

감정평가서번호 : 태평양 제 D41711-2-2101

감정평가서

번호	D41711-2-2101
건명	서울특별시 성동구 자동차시장1길 94-67 소재 부동산 (서울특별시 성동구 용답동 238-5)
의뢰인	국제자산신탁(주)

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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주) 태 평 양 감 정 평 가 법 인
P A C I F I C A P P R A I S A L C O M P A N Y

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : (02)514-8811 FAX : (02)514-8812

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성동구 용답동 소재 “장한평역(지하철 5 호선)” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 국제자산신탁(주)의 매각 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률”, “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 감정평가 이론에 근거하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가의 개요

4. 감정평가의 3 방식

가. 원가방식

1) 원가방식

“원가방식”이란 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 방식입니다.

2) 원가법

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 적산법

“적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

나. 비교방식

1) 비교방식

“비교방식”이란 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법을 말합니다.

감정평가의 개요

2) 거래사례 비교법

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 임대사례비교법

“임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

4) 공시지가기준법

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가의 개요

다. 수익방식

1) 수익방식

“수익방식”이란 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식을 말합니다.

2) 수익환원법

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

3) 수익분석법

“수익분석법”은 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

감정평가의 개요

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3 조 제 1 항, 『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 및 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조 및 제 15 조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주 방법으로 평가하되, 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2017 년 11 월 23 일 입니다.

감정평가의 개요

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2017년 11월 21일 ~ 2017년 11월 23일 입니다.

나. 실지조사 내용

자세한 실지조사내용은 후첨 “건물이용상태 및 임대내역”, “토지감정평가요항표” 및 “건물 감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

8. 기타사항

가. 본건의 현황도면은 관계기관 및 관계인으로부터 득할 수 없어 본건의 평가전례상에 제시된 도면으로 갈음하였으니 이해관계인은 업무 진행 시 참고하기 바랍니다.

나. 본건 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으며 위반내용은 아래와 같으니 이해관계인은 업무 진행시 참고하기 바랍니다.

- 공동주택과-28245(2016.11.10)호 1층 - 옥상(사무실) 60㎡ 무단증축

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가대상물건의 개요¹

1. 토지²

기호(1)		소재지: 서울특별시 성동구 용답동 238-5				
지목	이용상황	용도지역	면적(㎡)	도로교통	형상	지세
대	상업기타	유통상업	2,881.8	중로각지	세장형	평지

2. 건물³

기호(가),(나)		구조 : 철근콘크리트구조 및 철골조 평슬라브지붕				
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수	주용도	사용승인일자
1,579.41	54.81	2,919.13 (1층주차장 면적제외)	91.32	지하 1층 지상 2층	자동차관련시설	1981.07.01 (2003.04.17 일부증축)

¹ 등기사항전부증명서 및 건축물대장 등을 참고하여 기재하였습니다.

² 자세한 사항은 후첨 “토지감정평가요항표” 참조바랍니다.

³ 자세한 사항은 후첨 “건물감정평가요항표” 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산정

1. 토지 감정평가액의 산정

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(2017.01.01기준)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상지세	도로접면	공시지가 (원/㎡)
A	용답동 238-3	2,928.9	대	유통상업	상업기타	세장형 평지	중로각지	3,500,000

3) 시점수정⁴

용도지역	지가변동률	계산식 및 시점수정치
서울특별시 성동구 상업지역 (17.01.01~17.11.23)	2017.01.01 ~ 2017.09.30 : 1.889 2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.110	$(1 + 0.01889) * (1 + 0.00110 * 54/30)$ ≒ 1.02091

4) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대응합니다.	1.00

⁴ 2017년 10월 이후 지가변동률 미고시로 2017년 9월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 공공시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지
		2 면획지 3 면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

나) 개별요인의 비교

본건/표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	계
기호(1)/표준지 A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
의견	본건은 비교표준지 대비 획지조건(본건-3 면각지, 비교표준지-2 면각지 등)에서 다소 우세합니다.						

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 및 “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나 산정방법

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

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

- 평가선례(거래사례)기준 표준지 가격

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

- 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대 그 밖의 요인 보정치 산정

① 매매사례 및 평가선례

● 인근지역 내의 매매사례

기호	소재지	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례 기준시점
		건물(㎡)				
1	용담동 236-9	268.9	준주거 (상업용)	7,330,000	1,973,399,000	2016.06.18
		851.08				
2	용담동 233-4	686.5	일반상업 (상업용)	12,900,000	8,900,000,000	2015.05.07
		-				

- 총거래가액(2,250,000,000 원) - 건물가액(@650,000 x 851.08 ㎡ x 25/50) = 토지가액(1,973,399,000 원)
 - 본건은 사례대비 환경조건(고객유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(면적의 대소 등)에서 열세하나 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

- 사례2는 토지만 거래된 사례입니다.
 - 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객유동성과의 적합성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하나 획지조건(접면도로의상태 등)에서 다소 우세합니다.

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계, 단가: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

● 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
						사례기준시점
1	용담동 235-8	대	1,467.7	일반상업 (업무용)	7,810,000	자산재평가
						2016. 12. 31
2	용담동 235-8	대	1467.7	일반상업 (업무용)	7,600,000	담보
						2017.08.04

- 본건은 선례 1,2 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하나 환경조건(고객유동성과의 접합성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세합니다.

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가선례1>를 선정합니다.

● 평가선례 1 기준 (표준지 A)

구분	평가선례1	시점수정*1	지역요인*2	개별요인*3	산출금액	격차율		
	7,810,000	1.02091	1.00	0.801	6,386,619	1.787		
	표준지공시지가		시점수정		산출금액			
	3,500,000		1.02091		3,573,185			
산정내역	*1시점수정	서울특별시 성동구 상업지역(2016.12.31 ~ 2017.11.23)						
	*2지역요인	표준지와 평가선례는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)						
	*3개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.02	1.00	0.85	1.05	0.88	1.00	0.801
비교표준지는 선례대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하나 환경조건(고객유동성과의 접합성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

토지용도	주위환경	가격수준(원/㎡)	도로조건	비고
상업기타	본건 동일로변	@6,500,000원 내외수준	중로변	유통상업

마) 경매통계

지역	물건종류	기간	진행건수(건)	매각률(%)	매각가율(%)
서울특별시 성동구	대지	최근 1년	14	14.29	78.54
	상가	최근 1년	4	50.00	78.96
	공장	최근 1년	1	100.00	109.86

(출처: 지지옥션)

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정에 관한 결정의견	보정치
상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.	1.79

가) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	3,500,000	1.02091	1.00	1.020	1.79	6,523,921	6,520,000

(적용단가: 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지거래가액 (원)	사례 기준시점
		건물(㎡)				
1	용담동 236-9	268.9	준주거 (상업용)	7,330,000	1,973,399,000	2016.06.18
		851.08				
2	용담동 233-4	686.5	일반상업 (상업용)	12,900,000	8,900,000,000	2015.05.07
		-				

- 총거래가액(2,250,000,000 원) - 건물가액(@650,000 x 851.08㎡ x 25/50) = 토지가액(1,973,399,000 원)
 - 본건은 사례대비 환경조건(고객유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(면적의 대소 등)에서 열세하나 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

- 사례2는 토지만 거래된 사례입니다.
 - 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객유동성과의 적합성 등), 행정적조건(용도지역 등)에서 열세하나 획지조건(접면도로의상대 등)에서 다소 우세합니다.

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계, 단가: 유효숫자 넷째자리에서 절사)

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견

상기 거래사례 중 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 1>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.00

4) 시점수정치⁵

용도지역	지가변동률	계산식 및 시점수정치
서울특별시 성동구 주거지역 (16.06.18~17.11.23)	2016.06.01 ~ 2016.06.30 : 0.320	$(1 + 0.00320 * 13/30) * (1 + 0.00323) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.03614) * (1 + 0.00323 * 54/30) \approx 1.06180$
	2016.07.01 ~ 2016.07.31 : 0.323	
	2016.08.01 ~ 2016.08.31 : 0.281	
	2016.09.01 ~ 2016.09.30 : 0.279	
	2016.10.01 ~ 2016.10.31 : 0.312	
	2016.11.01 ~ 2016.11.30 : 0.301	
	2016.12.01 ~ 2016.12.31 : 0.235	
	2017.01.01 ~ 2017.09.30 : 3.614	
2017.09.01 ~ 2017.09.30 : 0.323		

5) 지역요인 비교

지역요인 비교에 관한 결정의견	비교치
본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.00

⁵ 2017년 10월 이후 지가변동률 미고시로 2017년 9월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

본건/거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
기호(1) /거래사례 1	1.00	1.00	0.85	0.90	1.12	1.00	0.857

- 본건은 사례대비 환경조건(고객유동성과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태 및 면적의 대소 등)에서 열세하나 행정적조건(용도지역 등)에서 우세합니다.

(비교치: 소수점 넷째 자리 반올림)

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,330,000	1.00	1.06180	1.00	0.857	6,670,026	6,670,000

(적용단가: 유효숫자 넷째자리에서 반올림)

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제 12 조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3 조 제 1 항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제 14 조 제 1 항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	6,520,000	6,670,000	6,520,000	2,881.8	18,789,336,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액의 산정

가. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재 취득하는데 필요한 재조달원가를 결정한 후, 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하였습니다.

기호(가),(나)	소재지 : 서울특별시 성동구 용답동 238-5	
구 조	철근콘크리트구조 및 철골조 평슬라브지붕	
층 수	지하 1층 지상 2층	
사용승인일	1981.07.01 (2003.04.17 일부증축)	
면 적(㎡)	공부상 연면적	사정면적
	2,919.13	3,295.33 (1층 주차장면적 포함)
주 용 도	자동차관련시설(자동차검사소 등)	
부대설비	위생 및 급배수설비, 소화설비, 화재탐지설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 재조달원가의 산정

1) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	2017년 기준 (한국부동산연구원)		
			급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
5-1-6-9	일반공장	철골조 9~20M 평슬라브	3	752,000	30~40
5-1-6-3	일반공장	철골조 9~20M 철골지붕틀 대골슬레이트	4	685,000	30~40
5-1-5-9	일반공장	철근콘크리트조 평지붕	4	696,000	40~50
5-3-5-9	일반창고	철골조 샌드위치패널	3	620,000	30~40
5-3-5-9	일반창고	철근콘크리트조 평지붕	4	712,000	40~50

2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 상기 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층	구조	용도	재조달원가(원/㎡)
(가)	지층	철골조	정비공장	500,000
	1~2층 기존부분	철근콘크리트조 및 철골조	정비공장, 주차장, 사무실, 점포, 수리점, 식당	700,000
	1~2층 증축부분	철근콘크리트조 및 철골조	정비공장	650,000
(나)	1층	철근콘크리트조	검차대	550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정을 결정

기호	층	구조	전체 내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율
				실제	유효		
(가)	지층	철골조	50	36	36	14	28.00%
	1~2층 기존부분	철근콘크리트조 및 철골조	50	36	36	14	28.00%
	1~2층 증축부분	철근콘크리트조 및 철골조	28	14	14	14	50.00%
(나)	1층	철근콘크리트조	50	36	36	14	28.00%

기타결정
의견 2003.04.17 일자로 증축한 1,2층 정비공장부분은 기존부분과의 관계를 고려하여 미래연수법을 적용하였습니다.

라. 적용단가의 결정 및 감정평가액

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
(가)	지층	정비공장	500,000	28.00%	140,000	287.6	40,264,000
	1~2층 기존부분	정비공장, 주차장, 사무실, 점포, 수리점, 식당	700,000	28.00%	196,000	1,536.86	301,224,560
	1~2층 증축부분	정비공장	650,000	50.00%	325,000	1,379.96	448,487,000
(나)	1층	검차대	550,000	28.00%	154,000	90.91	14,000,140
소 계							803,975,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액의 산정

구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	6,520,000	2,881.8	18,789,336,000
건 물	-	3,295.33	803,975,700
합 계			19,593,311,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

구 분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)
토 지	6,520,000	2,881.8	18,789,336,000
건 물	-	3,295.33	803,975,700
합 계			19,593,311,700

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격을 합산한 금액을 대상부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
가	서울특별시 성동구 용답동 " [도로명 주소] 서울특별시 성동구 자동차시장 1길 94-67	238-5 " 위지상	대 자동차 관련시설	유통상업지역 철근 콘크리트구조, 철골조 평슬라브지붕 2층	2,881.8	2,881.8	6,520,000	18,789,336,000	
					287.6	287.6	140,000	40,264,000	500,000 x 14/50
					477.91	1,536.86	196,000	301,224,560	700,000 x 14/50
					376.2	1,379.96	325,000	448,487,000	증축부분 650,000 x 14/28
					250.8				
					179.77				
					86.6				

토지, 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
				(근린생활시설 (점포 : 자동차부품)					
				1층 (자동차 관련시설 (수리점))	39.06				
				1층 (자동차 관련시설 (사무실))	17.98				
				2층 (자동차 관련시설 (정비공장))	1,129.16				
				2층 (자동차 관련시설 (사무실))	177.28				
				2층 (자동차 관련시설 (식당))	149.98				
				2층 (자동차 관련시설 (부품창고 : 사무실))	32.08				

(주)태평양감정평가법인

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
나	"	"	부속건물 자동차 관련시설 (검차대)	철근콘크리트조 스라브지붕 단층 1층	90.91	90.91	154,000	14,000,140	550,000 x 14/50
합 계							₩19,593,311,700.-		
				이 하		여	백		

토지감정평가 요항표

1) 입지조건 (광역위치도 참조)

- ① 지리적 위치
본건은 서울특별시 성동구 용답동 소재 “장한평역(지하철5호선)” 남동측 인근에 위치함.
- ② 주위환경
본건 주위는 장한평 중고차매매시장을 중심으로 자동차관련시설이 밀집한 후면상가지대임.
- ③ 교통상황
본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 지하철역 5호선 "장한평역" 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

2) 토지상황

- ① 지세 및 형상
인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지임.
- ② 이용상황
상업기타(자동차관련시설) 건부지로 이용중임.
- ③ 접면도로 상황
본건 북서측으로 노폭 약 12m, 남동측으로 노폭 약 10m, 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접함.
- ④ 도시계획 및 공법상제한사항
도시지역, 유통상업지역, 제1종지구단위계획구역, 지구단위계획구역(2005.8.11제1종지구단위계획구역폐지입안), 가로구역별 최고높이제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재>· 지구단위계획 결정고시 : 2007.08.16(서고시 제2007-275호), · 기준용적률 - 400% 허용용적률 - 600%, · 건축물 최고높이 - 50m, · 불허용도 - 유통상업지역내 불허용도
- ⑤ 제시목록외의 물건
-
- ⑥ 공부와의 차이
-
- ⑦ 기타사항
-

건물감정평가 요항표

1) 건물의 구조

기호(가) : 철근콘크리트조 및 철골조 평슬라브지붕 지하1층/지상2층 건물로서,
외벽 : 알루미늄 철재 및 페인팅 등 마감.
내벽 : 판넬 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
창호 : 알루미늄 샷시 창호임.

기호(나) : 철근콘크리트조 평슬라브지붕 단층 건물로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
내벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.

2) 이용상태

기호(가) : 자동차정비공장, 사무실, 점포 등으로 이용중임.
기호(나) : 자동차검사소(검차대)로 이용중임.

3) 위생 및 냉난방설비, 기타설비 및 관리상태

통상적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 화재경보설비 등을 갖추었음.

4) 부합물 및 증물관계

일반건축물대장상 위반건축물 위반내용에 따르면 다음과 같은 부합물이 소재하므로 이해관계인은
업무 진행시 참고 바람.

- 건물 기호(가) 1층옥상 사무실 60㎡ 무단증축

5) 임대관계

-

6) 공부와의 차이

-

7) 기타사항

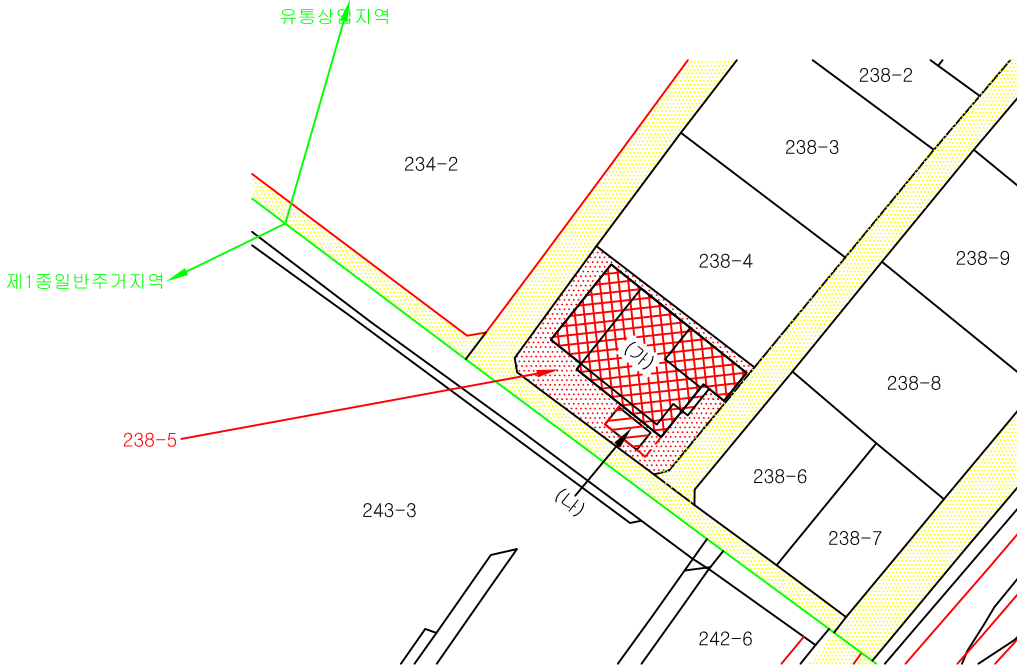
-

상세위치도



지 적 개 황 도

지적개황도 S= 1 / 2400

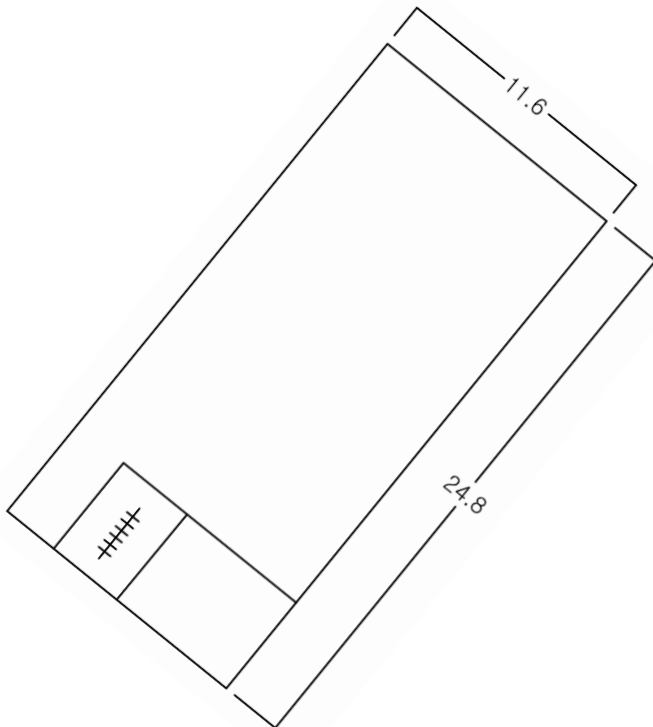


도
례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도 로		평가건물 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가건물 3층 이상		용도지역구분선

건물이용상태 및 임대내역

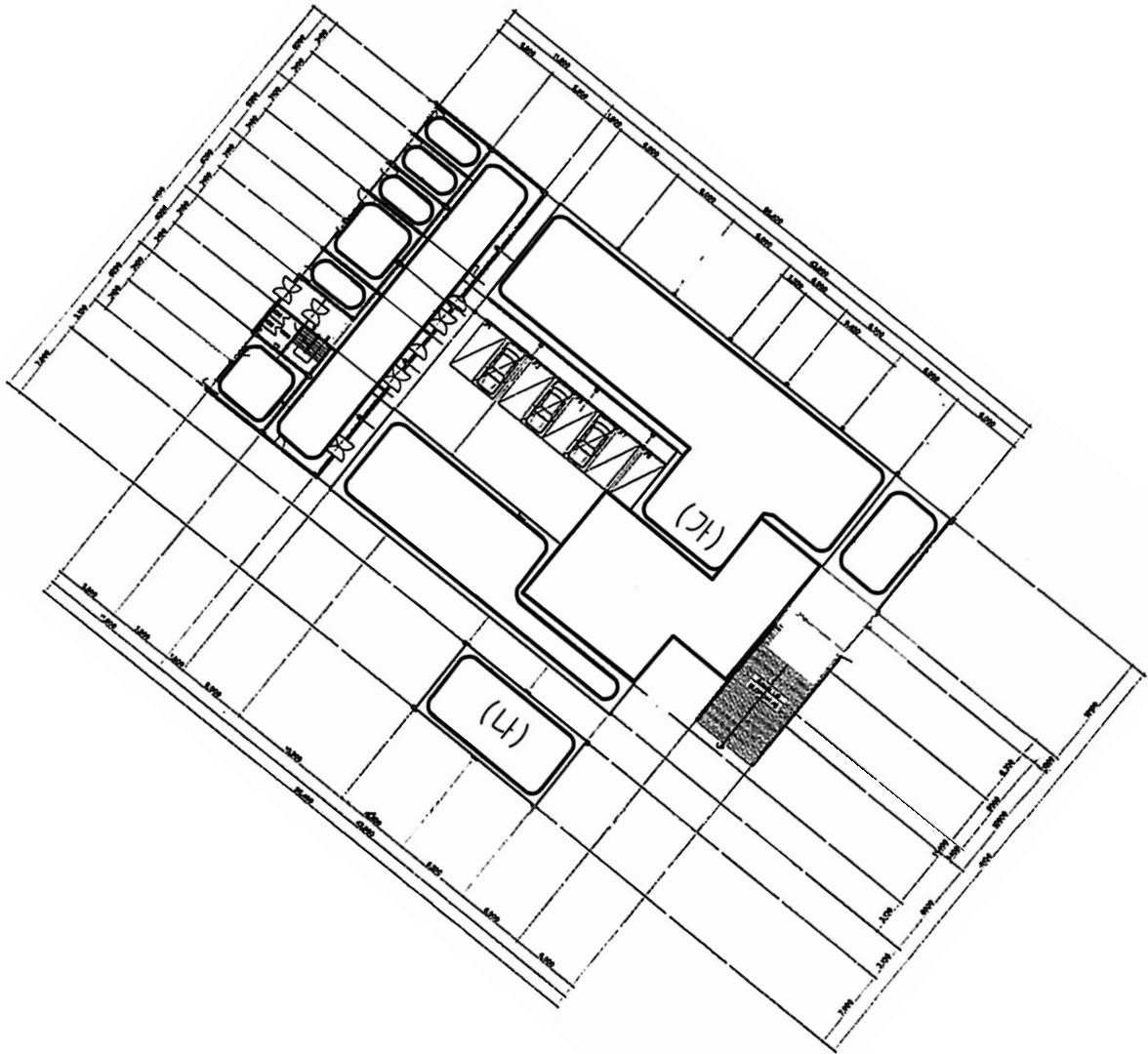
건물이용상태



제(가)동 제지층(공부면적: 287.6 m²)

건물이용상태 및 임대내역

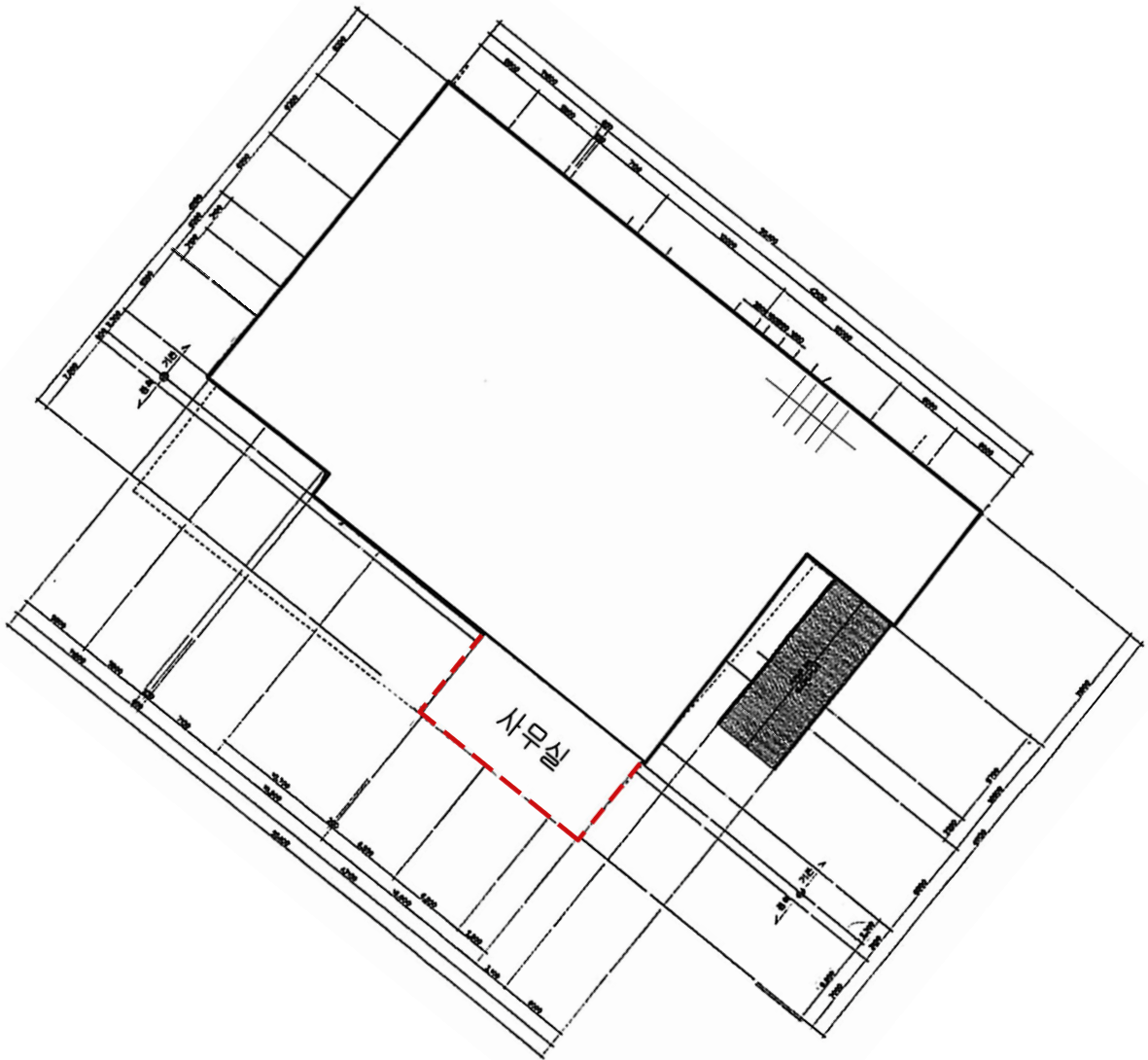
건물이용상태



제(가)동 제 1 층(공부면적: 1,502.12 m²)
제(나)동 제 1 층(공부면적: 90.91 m²)

건물이용상태 및 임대내역

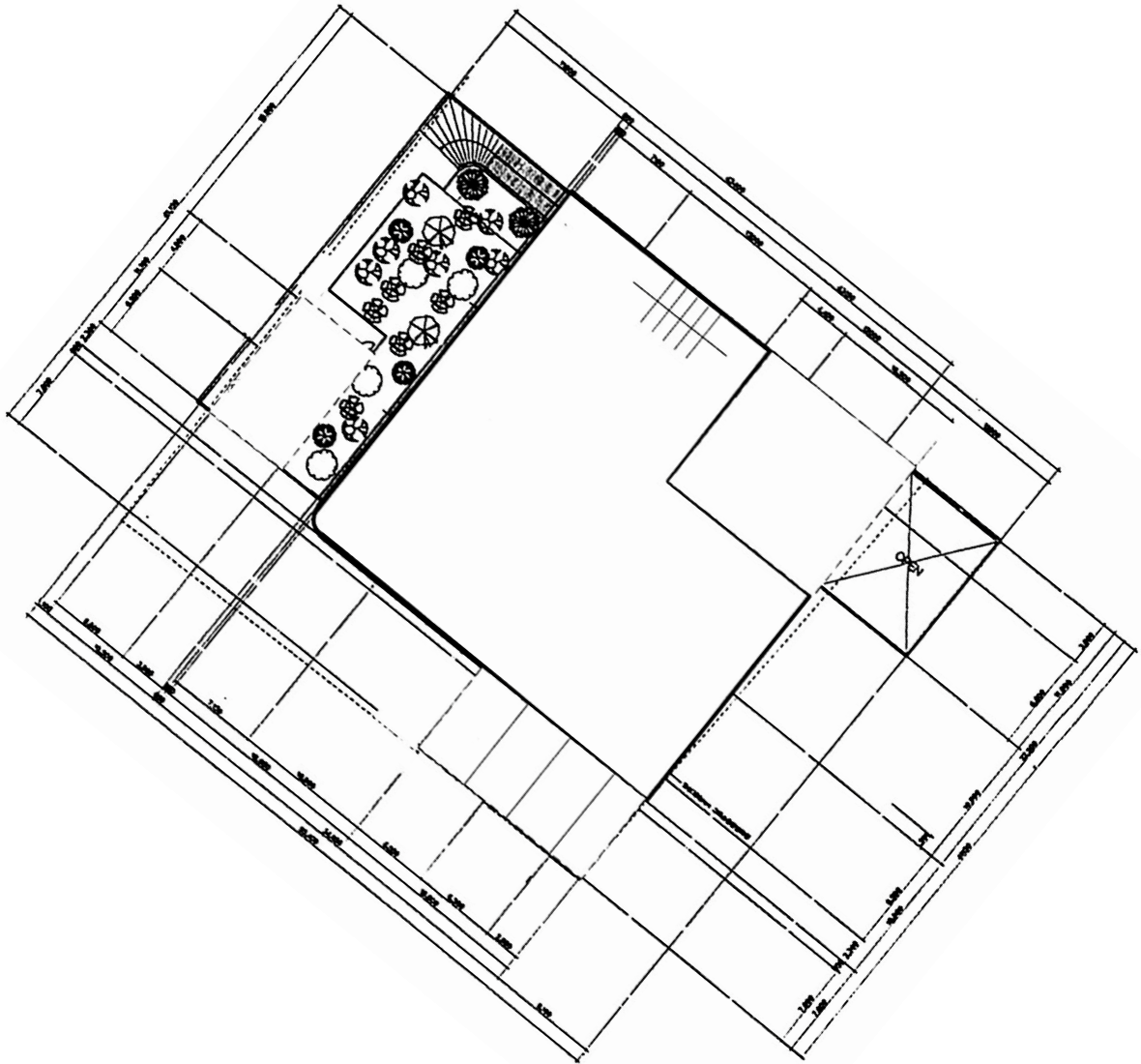
건물이용상태



제(가)동 제 2 층(공부면적: 1,488.5 m²)

건물이용상태 및 임대내역

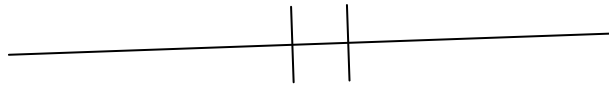
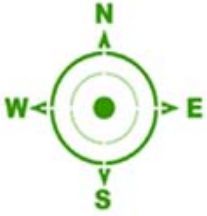
건물이용상태



제(가)동 옥탑

건물이용상태 및 임대내역

건물이용상태



임대내역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		방	비고
			임대보증금	월임대료		
본건 전체			임대미상			
합계						

사 진 첨 부 용 지



본건전경



주위전경
(남동측)

사 진 첨 부 용 지



주위전경
(남서측)



주위전경
(북서측)

사 진 첨 부 용 지



내부사진(1 층)