 이용 중인 바, 이를 고려하여 평가하였습니다.

라. 본건 토지 기호(1), (7)의 일부 지상에 타인소유의 건물이 소재하는 바, 건물의 구조 및 이용상황, 타인점유에 따른 소유권의 제한정도 등을 고려하여 평가하였습니다.

마. 본건 토지 기호(4), (16)의 경우 타인소유의 건물이 본건과 관련지번으로 등재되어 있습니다.

바. 본건 건물(가)~(마)는 공부상 별도의 건물로 표기되어 있음에도 불구하고 현황 1개동의 건물로서 사실상 구분이 불가능하므로 일괄 평가하였습니다.

사. 본건 건물 기호(사),(아)는 현황 멸실 상태입니다.

아. 일반건축물대장상 310-265번지에 점포 13.75㎡ 국제신탁주식회사 등재된 사항이 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

자. 본건 건물(바) 2층의 상당부분은 타인소유 토지상에 소재하고 있으니 업무진행에 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 또는 거래사례비교법을 적용하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항은 건물을 감정평가 할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며,
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합합니다.
- (3) 수익방식의 경우 토지는 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있습니다.
- (4) 비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 따라서 본 평가에 있어서는 일반상업지역 내 부동산으로서 대상물건의 성격 및 평가목적을 고려하여 볼 때 토지는 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성 있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(6) 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 따른 원가방식인 원가법으로 평가하였습니다.

2. 토지감정평가액 산출과정

가. 감정평가방법

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

상기와 같은 기준으로 선정한 표준지 공시지가는 다음과 같습니다.

구 분		표 준 지	위 치 도
소 재 지		불광동 310-245	
면적(㎡)		15.0	
지 목		대	
용도지역		일반상업지역	
이용상황		상업용	
도로조건		세각(불)	
형상/지세		정방형/평지	
기 타		-	
공시 지가	기준일	2019.01.01	
	단가 (원/㎡)	7,090,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

(가) 시점수정 기준

- 1) 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다.
- 2) 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(나) 시점수정 내용

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
서울특별시 은평구 상업지역 (2019. 01. 01 ~ 2019. 09. 03)	3.282% (1.03282)	$(1+0.02758) \times (1+0.00465 \times 34/31)$ ≈ 1.03282

(3) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

공시지가 표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

※기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/ 표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.30	대상토지가 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.70	대상토지가 표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.928	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지 중 도로부분과 기호(9),(14)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/ 표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.30	대상토지가 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.23	대상토지가 표준지 대비 형상 및 현황도로의 이용상황 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(임채이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.305	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지 중 타인점용부분

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/ 표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.30	대상토지가 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.70	대상토지가 표준지 대비 형상 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	0.70	대상토지는 지상에 타인 소유 건물이 존재하는 토지로서 사용·수익에 제한이 있는바 표준지 대비 열세합니다.
누 계			0.650	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 기호(13)

조 건	항 목	세 항 목	비교치 [대상토지/ 표준지]	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.05	대상토지가 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등	1.00	유사합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등 접면도로상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.95	대상토지가 표준지 대비 각지 등에서 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(임채이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	유사합니다.
누 계			1.017	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

(나)산정방법

표준지 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

■ 평가사례(거래사례)기준 표준지 가격

$$= \text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

■ 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정

(다) 인근지역 거래사례

1) 대상물건 거래사례

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 거래사례의 분석

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기 호	소재지	토지 면적 (㎡)	지목	이용 상황	도로 접면	용도 지역	거래금액(원) (토지단가, 원/㎡)	거래시점	비고
A	불광동 310-260	14	대	상업용	세각 (불)	일반 상업	170,000,000 (약 12,084,786)	2018.06.14	토지건물 일괄거래
B	불광동 310-274	21	대	상업용	세로 (가)	일반 상업	575,000,000 (약 27,620,495)	2019.03.09	토지건물 일괄거래
C	불광동 310-242	14	대	상업용	세로 (불)	일반 상업	100,000,000 (약 7,081,357)	2018.10.31	토지건물 일괄거래

※ 배분법에 의한 토지 단가

- 거래사례 (A)

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 구조 및 용도	사용승인일	거래금액 (원)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
14	13.55	철근콘트리트 점포	1970.11.03	170,000,000	169,187,000	12,084,786
건물재조달원가 (원/㎡)		내용년수	잔존년수 (관찰감가)	건물적용단가 (원/㎡)	건물추정가액 (원)	
600,000		50	5	60,000	813,000	

- 거래사례 (B)

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 구조 및 용도	사용승인일	거래금액 (원)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
21	21.16	철근콘트리트 일반음식점	1970.11.03	575,000,000	573,730,400	27,320,495
건물재조달원가 (원/㎡)		내용년수	잔존년수	건물적용단가 (원/㎡)	건물추정가액 (원)	
600,000		50	5	60,000	1,269,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 (C)

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 구조 및 용도	사용승인일	거래금액 (원)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
14	14.35	철근콘크리트 점포	1970.11.03	100,000,000	99,139,000	7,081,357
건물재조달원가 (원/㎡)		내용년수	잔존년수	건물적용단가 (원/㎡)	건물추정가액 (원)	
600,000		50	5	60,000	861,000	

(다) 인근지역 평가사례

1) 대상물건 평가사례

평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
			이용상황				
자산 재평가	2018. 12.31.	불광동 310-4외	일반상업	대	1,416	10,800,000	
			상업용		400	3,540,000	현황도로 부분
		불광동 311-10	일반상업	대	72	7,540,000	타인점유 부분
			상업용		41	11,800,000	

2) 인근 평가사례의 분석

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)
		이용상황					
D	불광동 310-270	일반상업	대	14	경매	2018.11.19.	11,500,000
		상업용					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도지역	지목	면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)
		이용상황					
E	불광동 310-201	일반상업	대	36	시가 참고	2018.07.31.	14,300,000
		상업용					
F	불광동 310-160	일반상업	대	18	공매	2019.08.27.	12,940,000
		상업용					

(라) 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

상기 평가사례, 거래사례 및 최근 거래동향 등 가격자료 등을 검토할 때, 본건과 유사한 토지의 인근지역 내 지가수준은 아래와 같습니다.

인근지역의 지가수준
11,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 수준

(마) 경매 낙찰가율

서울 은평구 2018년 09월 ~ 2019년 08월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
 주택 	870,714,810	833,928,500	95.8 %	6	3	50 %
 집합건물 	35,127,875,000	30,646,110,416	87.2 %	356	141	39.6 %
 상가 	558,367,700	360,350,000	64.5 %	32	4	12.5 %
근린상가	363,000,000	128,070,000	35.3 %	27	2	7.4 %
점포	165,367,700	213,080,000	128.9 %	1	1	100 %
주상복합(상가)	30,000,000	19,200,000	64 %	4	1	25 %
 특수부동산 	5,490,000,000	3,373,364,000	61.4 %	31	12	38.7 %
 토지 	473,927,000	413,880,450	87.3 %	23	8	34.8 %
대지	454,334,000	399,880,450	88 %	18	7	38.9 %
임야	19,593,000	14,000,000	71.5 %	3	1	33.3 %
전	0	0	0 %	2	0	0 %
 기타토지 	496,215,000	156,370,000	31.5 %	27	2	7.4 %
합 계	43,017,099,510	35,784,003,366	83.2 %	475	170	35.8 %

<최근 1년간 서울특별시 은평구 용도별 평균 낙찰률 (출처 : 인포케어)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

표준지	비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	D	불광동 310-270	일반 상업	대	상업 용	14	세각 (불)	정방형 평지	2018. 11.19	11,500,000	평가 사례

2) 사정보정

특별한 보정요인이 없으므로 1.00으로 적용하였습니다. (1.00)

3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2018. 11. 19 ~ 2019. 09. 03	4.173% (1.04173)	서울특별시 은평구 상업지역

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

5) 개별요인 비교

비교사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	항 목	비교치 [표준지/비교사례D]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	유사합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.00	유사합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
확지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	1.00	유사합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		1.000	

6) 격차율 산정

가) 평가사례 기준 비교표준지 단가

기호	사례단가(원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가(원/㎡)
A	11,500,000	1.04173	1.00	1.000	11,979,895

나) 기준시점의 비교표준지 단가

공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
7,090,000	1.03282	7,322,694

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 격차율

기호	비교사례 기준 비교표준지 단가	기준시점의 비교표준지 단가	격차율
D	11,979,895	7,322,694	1.636

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

그 밖의 요인 보정치	1.60
-------------	------

(6) 토지단가의 산정

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~8 10~12 15,16	7,090,000	1.03282	1.00	0.928	1.60	10,872,736	10,800,000	상가부분
1~8 10~12 15,16 9,14	7,090,000	1.03282	1.00	0.305	1.60	3,573,475	3,570,000	도로부분
1~8 10~12 15,16	7,090,000	1.03282	1.00	0.650	1.60	7,615,602	7,610,000	타인점용 부분
13	7,090,000	1.03282	1.00	1.017	1.60	11,915,487	11,900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정

(1) 비교거래사례 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	도로 조건	형상 지세	거래시점	토지단가 (원/㎡)
A	불광동 310-260	일반 상업	대	상업용	14	세각 (불)	정방형 평지	2018.06.14	12,084,786

(2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되는 바, 사정보정을 요하지 않습니다. (1.00)

(3) 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2018. 06. 14 ~ 2019. 09. 03	7.205% (1.07205)	서울특별시 은평구 상업지역

(4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교거래사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /거래사례(A)]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.30	대상토지가 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.02	대상토지가 사례 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	0.70	대상토지가 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.928	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지 중 도로부분과 기호(9),(14)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /거래사례(A)]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.30	대상토지가 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.02	대상토지가 사례 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	0.23	대상토지가 사례 대비 형상 및 현황도로의 이용상황 등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		0.305	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) 일단의 상가부지 중 타인점용부분

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /거래사례(A)]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.30	대상토지가 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	0.70	대상토지가 사례 대비 형상 등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	0.70	대상토지는 지상에 타인 소유 건물이 존재하는 토지로서 사용·수익에 제한이 있는바 사례 대비 열세합니다.
누 계		0.650	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 기호(13)

조 건	항 목	비교치 [대상토지 /거래사례(A)]	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.05	대상토지가 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세합니다.
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	1.02	대상토지가 표준지 대비 인근 주요도로 및 시설과의 접근성 등에서 우세합니다.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	유사합니다.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저 등, 접면도로상태	0.95	대상토지가 사례 대비 각지 등에서 열세합니다.
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	유사합니다.
기타조건	기 타	1.00	유사합니다.
누 계		1.017	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산정

기호	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~8 10~12 15,16	12,084,786	1.07205	1.00	0.928	12,022,699	12,000,000	상가부분
1~8 10~12 15,16 9,14	12,084,786	1.07205	1.00	0.305	3,951,426	3,950,000	도로부분
1~8 10~12 15,16	12,084,786	1.07205	1.00	0.650	8,421,072	8,420,000	타인점용부분
13	12,084,786	1.07205	1.00	1.017	13,175,738	13,100,000	-

라. 시산가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 감정평가대상 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례 비교법으로 산출한 토지단가와 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본건 감정평가대상의 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1~8, 10~12 15,16	10,800,000	12,000,000	10,800,000	상가부분
1~8, 10~12 15, 16, 9,14	3,570,000	3,950,000	3,570,000	도로부분
1~8, 10~12 15, 16	7,610,000	8,420,000	7,610,000	타인점용부분
13	11,900,000	13,100,000	11,900,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지 감정평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 평가방법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정하였습니다.

기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1~8, 10~12 15,16	10,800,000	1,415	15,282,000,000	상가부분
1~8, 10~12 15,16, 9,14	3,570,000	407	1,452,990,000	현황도로 부분
1~8, 10~12 15,16	7,610,000	72	547,920,000	타인점유 부분
13	11,900,000	41	487,900,000	
합 계		1,935	17,770,810,000	

3. 건물감정평가액 산출과정

가. 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가치를 구하는 원가법으로 평가하였습니다.

감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 전체 건물의 개요

대지면적	-	건축면적	-
건폐율	-	용적율	-

기호	구분	구조/지붕	일반건축물대장상 용도	면적(㎡)	사용승인일자
(가)~(마)	1층	철근콘크리트구조/ 스라브지붕(평옥개)	복도, 점포	1,929.82	1970.11.03
(바)	2층		점포 및 사무실	1,972.23	1979.10.27. (증축)
	3층		점포 및 사무실	622.81	
연면적				4,524.86	

다. 재조달원가

(1) 재조달원가의 개념

재조달원가란 대상물건을 기준시점 당시에 재생산 또는 재취득하는 것을 상정할 때 그에 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 일반적인 도급방식에 의한 표준적인 건설비와 통상적인 부대비용을 합산한 금액으로, 본 평가에서는 한국감정원에서 발행하는 건물신축단가표 등 제반 자료를 참고로 하여 간접법으로 재조달원가를 결정하였습니다.

한국부동산연구원에서 발행하는 건물신축단가표에 의하면 재조달원가는 표준단가에 기타 부대시설비를 보정하여 산출하도록 되어 있습니다.

표준단가란 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비, 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 간접법에 의한 표준단가

건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정하였으며, 본 건물 기호(가)~(바)는 1970년대 신축된 시장건물로서, 통상적인 관리 이용 상태에 있습니다.

기호(가)~(바) 건물의 주요 구조, 내·외부 사용자재, 바닥재 및 부대설비 등 시공의 정도를 고려할 때 「건물신축단가표」상 5급 이하의 수준에 해당되는 것으로 판단되는바, 간접법에 의한 표준단가는 다음과 같이 각각 결정하였습니다.

구 분	내 역	표준단가 (원/㎡)
건물의 구조	철근콘크리트구조 슬래브지붕(평옥개)	신축단가표를 참고하여, 기호(가)~(바) 1~3층 : 500,000원
시공의 정도	하	
마감재 수준	하	
관리상태 및 현상	하	

※ 건물신축단가표(2018.01.01. 기준)

(가) 점포 및 상가

번호	용 도	구 조			내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕			50 (45~55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가 (원/㎡)	-	964,000	906,000	849,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	용 도	구 조			내용년수
03-01-04-09	점포 및 상가	블록조/평지붕			45 (40~50)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가 (원/㎡)	-	1,072,000	940,000	852,000	-

(나) 사무실

번호	용 도	구 조			내용년수
04-01-05-09	일반업무시설	철근콘크리트조/10층이하/평지붕			50 (45~55)
급 수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가 (원/㎡)	-	1,169,000	1,100,000	1,033,000	-

(3) 부대설비 보정단가

적용 대상	설비현황					
	위생, 급배수 설비	냉방설비	난방설비	승강기설비	수변전설비	기타설비
가~바	○	-	-	화물 엘리베이터 500kg	350KVA	-
보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하여 결정하였습니다.					

(4) 재조달원가의 결정

기 호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가~바	1~3층	500,000	-	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 감가수정

(1) 감가수정의 개념

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

(2) 감가수정의 방법

일반적으로 경제적 내용년수를 표준으로 한 정액법, 정율법 또는 상환기금법 중 대상물건에 적합한 방법으로 하며, 내용년수에 의한 감가누계액이 적정치 아니하면 관찰감가법으로 조정할 수 있습니다.

(3) 정액법

대상물건의 감가총액을 내용년수로 나누어 매년의 감가액으로 하는 방법으로, 통상 잔가율 “0”으로 하며, 건물 평가에 주로 적용합니다.

$$\begin{aligned} D_n &= C (1 - R) n / N \\ P_n &= C - D_n = C \{ 1 - (1 - R) n / N \} \end{aligned}$$

D_n : 기준시점 현재 대상물건의 감가누계액

P_n : 기준시점 현재 대상물건의 가격

C : 재조달원가

R : 내용년수 만료시의 잔가율

N : 내용년수

n : 경과년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 정률법

대상물건의 매년말 가격에 일정한 감가율을 곱하여 매년의 감가액을 구하는 방법으로, 통상적으로 잔가율은“10%”이고 기계장치 평가에 주로 적용합니다.

$$\text{감가누계액} = \text{제조달원가} \times [1 - (1 - \text{감가율})^n] \quad (n : \text{경과년수})$$

(5) 상환기금법

대상물건의 내용년수의 만료되는 때에 있어서의 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용년수로 상환하는 방법으로 광산 등의 평가에 적용합니다.

$$\text{감가누계액} = \text{경과년수} \times \text{제조달원가} \times (1 - \text{잔가율}) \times \text{감가율}$$

(6) 관찰감가법

대상물건의 내용년수나 감가율 등 산식을 사용함이 없이 대상물건의 각 구성부분 또는 전체에 대하여 그 실태를 직접 관찰 조사하여 감가요인과 감가액을 직접 구하는 방법으로, 평가대상이 되는 부동산의 상태를 면밀히 관찰하여 그것이 어느 정도에 해당하는지를 파악하고 적절한 감가율을 적용하여 감가수정 하는 방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 대상물건의 감가수정의 방법

(1) 감가수정 방법의 결정

평가대상 물건이 건물이므로 대상물건의 총감가액을 내용년수로 나누어 매년의 감가액으로 삼는 방법인“정액법”으로 감가수정하였습니다.

다만, 기호(가)~(마) 건물의 경우 신축 이후 경제적 내용년수가 대부분 만료되었으나 통상적인 수선 및 관리를 행하여 기준시점 현재 점포 및 사무실로 이용 중에 있기에, 관찰감가법을 병용하였습니다.

(2) 내용년수 만료시 잔가율(R)

평가대상 물건이 건물이므로 내용년수 만료시의 폐재가격과 철거에 소요되는 비용을 고려하여 내용년수 만료시 잔가율을“0”으로 결정하였습니다.(R=0)

(3) 내용년수(N) 및 경과년수(n)

기호(가)~(마)는 철근콘크리트구조 슬래브지붕 3층 상가 건물로서, 골조, 시공정도, 지붕구조 등을 고려한 일반적인 경제적 내용년수인 50년으로 결정하였으며, 기호(바)는 증축부분으로 실제경과연수를 기준하여 기존 건물의 장래보존연수 범위에서 장래보존연수를 적용하였습니다.

(4) 경과년수(n) 및 유효 잔존 내용년수의 결정

일반적으로 경과년수는 실제 경과한 년수로 산정하며 내용년수 산정은 만년으로 적용하였습니다. 기호(가)~(마) 건물의 경우 신축 이후 경제적 내용년수 대부분 만료되었으나 기준시점 현재 점포 및 사무실로 이용 중인 점을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 적용 잔존내용년수를 5년으로 조정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 건물 평가액의 결정

(1) 건물 적용단가

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	적용 내용년수	잔존내용년수		적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	
가~마	1층	500,000	1970.11.03	50	-	5	50,000
바	2층	500,000	1979.10.27. (증축)	44	-	5	57,000
	3층	500,000		44	-	5	57,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / 경제적 내용년수

(2) 건물가격의 결정

기호	구분	용도	구조	면 적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격(원)
가~마	1층	점포	철근콘크리트구조	1,053.55	50,000	52,677,500
바	2층	점포 및 사무실	철근콘크리트구조	1,972.23	57,000	112,417,110
	3층	점포 및 사무실	철근콘크리트구조	622.81	57,000	35,500,170
합 계				3,648.59		\ 200,594,780

3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

본건은 일반상업지역 내 상업용 부동산으로서 주위환경 및 인근토지의 이용상황 등을 고려할 때 상업용으로 이용하는 것이 최유효이용으로 판단되며, ① 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 토지평가액 ② 원가법에 의한 건물평가액을 각각 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	평 가 액 (원)	비 고
토 지	17,770,810,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	200,594,780	
평 가 총 액	\ 17,971,404,780	

토지 · 건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-03>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 은평구 불광동	310-4	대	일반상업지역	390	1,415	10,800,000	15,282,000,000	일단지
2	동 소	310-211	대	일반상업지역	13	400	3,570,000	1,428,000,000	현황, 도로
3	동 소	310-212	대	일반상업지역	13				
4	동 소	310-215	대	일반상업지역	6	72	7,610,000	547,920,000	타인점유
5	동 소	310-220	대	일반상업지역	82				
6	동 소	310-235	대	일반상업지역	26				
7	동 소	310-238	대	일반상업지역	468				
8	동 소	310-272	대	일반상업지역	5				
9	동 소	310-286	대	일반상업지역	1	1	3,570,000	3,570,000	현황, 도로
10	동 소	310-290	대	일반상업지역	745				
11	동 소	311-5	대	일반상업지역	3				
12	동 소	311-6	대	일반상업지역	129				
13	동 소	311-10	대	일반상업지역	41	41	11,900,000	487,900,000	㉠,㉡소재
14	동 소	310-320	대	일반상업지역	6	6	3,570,000	21,420,000	현황, 도로
15	동 소	488-12	대	일반상업지역	4				
16	동 소	488-13	대	일반상업지역	3				

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-03>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	서울특별시 은평구 불광동 [도로명 주소] 서울특별시내제1층호 은평구 연서로 247	310-4 310-238 310-265 311-5 488-1	점포	철근					
				콘크리트구조					
				평옥개					
				2층					
				1층	1,929.82				
				2층	1,972.23				
				(내)					
				1층 복도	950.61	1,053.55	50,000	52,677,500	관찰감가
									500,000
									x 5/50
나	동 소	310-211 위지상 내제1층호	점포	철근					
				콘크리트조					
				스라브					
				2층					
				1층	1,929.82				
				2층	1,972.23				
				(내)					
				1층	11.57				의뢰목록 19
다	동 소	310-212 위지상 내제1층호	점포	철근콘크리트					
				스라브					
				2층					
				1층	1,929.82				
				2층	1,972.23				
				(내)					
				1층	11.57				의뢰목록 20

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-03>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
라	동 소	310-220 위지상 내제1층호	점포	철근 콘크리트구조 평옥개 2층					
				1층	1,929.82				
				2층	1,972.23				
				(내)					
				1층	66.25				
마	동 소	310-235 위지상 내제1층호	점포	철근 콘크리트구조 평옥개 2층					의뢰목록 21
				1층	1,929.82				
				2층	1,972.23				
				(내)					
				1층	13.55				
바	동 소	310-211	점포 및 사무실	철근 콘크리트구조					2층 상당부분 타인지상소재
		310-212		평옥개					
		310-213		3층건					
		310-214							
		310-215							
		310-216		2층	1,972.23	1,972.23	57,000	112,417,110	500,000
		310-218							x 5/44
		310-219							
		310-220		3층	622.81	622.81	57,000	35,500,170	500,000
		310-232							x 5/44
		310-234							의뢰목록 18

토지 · 건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-03>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		310-235							
		310-237							
		310-238							
		310-240							
		310-241							
		310-242							
		310-243							
		310-244							
		310-245							
		310-246							
		310-247							
		310-248							
		310-233							
		310-249							
		310-250							
		310-251							
		310-252							
		310-253							
		310-254							
		310-255							
		310-256							
		310-257							
		310-258							
		310-259							
		310-260							
		310-261							
		310-262							
		310-263							
		310-264							
		310-265							
		310-266							
		310-267							
		310-268							
		310-269							
		310-270							

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점:2019-09-03>

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		310-271 310-272 310-273 310-275 310-276 310-277 310-193 310-286 310-287 310-288 310-290 311-5 311-6 488-12 488-13 488-1 310-274 위지상 내 제2,3층호							
사	동 소	"	수위실	연와조 평옥개 평가건	16.90	-	-	-	현황 멸실 의뢰목록 18
아	동 소	"	지하실	옹벽콘크리트 스라브	79.01	-	-	-	현황 멸실 의뢰목록 18
	합 계						\17,971,404,780.-		
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획사항 등 | 8. 기타 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록 외의 물건 | |

1. 위치 및 주위환경

본건 토지는 서울특별시 은평구 불광동 소재 지하철 3호선 “연신내역” 북동측 인근 연서시장 내에 위치하며 인근은 전통시장 및 지하철 주변의 상업시설 등이 밀집하여 있으며 배후로는 아파트, 단독, 다세대 주택 등이 혼재하고 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하고 있으며 남서측 인근에 지하철 3호선 “연신내역”이 소재하고 있는 바, 전반적인 교통상황은 양호합니다.

3. 형태 및 이용상황

- 기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) : 인접 토지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 부정형의 토지로 상업용 건부지로 이용 중이며 기호(10)은 상당부분 주차장으로 이용중입니다.
- 기호(13) : 인접 토지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로 제시외 건물부지로 이용 중입니다.
- 기호(9), (14) : 현황 도로입니다.

4. 인접 도로상태

- 기호(1)~(8),(10)~(12),(15),(16) : 남동측으로 노폭 30m 내외, 남서측으로 노폭 6m 내외, 북서측으로 노폭 5m 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.
- 기호(13) : 남서측으로 노폭 6m 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경

2. 교통상황

3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태

5. 토지이용계획사항 등

6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이

8. 기 타

5. 토지이용계획사항 등

기호	토지이용계획사항
1	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내 지구, 자세한 사항 별도 확인: 도시계획과), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축선<서울특별시 도시계획조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리지역(주요산 주변)
2~7,11	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내 지구, 자세한 사항 별도 확인: 도시계획과), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리지역(주요산 주변)
8	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내 지구, 자세한 사항 별도 확인: 도시계획과), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축선<서울특별시 도시계획조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리지역(주요산 주변)
9	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내 지구, 자세한 사항 별도 확인: 도시계획과), 도로, 도시철도, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리지역(주요산 주변)
10,12~16	도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내 지구, 자세한 사항 별도 확인: 도시계획과), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리지역(주요산 주변)

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기 타

6. 제시목록 외의 물건

토지 기호(13)지상에

㉠ 블록조 슬래브지붕 단층 화장실 약 24㎡

㉡ 철골조 판넬지붕 화물용승강기 약 7.5㎡가 소재하고 있습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기 타

해당사항 없습니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 위생설비 및 기타설비

4. 기타설비

5. 부합물 및 종물관계

6. 공부와의 차이 및 제시외 물건

7. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

기호(가)~(마) 철근콘크리트구조 슬라브지붕(평옥개) 3층 건물 중 1층으로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등
- 내벽 : 페인팅 마감 등
- 창호 : 새시 창호입니다.

기호(바) 철근콘크리트구조 평옥개 3층 건물 중 2, 3층으로서,

- 외벽 : 페인팅 마감 등
- 내벽 : 페인팅 마감 등
- 창호 : 새시 창호입니다.

2. 이용상태

기호(가) : 점포, 통로 등 기호(나)~(마) : 점포

기호(바) : 2층 점포, 3층 사무실 등으로 이용중 입니다.

3. 위생설비 및 기타설비

위생설비, 급.배수설비 등 갖추었습니다.

4. 기타설비

해당사항 없습니다.

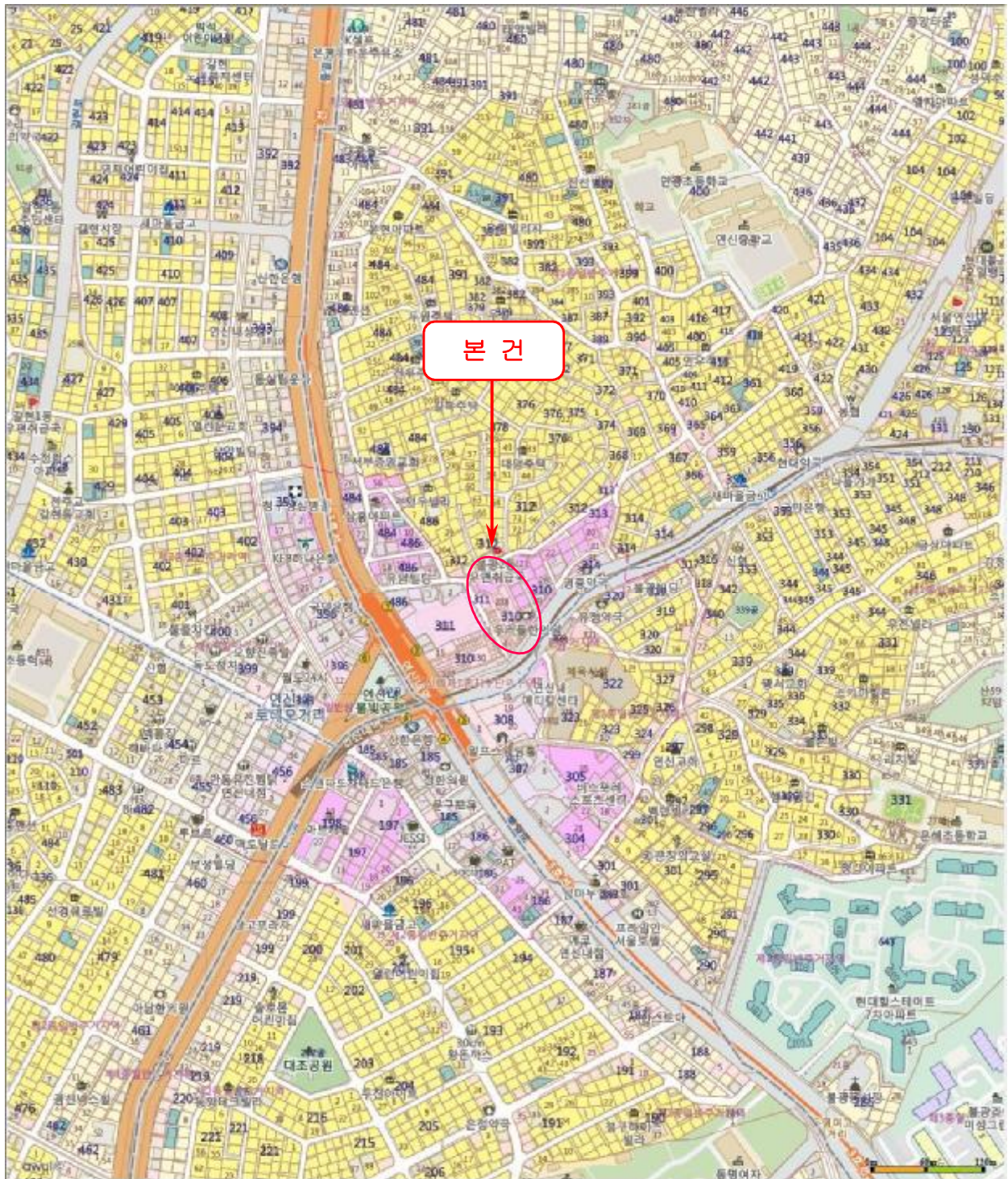
건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 기타설비	7. 임대관계 및 기타
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	
3. 위생설비 및 기타설비	6. 공부와의 차이 및 제시외 물건	
5. 부합물 및 종물관계 가) 구조 및 규모, 이용상태 ㉠ 블록조 칼라강판지붕 3층 소재(계단실) 약 15㎡ ㉡ 블록조 칼라강판지붕 3층 소재(창고) 약 19.5㎡ 나) 감정물건에 미치는 영향 구조, 규모 및 이용상태 등으로 보아 본건 사용수익 및 처분에 미미할 것으로 판단됩니다. 6. 공부와의 차이 및 제시외 물건 본건 건물(가)~(마)는 공부상 별도의 건물로 표기되어 있음에도 불구하고 현황 1개동의 건물로서 사실상 구분이 불가능하므로 일괄 평가하였으며, 건물(사),(아)는 현황 멸실 상태입니다. 7. 임대관계 및 기타 가) 임대관계 : 미상입니다. 나) 기 타 : 본건 건물(바) 2층의 상당부분은 타인소유 토지상에 소재하고 있습니다.		

광역위치도

소재지

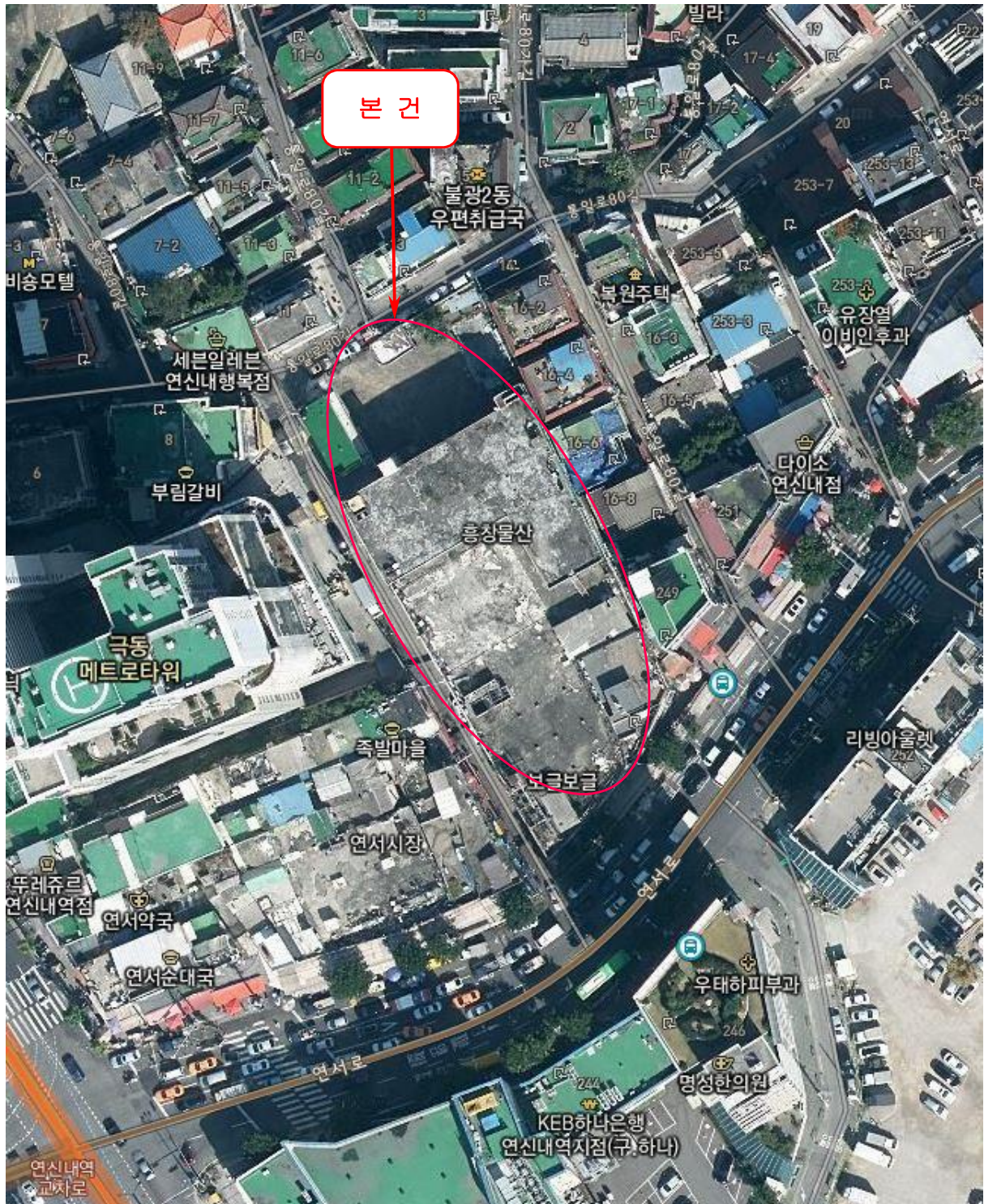
서울특별시 은평구 불광동 310-4외



항공위치도

소재지

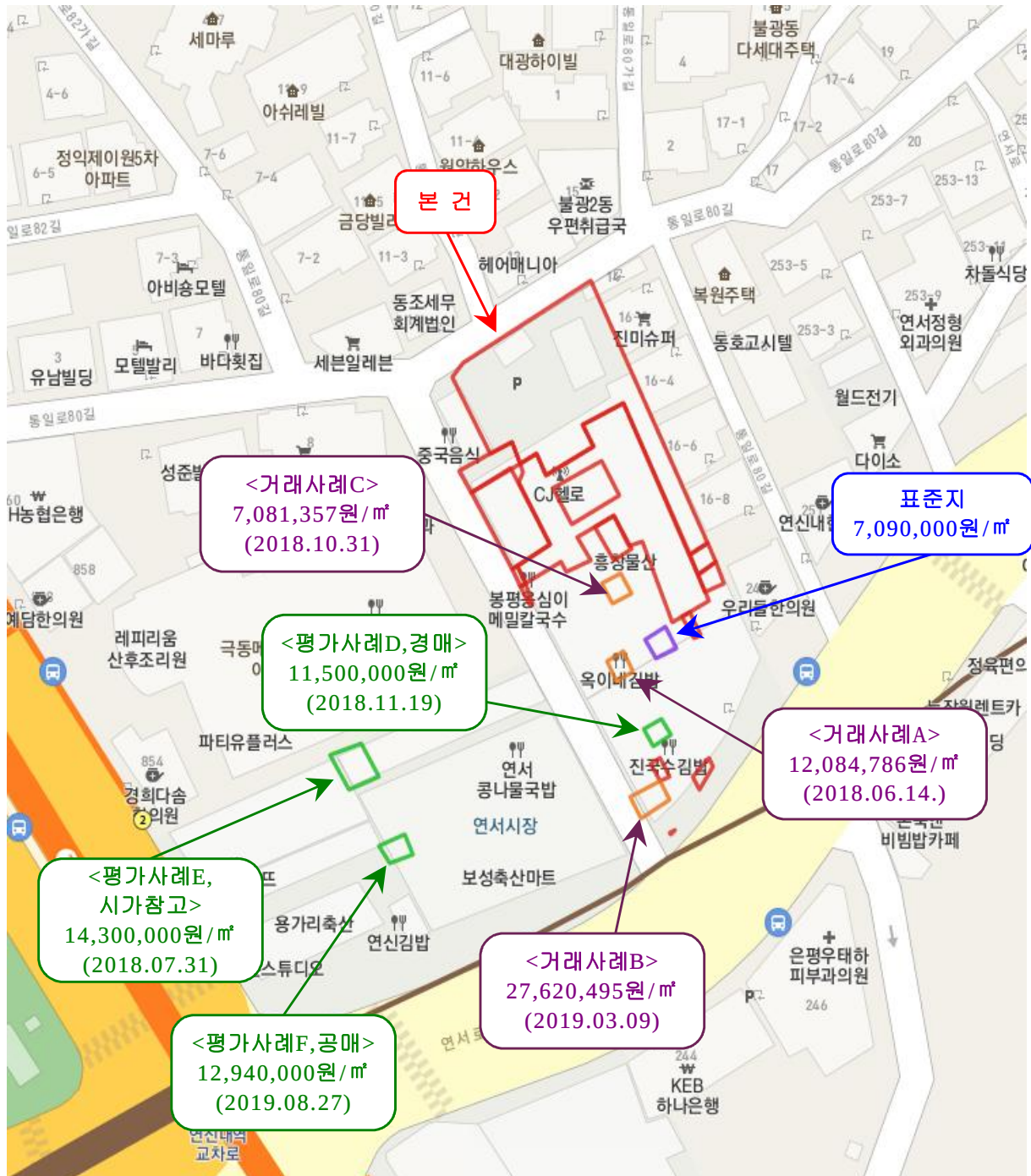
서울특별시 은평구 불광동 310-4외



상 세 위 치 도

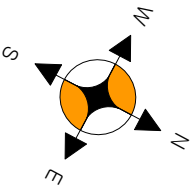
소 재 지

서울특별시 은평구 불광동 310-4 외

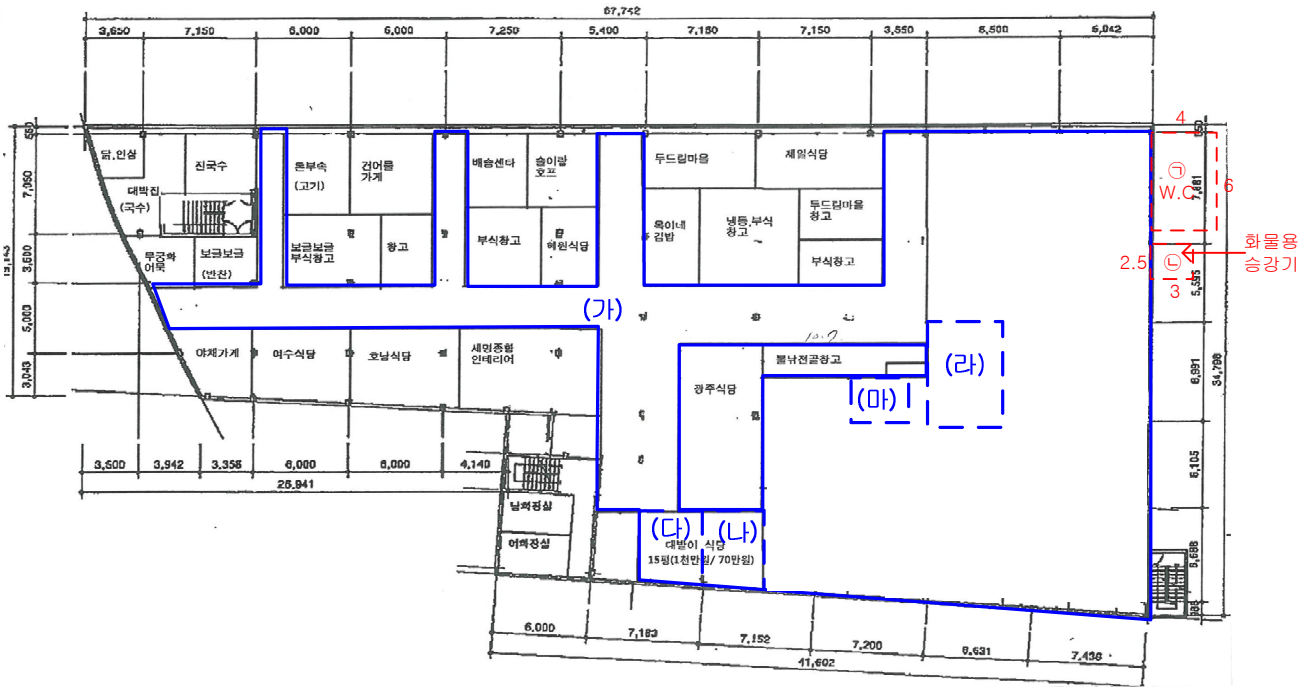


지적 및 건물개황도

지적 및 건물개황도



None Scale

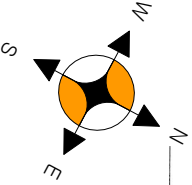


[(가)~(마)1층 공부면적 : 1,053.55㎡]

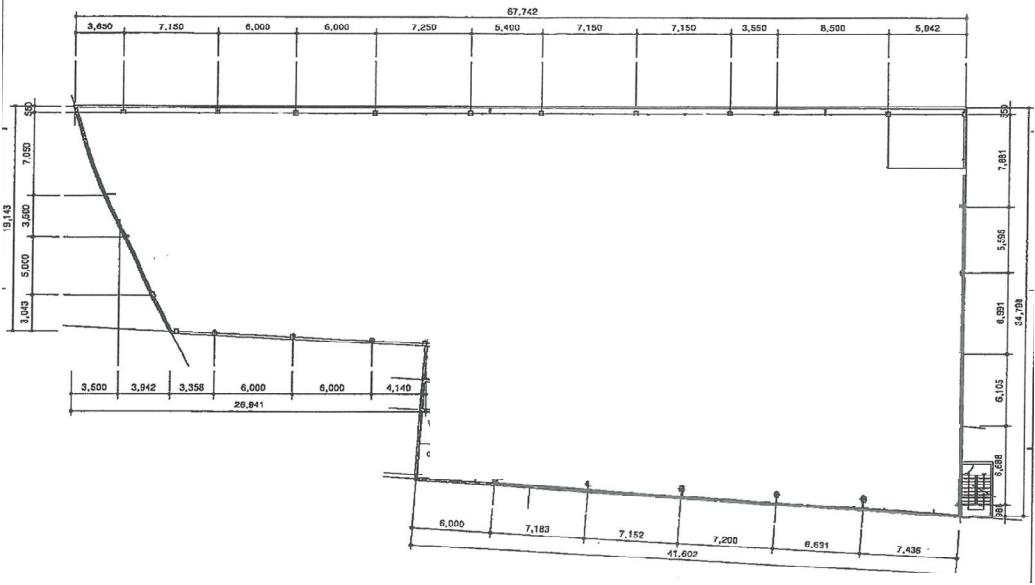
< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 블록조 슬래브지붕 단층(W.C) 약 24㎡
- ㉡ 철골조 판넬지붕 단층(화물용승강기) 약 7.5㎡

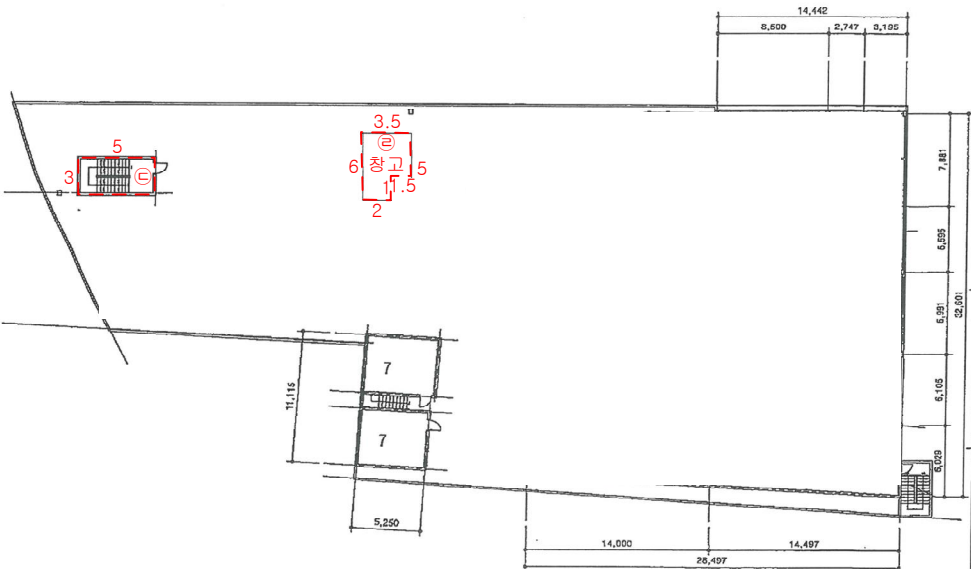
지적 및 건물개황도



None Scale



[(바)2층 공부면적 : 1,972.23㎡]



[(바)3층 공부면적 : 622.81㎡]

< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 블록조 칼라강판지붕 3층소재(계단실) 약 15㎡
- ㉡ 블록조 칼라강판지붕 3층소재(창고) 약 19.5㎡

현 장 사 진



기호(가)~(바) 전경



기호(가)~(바) 전경



기호(가)~(바) 전경



토지 기호(10) 주차장 전경



노 변 전 경



기호(가)~(마) 1층 내부

현 장 사 진



기호(가)~(마) 1층 복도



기호(바) 2층 PC방



기호(바) 3층



기호(바) 3층 사무실



토지 기호(13)



기호(바) 옥탑 수변전설비