

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 김성남 담보물

평가서번호 : 가온 1801-01-5357

의뢰번호 : 2018010667

의뢰인 :  우리은행 여신업무센터장(논현역지점)



|주| 가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815

이 감정평가는 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 있으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



|주| 가온감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 <서울방배경찰서> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 우리은행 논현역지점의 담보목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

1) 토지

(소재지: 서울특별시 서초구 (이하동일))

공시기준일: 2017.01.01

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원 / m ²)
1	방배동 438-15	대	76.8	상업용	3종일주	광대 세각	가장형 평지	12,500,000
2	방배동 438-16	대	157.7	상업용	3종일주	광대 세각	가장형 평지	12,500,000

2) 건물

기호	용도	구조	면적 (m ²)	사용승인일자	총수 (지상/지하)
가	근린생활시설	라멘조 스라브지붕	970.28 (옥탑 포함)	1992.06.24	지상 6층/지하 1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2018.01.12일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2018.01.12일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적 이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 되되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가시에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

본건 기호(1),(2)토지는 현황 일반건축물대장상 2필1단의 적법한 건축물이 소재하고 용도상의 불가분의 관계에 있는 바, 일단지로 감정평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 시례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

3) 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 대상물건(토지, 건물)이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있음. 본건의 경우 일반적으로 대상물건(토지, 건물)이 일체로 거래되는 거래관행이 있으므로, 일괄감정평가를 통해 개별물건별 감정평가의 합리성을 검토하였음. 일괄감정평가는 대상물건의 특성을 고려하여 수익방식을 적용하였음.

수익방식(수익환원법)은 수익성에 기초하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 감정평가액을 결정하는 방법으로 상업용 부동산인 본건 토지 및 건물에 대하여 평균 순수익을 적정환원률로 환원하여 수익가치를 산정하게 되는 직접환원법에 의해 본건 수익방식에 의한 시산가액을 산정하여 그 합리성을 검토하기로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계

본건 임대관계는 관리소장(박기용)에게 일괄적으로 확인 받았는 바, 담보 취급시 참고 바람. (별첨 "임대차확인서", "임대차계약서" 사본 참조)

2) 기타사항

- * 본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 <서울방배경찰서> 북서측 인근에 위치하는 토지, 건물로서 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 및 기타 공부서류와 물적동일성이 인정되며, 환가성 및 안정성은 보통인 것으로 판단됨.
- * 본건은 제시외건물(⑦)이 소재하여 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 본건 사용·수익에 미치는 영향은 없을 것으로 사료되는 바, 업무시 참고 바람.
- * 본건 기호(1)토지는 등기사항전부증명서-토지상 면적과 토지대장상 면적이 상이하고 토지 대장상 2017.10.20일자로 분할된 것으로 표기되어 있으며 감정평가목적을 고려하여 현황과 일치하는 토지대장을 기준으로 감정평가 하였는 바, 업무시 참고 바람.
- * 본건의 위치는 층별 평면도 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였는 바, 업무시 참고 바람.
- * 본건 일반건축물대장상 2013.10.29일자로 위반건축물 사항(주차관리과-28150(2013.10.28.)호에 의거 위반건축물지정[옥내주차장 3면 영업장 사용/옥외주차장 1면 물건 적치]) 표시되어 있는 바, 업무시 참고 바람.
- * 본건 건물 1층·2층·6층·7층은 임대차계약서상 월임대료와 현황 월임대료가 상이한 것으로 소유자에게 확인되었는 바, 업무시 재확인하시기 바람.
- * 본건 건물 옥탑1층, 옥탑2층은 일반건축물대장상 용도가 각각 계단실·물탱크실, 기계실로 등재되어 있으나 현황 옥탑1층은 근린생활시설(사무실), 옥탑2층은 관리사무소 및 기계실로 이용 중인 바, 업무시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 개별물건별 감정평가에 의한 시산가액

1) 토지 감정평가액 산출근거

1) 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

공시기준일 : 2017.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원 / ㎡)
A	방배동 440-10	대	212.9 (일단지)	상업용	3종일주	광대 소각	가장형 평지	12,500,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로 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 시점수정 하였음.

(서울특별시 서초구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2017.01.01 ~ 2017.11.30	4.381%	11월까지 누계
2017.11.01 ~ 2017.11.30	0.402%	11월분
누계 (2017.01.01 ~ 2018.01.12)	4.982% (1.04982배)	$(1 + 0.04381) \times (1.00402 \times 45/30)$

다. 지역요인

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

ㄱ. 개별요인비교항목

(상업지대)

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면률, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

ㄴ. 개별요인비교치 결정

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.040

본건 토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 편의성)에서 우세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

ㄱ. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207(2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가 선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

ㄴ. 그 밖의 요인 보정치 산정

a. 산식

감정평가선례기준 대상토지가액	: 감정평가선례 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인
공시지가기준 대상토지가액	: 표준지 공시지가 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

b. 본건 및 인근 감정평가선례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m ²)	감정 평가 목적	기준시점	비고
#1	방배동 438-15외 (본건)	대	237.3	상업용	3종일주	13,000,000	담보	2014.03.03	-
#2	방배동 438-21	대	107.8	상업용	3종일주	17,800,000	담보	2017.08.30	-
#3	방배동 440-5	대	168.6	상업용	3종일주	14,600,000	담보	2015.02.16	-
#4	동작구 사당동 1008-20	대	193.1	상업용	일반상업 3종일주	20,200,000	담보	2017.10.13	-
#5	동작구 사당동 1019-45	대	142.2	상업용	일반상업 3종일주	16,200,000	담보	2016.03.10	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

c. 비교선례선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 감정평가선례 중 기호(#3)을 선택하여 비교하였음.

구분	소재지	지목	면적 (m ²)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m ²)	목적	기준시점	비고
#3	방배동 440-5	대	168.6	상업용	3종일주	14,600,000	담보	2015.02.16	-

d. 시점수정

(서울특별시 서초구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2015.02.16 ~ 2018.01.12	11.469% (1.11469)	$(1 + 0.00264 * 13/28) * (1 + 0.00287) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00239) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00293) * (1 + 0.00279) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00258) * (1 + 0.03230) * (1 + 0.04381) * (1 + 0.00402 * 43/30) \approx 1.11469$

e. 지역요인

본건과 감정평가선례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

f. 개별요인

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

구분	감정평가 선례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#3	1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

본건은 감정평가선례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성)에서 열세함.

g. 격차율 산정

감정평가선례기준 대상토지가액 산출

구분	선례토지단가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)
감정평가 선례 #3	14,600,000	1.11469	1.000	1.030	16,762,708



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가기준 대상토지가액 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A- 기호 (1),(2)	12,500,000	1.04982	1.000	1.040	13,647,660

격차율 산정

감정평가선례기준 대상토지가액	공시지가기준 대상토지가액	격차율
16,762,708	13,647,660	1.228

h. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
3종일반주거지역내 상업용지	17,000,000 ~ 18,000,000원/㎡ 내외수준	본건과 유사

의견

본건의 시세 수준은 상기와 같이 조사되며,
제반 입지조건, 위치, 현상, 면적 등에 따라 가격차이가 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

i. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	서울특별시 서초구		방배동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	근린상가	95.00	18	0.00	0
최근 6개월간 평균		105.99	4	0.00	0
최근 1년간 평균	사무실	0.00	0	0.00	0
최근 6개월간 평균		0.00	0	0.00	0

j. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 20%를 상향 보정함(1.200).

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1,2	12,500,000	1.04982	1.000	1.040	1.200	16,377,192	16,300,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례 선정

ㄱ. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

ㄴ. 인근 거래사례의 현황

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지 · 건물 일체거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#1	방배동 438-21	대	107.8	상업용	3종일주	2,500,000,000	22,100,000	2017.02.17

토지 · 건물거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지상3층/지하1층 (1991.10.30)

용도 : 근린생활시설

건물연면적 : 252.78㎡

건물가격산정 : $252.78 \times 425,000(850,000 \times 25/50) = 107,431,500$ 원

토지가격배분 : $2,500,000,000 - 107,431,500 = 2,392,568,500$ (토지단가: 22,100,000원/㎡)

#2	동작구 사당동 1019-38	대	265.9	상업용	일반상업 3종일주	5,800,000,000	20,800,000	2017.05.05
----	-----------------------	---	-------	-----	--------------	---------------	------------	------------

토지 · 건물거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트조 평옥개지붕 지상4층/지하1층 (1984.11.05)

용도 : 근린생활시설

건물연면적 : 813.70㎡

건물가격산정 : $813.70 \times 306,000(850,000 \times 18/50) = 248,992,200$ 원

토지가격배분 : $5,800,000,000 - 248,992,200 = 5,551,007,800$ (토지단가: 20,800,000원/㎡)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 "거래사례 #2"를 선정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 적응하지 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. (1.000)

다. 시점수정

(서울특별시 서초구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2017.05.05 ~ 2018.01.12	3.529% (1.03529)	$(1 + 0.00663 * 27/31) * (1 + 0.00493) * (1 + 0.00531) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00402) * (1 + 0.00394) * (1 + 0.00402) * (1 + 0.00402 * 43/30) \approx 1.03529$

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인

ㄱ. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

ㄴ. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#2	1.00	1.03	1.00	1.00	0.80	1.00	0.824

본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 편의성)에서 우세하나, 행정적조건(용도지역 - 거래사례 일부 일반상업지역)에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1,2	20,800,000	1.000	1.03529	1.000	0.824	17,744,042	17,700,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 토지 시산가액 검토 및 결정

가. 토지 시산가액

대상	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	토지 시산가액 (원)
기호 (1), (2)	공시지가기준법	234.5	16,300,000	3,822,350,000
	거래사례비교법	234.5	17,700,000	4,150,650,000

나. 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호 (1), (2)	234.5	16,300,000	3,822,350,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

1) 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 재조달원가

가. 표준단가 결정

ㄱ. 표준단가 수준

(출처: 2016년 기준 한국감정원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
4-1-2-6	점포 및 상가	시멘트벽돌조 슬래브지붕	3	983,000	45 (40~50)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	928,000	50 (45~55)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구분	구조	표준단가 (원/m ²)	비고
지1층	라멘조	550,000	근린생활시설
1층~6층	라멘조	750,000	근린생활시설
옥탑1층, 옥탑2층	라멘조	500,000	근린생활시설, 관리사무소 등

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/m ²)	적용대상	비고
위생 및 급.배수설비 등	표준단가에 포함	기호 (가)	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원기를 다음과 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
지1층	550,000	표준단가에 포함	550,000	근린생활시설
1층~6층	750,000	"	750,000	근린생활시설
옥탑1층, 옥탑2층	500,000	"	500,000	근린생활시설, 관리사무소 등

3) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

구분	내용연수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용연수	비고
기호 (가)	45	25	25	20	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/m ²)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
지1층	550,000	20	45	244,444	244,000
1층~6층	750,000	20	45	333,333	333,000
옥탑1층, 옥탑2층	500,000	20	45	222,222	222,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원 / ㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	234.5	16,300,000	3,822,350,000	기호(1),(2) (2필1단)
건물	970.2	-	299,820,400	기호 (가)
합계			4,122,170,400	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 일괄감정평가로서 수익환원법에 의한 시산가액

1. 수익환원법의 의의

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서 가격을 산정하는 방법으로, 특히 수익이 발생하는 모든 상업용·임대용 부동산의 감정평가에 매우 유용한 방법임.

2. 산정방법

부동산의 가치를 수익방법으로 감정평가할 때 기준이 되는 수익은 임대소득으로서, 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 순수익의 산정

1) 가능조소득(PGI)

가능조소득의 산정에 있어서 현황 본건 전체 임대 중으로 본건의 현황 임대료를 적용하였으며, 임대보증금에 대한 운용이율은 국토교통부(상업용 부동산 임대사례조사보고서(출처:R-one 부동산통계정보시스템))에서 조사·발표한 전월세 전환율, 대상부동산의 월세전환율, 임대시장에서의 시장상황, 대상부동산에 적용할 할인율 및 주요 금리지표 등을 고려하여 3.0%로 결정함.

가. 본건의 개요

구분	이용상황	임대차보증금	월임대료	비고
지1층 전체	근린생활시설	30,000,000	1,000,000	현황임대료
1층 전체	근린생활시설	100,000,000	5,200,000	현황임대료
2층 전체	근린생활시설	20,000,000	2,450,000	현황임대료
3층 일부	근린생활시설	20,000,000	1,750,000	현황임대료
3층 일부	근린생활시설	10,000,000	1,000,000	현황임대료
4층 전체	근린생활시설	30,000,000	2,750,000	현황임대료
5층 전체	근린생활시설	30,000,000	2,500,000	현황임대료
6층 전체	근린생활시설	30,000,000	2,900,000	현황임대료
옥탑1층 전체	근린생활시설	5,000,000	450,000	현황임대료
합계		275,000,000	20,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가능조소득(PGI) 결정

구분	보증금 운용익	연간 임대료	가능조소득(PGI)
기호 (가)	8,250,000	240,000,000	248,250,000

의견

보증금 운용이율은 CD금리, 정기예금이자율, 국고채이자율 등을 종합 참작하여 연 3%를 적용함.

2) 공실 및 대손충당금의 산정

본건은 3종일반주거지역내 상업용 부동산이며 임대현황 및 위치적 특성 등을 고려하여 공실률을 5%로 산정하였음.

3) 영업경비의 산정

건물의 유지에 필요한 유지관리비, 공조공과, 손해보험료, 정상운전자금이자 등 대상 부동산을 운영하는데 소요되는 표준적인 경비로서, 인근 지역의 영업경비수준을 고려하여 가능총소득에서 공실 및 대손충당금을 공제하여 산정된 유효조소득의 5%로 산정하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 순수익의 산정

(단위 : 원)

구분	금액	비고
① 가능소소득 (PGI)	248,250,000	-
② 공실 및 불량 부채 총당금	12,412,500	① x 5%
③ 유효조소득(EGI)	235,837,500	① - ②
④ 영업경비(0E)	11,791,875	③ x 5%
⑤ 순영업소득(NOI)	224,045,625	③ - ④

5) 순수익

구분	순수익	비고
기호 (가)	224,045,625	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 환원율의 결정

1) 환원율의 의의

환원율은 통상적으로 임대차에 제공되는 물건을 취득하는 데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율임. 이는 당해지역 및 대상토지의 특성을 반영하는 이율로 정하되 통상 금융시장에서의 이자율, 인근지역 내 유사부동산에 대한 임대수익성, 국공채이율, 국공유재산의 사용료율 등을 종합적으로 고려하여 결정함.

2) 환원율의 산정방법

본건에서는 순수이율에 위험율을 고려한 요소구성법으로 환원율을 결정하였음.

요소구성법이란 안정적인 국채, 지방채, 정기예금 등의 금리에 기초를 둔 무위험율에 위험성(투자대상으로서의 위험성, 장래수익의 불확실성), 비유동성(환금의 곤란성), 관리의 난이성(임료의 징수, 유지, 수선 및 계약관리), 자금의 안정성(도난, 멸실 또는 인플레이션위험의 회피) 등을 고려하여 환원율을 결정하는 방법임.

3) 환원율의 산정

감정평가에 관한 규칙에서 인정하고 있는 일반적인 산정방법인 요소구성법에 의하되, 그 구성요소로서는 국공채이자율 등을 고려한 안전율과 부동산운영의 위험성, 비유동성, 관리의 난이성, 자금의 안정성 등을 고려하여 환원율을 5.0%로 결정하였음.

5. 수익환원법에 의한 시산가액

순수익	환원율	수익가액
224,045,625	5.0%	4,480,912,500



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 시산가액 검토

구분	시산가액
원가방식에 의한 적산가액	4,122,170,400
수익방식에 의한 수익가액	4,480,912,500

2. 감정평가액의 결정

1) 부동산 경기가 보합세를 유지할 때는 개별물건별 감정평가에 의한 가액을 감정평가액으로 결정하는 것이 일반적이며, 매출에 기초한 수익가액의 경우 부동산경기, 입지여건, 건물의 구조 및 현상, 경영방식이나, 영업능력 등에 따라 유동적일수 있고, 환원율의 결정에 있어서도 서비스업, 업무시설, 근린상가 등의 이용상태에 따라 상업용 부동산 수익이 현저한 차이가 나타날수 있음.

2) 본건의 경우 수익환원법에 의한 시산가액을 참고하고 감정평가 목적을 고려하여 아래와 같이 원가방식에 의한 적산가액을 감정평가액으로 결정함.

구분	결정가격
원가방식에 의한 적산가액	4,122,170,400

3. 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 수익환원법에 의한 시산가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.



토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 서초구 방배동	438-15	대	제3종 일반주거지역	76.8	234.5	16,300,000	3,822,350,000	일단지 토지대장기준
2	동 소	438-16	대	제3종 일반주거지역	157.7				
가	동 소 [도로명 주소] 서울특별시 서초구 동작대로 72	438-15, 438-16 위양지상	근린생활 시설	라멘조 스라브지붕 지하 1층/ 지상 6층					일반건축물 대장 기준
			대중 음식점	지1층	175	175	244,000	42,700,000	550,000 x 20/45
			소매점	1층	89.15	726	333,000	241,758,000	750,000 x 20/45
			주차장	1층	31.85				
			사무실	2층	121				
			의원	3층	121				
			탁구장	4층	121				
			학원	5층	121				
			대중 음식점	6층	121				



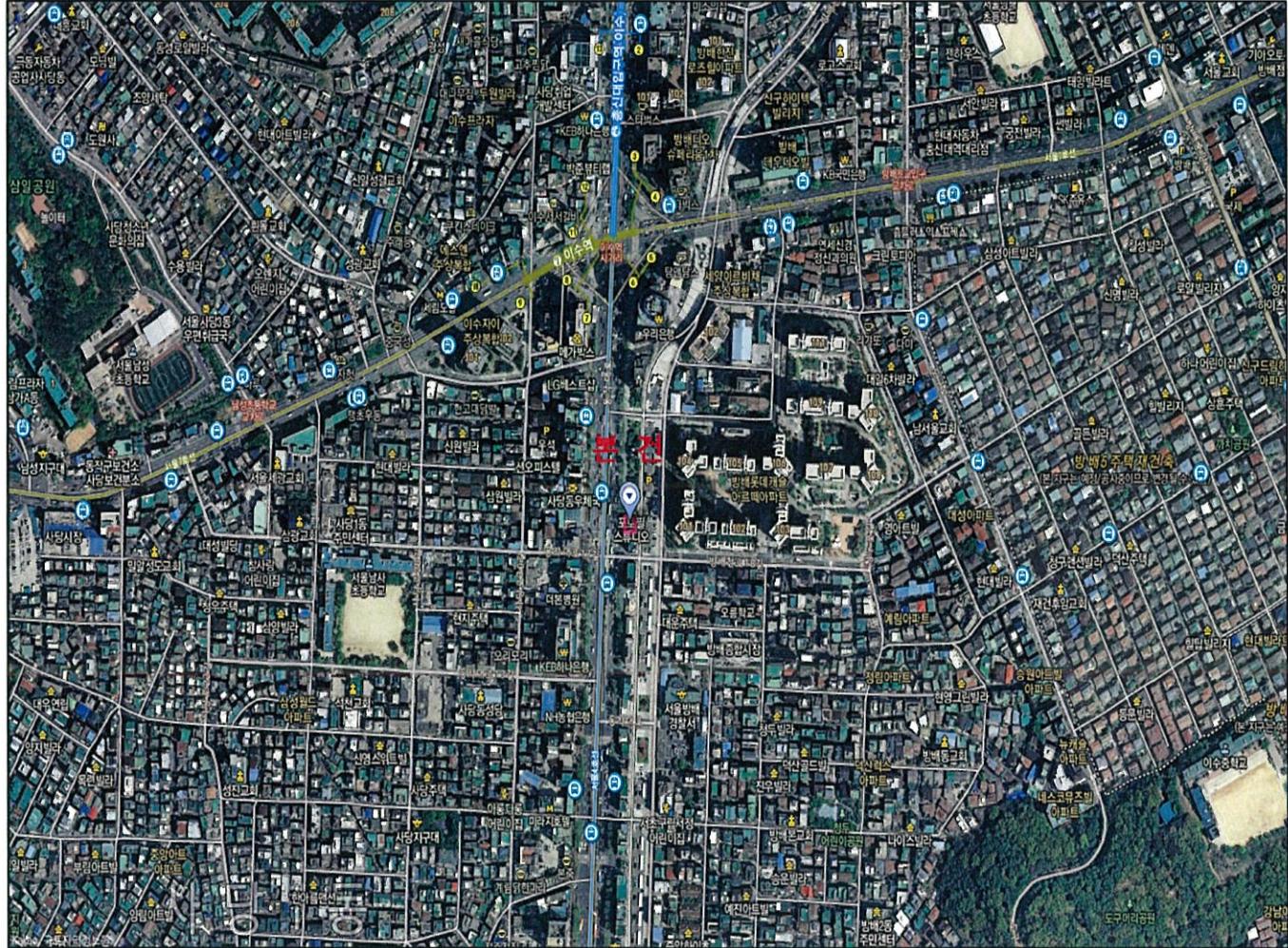
토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
		합 계	계단실, 물탱크실 (연면적 제외) 기계실 (연면적 제외)	옥탑1층 옥탑2층	46.88 22.4	69.2	222,000 백	15,362,400 ₩4,122,170,400.-	500,000 x 20/45 옥탑1층 현황 근린생활시설 옥탑2층 현황 관리사무실



입지 감정평가요항표



지리적 위치	본건은 서울특별시 서초구 방배동 소재 <서울방배경찰서> 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)임.
주위환경	본건 주위는 근린생활시설, 업무시설, 아파트, 주택, 학교 등이 혼재하는 지역으로 제반주위환경은 보통임.
간선도로 상태	본건 남서측 인근에 위치한 동작대로 및 북동측 인근에 위치한 서초대로를 통해 인근 지역으로의 진출입이 용이함.
대중교통 상황	본건 인근으로 시내버스정류장 및 지하철(이수역, 4·7호선)이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.
입지적 특이사항	-



|주| 가온감정평가법인

토지 감정평가요항표



형태	인접지 대비 등고 평탄한 2필1단의 가장형의 토지임.
이용상황	상업용 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 서측으로 노폭 약 40미터, 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 각각 접함.
토지이용계획 관계	2필지 공히 제3종일반주거지역, 중심지미관지구, 지구단위계획구역(사당·이수 지구단위계획구역), 도로(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이 제한지역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 건축선지정(도로경계선에서 3m후퇴), 지구단위계획 결정고시:서울특별시고시 제2015-335호(2015.10.29.)임.
제시외 물건	-
기타사항	-



건물 감정평가요항표



건물구조	라멘조 스라브지붕 지상6층/지하1층[사용승인일 : 1992.06.24]건으로, 외벽 : 범랑판넬 및 페어그라스 마감 등, 내벽 : 내부 인테리어, 롤탈위페인팅 및 타일 붙임 마감 등, 창호 : 알미늄 샷시 창호임.
이용상황	본건 전체 근린생활시설로 이용 중임. (자세한사항은 "건물내부구조도 및 임대상황" 참조)
부대설비	위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.
제시외 물건 (부합물 및 종물 관계 등)	1) 구조, 규모, 면적 등 : "지적 및 건물개황도" 참조(기호 ⑦) 2) 감정물건에 미치는 영향 등 : 본건은 제시외건물(⑦)이 소재하며, 구조, 규모, 이용상황 등으로 보아 본건 사용·수익에 미치는 영향은 없을 것으로 사료됨.
임대상황	본건 임대관계는 관리소장(박기용)에게 일괄적으로 확인 받았는 바, 담보 취급시 참고 바람. (별첨 "임대차확인서", "임대차계약서" 사본 참조)
공부와의 차이 및 기타	본건 건물 옥탑1층, 옥탑2층은 일반건축물대장상 용도가 각각 계단실·물탱크실, 기계실로 등재되어 있으나 현황 옥탑1층은 사무실, 옥탑2층은 관리사무소 및 기계실로 이용 중임.

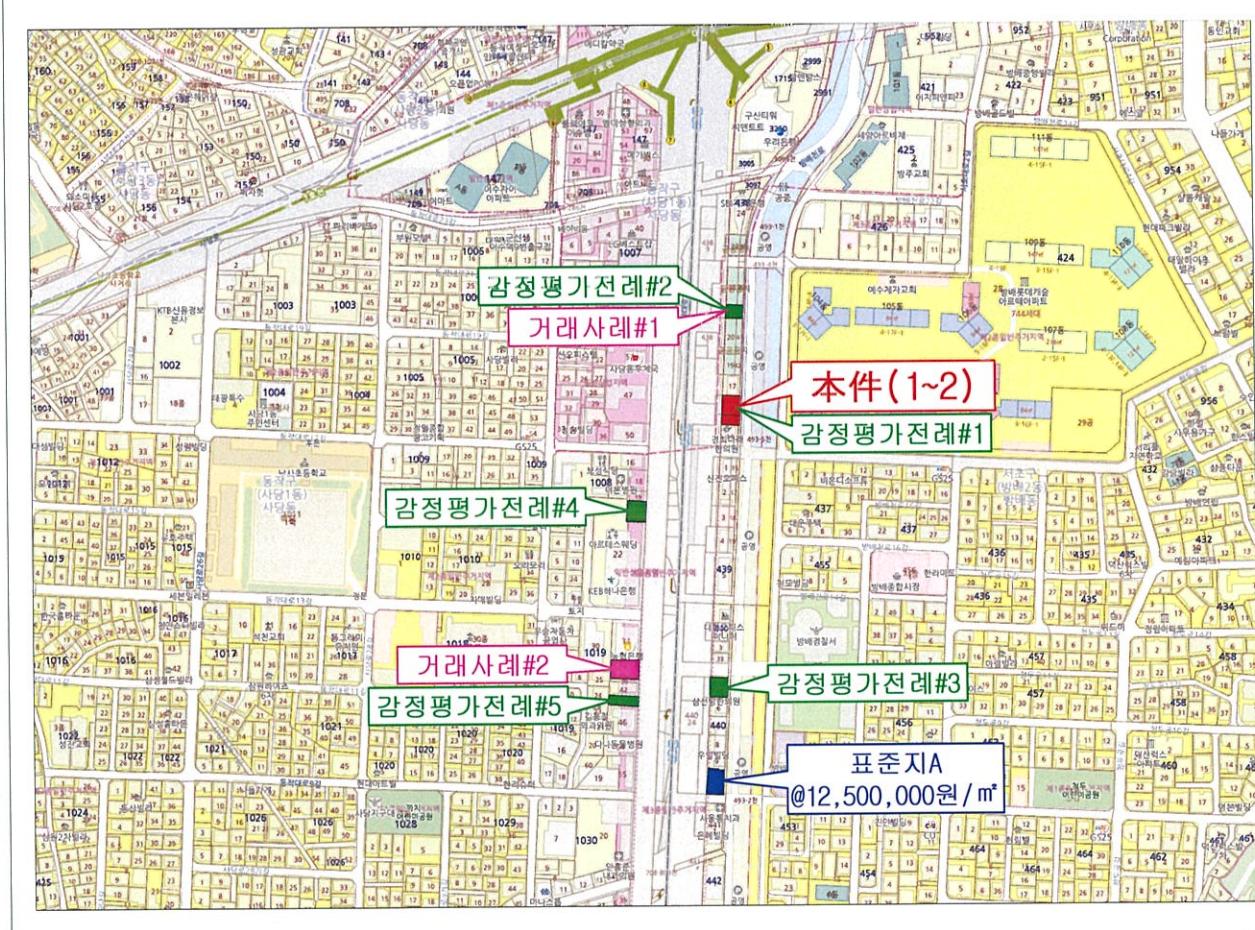


상 세 위 치 도



소재지 및
도로명주소

서울특별시 서초구 방배동 438-15
(서울특별시 서초구 동작대로 72)



[감정평가전례 및 거래사례]

일련번호	목적	소재지	단가(원/m ²)	기준시점
1	담보	방배동 438-15외 <본건>	13,000,000	2014.03.03
2	담보	방배동 438-21	17,800,000	2017.08.30
3	담보	방배동 440-5	14,600,000	2015.02.16
4	담보	동작구 사당동 1008-20	20,200,000	2017.10.13
5	담보	동작구 사당동 1019-45	16,200,000	2016.03.10
일련번호	목적	소재지	단가(원/m ²)	거래시점
1	거래사례	방배동 438-21	22,100,000	2017.02.17
2	거래사례	동작구 사당동 1019-38	20,800,000	2017.05.05



|주| 가온감정평가법인

지적 및 건물개황도

N
S : $\frac{1}{500}$



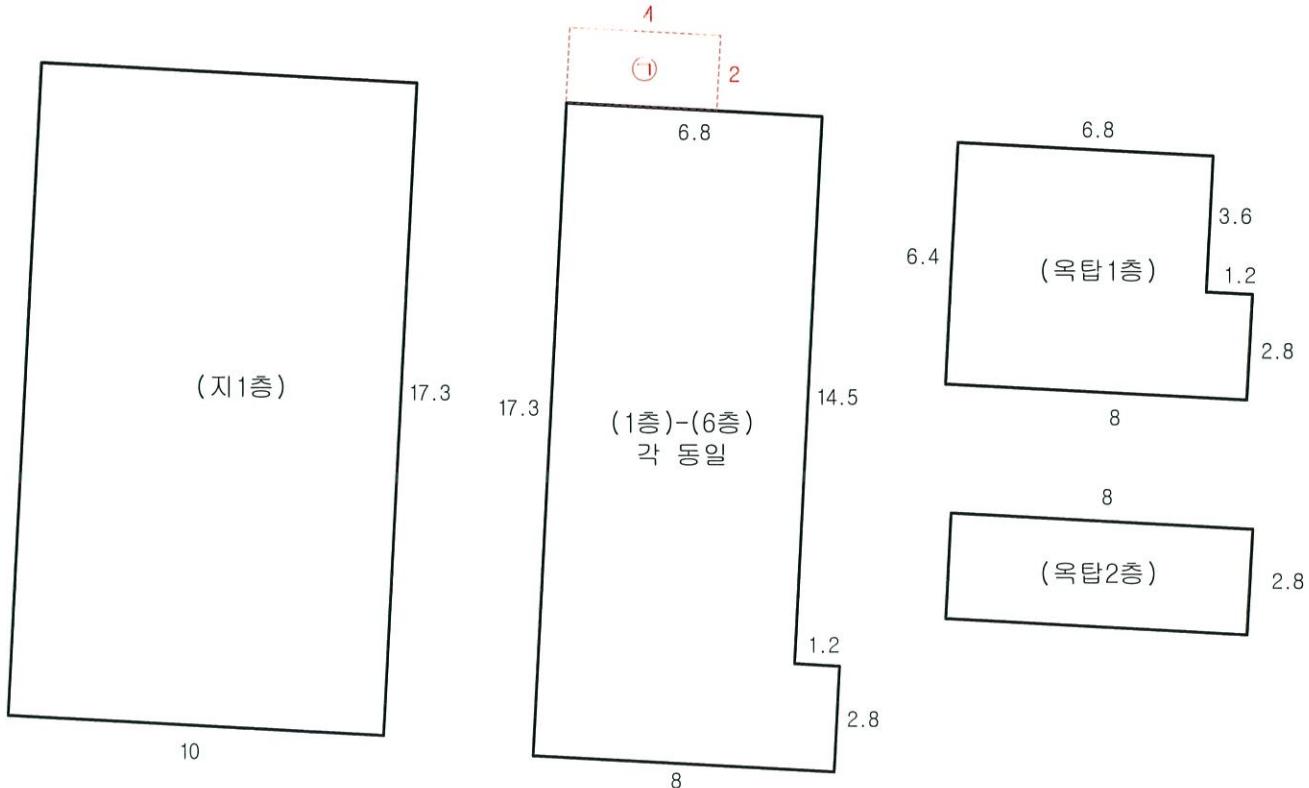
범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물



지적 및 건물개황도

N

 $S : \frac{1}{200}$



< 면적 산출 근거 >

$$\text{지1층} : 10 \times 17.3 \approx 173\text{m}^2$$

$$\text{1층-6층 각 동일} : (8 \times 17.3) - (1.2 \times 14.5) \approx 121\text{m}^2$$

$$\text{옥탑1층} : (8 \times 2.8) + (6.8 \times 3.6) \approx 46.8\text{m}^2$$

$$\text{옥탑2층} : (8 \times 2.8) \approx 22.4\text{m}^2$$

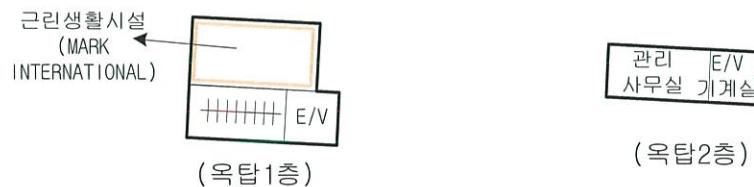
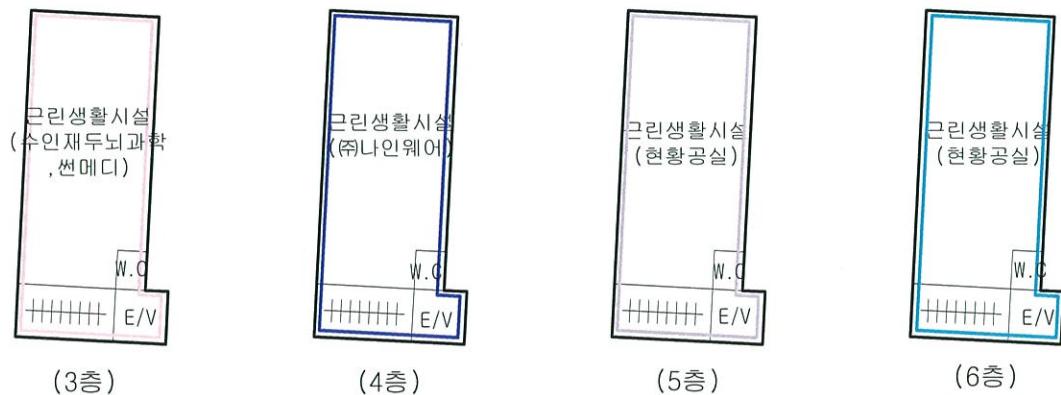
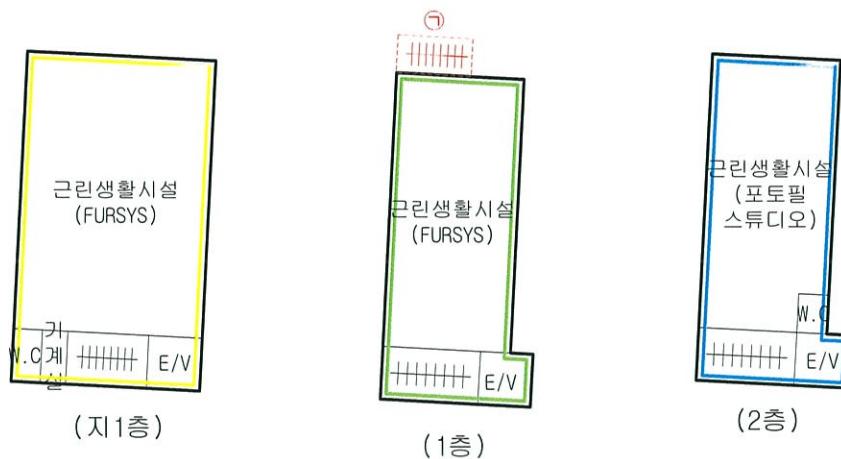
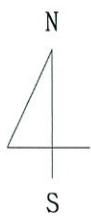
< 제시외건물 >

⑦ 벽체이용 샷시조 아크릴지붕 1층소재(계단실) 약8m²

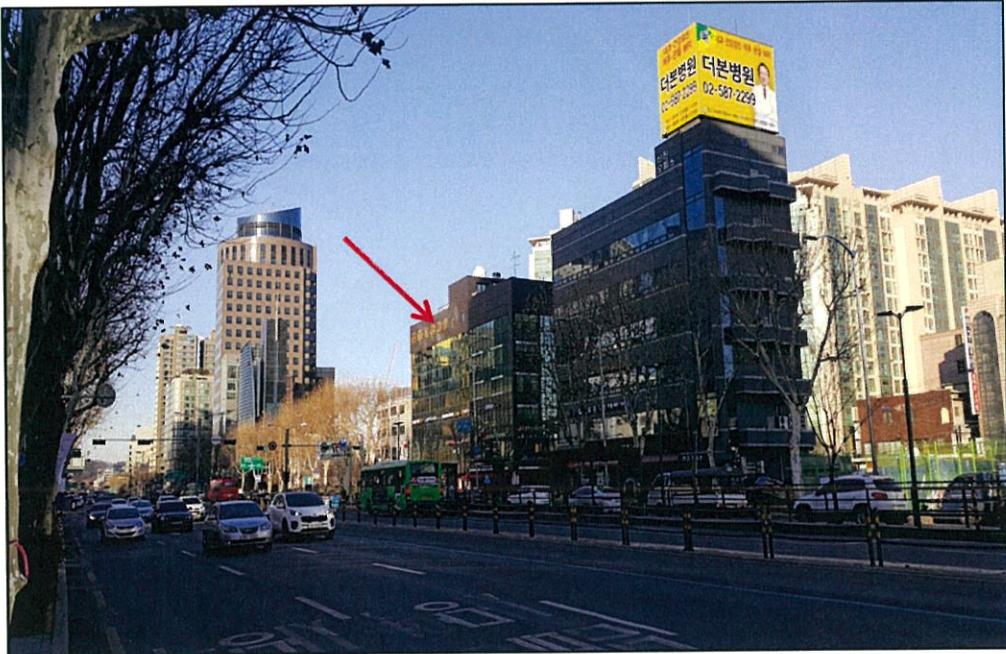
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물



건물내부구조도 및 임대상황



사 진 용 지



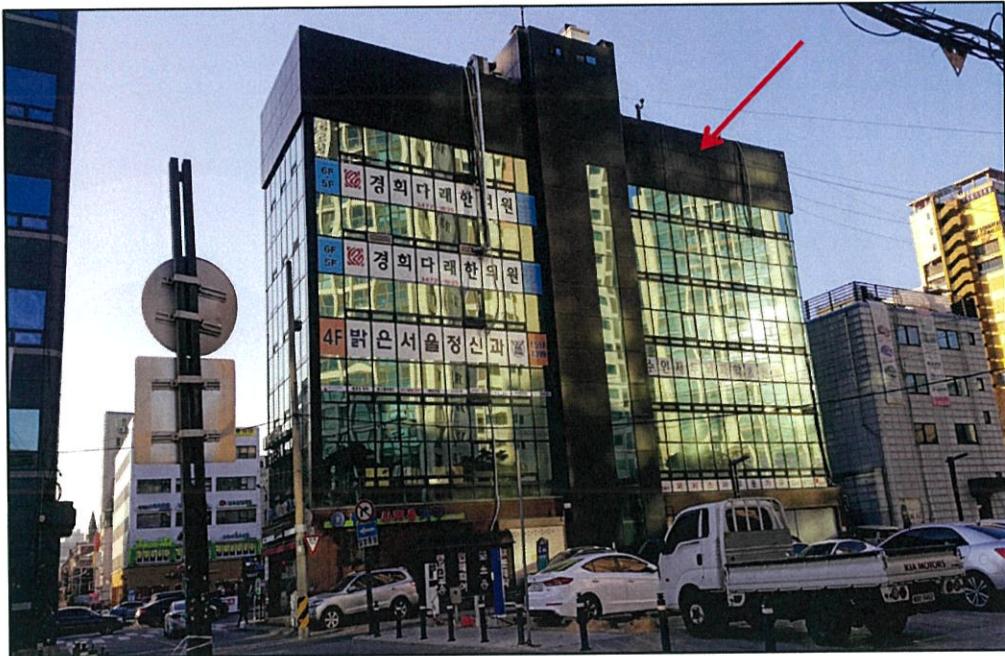
본건 주위 전경(남서측에서 촬영)



본건 주위 전경(북서측에서 촬영)



사 진 용 지



본건 후면 전경(남동측에서 촬영)



1층 현황

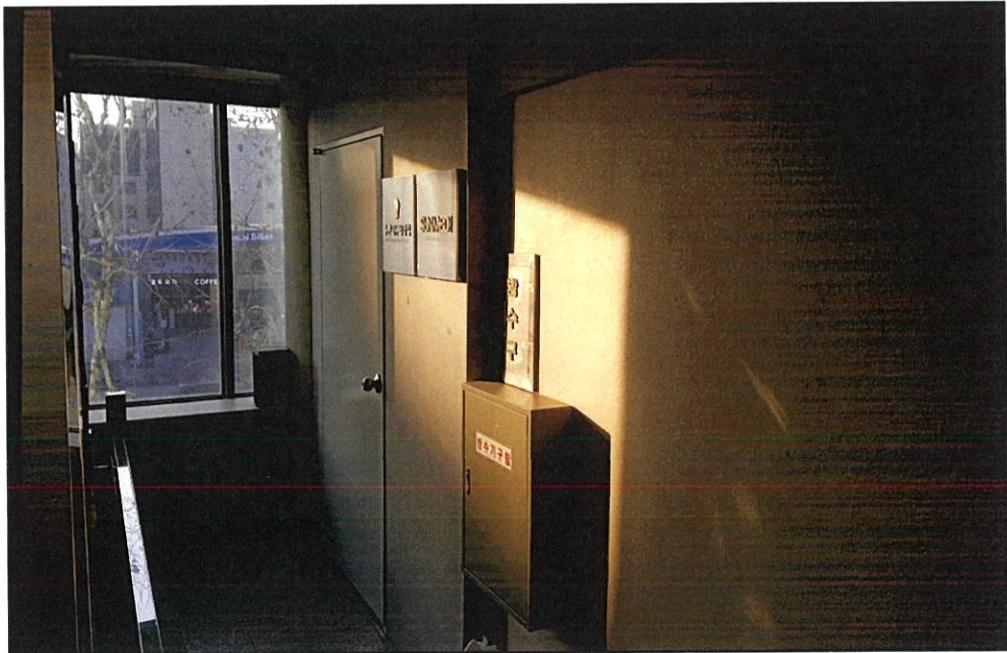


|주| 가온감정평가법인

사진용지



2층 현황



3층 복도



사 진 용 지



5층 내부



6층 내부

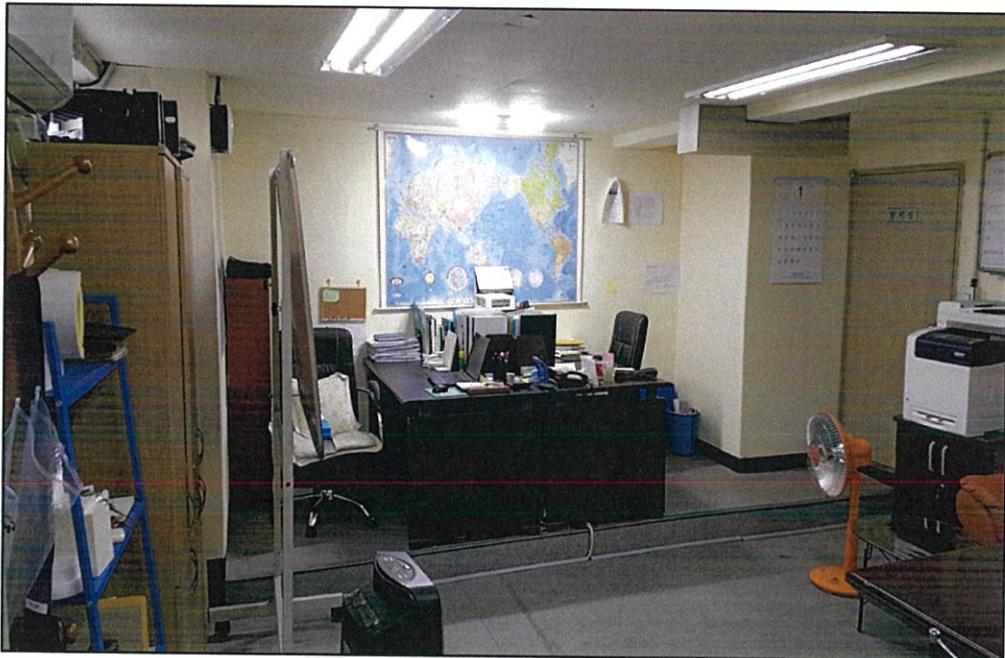


|주| 가온감정평가법인

사 진 용 지



옥탑1층, 옥탑2층 현황



옥탑1층 내부



|주|가온감정평가법인

사진용지



옥탑2층 내부



제시외건물 ① 현황