

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

|            |                                |
|------------|--------------------------------|
| 건 명        | 서울특별시 강남구 신사동 587-10 소재<br>부동산 |
| 평가서<br>번 호 | 대화 01-1803-4-0082              |
| 의뢰인        | (재)한국기계전자시험연구원                 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주) 대화 감정평가법인



서울특별시 서초구 사임당로 52 디사모빌리빌딩 3층  
대표전화 : (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 최병산

(주)대화감정평가법인

대표이사 안창덕 (서명 또는 인)

최병산 (인)  
안창덕 (인)

|                  |                                                                                   |          |              |                  |            |                   |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|------------------|------------|-------------------|
| 감정평가액            | 삼백일십오억일천삼백사십오만구천사백육십원정 (₩31,513,459,460.-)                                        |          |              |                  |            |                   |
| 의뢰인              | (재)한국기계전기전자시험연구원                                                                  |          | 감정평가 목적      | 일반거래(매각)         |            |                   |
| 채무자              | -                                                                                 |          | 제출처          | (재)한국기계전기전자시험연구원 |            |                   |
| 소유자<br>(대상입체명)   | 재단법인한국기계전기전자시험연구원                                                                 |          | 기준가치         | 시장가치             |            |                   |
|                  |                                                                                   |          | 감정평가조건       | -                |            |                   |
| 목록표시 근거          | 등기사항전부증명서<br>일반건축물대장                                                              |          | 기준시점         | 조사기간             | 작성일        |                   |
|                  |                                                                                   |          | 2018. 03. 09 | 2018. 03. 09     | 2018.03.14 |                   |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                                                        |          | 사정           |                  | 감정평가액      |                   |
|                  | 종류                                                                                | 면적 또는 수량 | 종류           | 면적 또는 수량         | 단가         | 금액                |
|                  | 토지                                                                                | 1,418.7  | 토지           | 1,418.7          | 22,100,000 | 31,353,270,000    |
|                  | 건물                                                                                | 1,517.75 | 건물           | 1,517.75         | -          | 160,189,460       |
|                  | 합계                                                                                |          |              |                  |            | ₩31,513,459,460.- |
|                  |                                                                                   | 이        | 하            | 여                | 백          |                   |
|                  |                                                                                   |          |              |                  |            |                   |
| 심사<br>확인         | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이<br>감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다. |          |              |                  |            |                   |
|                  | 심사자 : 감정평가사 유영조 (인)                                                               |          |              |                  |            |                   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상물건의 개요

### (1) 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강남구 논현동 소재 “언북중학교” 북서측 인근에 위치하고 있는 부동산 (토지, 건물)에 대한 일반거래(매각) 목적의 감정평가임.

### (2) 대상물건의 현황

| 서울특별시 강남구 신사동 |     |        |            |     |      |          |          |            |                          |
|---------------|-----|--------|------------|-----|------|----------|----------|------------|--------------------------|
| 토 지           | 기 호 | 지 번    | 면 적<br>(㎡) | 지 목 | 이용상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상및<br>지 세 | 2017년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|               | 1   | 587-10 | 1,418.7    | 대   | 업무용  | 3종일주     | 중로한면     | 가장형<br>평지  | 11,430,000               |

|    | 기 호 | 용 도                 | 구 조              | 연면적(㎡)   | 사용승인일자     |
|----|-----|---------------------|------------------|----------|------------|
| 건물 | 가,나 | 교육연구<br>시설,<br>업무시설 | 철근콘크리트조<br>경량철골조 | 1,517.75 | 1977.01.18 |
|    |     |                     | 건 폐 율(%)         | 용 적 륜(%) | 층 수        |
|    |     |                     | 33.37            | 99.14    | 지하1층/지상4층  |

### (3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2018년 03월 09일임.

### (4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2018년 03월 09일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 기타사항

- ① 본건 지상에 식재된 수목은 토지와 일괄하여 거래되는 것이 일반적인 관행인 바, 귀 원과 협의 후 이를 포함하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고바람.
- ② 본건 건물의 목록표시 근거는 건물의 구조 및 용도상 구분이 용이한 “일반건축물대장”을 기준으로 기재하였음.
- ③ 본건 건물 기호(가)는 일반건축물대장상 사용승인일이 1995.06.09.로 기재되어 있으나 건축물관리대장(폐쇄대장)상 준공연월일인 1977.01.18.로서 건축물관리대장(폐쇄대장)상의 준공연월일을 기준하였음.
- ④ 본건 건물 기호(가) 1층 일부(227.5㎡) 및 2층(462.67㎡)은 일반건축물대장상 “철근콘크리트조”로 등재되어 있으나, 현황은 1층(227.5㎡)은 “경량철골조”, 2층 일부(235.17㎡)는 “철근콘크리트조”, 2층 일부(227.5㎡)는 “경량철골조”로 조사되었는 바, 이를 구분하여 감정평가하였음.
- ⑤ 본건 건물 기호(가) 1층 일부(227.5㎡)는 1991.10.29.에 증축되었음을 건축물관리대장(폐쇄대장)을 통해 확인하였으며, 2층 일부(227.5㎡), 4층 일부(193.29㎡) 및 본건 기호(나) 지하1층(40㎡)은 1995.06.19.에 증축되었음을 일반건축물대장상 확인하였는 바, 이를 고려하여 감정평가하였음.
- ⑥ 본건 건물 기호(가) 지하1층에 소재하는 보일러설비, 시스템냉난방설비 등 및 기호(나) 옥탑에 소재하는 수변전설비는 건물에 포함하여 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 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”,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 본 토지의 감정평가는 “공시지가기준법”으로 건물은 “원가법”으로 감정평가하였고 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 감정평가액 산출과정

### (가) 공시지가기준법에 의한 감정평가

#### 1) 감정평가 개요

##### 가) 토 지

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

##### 나) 건 물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교표준지 선정

#### ① 인근 공시지가 표준지 현황

(서울특별시 강남구)

(공시기준일 : 2018.01.01)

| 구분 | 소재지<br>지 번    | 지 목 | 면 적<br>(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형 상<br>지 세 | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|-----|------------|------|------|------|------------|---------------|
| A  | 신사동<br>588-7  | 대   | 352.5      | 상업용  | 3종일주 | 중로한면 | 세장형<br>평지  | 11,200,000    |
| B  | 신사동<br>590-17 | 대   | 450.7      | 상업용  | 3종일주 | 중로한면 | 세장형<br>평지  | 11,700,000    |

#### ② 비교 표준지 선정사유

㉠ 2018년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 본건과 근접한 위치에 소재하는 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

#### ③ 비교 표준지의 선정

(서울특별시 강남구)

(공시기준일 : 2018.01.01)

| 구분 | 소재지<br>지 번   | 지 목 | 면 적<br>(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형 상<br>지 세 | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|--------------|-----|------------|------|------|------|------------|---------------|
| A  | 신사동<br>588-7 | 대   | 352.5      | 상업용  | 3종일주 | 중로한면 | 세장형<br>평지  | 11,200,000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 서울특별시 강남구 주거지역의 경우 공시지가 기준일(2018.01.01)로 부터 기준시점 현재(2018.03.09)까지 지가변동률은 약 0.998% 상승하였음. (2018년 01월 지가변동률 연장적용)

| 기 간                     | 지가변동률(%)           | 비 고                                                                                                                           |
|-------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018.01.01 ~ 2018.03.09 | 0.998<br>(1.00998) | 서울특별시 강남구 (18.01.01~18.03.09 )(주거)<br>2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.454<br>$(1 + 0.00454) * (1 + 0.00454 * 37/31)$<br>≒ 1.00998 |

### 다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 개별요인 비교

| 개 별 요 인 비 교  |                           |                                   | 격차율   | 비 고                                           |
|--------------|---------------------------|-----------------------------------|-------|-----------------------------------------------|
| 조 건          | 항 목                       | 세항목                               |       |                                               |
| 가 로<br>조 건   | 가로의 폭,<br>구조 등의 상태        | 폭, 포장, 보도                         | 1.00  | 대등함.                                          |
|              |                           | 계통 및 연속성                          |       |                                               |
| 접 근<br>조 건   | 상업지역중심<br>및 교통시설과의<br>편의성 | 상업지역중심과의 접근성                      | 1.00  | 대등함.                                          |
|              |                           | 인근 교통시설과의 거리 및<br>편의성             |       |                                               |
| 환 경<br>조 건   | 고객의 유동성과의 적합성             | 고객의 유동성과의 적합성                     | 1.00  | 대등함.                                          |
|              | 인근환경                      | 인근토지의 이용상황                        |       |                                               |
|              |                           | 인근토지의 이용상황과의 적합성                  |       |                                               |
|              | 자연환경                      | 지반, 지질 등                          |       |                                               |
| 획 지<br>조 건   | 면적, 접면너비, 깊이, 형상<br>등     | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지,<br>삼각지, 자루형획지 | 1.03  | 본건(가장형)은<br>표준지(세장형)보다<br>형상 등 획지조건에서<br>우세함. |
|              | 방위,고저 등                   | 방위, 고저, 경사지                       |       |                                               |
|              | 접면도로 상태                   | 각지, 2면획지, 3면획지                    |       |                                               |
| 행 정 적<br>조 건 | 행정상의 규제정도                 | 용도지역, 지구, 구역 등                    | 1.00  | 대등함.                                          |
|              |                           | 용적제한, 고도제한                        |       |                                               |
|              |                           | 기타 규제(입체이용제한 등)                   |       |                                               |
| 기 타<br>조 건   | 기타                        | 장래의 동향                            | 1.00  | 대등함.                                          |
|              |                           | 기타                                |       |                                               |
| 격차율 계        |                           |                                   | 1.030 |                                               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 감정평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(서울특별시 강남구)

(자료출처 : 한국감정평가시험회 등)

| 구분        | 소재지<br>지 번    | 지목 | 면적<br>(㎡) | 기준시점       | 평가단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 토지<br>특성          |
|-----------|---------------|----|-----------|------------|---------------|---------------------|----------|----------|----------|-------------------|
| 평가<br>선례1 | 신사동<br>590-18 | 대  | 467.9     | 2017.10.13 | 23,700,000    | 11,100,000          | 담보       | 3종일주     | 상업용      | 중로한면<br>세장형<br>평지 |
| 평가<br>선례2 | 신사동<br>588-7  | 대  | 352.5     | 2017.05.17 | 20,700,000    | 10,700,000          | 시가<br>참고 | 3종일주     | 상업용      | 중로한면<br>세장형<br>평지 |
| 평가<br>선례3 | 신사동<br>588-27 | 대  | 483       | 2017.02.08 | 22,500,000    | 10,700,000          | 담보       | 3종일주     | 주상용      | 중로한면<br>세장형<br>평지 |
| 평가<br>선례4 | 신사동<br>628-41 | 대  | 117.9     | 2016.09.06 | 19,500,000    | 10,380,000          | 담보       | 3종일주     | 상업용      | 중로각지<br>사다리<br>평지 |

※ 상기 개별공시지가는 평가선례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 비교 평가선례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 중 평가선례(2)를 선택하여 비교하였음.

(서울특별시 강남구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회 등)

| 구분        | 소재지<br>지 번   | 지목 | 면적<br>(㎡) | 기준시점       | 평가단가<br>(원/㎡) | 개별<br>공시지가<br>(원/㎡) | 평가<br>목적 | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 토지<br>특성          |
|-----------|--------------|----|-----------|------------|---------------|---------------------|----------|----------|----------|-------------------|
| 평가<br>선례2 | 신사동<br>588-7 | 대  | 352.5     | 2017.05.17 | 20,700,000    | 10,700,000          | 시가<br>참고 | 3종일주     | 상업용      | 종로한면<br>세장형<br>평지 |

### ㉡ 시점수정

(서울특별시 강남구 주거지역)

| 구분        | 기 간                        | 지가변동률 (%)          | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------|----------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 평가<br>선례2 | 2017.05.17 ~<br>2018.03.09 | 4.473<br>(1.04473) | <p>서울특별시 강남구 (17.05.17~18.03.09 )(주거)</p> <p>2017.05.01 ~ 2017.05.31 : 0.649</p> <p>2017.06.01 ~ 2017.06.30 : 0.578</p> <p>2017.07.01 ~ 2017.07.31 : 0.602</p> <p>2017.08.01 ~ 2017.08.31 : 0.511</p> <p>2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.295</p> <p>2017.10.01 ~ 2017.10.31 : 0.273</p> <p>2017.11.01 ~ 2017.11.30 : 0.399</p> <p>2017.12.01 ~ 2017.12.31 : 0.418</p> <p>2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.454</p> <p>( 1 + 0.00649 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00578 )</p> <p>* ( 1 + 0.00602 ) * ( 1 + 0.00511 )</p> <p>* ( 1 + 0.00295 ) * ( 1 + 0.00273 )</p> <p>* ( 1 + 0.00399 ) * ( 1 + 0.00418 )</p> <p>* ( 1 + 0.00454 ) * ( 1 + 0.00454 * 37/31 )</p> <p>≒ 1.04473</p> |

### ㉢ 지역요인 비교

대상토지와 평가선례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉔ 개별요인 비교

| 비교항목      | 격차율   | 비 교 요 인                                  | 비 고 |
|-----------|-------|------------------------------------------|-----|
| 가 로 조 건   | 1.00  | 대등함.                                     | -   |
| 접 근 조 건   | 1.00  | 대등함.                                     | -   |
| 환 경 조 건   | 1.00  | 대등함.                                     | -   |
| 획 지 조 건   | 1.03  | 본건(가장형)은 평가선례(세장형)보다<br>형상 등 획지조건에서 우세함. | -   |
| 행 정 적 조 건 | 1.00  | 대등함.                                     | -   |
| 기 타 조 건   | 1.00  | 대등함.                                     | -   |
| 격차율 계     | 1.030 | -                                        |     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ㉠ 격차율 산정

| 인근 평가선례 기준가액 |            |         |       |       |            |
|--------------|------------|---------|-------|-------|------------|
| 구분           | 단가(원/㎡)    | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가(원/㎡)  |
| 평가선례2        | 20,700,000 | 1.04473 | 1.000 | 1.030 | 22,274,688 |

| 공시지가 기준가액 (그 밖의 요인 고려 전) |            |         |       |       |            |
|--------------------------|------------|---------|-------|-------|------------|
| 구분                       | 공시지가(원/㎡)  | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가(원/㎡)  |
| 표준지A                     | 11,200,000 | 1.00998 | 1.000 | 1.030 | 11,651,129 |

| 평가선례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 |                  |      |
|---------------------------|------------------|------|
| 평가선례기준<br>대상토지가액          | 공시지가기준<br>대상토지가액 | 격차율  |
| 22,274,688                | 11,651,129       | 1.91 |

### ㉡ 인근지 호가수준

| 용도<br>지역 | 토지<br>용도 | 가격수준(원/㎡)                           | 비고         |
|----------|----------|-------------------------------------|------------|
| 3종일주     | 상업용      | 20,000,000원/㎡ ~<br>23,000,000원/㎡ 내외 | 소로변<br>중로변 |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 최근 1년간 경매 낙찰가율(2017.03.01~2018.02.28)

(자료출처 : 인포케어)

| 용 도       | 소 재 지 | 낙찰가율(%)<br>(총낙찰가/총감정가) | 낙찰율평균(%)<br>(총낙찰율/총낙찰건수) | 낙찰<br>건수 |
|-----------|-------|------------------------|--------------------------|----------|
| 상가 / 사무실  | 강남구   | 0.00                   | 0.00                     | 0        |
|           | 신사동   | 0.00                   | 0.00                     | 0        |
| 상가 / 근린상가 | 강남구   | 85.92                  | 98.80                    | 8        |
|           | 신사동   | 95.71                  | 95.71                    | 1        |

㉟ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 호가수준 등을 참작할 때 1.90배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

| 산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 |               |         |       |       |            |               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|
| 기 호                                           | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
| 1                                             | 11,200,000    | 1.00998 | 1.000 | 1.030 | 1.90       | 22,137,146    | 22,100,000    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 건물가액 산출근거

#### 가) 건물의 현황

기호(가)

|                      |                           |      |           |       |        |              |      |    |
|----------------------|---------------------------|------|-----------|-------|--------|--------------|------|----|
| 소재지                  | 신사동 587-10                |      |           | 건축년도  |        | 1977.01.18   |      |    |
| 구조                   | 철근콘크리트조<br>경량철골조<br>슬라브지붕 |      |           | 용도    | 공부     | 교육연구시설, 업무시설 |      |    |
|                      |                           |      |           |       | 현황     | 상동           |      |    |
| 연면적(m <sup>2</sup> ) | 1,477.75                  |      |           | 규모    |        | 지하1층 / 지상4층  |      |    |
| 설비현황                 | 냉방설비                      | 난방설비 | 위생 및 급·배수 | 소화전설비 | 화재탐지설비 | 승강기설비        | 주차설비 | 기타 |
|                      | -                         | ○    | ○         | ○     | ○      | -            | -    | -  |

기호(나)

|                      |                  |      |           |       |        |            |      |    |
|----------------------|------------------|------|-----------|-------|--------|------------|------|----|
| 소재지                  | 신사동 587-10       |      |           | 건축년도  |        | 1995.06.19 |      |    |
| 구조                   | 철근콘크리트조<br>슬라브지붕 |      |           | 용도    | 공부     | 지하대피소      |      |    |
|                      |                  |      |           |       | 현황     | 상동         |      |    |
| 연면적(m <sup>2</sup> ) | 40               |      |           | 규모    |        | 지하1층       |      |    |
| 설비현황                 | 냉방설비             | 난방설비 | 위생 및 급·배수 | 소화전설비 | 화재탐지설비 | 승강기설비      | 주차설비 | 기타 |
|                      | -                | -    | -         | -     | -      | -          | -    | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나) 재조달원가의 결정

#### ① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국감정원발행 건물신축단가표 및 인근 유사 물건의 감정평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

#### ② 한국감정원 건물신축단가표(2016년 1월 기준)의 표준단가 및 표준단가 결정

| 용 도              | 구 조                     | 표준단가<br>(원/㎡) | 비 고   |
|------------------|-------------------------|---------------|-------|
| 사무실              | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕(5층 이하) | 767,000       | 4급    |
| 사무실              | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕(5층 이하) | 695,000       | 5급    |
| 일반창고             | 철골조 철골지붕틀<br>샌드위치판넬잇기   | 427,000       | 4급    |
| 표준단가 결정<br>(원/㎡) | 1층(사무실)                 | 625,000       | 기호(가) |
|                  | 1층(연구실)                 | 215,000       |       |
|                  | 1층(창고)                  | 228,000       |       |
|                  | 2,3층(기존부분)              | 570,000       |       |
|                  | 2,4층(증축부분)              | 200,000       |       |
|                  | 4층(물탱크실),지층             | 370,000       |       |
|                  | 지층(지하대피소)               | 358,000       | 기호(나) |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ③ 부대설비 보정단가 결정

| 설 비                                  | 내 역                                                   | 보정단가(원/㎡) | 비고                                                                |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 위생 및 급·배수설비                          | 39,000 ~ 57,000                                       | 35,000    | 기호(가)                                                             |
| 난방설비                                 | 88,000 ~ 100,000                                      | 60,000    | 기호(가) -<br>2,4층(증축부분) 제외                                          |
| 화재탐지설비                               | 12,000 ~ 16,000                                       | 10,000    | 기호(가)                                                             |
| 소화전설비                                | 4,000,000 ~ 5,100,000원/대                              | 13,000    | 기호(가)<br>4,000,000원 X 5개소 /<br>1,477.75㎡ ≒ 13,000원/㎡              |
| 수변전설비                                | 특고압(간이수전)<br>(22KV, 22.9KV)<br>121,000 ~ 176,000원/KVA | 12,000    | 기호(가), (나)<br>120,000 X 150KVA /<br>1,517.75㎡ ≒ 12,000원/㎡         |
| 시스템냉난방                               | 2,500,000원/대                                          | 25,000    | 기호(가) -<br>1층(사무실, 연구실)<br>2,500,000 X 5대 /<br>462.67 ≒ 25,000원/㎡ |
| 건물의 구조, 현상 등을 고려하여 아래와 같이 보정단가를 결정함. |                                                       |           |                                                                   |
| 보정단가 결정<br>(원/㎡)                     | 기호(가) : 1층 사무실, 연구실                                   | 155,000   |                                                                   |
|                                      | 기호(가) : 1층 창고                                         | 12,000    |                                                                   |
|                                      | 기호(가) : 2~4층, 지층(기존부분)                                | 130,000   |                                                                   |
|                                      | 기호(가) : 2,4층(증축부분)                                    | 70,000    |                                                                   |
|                                      | 기호(나)                                                 | 12,000    |                                                                   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

| 구 분            | 구 조     | 용 도             | 표준단가<br>(원/㎡) | 보정단가<br>(원/㎡) | 재조달원가<br>(원/㎡) |
|----------------|---------|-----------------|---------------|---------------|----------------|
| 1층             | 철근콘크리트조 | 사무실             | 625,000       | 155,000       | 780,000        |
| 1층             | 경량철골조   | 연구실             | 215,000       | 155,000       | 370,000        |
| 1층             | 경량철골조   | 창고              | 228,000       | 12,000        | 240,000        |
| 2,3층           | 철근콘크리트조 | 사무실,<br>실험실 등   | 570,000       | 130,000       | 700,000        |
| 2,4층           | 경량철골조   | 사무실,<br>휴게실 등   | 200,000       | 70,000        | 270,000        |
| 기호(가)<br>지층,4층 | 철근콘크리트조 | 보일러실,<br>물탱크실 등 | 370,000       | 130,000       | 500,000        |
| 기호(나)<br>지층    | 철근콘크리트조 | 지하대피소           | 358,000       | 12,000        | 370,000        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 감가수정

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 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 건물의 경우 정액법으로 감가수정 하였으며, 기호(나)는 관리상태, 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

| 구분              | 기준시점       | 사용승인일자<br>(증축일자)     | 유효<br>경과연수 | 유효<br>잔존연수 | 내용연수 | 비고             |
|-----------------|------------|----------------------|------------|------------|------|----------------|
| 기호(가)<br>지층~4층  | 2018.03.09 | 1977.01.18           | 41         | 9          | 50   | 기존부분           |
| 기호(가)<br>1층     |            | 1991.10.29<br>(증축일자) | 26         | 9          | 35   | 증축부분<br>내용연수조정 |
| 기호(가)<br>1,2,4층 |            | 1995.06.19<br>(증축일자) | 22         | 9          | 31   | 증축부분<br>내용연수조정 |
| 기호(나)           |            | 1995.06.19           | 41         | 9          | 50   | 관찰감가           |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

| 결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수 |       |                 |                |            |      |               |               |
|--------------------------------------|-------|-----------------|----------------|------------|------|---------------|---------------|
| 구 분                                  | 층 수   | 용 도             | 재조달원가<br>(원/㎡) | 유효<br>잔존연수 | 내용연수 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
| 기호(가)                                | 1층    | 사무실             | 780,000        | 9          | 50   | 140,400       | 140,000       |
|                                      | 1층    | 연구실             | 370,000        | 9          | 35   | 95,143        | 95,000        |
|                                      | 1층    | 창고              | 240,000        | 9          | 31   | 69,677        | 69,000        |
|                                      | 2,3층  | 사무실,<br>실험실 등   | 700,000        | 9          | 50   | 126,000       | 126,000       |
|                                      | 2,4층  | 사무실,<br>휴게실 등   | 270,000        | 9          | 31   | 78,387        | 78,000        |
|                                      | 지층,4층 | 보일러실,<br>물탱크실 등 | 500,000        | 9          | 50   | 90,000        | 90,000        |
| 기호(나)                                | 지층    | 지하대피소           | 370,000        | 9          | 50   | 66,600        | 66,000        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구 분 |       |       | 사정면적<br>(㎡) | 단가(원/㎡)    | 감정평가액(원)       | 비고 |
|-----|-------|-------|-------------|------------|----------------|----|
| 토 지 | 기호(1) |       | 1,418.7     | 22,100,000 | 31,353,270,000 | -  |
| 건 물 | 기호(가) | 1층    | 235.17      | 140,000    | 32,923,800     | -  |
|     |       | 1층    | 227.5       | 95,000     | 21,612,500     | -  |
|     |       | 1층    | 10.8        | 69,000     | 745,200        | -  |
|     |       | 2,3층  | 470.34      | 126,000    | 59,262,840     | -  |
|     |       | 2,4층  | 420.79      | 78,000     | 32,821,620     | -  |
|     |       | 지층,4층 | 113.15      | 90,000     | 10,183,500     | -  |
|     | 기호(나) | 지층    | 40          | 66,000     | 2,640,000      | -  |
| 합 계 |       |       |             |            | 31,513,459,460 | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 1) 감정평가 개요

#### 가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

#### 나) 건 물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액 산출근거

### 가) 비교 거래사례 선정

#### ① 인근 거래사례 현황

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

| 거래<br>사례<br>1  | 소재지 | 서울특별시 강남구 신사동 591-5                                                                                                                                                                                         |        |             |               |
|----------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---------------|
|                | 구 분 | 용도지역                                                                                                                                                                                                        | 면적(㎡)  | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가액(원)       |
|                |     | 용 도                                                                                                                                                                                                         | 연면적(㎡) | 사용승인일자      | 거래시점          |
|                | 토 지 | 3종일주                                                                                                                                                                                                        | 173.2  | 9,310,000   | 3,900,000,000 |
|                | 건 물 | 근린생활시설                                                                                                                                                                                                      | 608.72 | 2004.06.05  | 2016.09.23    |
| 배분법에 의한 토지단여단가 |     | $\{3,900,000,000 - (800,000 \times 38 / 50 \times 608.72)\} / 173.2 \approx 20,380,000 \text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$ |        |             |               |
| 토지특성           |     | 대, 상업용, 세각(가), 사다리, 평지                                                                                                                                                                                      |        |             |               |
| 건물특성           |     | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕                                                                                                                                                                                         |        |             |               |

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

| 거래<br>사례<br>2  | 소재지 | 서울특별시 강남구 신사동 628-6                                                                                                                                                                                      |        |             |               |
|----------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---------------|
|                | 구 분 | 용도지역                                                                                                                                                                                                     | 면적(㎡)  | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가액(원)       |
|                |     | 용 도                                                                                                                                                                                                      | 연면적(㎡) | 사용승인일자      | 거래시점          |
|                | 토 지 | 3종일주                                                                                                                                                                                                     | 227.2  | 11,000,000  | 5,000,000,000 |
|                | 건 물 | 상업용                                                                                                                                                                                                      | 143    | 2009.04.01  | 2016.08.11    |
| 배분법에 의한 토지단여단가 |     | $\{5,000,000,000 - (600,000 \times 33 / 40 \times 143)\} / 227.2 \approx 21,700,000 \text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$ |        |             |               |
| 토지특성           |     | 대, 상업용, 종로한면, 세장형, 평지                                                                                                                                                                                    |        |             |               |
| 건물특성           |     | 일반철골구조 철판지붕                                                                                                                                                                                              |        |             |               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

|               |     |                                                                                |                      |                           |                |
|---------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| 거래<br>사례<br>3 | 소재지 | 서울특별시 강남구 신사동 651-19                                                           |                      |                           |                |
|               | 구 분 | 용도지역                                                                           | 면적(m <sup>2</sup> )  | 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래가액(원)        |
|               |     | 용 도                                                                            | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사용승인일자                    | 거래시점           |
|               | 토 지 | 3종일주                                                                           | 897.5                | 17,550,000                | 22,714,397,649 |
|               | 건 물 | -                                                                              | -                    | -                         | 2016.12.23     |
| 토지단가          |     | $22,714,397,649 / 897.5 \approx 25,310,000 \text{원/m}^2$<br>거래가액 / 토지면적 = 토지단가 |                      |                           |                |
| 토지특성          |     | 대, 상업나지, 종로각지, 사다리, 평지                                                         |                      |                           |                |
| 건물특성          |     | 토지만의 거래사례                                                                      |                      |                           |                |

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

|                |     |                                                                                                                                                       |                      |                           |               |
|----------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|---------------|
| 거래<br>사례<br>4  | 소재지 | 서울특별시 강남구 신사동 588-14                                                                                                                                  |                      |                           |               |
|                | 구 분 | 용도지역                                                                                                                                                  | 면적(m <sup>2</sup> )  | 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래가액(원)       |
|                |     | 용 도                                                                                                                                                   | 연면적(m <sup>2</sup> ) | 사용승인일자                    | 거래시점          |
|                | 토 지 | 3종일주                                                                                                                                                  | 165.7                | 11,230,000                | 5,000,000,000 |
|                | 건 물 | 상업용                                                                                                                                                   | 445.32               | 1985.11.07                | 2017.06.02    |
| 배분법에 의한 토지단여단가 |     | $\{5,000,000,000 - (800,000 \times 19/50 \times 445.32)\} / 165.7 \approx 29,360,000 \text{원/m}^2$<br>{거래가액 - (재조달원가 × 감가수정 × 건물면적)}<br>/ 토지면적 = 토지단가 |                      |                           |               |
| 토지특성           |     | 대, 상업용, 종로각지, 사다리, 평지                                                                                                                                 |                      |                           |               |
| 건물특성           |     | 철근콘크리트조 슬래브지붕                                                                                                                                         |                      |                           |               |

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 연도 개별공시지가임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(1)를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

| 거래<br>사례<br>1     | 소재지 | 서울특별시 강남구 신사동 591-5                                                                                                                                                                                         |        |             |               |
|-------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|---------------|
|                   | 구 분 | 용도지역                                                                                                                                                                                                        | 면적(㎡)  | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가액(원)       |
|                   |     | 용 도                                                                                                                                                                                                         | 연면적(㎡) | 사용승인일자      | 거래시점          |
|                   | 토 지 | 3종일주                                                                                                                                                                                                        | 173.2  | 9,310,000   | 3,900,000,000 |
|                   | 건 물 | 근린생활시설                                                                                                                                                                                                      | 608.72 | 2004.06.05  | 2016.09.23    |
| 배분법에 의한<br>토지단여단가 |     | $\{3,900,000,000 - (800,000 \times 38 / 50 \times 608.72)\} / 173.2 \approx 20,380,000 \text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$ |        |             |               |
| 토지특성              |     | 대, 상업용, 세각(가), 사다리, 평지                                                                                                                                                                                      |        |             |               |
| 건물특성              |     | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕                                                                                                                                                                                         |        |             |               |

### 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 시 점 수 정

(서울특별시 강남구 주거지역)

| 구분        | 기 간                        | 지가변동률 (%)          | 비 고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------|----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래<br>사례1 | 2016.09.23 ~<br>2018.03.09 | 7.337<br>(1.07337) | 서울특별시 강남구 (16.09.23~18.03.09 )(주거)<br>2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.343<br>2016.10.01 ~ 2016.10.31 : 0.412<br>2016.11.01 ~ 2016.11.30 : 0.324<br>2016.12.01 ~ 2016.12.31 : 0.321<br>2017.01.01 ~ 2017.12.31 : 5.064<br>2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.454<br><br>$(1 + 0.00343 * 8/30) * (1 + 0.00412)$<br>$* (1 + 0.00324) * (1 + 0.00321)$<br>$* (1 + 0.05064) * (1 + 0.00454)$<br>$* (1 + 0.00454 * 37/31) \approx 1.07337$ |

### 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마) 개별요인 비교

| 개 별 요 인 비 교 |                     |                                | 격차율   | 비 고                                                                    |
|-------------|---------------------|--------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 조 건         | 항 목                 | 세항목                            |       |                                                                        |
| 가 로 조 건     | 가로의 폭, 구조 등의 상태     | 폭, 포장, 보도                      | 1.06  | 본건(중로한면)은 거래사례(세각(가))보다 가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.                            |
|             |                     | 계통 및 연속성                       |       |                                                                        |
| 접 근 조 건     | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성                   | 1.00  | 대등함.                                                                   |
|             |                     | 인근 교통시설과의 거리 및 편의성             |       |                                                                        |
| 환 경 조 건     | 고객의 유동성과의 적합성       | 고객의 유동성과의 적합성                  | 1.00  | 대등함.                                                                   |
|             | 인근환경                | 인근토지의 이용상황                     |       |                                                                        |
|             |                     | 인근토지의 이용상황과의 적합성               |       |                                                                        |
|             | 자연환경                | 지반, 지질 등                       |       |                                                                        |
| 획 지 조 건     | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등  | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 | 0.98  | 본건(가장형,한면)은 거래사례(사다리,각지) 보다 형상에서 우세하나, 접면도로 상태에서 열세하여 전반적인 획지조건에서 열세함. |
|             | 방위,고저 등             | 방위, 고저, 경사지                    |       |                                                                        |
|             | 접면도로 상태             | 각지, 2면획지, 3면획지                 |       |                                                                        |
| 행정적 조 건     | 행정상의 규제정도           | 용도지역, 지구, 구역 등                 | 1.00  | 대등함.                                                                   |
|             |                     | 용적제한, 고도제한                     |       |                                                                        |
|             |                     | 기타 규제(입체이용제한 등)                |       |                                                                        |
| 기 타 조 건     | 기타                  | 장래의 동향                         | 1.00  | 대등함.                                                                   |
|             |                     | 기타                             |       |                                                                        |
| 격차율 계       |                     |                                | 1.039 |                                                                        |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

| 산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |               |      |         |       |       |               |               |
|--------------------------------------------|---------------|------|---------|-------|-------|---------------|---------------|
| 기 호                                        | 사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
| 1                                          | 20,380,000    | 1.00 | 1.07337 | 1.000 | 1.039 | 22,728,417    | 22,700,000    |

### 3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구 분 |       |       | 사정면적<br>(㎡) | 단가(원/㎡)    | 감정평가액(원)       | 비고 |
|-----|-------|-------|-------------|------------|----------------|----|
| 토 지 | 기호(1) |       | 1,418.7     | 22,700,000 | 32,204,490,000 | -  |
| 건 물 | 기호(가) | 1층    | 235.17      | 140,000    | 32,923,800     | -  |
|     |       | 1층    | 227.5       | 95,000     | 21,612,500     | -  |
|     |       | 1층    | 10.8        | 69,000     | 745,200        | -  |
|     |       | 2,3층  | 470.34      | 126,000    | 59,262,840     | -  |
|     |       | 2,4층  | 420.79      | 78,000     | 32,821,620     | -  |
|     |       | 지층,4층 | 113.15      | 90,000     | 10,183,500     | -  |
|     | 기호(나) | 지층    | 40          | 66,000     | 2,640,000      | -  |
| 합 계 |       |       |             |            | 32,364,679,460 | -  |

(3) 그 밖의 사항 : 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 감정평가액 결정 의견

#### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

| 구 분 | 공시지가기준법        | 거래사례비교법        | 비 고   |
|-----|----------------|----------------|-------|
| 토 지 | 31,353,270,000 | 32,204,490,000 | -     |
| 건 물 | 160,189,460    | 160,189,460    | 원가법적용 |
| 합 계 | 31,513,459,460 | 32,364,679,460 | -     |

#### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단되어 하기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 감정평가액 결정

| 구 분 |       |       | 사정면적<br>(㎡) | 단가(원/㎡)    | 감정평가액(원)       | 비고 |
|-----|-------|-------|-------------|------------|----------------|----|
| 토 지 | 기호(1) |       | 1,418.7     | 22,100,000 | 31,353,270,000 | -  |
| 건 물 | 기호(가) | 1층    | 235.17      | 140,000    | 32,923,800     | -  |
|     |       | 1층    | 227.5       | 95,000     | 21,612,500     | -  |
|     |       | 1층    | 10.8        | 69,000     | 745,200        | -  |
|     |       | 2,3층  | 470.34      | 126,000    | 59,262,840     | -  |
|     |       | 2,4층  | 420.79      | 78,000     | 32,821,620     | -  |
|     |       | 지층,4층 | 113.15      | 90,000     | 10,183,500     | -  |
|     | 기호(나) | 지층    | 40          | 66,000     | 2,640,000      | -  |
| 합 계 |       |       |             |            | 31,513,459,460 | -  |

토지, 건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                             | 지번                  | 지 목<br>및<br>용 도     | 용도지역<br>및<br>구 조                | 면 적 (㎡) |         | 감 정 평 가 액  |                | 비 고                                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------------------|---------|---------|------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                 |                     |                     |                                 | 공 부     | 사 정     | 단 가        | 금 액            |                                                                                                                     |
| 1        | 서울특별시<br>강남구<br>신사동                             | 587-10              | 대                   | 제3종<br>일반주거지역                   | 1,418.7 | 1,418.7 | 22,100,000 | 31,353,270,000 | 일반건축물<br>대장 기준                                                                                                      |
| 가        | 동소<br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강남구<br>논현로<br>152길 16 | 587-10<br>위지상<br>가동 | 교육<br>연구시설,<br>업무시설 | 철근콘크리트조<br>경량철골조<br>슬라브지붕<br>4층 |         |         |            |                |                                                                                                                     |
|          |                                                 |                     |                     | 철근콘크리트조<br>지하1층                 | 71.27   | 71.27   | 90,000     | 6,414,300      |                                                                                                                     |
|          |                                                 |                     |                     | 철근콘크리트조<br>1층                   | 235.17  | 235.17  | 140,000    | 32,923,800     |                                                                                                                     |
|          |                                                 |                     |                     | 철근콘크리트조<br>1층                   | 227.5   | 227.5   | 95,000     | 21,612,500     |                                                                                                                     |
|          |                                                 |                     |                     | 경량철골조<br>1층                     | 10.8    | 10.8    | 69,000     | 745,200        | 500.000<br>x 9/50<br>(기존부분)<br><br>780.000<br>x 9/50<br>(기존부분)<br><br>370.000<br>x 9/35<br>(증축부분)<br>현황 "경량<br>철골조" |

# 토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

| 일련<br>번호 | 소재지 | 지번        | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                   | 비 고                                           |
|----------|-----|-----------|-----------------|------------------|---------|--------|-----------|-------------------|-----------------------------------------------|
|          |     |           |                 |                  | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액               |                                               |
|          |     |           |                 | 철근콘크리트조<br>2층    | 462.67  | 235.17 | 126,000   | 29,631,420        | 700.000<br>x 9/50<br>(기존부분)                   |
|          |     |           |                 |                  |         | 227.5  | 78,000    | 17,745.000        | 270.000<br>x 9/31<br>(증축부분)<br>현황 "경량<br>철골조" |
|          |     |           |                 | 철근콘크리트조<br>3층    | 235.17  | 235.17 | 126,000   | 29,631,420        | 700.000<br>x 9/50<br>(기존부분)                   |
|          |     |           |                 | 경량철골조<br>4층      | 193.29  | 193.29 | 78,000    | 15,076,620        | 270.000<br>x 9/31<br>(증축부분)                   |
|          |     |           |                 | 철근콘크리트조<br>4층    | 41.88   | 41.88  | 90,000    | 3,769,200         | 500.000<br>x 9/50<br>(기존부분)                   |
| 나        | 동소  | 587-10    | 대피소             | 슬래브지붕<br>지층      | 40      | 40     | 66,000    | 2,640,000         | 370.000<br>x 9/50<br>(관찰감가)                   |
|          | 합 계 | 위지상<br>나동 |                 |                  |         |        |           | ₩31,513,459,460.- |                                               |
|          |     |           |                 | 이                | 하       | 여      | 백         |                   |                                               |

# 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

## 1. 위치 및 부근의 상황

서울특별시 강남구 논현동 소재 "언북중학교" 북서측 인근에 소재하며, 주위는 근린생활시설, 숙박업소, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

차량 진·출입이 가능하며, 북측 근거리에는 지하철 3호선 "압구정역" 및 노서버스정류장이 소재하여 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상황

인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 업무용 건부지로 이용중임.

## 4. 인접 도로상태

북측으로 폭 약 12미터의 포장도로와 접함.

## 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

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

## 6. 제시목록외의 물건

없음.

## 토지 감정평가요항표

- |                |                        |              |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태             | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황       | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |
| 3. 형태 및 이용상황   | 6. 제시목록외의 물건           | 8. 임대관계 및 기타 |

### 7. 공부와의 차이

없음.

### 8. 임대관계 및 기타

후첨 "건물감정평가요항표 제7항" 참조.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

## 1. 건물의 구조

기호(가)

1977년 01월 사용승인(1991.10.29 및 1995.06.19 증축)된 철근콘크리트조 및 경량철골조 슬라브지붕 4층 건으로서,

외벽 : 시멘트몰탈위 페인트마감, 샌드위치판넬붙임마감, 적벽돌쌓기마감 등,

내벽 : 몰탈위 페인트마감, 타일붙임마감, 인테리어마감 등,

바닥 : 인조석 물갈기마감, 타일붙임마감, 인테리어마감 등,

창호 : 알루미늄 새시창호 등임.

기호(나)

1995년 06월 사용승인된 철근콘크리트 슬라브지붕 지층 건으로서,

내벽 : 시멘트몰탈위 페인트마감 등,

바닥 : 시멘트 물갈기마감 등임.

## 2. 이 용 상 태

기호(가) : 한국기계전기전자시험연구원의 교육연구시설 및 업무시설로서,

지층 : 펌프실, 지하실 등으로 이용 중임.

1층 : 사무실, 연구실, 창고, W/C 등으로 이용 중임.

2층 : 사무실, 창고, W/C 등으로 이용 중임.

3층 : 실험실, 사무실, 창고, W/C 등으로 이용 중임.

4층 : 휴게실, 물탱크실 등으로 이용 중임.

기호(나) : 지하대피소로 이용 중임.

# 건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비

4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이

7. 임대관계 및 기타

## 3. 위생 및 냉난방설비

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

## 4. 기 타 설 비

옥내소화전설비, 화재탐지설비, 수변전설비, 시스템냉난방설비 등이 되어 있음.

## 5. 부합물 및 종물관계

없음.

## 6. 공부와의 차이

본건 건물 기호(가) 1층 일부(227.5㎡) 및 2층(462.67㎡)은 일반건축물대장상 “철근 콘크리트조”로 등재되어 있으나, 현황은 1층(227.5㎡)은 “경량철골조”, 2층 일부(235.17㎡)는 “철근콘크리트조”, 2층 일부(227.5㎡)는 “경량철골조”임.

## 7. 소유관계 및 기타

### 1) 소유관계

2018년 03월 07일 등기사항전부증명서상 토지, 건물의 소유자는 "재단법인한국기계 전기전자시험연구원"임.

# 광역위치도



소재지

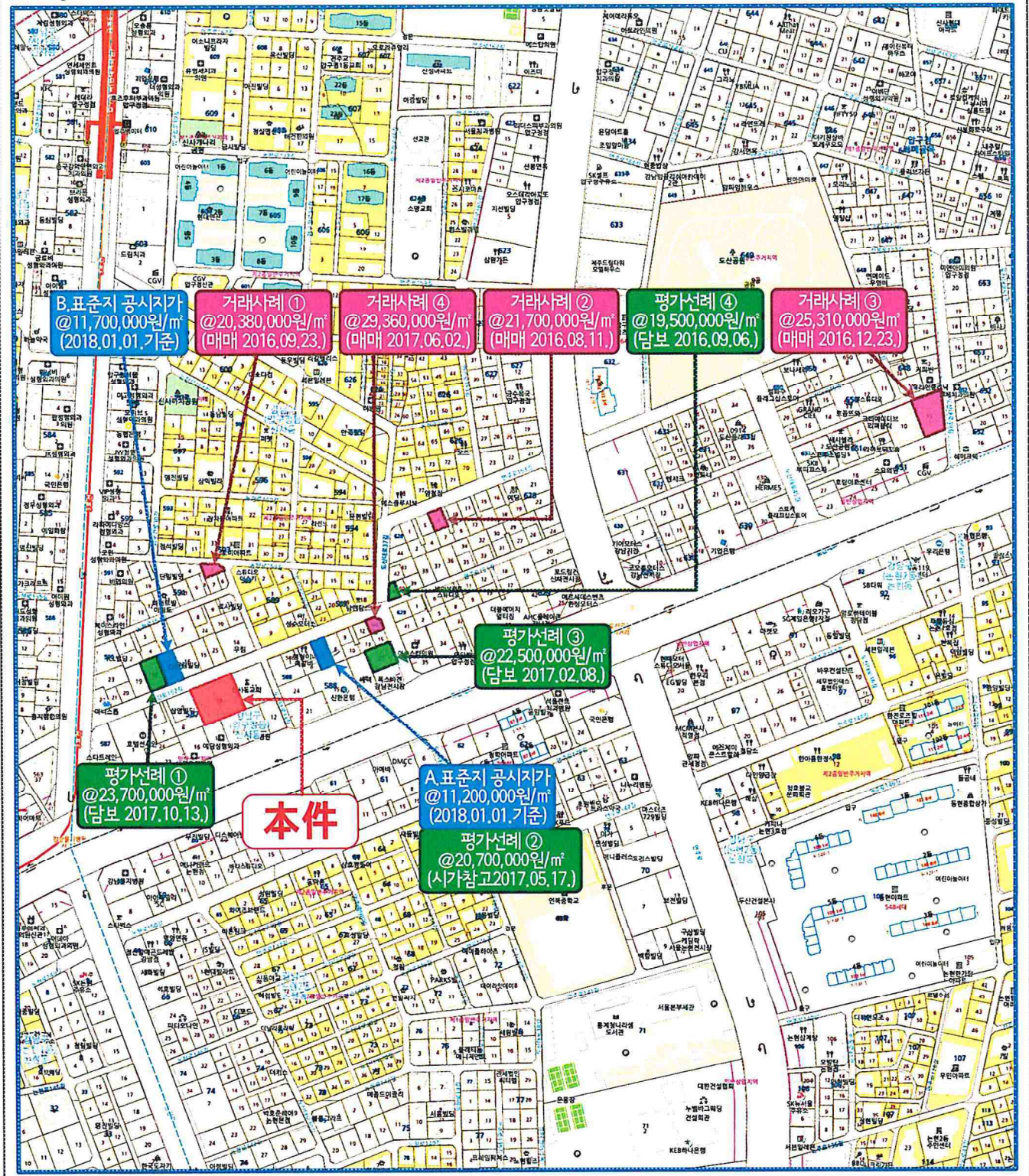
서울특별시 강남구 신사동 587-10

본件

# 상 세 위 치 도

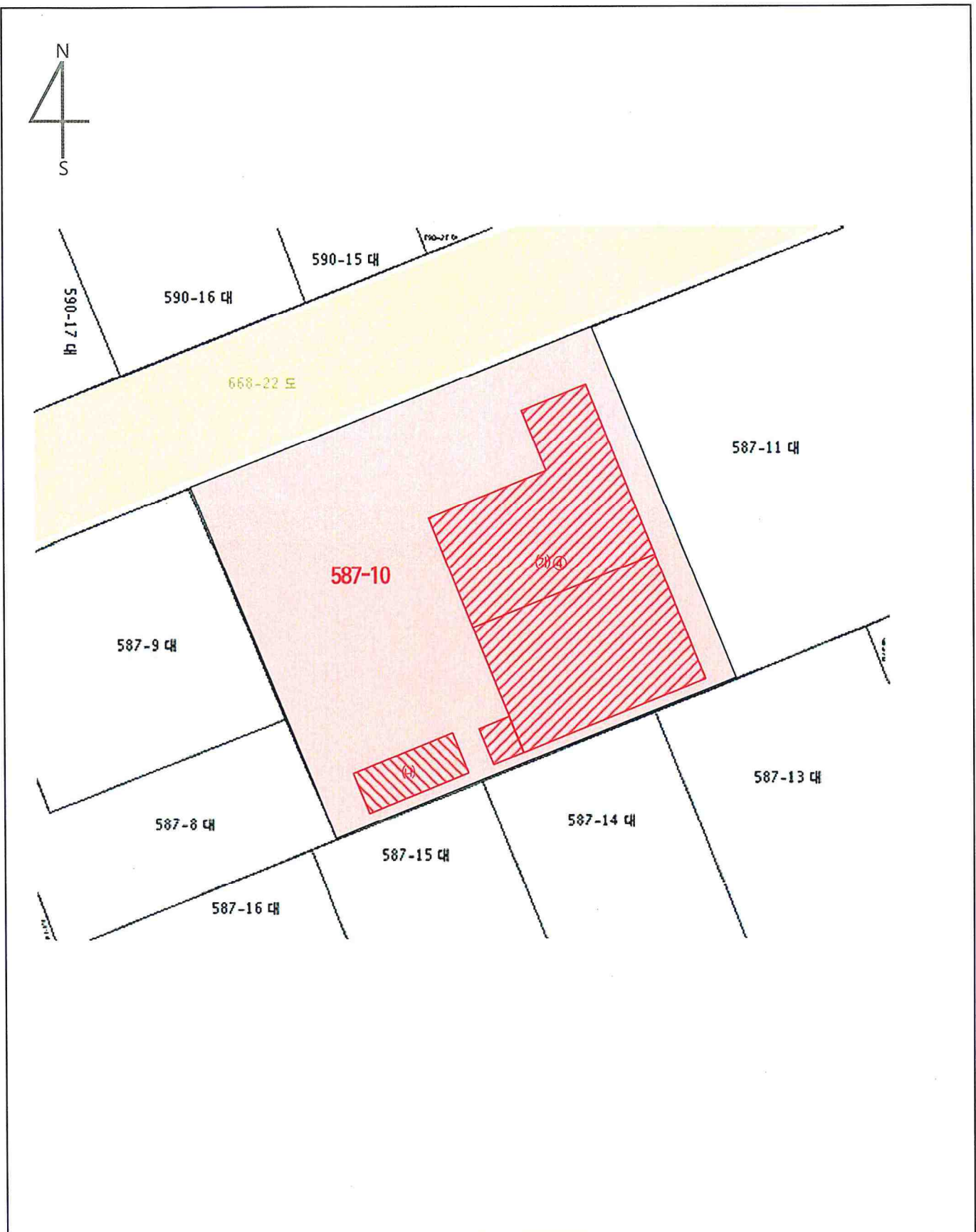
소재지

서울특별시 강남구 신사동 587-10



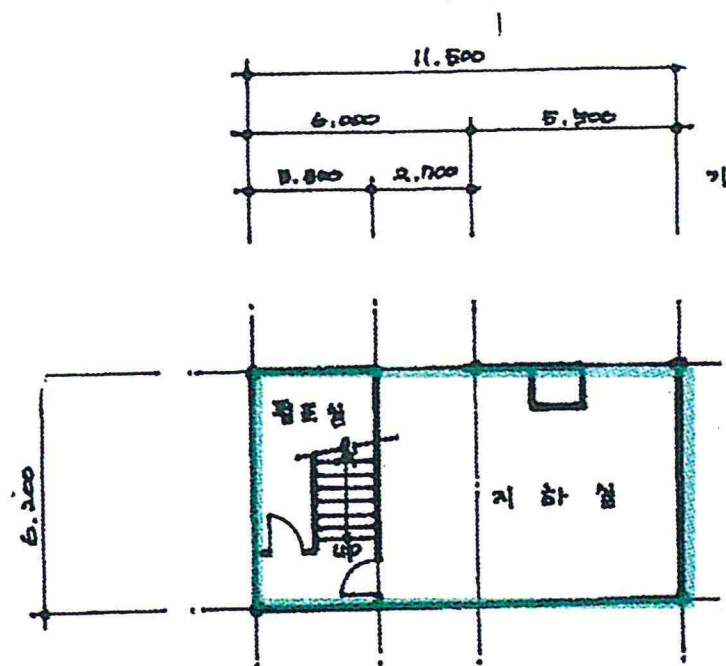
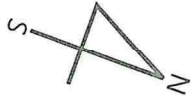
$S = 1/500$ 

## 지적 및 건물 개황도



# 건물이용상태 및 임대상황

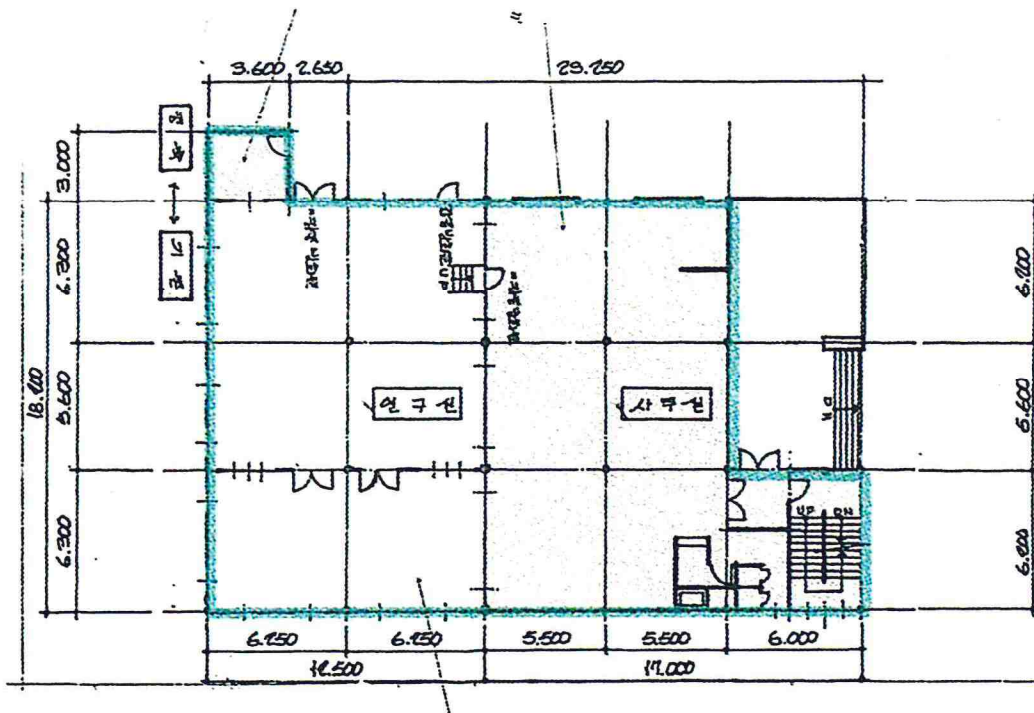
S = No Scale



【 (가) 지층 (공부 : 71.27㎡) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

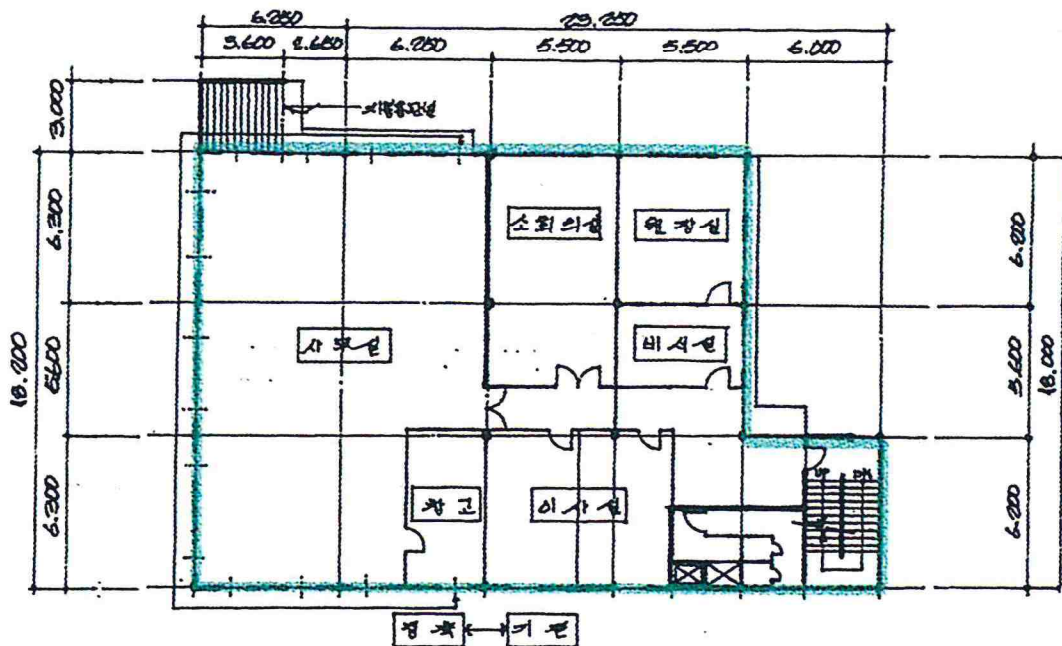
S = No Scale



【 (가) 1층 (공부 : 473.47m<sup>2</sup>) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

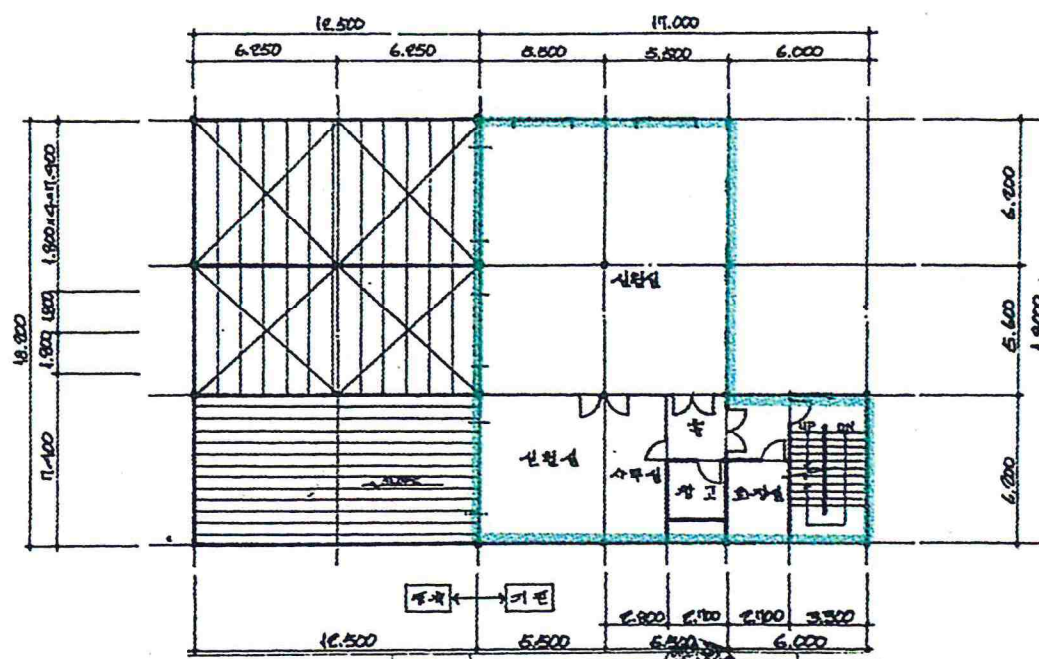
S = No Scale



【 (가) 2층 (공부 : 462.67m<sup>2</sup>) 】

# 건물이용상태 및 임대상황

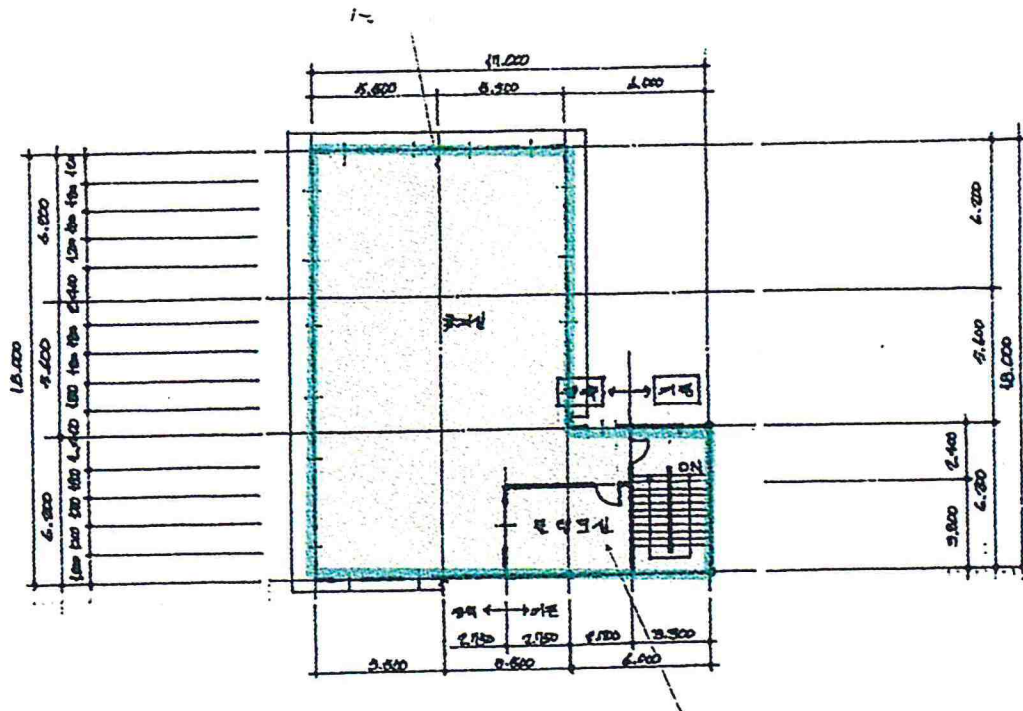
S = No Scale



【 (가) 3층 (공부 : 235.17m²) 】

S = No Scale

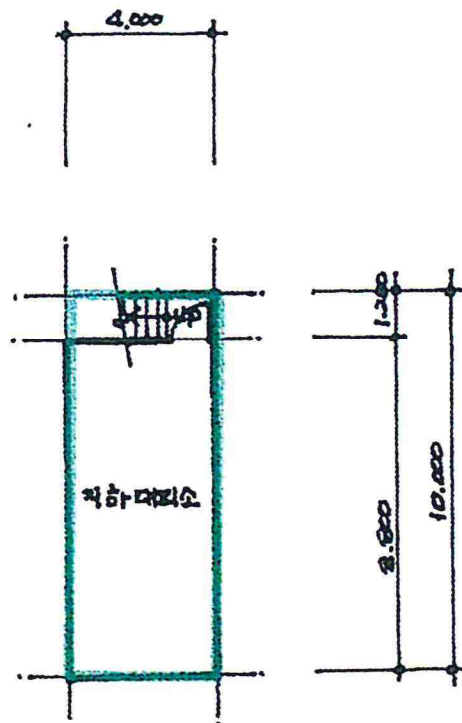
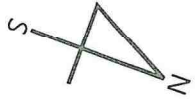
# 건물이용상태 및 임대상황



【 (가) 4층 (공부 : 235.17m<sup>2</sup>) 】

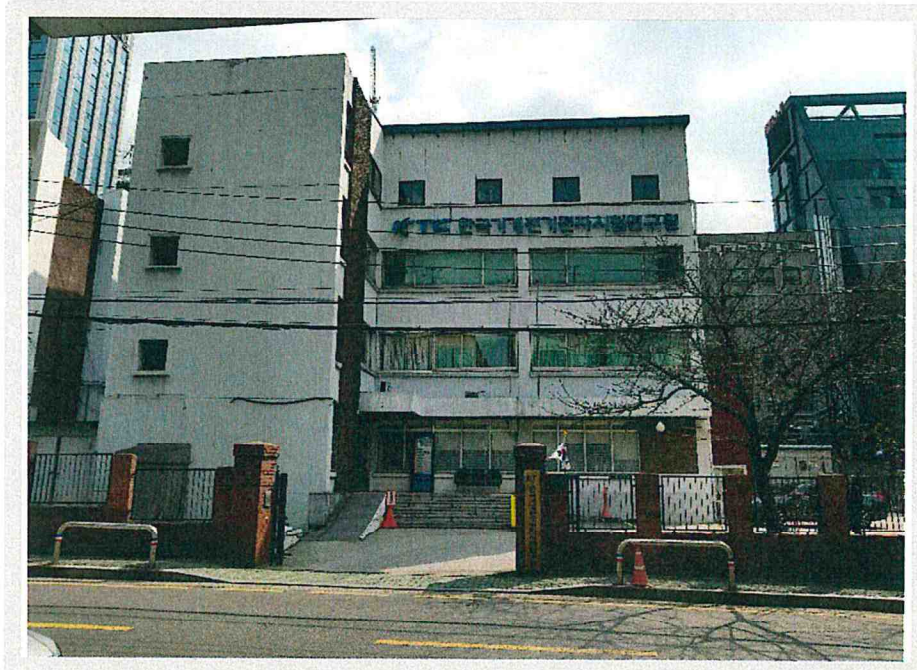
# 건물이용상태 및 임대상황

S = No Scale

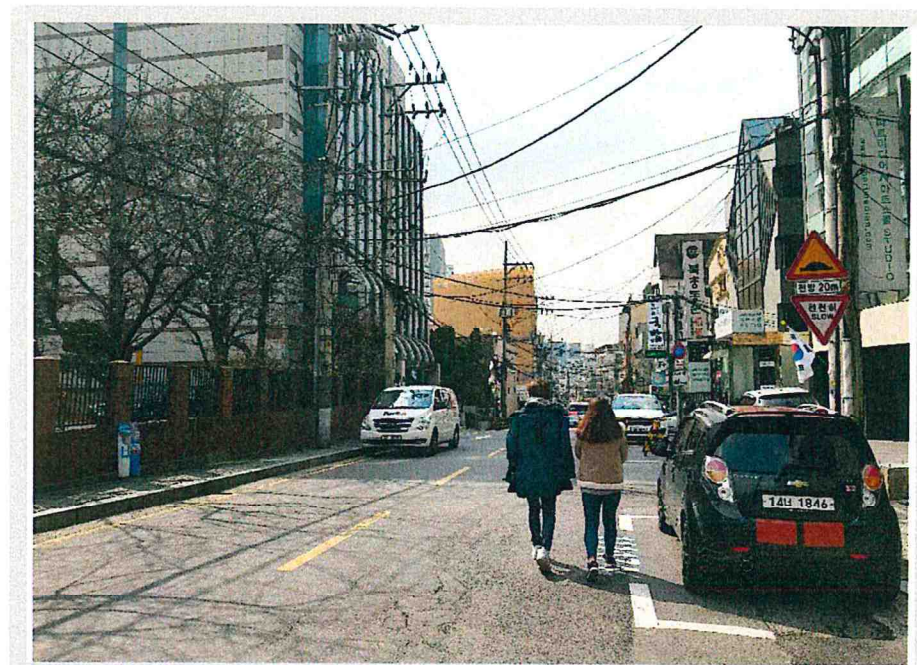


【 (나) 지층 (공부 : 40m²) 】

## 사 진 용 지



【본건 전경】



【주위 환경】

# 사 진 용 지



【기호(가) 1층】



【기호(가) 2층】

## 사 진 용 지

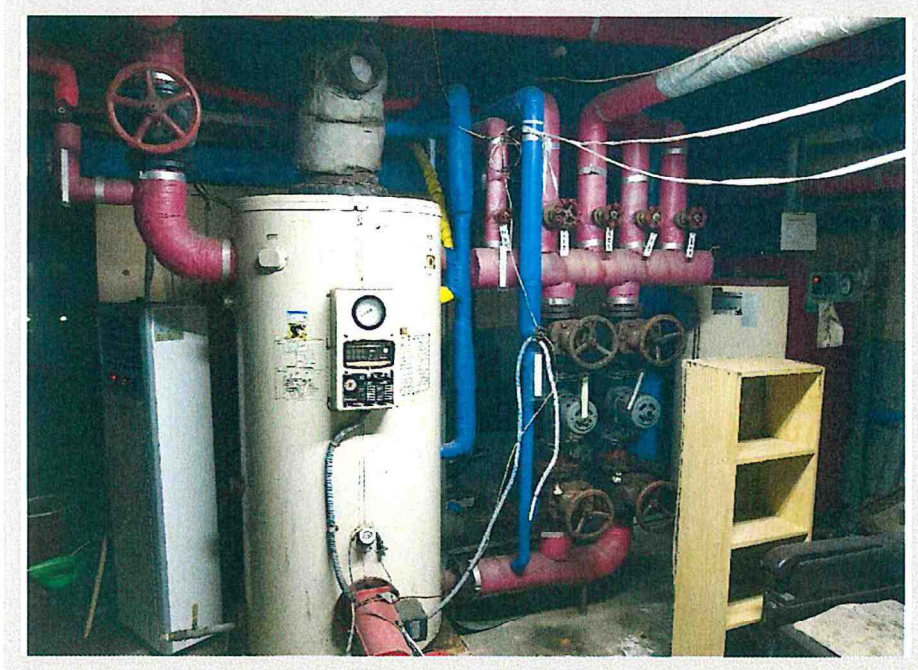


【기호(가) 3층】



【기호(가) 4층】

## 사 진 용 지



【기호(가) 지하1층】



【기호(나) 지하1층】