

감정평가서

Appraisal Report

번 호	제일 118030707호
건 명	서울특별시 강남구 신사동 587-10 소재 토지·건물

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



(주)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

서울특별시 서초구 방배로 28(방배동 덕산빌딩3층)
TEL : (02)3019-1200 FAX : (02)3019-1234

[부동산]감정평가표

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

감정평가사 석현희

石 賢 熙



(인)

(주)제일감정평가법인 대표이사 류종억 (서명 또는 인)



감정평가액	삼백일십이억이천구백오십일만일천구십원(₩31,229,511,090.-)					
평가의뢰인	(재)한국기계전기전자시험연구원		감정평가 목적		일반거래(매각)	
			제 출 처		(재)한국기계전기전자시험연구원	
소 유 자 (대상업체명)	(재)한국기계전기전자시험연구원		기 준 가 치		시 장 가 치	
			감정평가조건		-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서 일반건축물대장등본		기 준 시 점		조 사 기 간	작 성 일 자
			2018. 03. 09		2018. 03. 09	2018. 03. 15
감 정 평 가 내 용	공부 (公簿) (의뢰)		사 정		평 가 가 격	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,418.7	토지	1,418.7	21,900,000	31,069,530,000
	건물	1,517.75	건물	1,517.75	-	159,981,090
		이	하	여	백	
	합 계					₩31,229,511,090.-
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		한 % 수			
					(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 강남구 논현동 소재 “강남을지병원” 북동측 인근에 위치하는 한국기계 전기전자시험연구원 소유 토지·건물의 일반거래(매각) 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론을 기준으로 하였음.

3. 감정평가 대상물건

가. 대상토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서울특별시 강남구 신사동 587-10	대	1,418.7	3종일주	업무용	중로한면	가장형 평지	11,430,000	-

나. 대상건물 개요(건축물대장 기준)

일련 번호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
						증축일자	
(가)	서울특별시 강남구 신사동 587-10	철근콘크리트조 경량철골조 슬래브지붕	교육연구시설 업무시설	1,517.75	지하1층 지상4층	1977.01.18	-
						1층 연구실(1991.10.29) 1,2,4층(1995.06.19)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 대상물건 현황

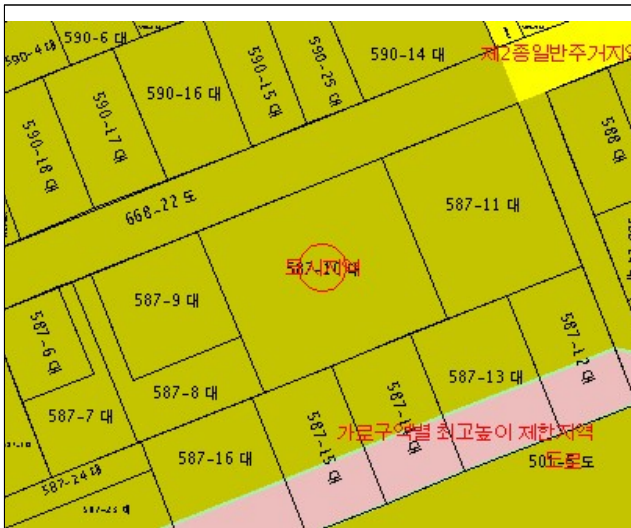


【 대상물건 전경 】



【 대상물건 주위환경 】

라. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

도시지역, 제3종일반주거지역,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지
및 군사시설보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>이며,
[추가기재] 가로구역별 건축물 최고높이
지정구역임.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 03월 09일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2018년 03월 09일이며, 현장조사 결과 공부상 면적, 구조, 이용상황 등과 현황이 대체로 일치하는바 물적 동일성이 인정됨.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 평가대상 건물의 목록표시근거를 구조 및 용도상 구분이 용이한 “일반건축물대장”을 기준으로 기재하였는바 업무에 참고바람.
- ② 평가대상 건물 중 기호(가) 1층 일부(227.5㎡) 및 2층(462.67㎡)은 공부(일반건축물대장)상 “철근콘크리트조”로 등재되어 있으나 현황 “1층 일부(227.5㎡): 경량철골조, 2층: 철근콘크리트조(235.17㎡) 및 경량철골조(227.50㎡)”인 바, 본 평가는 구조 및 증축부분을 고려하여 구분평가하였는 바 업무 진행시 참조바람.
- ③ 평가대상 건물은 사용승인일이 일반건축물대장상 1995.06.09로 등재되어 있으나 건축물관리대장(폐쇄대장)상 준공년월일은 1977.01.18로서 건축물관리대장(폐쇄대장)을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ④ 평가대상 건물에 설치된 보일러설비 및 냉난방설비, 수변전설비 등 기타 건물의 부대설비 일체를 주체건물(기호(가),(나))에 포함하여 평가하였는바 업무에 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.
제15조	건물의 감정평가는 원가법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- ③ 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 방법으로 하며, 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 감정평가방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2018.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	강남구 신사동 588-7	대	352.5	3종일주	상업용	중로한면	세장형 평지	11,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

[서울특별시 강남구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2018.01.01.~2018.01.31	0.454	2018년 01월
누 계 2018.01.01~2018.03.09	0.998 (1.00998)	$(1+0.00454) \times (1+0.00454 \times 37/31)$

※ 2018년 02월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2018년 01월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상 토지는 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교

[일련번호(1)/비교표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	상호 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	상호 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.02	대상토지는 비교표준지(A) 대비 면적에서 다소열등하나 형상 등에서 우등하여 전반적으로 다소 우등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

※ 그 밖의 요인 보정치	=	비교사례 토지단가 × 시점수정 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
		비교표준지 공시지가 × 시점수정

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래 시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	신사동 591-5	173.2	608.72	3종일주 /대	상업용	2016.09.23	3,900,000,000	20,113,000	9,310,000
	건물가격 : $900,000 \times 38/50 \times 608.72 \approx 416,364,480$ (사용승인 : 2004.06.05., 철근콘크리트구조, 상업용) 토지단가 : $(3,900,000,000 - 416,364,480) / 173.2 \approx @20,113,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)								
2	신사동 588-14	165.7	445.32	3종일주 /대	상업용	2017.06.02	5,000,000,000	29,255,000	11,230,000
	건물가격 : $900,000 \times 19/50 \times 445.32 \approx 152,299,440$ (사용승인 : 1985.11.07., 철근콘크리트구조, 상업용) 토지단가 : $(5,000,000,000 - 152,299,440) / 165.7 \approx @29,255,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)								
3	신사동 628-6	227.2	143	3종일주 /대	상업용	2016.08.11	5,000,000,000	21,690,000	11,000,000
	건물가격 : $600,000 \times 33/40 \times 143 \approx 70,785,000$ (사용승인 : 2009.04.01, 철근콘크리트구조, 상업용) 토지단가 : $(5,000,000,000 - 70,785,000) / 227.2 \approx @21,690,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)								
4	신사동 651-19	897.5	-	3종일주 /대	상업 나지	2016.12.23	22,714,397,649	25,308,000	17,550,000
	토지단가 : $22,714,397,649 / 897.5 \approx @25,308,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)								

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 개별지가는 거래시점 당시 연도 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	강남구 신사동 588-7	352.5	3종일주 /대	주상용	일반 거래	2017.05.17	20,700,000	10,700,000
2	강남구 신사동 588-1	182.3	3종일주 /대	상업용	담보	2017.04.07	17,520,000	10,700,000
3	강남구 신사동 588-27	483	3종일주 /대	상업용	담보	2017.02.08	22,500,000	10,700,000
4	강남구 신사동 591-7	178.5	3종일주 /대	단독주택	담보	2017.11.08	16,000,000	7,146,000
5	강남구 신사동 591-2	251.4	3종일주 /대	상업용	담보	2017.11.13	18,600,000	9,079,000
6	강남구 신사동 588-21	879.4	일반상업 /대	상업용	일반 거래	2017.01.13	40,300,000	17,950,000
7	강남구 신사동 651-19	897.5	3종일주 /대	상업용	일반 거래	2016.12.05	26,600,000	17,550,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPADB), 개별지가는 기준시점 당시 연도 기준

다) 인근지역 유사 토지 지가수준

인근 지가수준	규모, 위치, 형상 등에 따라 가격차이가 다소 발생하나, 인근 노선상가지대는 21,000,000원/㎡~22,000,000원/㎡ 내외 수준으로 포착됨.
---------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준지공시지가 가격격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근 시점의 사례이며, 평가목적이 동일하고, 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하는 「평가사례1」을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	강남구 신사동 588-7	352.5	3종일주 /대	주상용	일반 거래	2017.05.17	20,700,000	10,700,000

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	20,700,000	1.04473	1.000	1.000	1.000	21,625,911
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정	2017.05.17 ~ 2018.03.09. 서울특별시 강남구 주거지역 지가변동을 적용함.						
일반요인	사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	비교표준지(A)는 「평가사례1」임.						
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2018.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	11,200,000	1.00998	11,311,776

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	21,625,911	11,311,776	1.912

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 거래사례 수준(원/㎡)	20,113,000 ~ 29,255,000
인근 평가사례 수준(원/㎡)	16,000,000 ~ 40,300,000
인근 지가수준(원/㎡)	인근 노선상가지대는 21,000,000~22,00,000 내외 수준
표준지공시지가 가격격차율 산정치	비교표준지(A):1.912
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근 지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인으로 비교 표준지(A)는 90% 증액 보정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	11,200,000	1.00998	1.000	1.02	1.90	21,922,222	21,900,000

아. 주된 감정평가방법(공시지가기준법)에 따른 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	21,900,000	1,418.7	31,069,530,000	-
합 계				31,069,530,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

$$\text{거래사례 토지단가 (원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상 토지의 평가단가 (원/㎡)}$$

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 등기사항전부증명서에 등재되어 있고, 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 비교적 최근시점의 사례로서 기준시점으로 시점수정이 용이하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례2」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래 시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
2	신사동 588-14	165.7	445.32	3종일주 /대	상업용	2017.06.02	5,000,000,000	29,255,000	11,230,000
건물가격 : $900,000 \times 19/50 \times 445.32 \approx 152,299,440$ (사용승인 : 1985.11.07., 철근콘크리트구조, 상업용) 토지단가 : $(5,000,000,000 - 152,299,440) / 165.7 \approx @29,255,000\text{원/㎡}$ (천원미만 절사)									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지단가 산출 및 결정

대상토지 일련번호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	2	29,255,000	1.00	1.04126	1.000	1.000	0.731	22,267,766	22,200,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.								
시점수정	2017.06.02. ~ 2018.03.09. 서울특별시 강남구 주거지역 지가변동을 적용함.								
일반요인	비교사례와 대상물건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	비교사례와 대상물건은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	대상토지1은 「거래사례2」 대비 가로조건(가로의 폭, 연속성 등), 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상 및 접면너비 등에서 우등하나, 접면도로 상태에서 열등함)에서 열등하여 전반적으로 열등함.								
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1	0.95	0.95	0.90	0.90	1.00	1.00	0.731	

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	22,200,000	1,418.7	31,495,140,000	-
합 계				31,495,140,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 검토 및 조정 관련사항

가. 각 감정평가방법에 따라 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 따른 시산가액(원)	거래사례비교법에 따른 시산가액(원)
1	31,069,530,000	31,495,140,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액은 「동 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법에 따른 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제12조 제1항 의거 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가

▷ 표준단가 내역

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	5	595,000	50 (45~55)
8-1-5-5	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층이하)	4	767,000	55 (50~60)
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬지붕	4	518,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	427,000	35 (30~40)

※ 출처 : 한국감정원, 2016년 건물신축단가표

▷ 표준단가 결정

구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)	비고
(가)	사무실	철근콘크리트조	590,000	기존부분(1,2,3층)
(가)	연구실	경량철골조	240,000	1층 증축부분
(가)	창고	경량철골조	288,000	1층 증축부분
(가)	사무실 등	경량철골조	210,000	2층 증축부분
(가)	물탱크실 등	철근콘크리트조	390,000	4층 기존부분
(가)	사무실 등	경량철골조	210,000	4층 증축부분
(가)	보일러실 등	철근콘크리트조	390,000	지층 기존부분
(나)	지하대피소	철근콘크리트조	388,000	지층 증축부분

※ 상기 표준단가 내역을 기준으로 평가대상의 주요재료 및 실내마감, 증축부분 등을 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가

구분	면적	설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)	비고
기호(가)	1,477.75	위생설비	위생기구, 배관 등	30,000	-
기호(가)	1,517.75	전기설비	수변전설비	12,000	150KVA
기호(가)	1,466.95	온수설비	온수보일러	20,000	-
기호(가)	1,477.75	냉난방설비	시스템에어콘 등	30,000	설치비포함
기호(가)	1,477.75	소화설비	옥내소화전 등	18,000	-
합계	-	-	-	110,000	-

※ 출처 : 한국감정원, 2016년 건물신축단가표

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정하되, 증축 등을 고려하여 결정함.

구분	층	이용상황	구조	표준단가(a)	보정단가(b)	재조달원가(a+b)	경제적 내용연수
(가)	1층	사무실	철근콘크리트조	590,000	110,000	700,000	50
	1층	연구소	(현황)경량철골조	240,000	110,000	350,000	35
	1층	창고	경량철골조	288,000	12,000	300,000	31
	2층	사무실	철근콘크리트조	590,000	110,000	700,000	50
	2층	연구실	경량철골조	210,000	90,000	300,000	31
	3층	사무실	철근콘크리트조	590,000	110,000	700,000	50
	4층	사무실	경량철골조	210,000	90,000	300,000	31
	4층	물탱크실 등	철근콘크리트조	390,000	110,000	500,000	50
	지층	보일러실	철근콘크리트조	390,000	110,000	500,000	50
(나)	지층	대피소	철근콘크리트조	388,000	12,000	400,000	50

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
(가)	1층	사무실	700,000	50	41	41	9/50	126,000
	1층	연구소	350,000	35	26	26	9/35	90,000
	1층	창고	300,000	31	22	22	9/31	87,000
	2층	사무실	700,000	50	41	41	9/50	126,000
	2층	연구실	300,000	31	22	22	9/31	87,000
	3층	사무실	700,000	50	41	41	9/50	126,000
	4층	사무실	300,000	31	22	22	9/31	87,000
	4층	물탱크실 등	500,000	50	41	41	9/50	90,000
	지층	보일러실	500,000	50	41	41	9/50	90,000
(나)	지층	대피소	400,000	50	41	41	9/50	72,000

※ 잔존가치율 = (경제적 내용연수 - 유효 경과연수) / 경제적 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물 감정평가액

구 분	층	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
(가)	1층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
	1층	90,000	227.50	20,475,000	(증축부분)
	1층	87,000	10.80	939,600	(증축부분)
	2층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
	2층	87,000	227.50	19,792,500	(증축부분)
	3층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
	4층	87,000	193.29	16,816,230	(증축부분)
	4층	90,000	41.88	3,769,200	(기존부분)
	지층	90,000	71.27	6,414,300	(기존부분)
(나)	지층	72,000	40.00	2,880,000	(증축부분) (관찰감가)
합 계				159,981,090	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분			적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 지	일련번호 1		21,900,000	1,418.7	31,069,530,000	-
건 물	(가)	1층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
		1층	90,000	227.50	20,475,000	(증축부분)
		1층	87,000	10.80	939,600	(증축부분)
		2층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
		2층	87,000	227.50	19,792,500	(증축부분)
		3층	126,000	235.17	29,631,420	(기존부분)
		4층	87,000	193.29	16,816,230	(증축부분)
		4층	90,000	41.88	3,769,200	(기존부분)
		지층	90,000	71.27	6,414,300	(기존부분)
	(나)	지층	72,000	40.00	2,880,000	(증축부분) (관찰감가)
합 계					31,229,511,090	-

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 따른 토지가액과 원가법에 따른 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 · 건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-03-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강남구 신사동	587-10	대	제3종 일반주거지역	1,418.7	1,418.7	21,900,000	31,069,530,000	
(가)	"	587-10 가동	사무실	철근콘크리트조 경량철골조 슬래브지붕 4층					일반건축물 대장기준
	[도로명주소] 서울특별시 강남구 논현로152길 16			1층 철근콘크리트조	235.17	235.17	126,000	29,631,420	700,000 x 9/50 (기존부분)
				1층 철근콘크리트조	227.5	227.5	90,000	20,475,000	현황 경량철골조 350,000 x 9/35 (증축부분)
				1층 경량철골조	10.8	10.8	87,000	939,600	300,000 x 9/31 (증축부분)
				2층 철근콘크리트조	462.67	235.17	126,000	29,631,420	700,000 x 9/50 (기존부분)
						227.50	87,000	19,792,500	현황 경량철골조 300,000 x 9/31 (증축부분)
				3층 철근콘크리트조	235.17	235.17	126,000	29,631,420	700,000 x 9/50 (기존부분)

토지 · 건물 평가명세표

[기준시점 : 2018-03-09]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(나)	"	587-10 나동	대피소	4층 경량철골조	193.29	193.29	87,000	16,816,230	300,000 x 9/31 (증축부분)
				4층 철근콘크리트조	41.88	41.88	90,000	3,769,200	500,000 x 9/50 (기존부분)
				지하1층 철근콘크리트조	71.27	71.27	90,000	6,414,300	500,000 x 9/50 (기존부분)
				철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	40	40	72,000	2,880,000	관찰감가 400,000 x 9/50 (증축부분)
합 계								₩31,229,511,090.-	
				이	하	여	백		

토 지 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 토지이용계획 및 공법상제한사항	8. 임 대 관 계
3. 형상 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 강남구 논현동 소재 "강남을지병원" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설 및 업무용빌딩 등이 혼재한 노선상가지대로서 제반입지여건은 양호함.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 가능하며 인근에 지하철3호선 '압구정역'과 노선버스정류장 등이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 양호함.

3. 형상 및 이용상황

인접 필지 및 도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서 업무용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

대상물건 북서측으로 노폭 약 12미터의 포장도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>이며, [추가기재] 가로구역별 건축물 최고높이 지정 구역임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

임대 미상임.

9. 기타 참고사항

없 음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브지붕 4층 건물로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 및 판넬붙임 마감,
내벽 : 몰탈위 수성페인트 및 인테리어 마감,
창호 : 알루미늄샷시 창호임.

2. 이용상태

기호(가)는 교육연구시설 및 근린생활시설로 이용중이며,
1층 : 사무실 및 연구실, 창고, 계단 등,
2층 : 사무실 및 회의실, 계단 등,
3층 : 실험실 및 사무실, 창고, 계단 등,
4층 : 휴게실 및 물탱크실, 계단 등
기호(나)는 대피소로 이용 중임.
(자세한사항은 후면 "건물이용 및 임대개황도" 참조)

3. 냉난방설비

개별 냉난방설비를 갖추었음.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생, 급·배수설비를 갖추었음.

5. 부합물 및 종물관계

-

6. 공부와의 차이

평가대상 1층 및 2층은 공부상"철근콘크리트조"로 등재되어 있으나 현황 "1층: 경량철골조"및 "2층:철근콘크리트조 및 경량철골조"임.

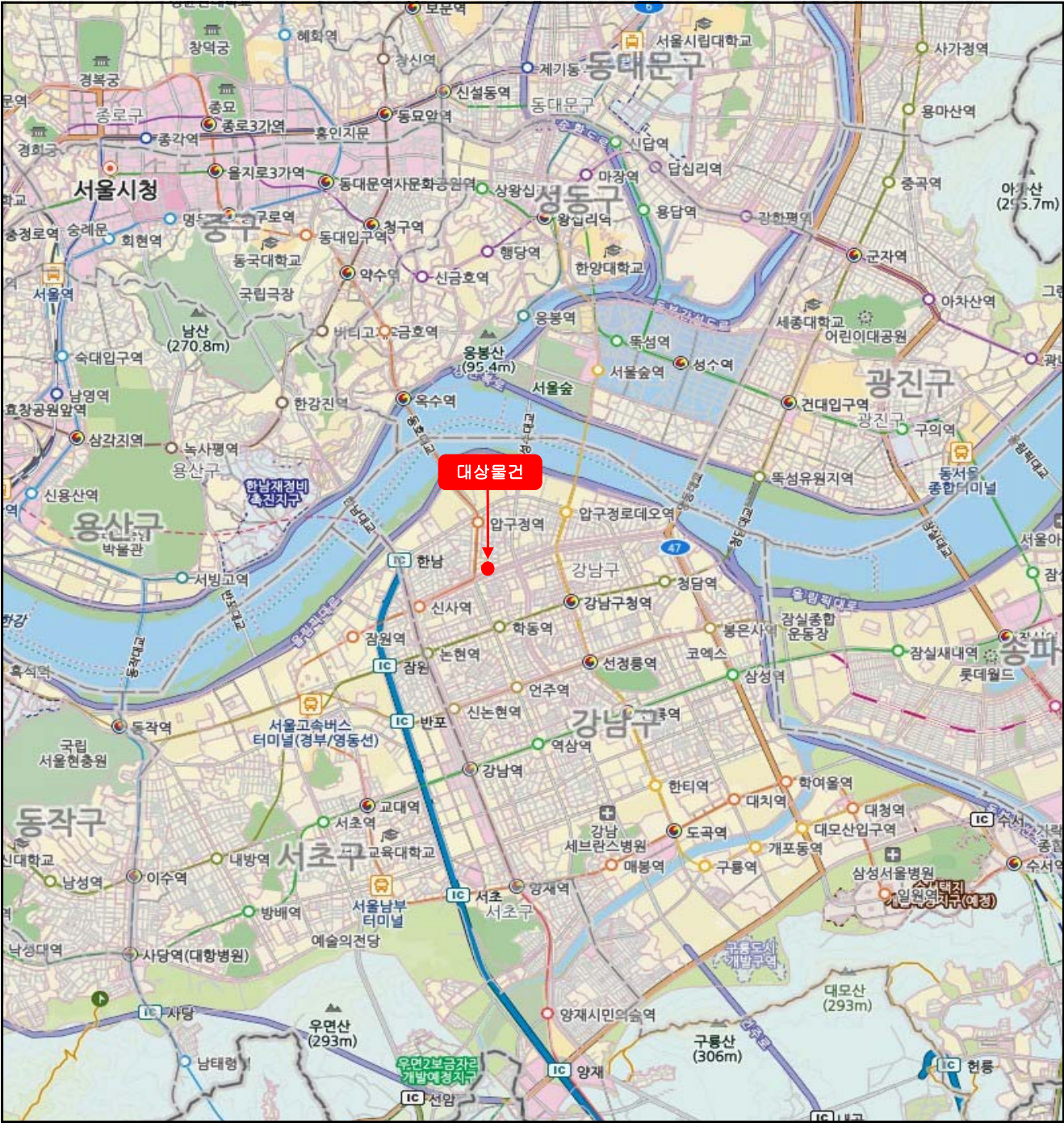
건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
7. 임대관계 임대 미상임.		
8. 기타 -		

광역위치도



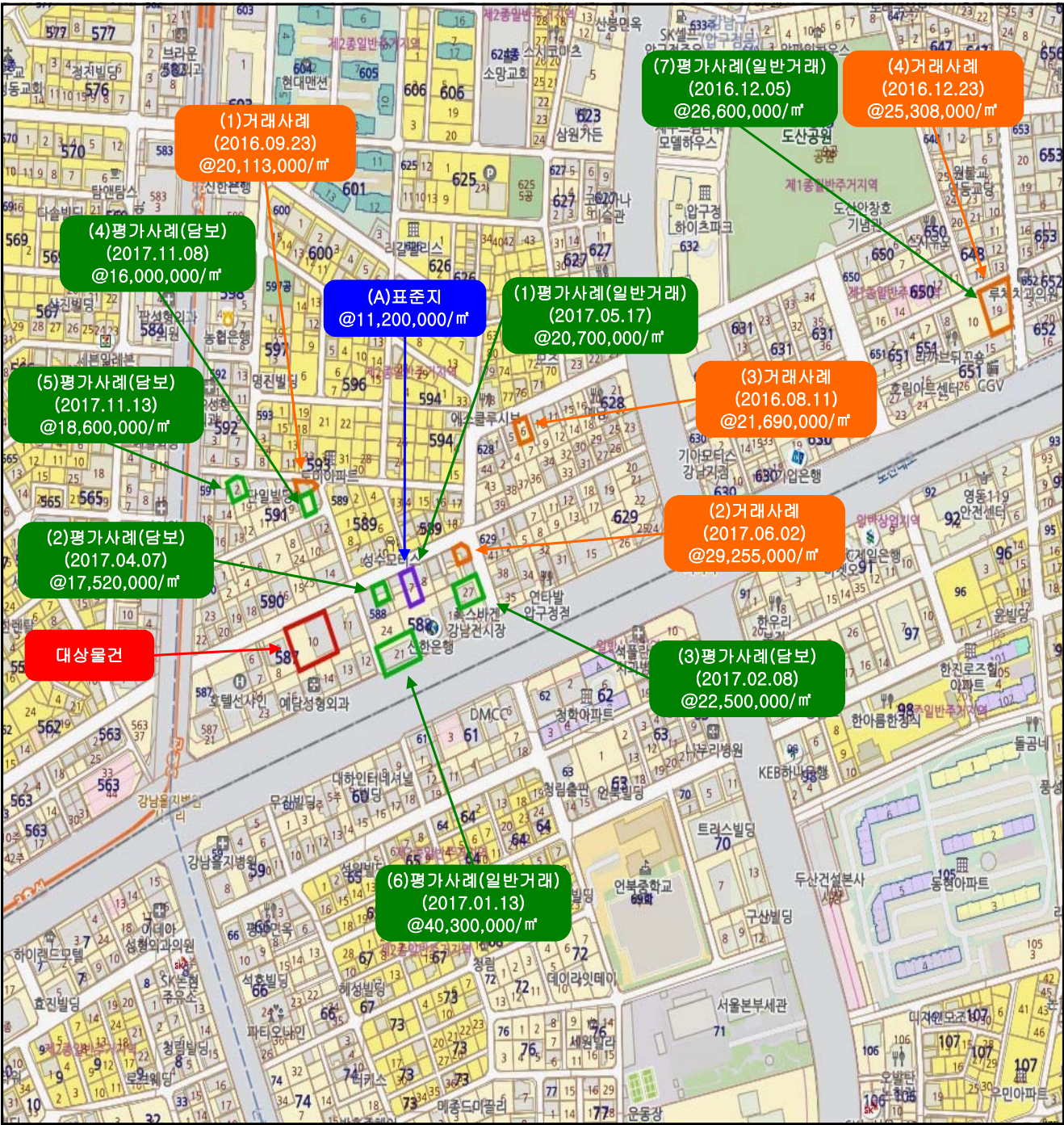
대상물건 소재지	서울특별시 강남구 신사동 587-10
-------------	----------------------



상 세 위 치 도

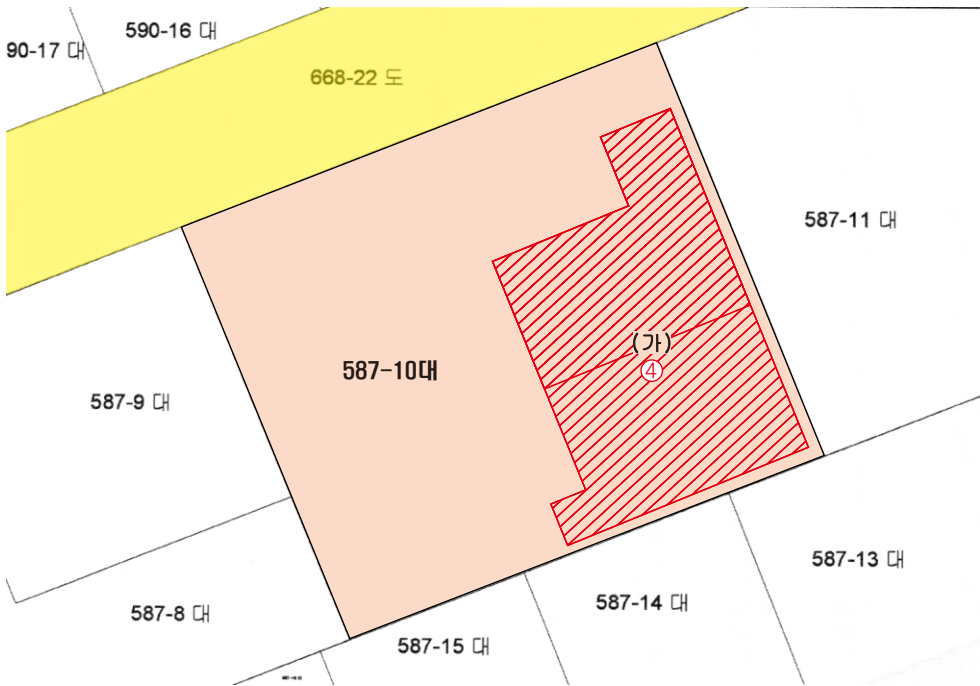
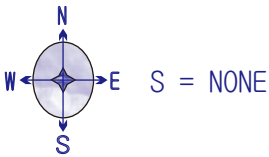


대상물건 소재지	서울특별시 강남구 신사동 587-10
-------------	----------------------



지 적 도

[지적 및 건물개황도]

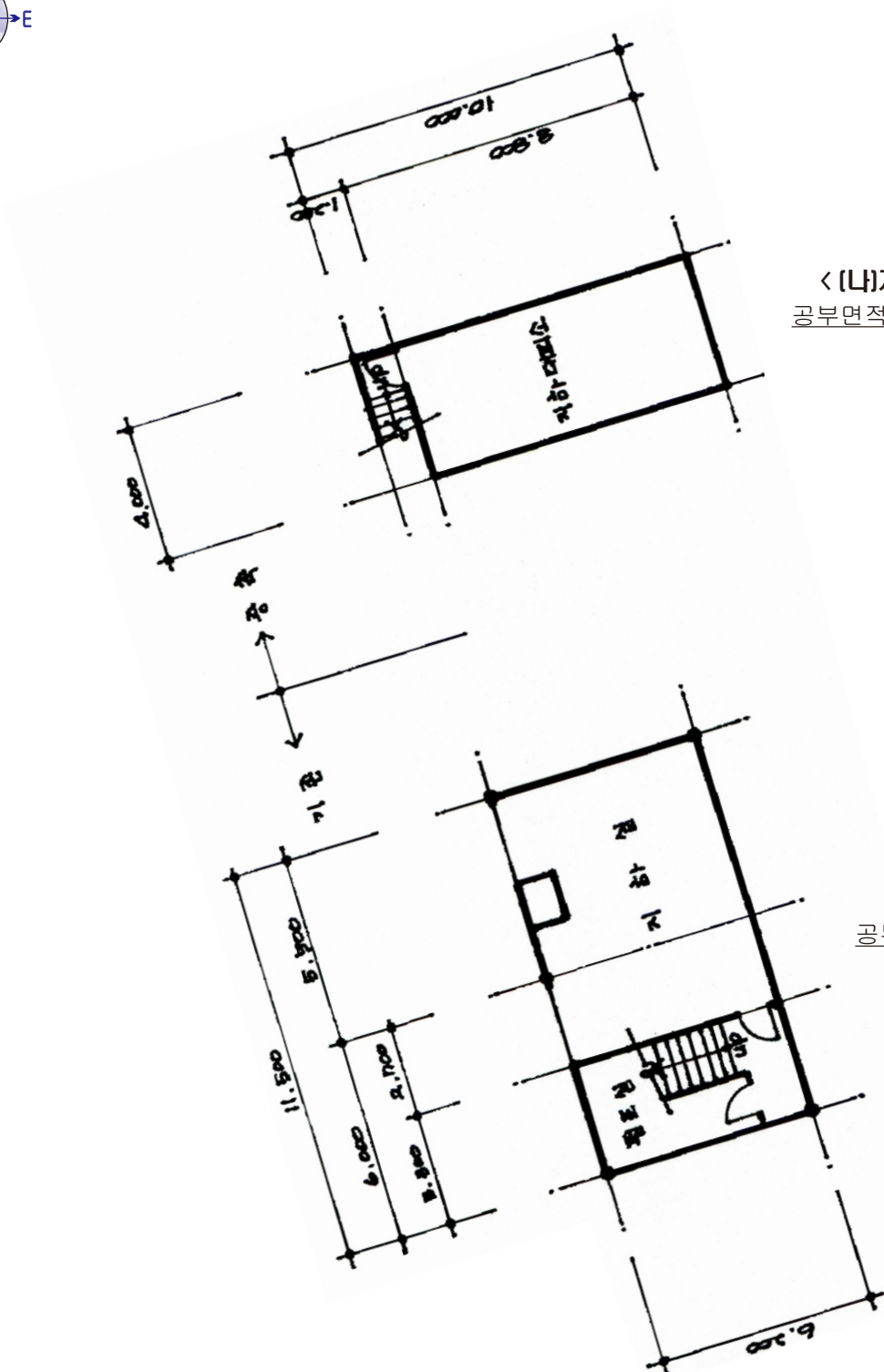
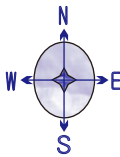


범 례

 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외, 부합물 및 중물
 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
 계획도로선	 평가건물 3층 이상	 용도지 구분선

현 황 도

[건물이용 및 임대개황도]

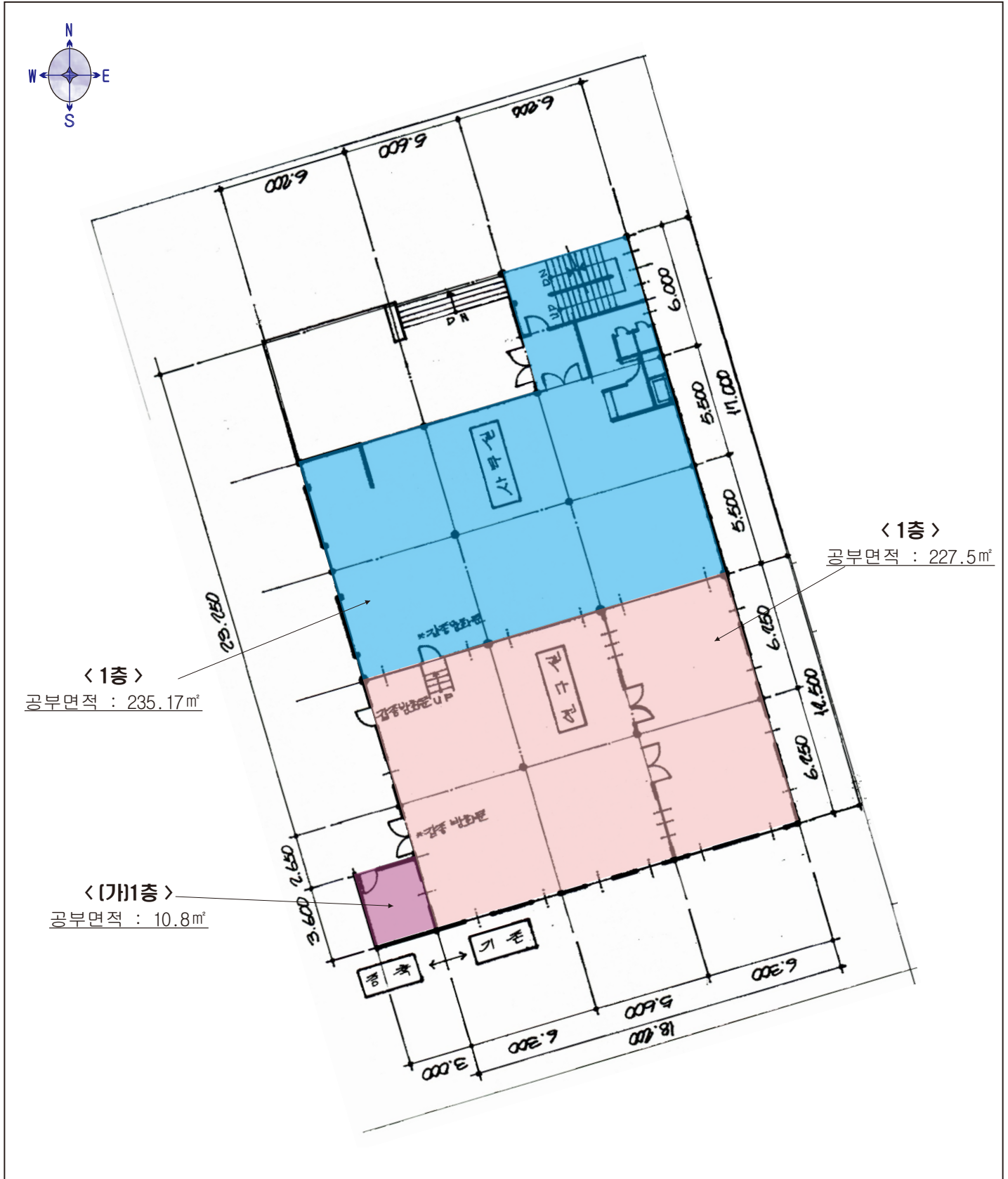


〈 [나]지층 〉
공부면적 : 40㎡

〈 [가]지층 〉
공부면적 : 71.27㎡

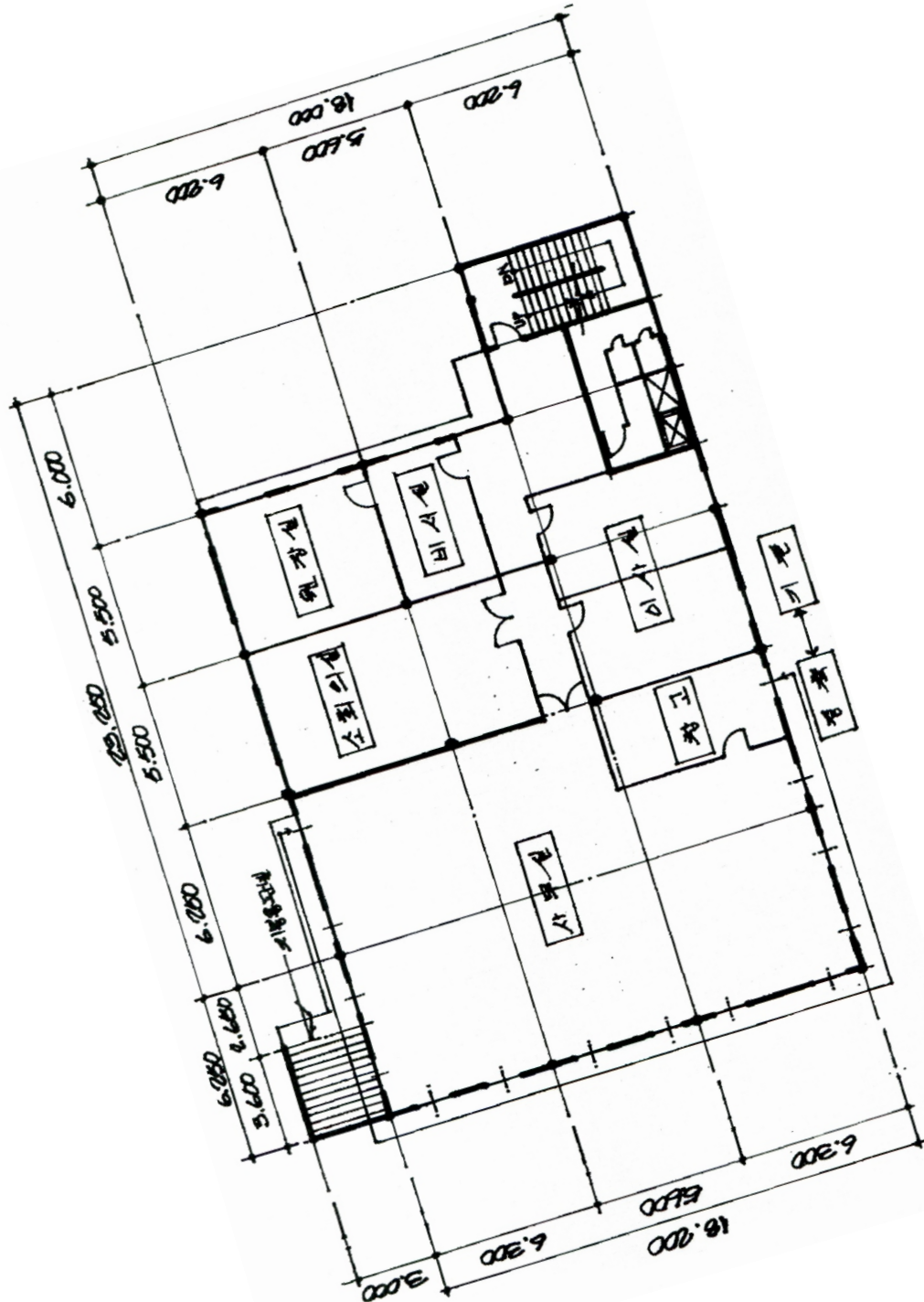
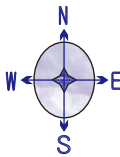
현 황 도

[건물이용 및 임대개황도]



현 황 도

[건물이용 및 임대개황도]

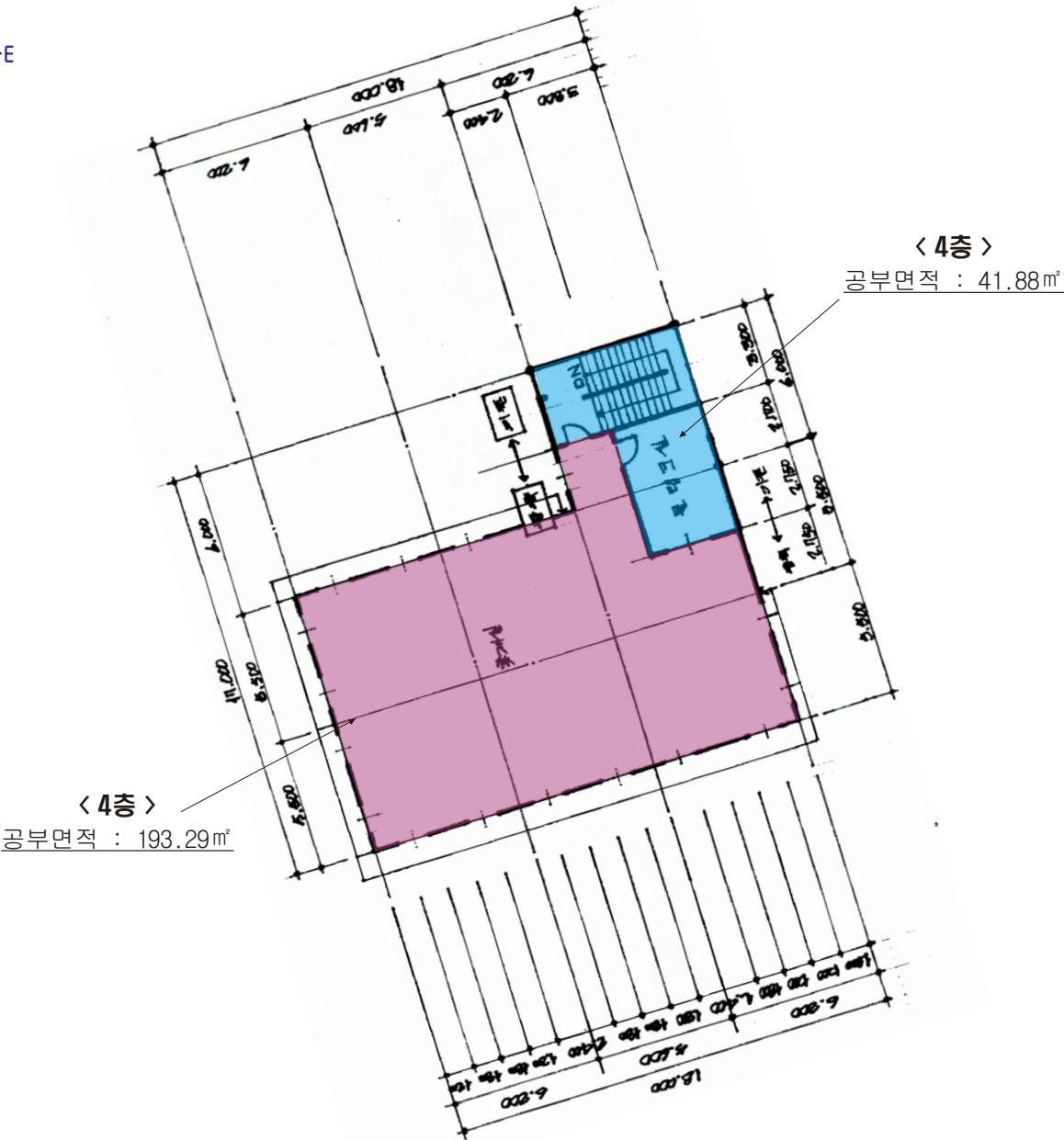
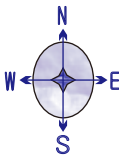


< 가2층 >

공부면적 : 462.67㎡

현 황 도

[건물이용 및 임대개황도]



임 대 내 용

구 분	임 차 인	임 대 차 내 역		비 고
		임대보증금	월 임 대 료	
		임 대 미 상		
		W	W	
		W	W	
합 계		W	W	

사 진 용 지

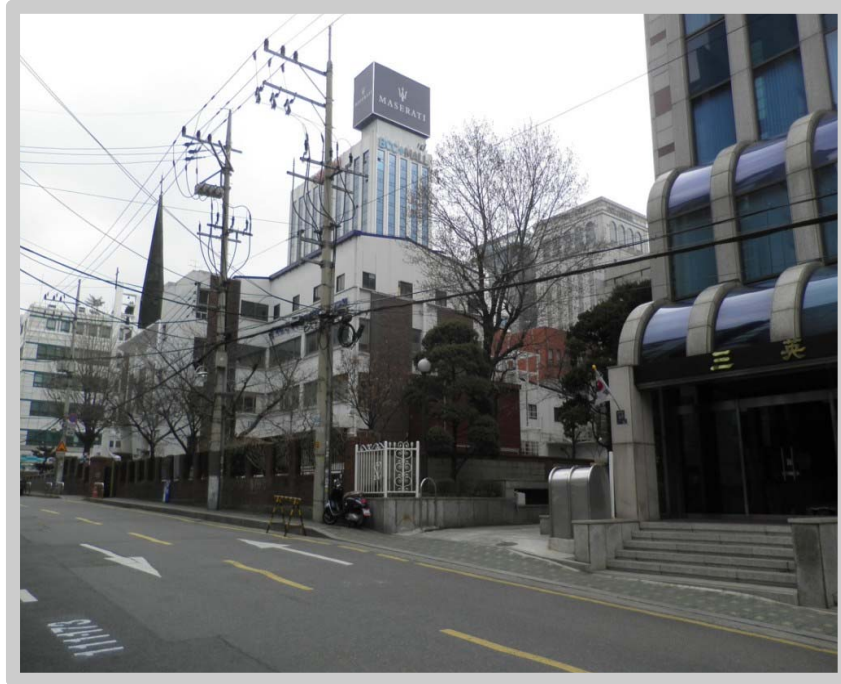


【 평가대상 전경 】

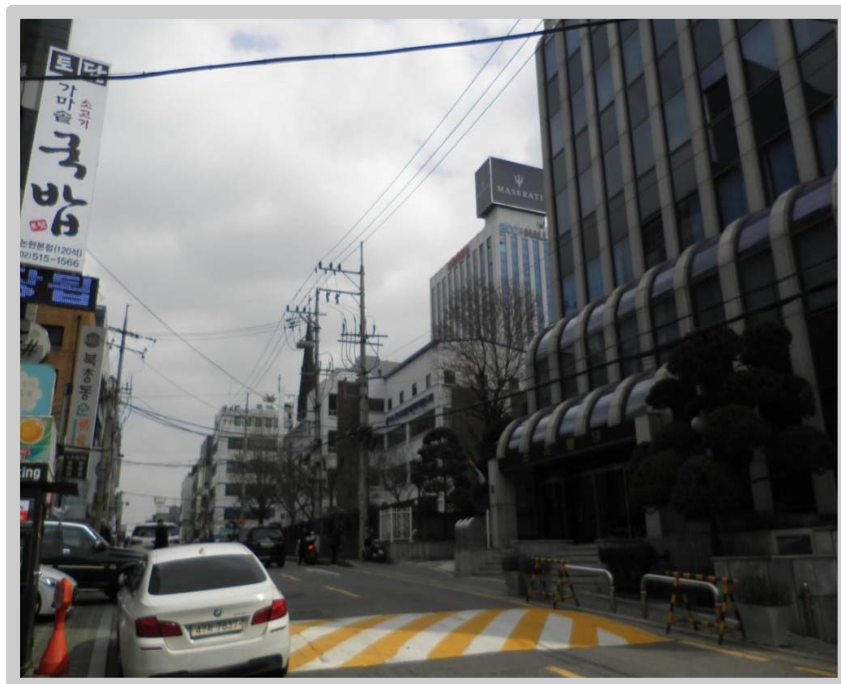


【 평가대상 전경 】

사 진 용 지



【 주위전경 】



【 주위전경 】

사 진 용 지



【 1층 내부-기호(가) 】



【 1층 내부-기호(가) 】

사 진 용 지



【 2층 내부-기호(가) 】



【 2층 내부-기호(가) 】

사 진 용 지



【 3층 내부-기호(가) 】



【 3층 내부-기호(가) 】

사 진 용 지



【 4층 내부-기호(가) 】

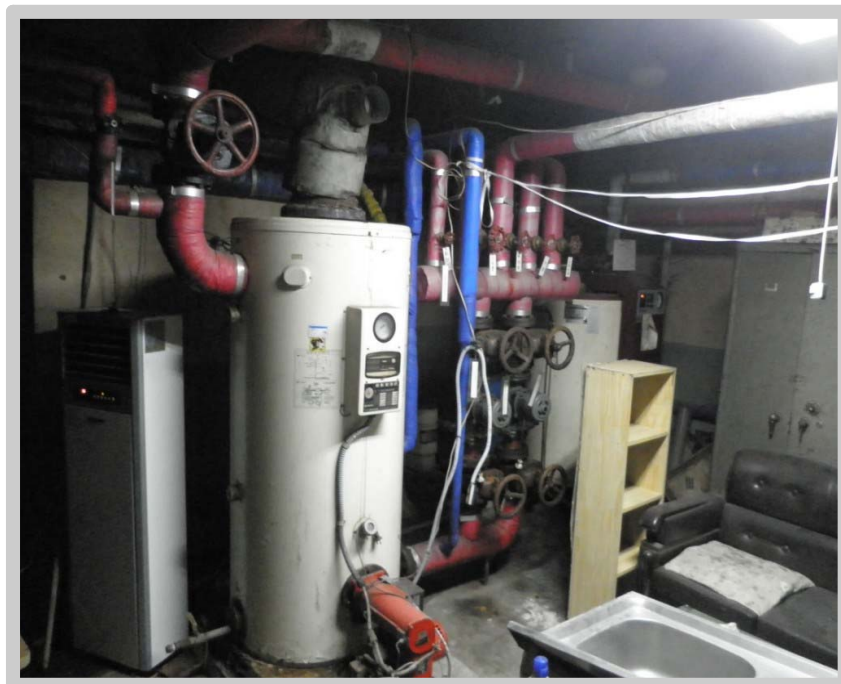


【 4층 내부-기호(가) 】

사 진 용 지



【 지하1층 내부-기호(가) 】

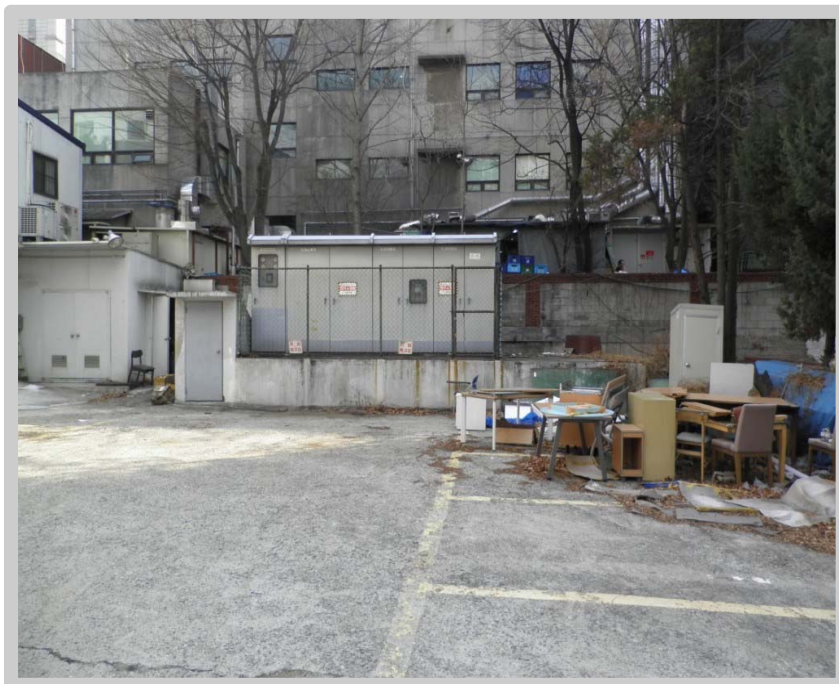


【 지하1층 내부-기호(가) 】

사 진 용 지



【 기호(나) 전경 】



【 기호(나) 전경 】