

# 감 정 평 가 서

건 명	서울특별시 종로구 평창동 274-9 외 소재 토지, 건물, 기계기구
의뢰인	서울투자운용주식회사 대표이사
평가서번호	G01-004-200210



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

감정평가법인 공감[주]



서울특별시 성동구 성수일로8길 5(성수동2가, 서울숲 SKV1 TOWER) 에이동 507호  
본사 : TEL.02-471-0309 FAX. 02-471-0308

## (토지, 건물, 기계기구) 감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

장명수, 여지훈

장명수 (인) 여지훈 (인)

감정평가법인 공감(주) 대표이사 김경주

(서명또는인)

감정평가액	이백일십억오천사백삼십이만일천삼백이십원정 (₩21,054,321,320.-)					
의뢰인	법인이사 서울투자운용주식회사		감정평가목적	시가참고		
채무자	-		제출처	주식회사 서울사회주택토지 지원위탁관리부동산투자회사		
소유자 (대상업체명)	서미화		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.05.31	2020.02.03 ~ 2020.05.01	2020.05.06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	15필지, 13,426㎡	토지	15필지, 13,426㎡	-	20,235,020,000
	건물	3동, 837.43㎡	건물	2동, 755.38㎡	-	493,301,320
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	326,000,000
	합계					₩21,054,321,320
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 김경주 (인)</p>					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### I 감정평가 개요

#### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 ‘서울예술고등학교’ 남서측 인근에 소재하는 「토지, 건물 및 기계기구(통칭 88올림픽 골프연습장)」에 대한 「일반거래」 목적의 감정평가입니다.

#### 2. 적용 감정평가법규

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

#### 3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 근거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”)이 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 가액(價額)인 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

#### 4. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 귀 제시 일인 2020년 5월 31일입니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 5. 감정평가방법 및 기준

#### 가. 관련 제 규정 검토

##### 규정 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

【제3조】(기준) ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

##### 규정 감정평가에 관한 규칙

【제7조】(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

【제12조】(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

【제14조】(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

【제15조】(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 규정 감정평가 실무기준

【630-1.3】(기계기구류의 감정평가방법) ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

### 나. 토지의 감정평가방법

#### 1) 감정평가방법의 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

#### 2) 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법에 의한 시산가액은 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 산정하였습니다.

#### 3) 거래사례비교법의 적용

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.

### 다. 건물의 감정평가방법

#### 1) 감정평가방법의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2) 원가법의 적용

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 대상물건의 개·보수의 정도, 유지관리상태, 장래이용가능기간 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

### 라. 기계기구의 감정평가방법

#### 1) 감정평가방법의 선정

『감정평가 실무기준』 610-1.3에 따라 원가법을 적용하되, 기계기구의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

#### 2) 원가법의 적용

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정률법을 적용하되, 대상물건의 개·보수의 정도, 유지관리상태, 장래이용가능기간 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

### 마. 그 밖의 감정평가기준

- 1) 대상토지 기호(1~3)은 3필지 일단의 지상 골프연습장용 건물의 부지로 이용되고 있어, 이러한 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있으므로 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 『감정평가실무기준』 610-1.7.6에 의거 일괄감정평가합니다.

#### 규정 감정평가에 관한 규칙 & 감정평가 실무기준

【감정평가에 관한 규칙 제7조】(개발물건기준 원칙 등) ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

【감정평가 실무기준 610-1.7.6】(일단(一團)으로 이용 중인 토지) 2필지 이상의 토지가 일단으로 이용 중이고 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 경우에는 일괄감정평가를 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2) 대상토지 기호(7, 8)은 현황 도로로 이용 중인 부지로서, 『공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙』 제26조 등을 고려하여 감정평가하였습니다.

### 규정 감정평가 실무기준

【610-1.7.4】(사도) ② 사도만 의뢰된 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 감정평가할 수 있다.

1. 해당 토지로 인하여 효용이 증진되는 인접 토지와 관계
2. 용도의 제한이나 거래제한 등에 따른 적절한 감가율
3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따른 도로의 감정평가방법

- 3) 대상토지 기호(6)은 기준시점인 2020.05.31.자 당시 평창동 284번지의 공유지분으로 존재 하였으나, 2020.02.24.자로 분할되어 감정평가시점인 2020.03.13. 현재 평창동 284-2번지 128㎡로 확정되었으므로, 본 감정평가에서는 분할 후 토지인 평창동 284-2번지를 기준 하여 감정평가하였습니다.
- 4) 대상토지 기호(9, 11, 12, 13, 14)는 비오톱(1등급)에 전부 또는 일부 저축되는 토지로서 비오톱 저축을 고려하여 감정평가하되, 일부 저축되는 토지는 토지이용계획확인서, 생태 자연도 등 지적도면상으로 저축 면적을 개략적으로 산정하여 적용하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 대상건물 기호(나)는 공부상 평창동 281-1번지 및 281-2번지에 소재하고 있는 것으로 기재되어 있으나 현황 281-2번지 및 281-4번지에 소재하고 있으며, 대상건물 기호(다)는 공부상 평창동 281-3번지 지상 목조 기와지붕 단층 주택 82.05㎡으로 기재되어 있으나 현황 소재불명으로 ‘감정평가 외’ 하였으니 업무진행 시 유의하시기 바랍니다.

## 6. 기타사항

- 가. 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 공법상 제한사항, 구조, 용도, 위치확인 등은 귀 의뢰목록, 제시도면, 토지대장 및 일반건축물대장, 토지 및 건물등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서 등에 의하였습니다.
- 나. 대상물건에 대한 실지조사는 2020년 2월 12일 등에 수행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 제반 가격자료를 수집·분석하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

## 7. 감정평가 결과 요약

표 감정평가 결과 요약

구 분	수 량	감 정 평 가 액 (원)
토지	15필지, 13,426㎡	20,235,020,000
건물	2동, 755.38㎡	493,301,320
기계기구	1식	326,000,000
합 계		<u>21,054,321,320</u>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### II 대상물건 현황

#### 1. 대상물건 내역

##### 가. 토지

표 대상토지

기호	소재지	지번	지목	용도지역	도시계획시설 비오름	면적 (㎡)	개별공시지가 2019 (원/㎡)
1	서울특별시 종로구 평창동	274-9	대	1종일주	-	399	1,693,000
2	서울특별시 종로구 평창동	274-12	대	1종일주	-	636	3,049,000
3	서울특별시 종로구 평창동	279	대	1종일주	-	1,894	3,049,000
4	서울특별시 종로구 평창동	281-1	대	1종일주	-	114	2,518,000
5	서울특별시 종로구 평창동	281-3	대	1종일주	-	2,253	2,626,000
6	서울특별시 종로구 평창동	284-2	대	2종일주	-	128	3,112,000
7	서울특별시 종로구 평창동	285-4	대	2종일주	도시계획시설 (도로)	33	1,881,000
8	서울특별시 종로구 평창동	290-17	전	2종일주	도시계획시설 (도로)	7	1,881,000
9	서울특별시 종로구 평창동	281-2	전	1종일주	비오름(1등급)	5,972	258,600
10	서울특별시 종로구 평창동	281-4	전	1종일주	-	210	3,049,000
11	서울특별시 종로구 평창동	275-3	임	1종일주	비오름(1등급)	72	229,200
12	서울특별시 종로구 평창동	275-5	임	1종일주	비오름(1등급)	156	169,800
13	서울특별시 종로구 평창동	278-1	임	1종일주	비오름(1등급)	164	195,700
14	서울특별시 종로구 평창동	278-3	임	1종일주	비오름(1등급)	1,104	210,600
15	서울특별시 종로구 평창동	281-5	전	1종일주	-	284	257,500
감정평가 대상면적 합계						13,426	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 건물

표 대상건물

기호	소재지	지번	층	주구조, 지붕	주용도	사용 승인일	연면적 (㎡)	비고
가	서울특별시 종로구 평창동	274-9, 274-12, 279	지상 2층	철파이프조 슬레이트지붕	근린생활시설 (골프연습장)	1982- 03-24	461.96	-
나	서울특별시 종로구 평창동	281-1, 281-2 (현황 281-2, 281-4)	지하1층 지상2층	철근콘크리트조 기와지붕	주택, 근린생활시설	1968- 11-25	293.42	-
다	서울특별시 종로구 평창동	281-3	지상 1층	목조 기와지붕	주택	-	82.05	감정평가 외
감정평가 대상면적 합계							755.38	

### 다. 기계기구

표 대상기계기구

기호	소재지, 지번	명칭	구조, 규격, 형식, 성능	수량
1	서울특별시 종로구 평창동 274-9 외	골프연습장 시설	1. 타석 1) 오토티업시스템 - 골프공 티업기 26대 & 티업기 매설 박스 26개 - 볼 저장 탱크 4-Way 6대, 3-Way 2대 & 볼탱크 매설 박스 4-Way 8개 - 스위치 박스 26개 & 기타설비 일체 2) 프런트 데스크 전산시스템 PC, 이용현황모니터, 통신유닛, 프로그램 일체 3) 볼 이송시스템 수중펌프, 물공분리슈트, 콘트롤박스, 물탱크, 볼탱크 1·2차, 수직콘베어 1·2차, 수평콘베어, 세척건조기, 배관 일체 2. 폴대 철제, H25~35m, 12개 및 그물망 이격조정장치 일체 3. 골프망 그물망, 약 9,000㎡	1식



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 3. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 종로구 평창동 소재 ‘서울예술고등학교’ 남서측 인근에 위치하고 있음. 주위는 신영동삼거리 동측 평창문화로 노변으로 근린생활시설, 중·소형단지 아파트, 다세대주택, 오피스텔 등이 주로 소재하고 있고, 평창문화로 북측 후면으로 고급 단독·연립주택이 주로 소재하고 있는 지대임.

### 4. 교통상황

대상까지 제반 차량 진·출입 가능하고, 인근 간선도로변으로 다수의 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

### 5. 건물의 마감, 설비 등

표 건물 마감, 설비 등

기호	외벽	내벽	바닥	창호	설비
가	패널 등	인테리어 마감 등	키펫, 타일 등	철제 창호 등	급·배수, 위생, 화재탐지·경보 등
나	벽돌 치장 등	목재, 벽지 등	마루, 타일 등	PVC 창호 등	급·배수, 위생, 화재탐지·경보 등

### 6. 토지의 지세, 형상, 이용상황, 인접도로상태 등

대상토지는 공히 인접도로 대비 대체로 경사지에 위치한 부정형 토지로서, 골프연습장 건부지, 관리사 건부지, 골프연습장 부속 내부주차장, 진출입로, 원형보존 자연림 등으로 이용되고 있으며, 대상토지 기호(7, 8) 등을 통해 북서측으로 폭 약 20m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 7. 토지이용계획

기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 건축선(2019-03-15)<서울특별시 도시계획 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

기호(2, 3, 4) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

기호(5, 10) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

기호(6, 7) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 도로, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

기호(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 고도지구(20m이하), 도로, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

기호(9) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 비오름1등급(2015-06-18)(비오름1등급)(저축),

기호(11, 14, 15) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 비오름1등급(2015-06-18)(비오름1등급)(저축),

기호(12, 13) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 비오름1등급(2015-06-18)(비오름1등급)임.

### 8. 기타 참고사항(소유자)

토지 및 건물 등기사항전부증명서상 소유자는 공히 ‘서미화’ 임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### IV 감정평가액 산출근거 및 결정의견

#### 1. 토지 감정평가액 산출근거

##### 가. 감정평가방법 선정

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

##### 나. 공시지가기준법의 적용

##### 1) 공시지가기준법 적용 절차

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였음.

##### 표 공시지가기준법에 의한 시산가액 산식

$$\boxed{\text{토지단가 (원/㎡)}} = \boxed{\text{표준지 공시지가}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비교}} \times \boxed{\text{개별요인 비교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보정}}$$

※ 토지단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

##### 2) 적용공시지가 선택 (2020.01.01.)

##### 가) 적용공시지가 선택기준

##### 규정 감정평가 실무기준

##### 【610-15.2.2】 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나) 적용공시지가 선택

본건 감정평가에 적용할 공시지가는 기준시점인 2020.05.31.에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가인 **2020년 1월 1일** 표준지공시지가를 적용공시지가로 선택함.

### 3) 비교표준지 선정

#### 가) 비교표준지 선정기준

##### 규정 감정평가 실무기준

##### 【610-15.2.1】비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### 나) 비교표준지 선정

비교표준지는 위 기준에 의거하여 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일하거나 유사하며, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가장 근접한 아래 표준지를 선정함.

##### 표 비교표준지 선정

출처: KAPA, KAIS

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용대상
가	평창동 274-1	143	대	1종 일주	상업용	세로(가)	삼각형 평지	3,580,000	1,2,3,4,5,10
나	평창동 300-1	324	대	2종 일주	상업용	광대 소각	부정형 평지	5,880,000	6,7,8
다	신영동 80	2,129	전	1종 일주	자연림	맹지	부정형 급경사	224,000	9,11,12,13, 14,15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

## 4) 시점수정 (1.01474)

시점수정은 표준지의 공시기준일과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 공시기준일의 표준지공시지가를 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지 소재 서울특별시 종로구 주거지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

### 표 시점수정

출처 : KAPA, KAIS, R-one

기 간		서울특별시 종로구 주거지역	비 고
초 일	말 일		
2020.01.01	2020.03.31	0.971%	
2020.03.01	2020.03.31	0.253%	20.03 지가변동률
2020.01.01 ~ 2020.05.31		1.474% (1.01474)	$(1 + 0.00971) * (1 + 0.00253 * 61/31)$ ≈ 1.01474

※ 2020년 4월 이후 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월인 1월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

## 5) 지역요인 비교 (1.000)

대상토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

## 6) 개별요인 비교

### 가. 개별요인 세부비교 조건 및 항목

표 개별요인 비교 조건 및 항목(1) : 상업업무지대

구분		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성
		인근대중교통시설과의 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
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지
		2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교 조건 및 항목(2) : 임야지대

구분		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도
		택지로서의 유효 이용도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나. 개별요인 비교내역

위 개별요인 비교표에 따라 비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

표 개별요인 비교표(1) : 대상토지 기호(1,2,3)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (가)	대상지 (1,2,3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.92	대상은 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.90	대상은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.85	대상은 표준지 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.704	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(2) : 대상토지 기호(4)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (가)	대상지 (4)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.92	대상은 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.90	대상은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.85	대상은 표준지 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.704	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(3) : 대상토지 기호(5)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (가)	대상지 (5)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.92	대상은 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.90	대상은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.85	대상은 표준지 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.704	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(4) : 대상토지 기호(6)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (나)	대상지 (6)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.71	대상은 표준지 대비 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저축으로 표준지 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.604	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(5) : 대상토지 기호(7)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (나)	대상지 (7)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자투형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저촉으로 표준지 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상은 현황 도로임
		기타			
누 계			1.00	0.281	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(6) : 대상토지 기호(8)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (나)	대상지 (7)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저촉으로 표준지 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상은 현황 도로임
		기타			
누 계			1.00	0.281	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(7) : 대상토지 기호(9)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (9)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.15	대상은 일부 건부지 로서, 표준지 대비 조성의 정도 등에서 우세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도			
국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제					
기타규제					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.380	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(8) : 대상토지 기호(10)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (가)	대상지 (10)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.92	대상은 표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.90	대상은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.85	대상은 표준지 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.704	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(9) : 대상토지 기호(11)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (11)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(10) : 대상토지 기호(12)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (12)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.000	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(11) : 대상토지 기호(13)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (13)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(12) : 대상토지 기호(14)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (14)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.20	대상은 비오름 일부 저촉이나, 표준지는 전체 저촉으로서 대상이 우세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.200	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(13) : 대상토지 기호(15)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (다)	대상지 (15)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.67	대상은 비오톱 미저촉이나 표준지는 전체 저촉으로서 대상이 우세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	1.670	



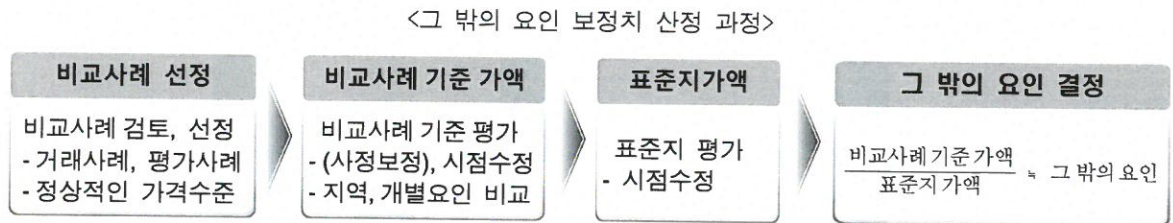
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 7) 그 밖의 요인 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근토지의 정상적인 시장가치는 일반적으로 공시지가에 비해 높게 형성되어 있으므로, 대상토지와 가치형성요인의 유사성이 큰 거래사례 또는 감정평가사례와의 가격 수준과의 차이를 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호에 근거하여 그 밖의 요인으로 보정함.



#### 나) 비교사례 선정

##### (1) 비교사례 선정기준

##### 규정 감정평가 실무기준

##### 【610-15.2.5】 그 밖의 요인 보정

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
  1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
  2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
  3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
  4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### (2) 비교사례 선정

비교사례는 위 기준에 의거하여 인근지역에 소재한 사례 중 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 아래 사례(A), (B), (C)를 선정함.

### 표 비교사례 선정

출처: KAPA, KAIS, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점/ 거래시점	사례 종류
A	신영동 10-2	1종 일주	단독주택	4,540,000	2017.12.02	평가사례 (법원경매)
B	평창동 187-1	2종 일주	상업나지	6,270,000	2019.09.25	평가사례 (취득처분)
C	신영동 산7	1종 일주	자연림	434,000	2018.05.30	평가사례 (법원경매)
D	평창동 296-40	1종 일주	단독주택	4,252,043	2019.11.15	거래사례
E	평창동 321-2	2종 일주	주상용	6,777,359	2019.10.16	거래사례
F	신영동 9-11	1종 일주	자연림	600,000	2018.12.16	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 다) 비교사례(A) 기준 그 밖의 요인 보정치

#### (1) 비교사례 기준 표준지가액

비교사례의 토지단가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교②	개별요인 비교③	산출단가 (원/㎡)
4,540,000	1.12518	1.000	0.855	4,367,611

※ 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.

※ 표준지는 비교사례 대비 인근환경 등 환경조건, 형상 등 획지조건에서 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.

#### (2) 기준시점 표준지가액

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
3,580,000	1.01474	3,632,769

#### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

아래와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 1.20으로 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	그 밖의 요인 보정치 (A/B)
4,367,611	3,632,769	1.20

#### ① 사례와 시점수정

지가변동률을 기준으로 사례의 시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

사례시점	17.12.02
기준시점	20.05.31
지역	서울시 종로구
용도지역	주거지역
변동률	1.12518

#### ② 사례와 지역요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.000

#### ③ 사례와 개별요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	0.95
획지조건	0.90
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	0.855



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 라) 비교사례(B) 기준 그 밖의 요인 보정치

#### (1) 비교사례 기준 표준지가액

비교사례의 토지단가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교②	개별요인 비교③	산출단가 (원/㎡)
6,270,000	1.02713	1.000	1.020	6,568,907

- ※ 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.
- ※ 표준지는 비교사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 우세하여, 전반적으로 개별요인 우세함.

#### (2) 기준시점 표준지가액

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
5,880,000	1.01474	5,966,671

#### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

아래와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 1.10으로 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	그 밖의 요인 보정치 (A/B)
6,568,907	5,966,671	1.10

#### ① 사례와 시점수정

지가변동률을 기준으로 사례의 시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

사례시점	19.09.25
기준시점	20.05.31
지역	서울시 종로구
용도지역	주거지역
변동률	1.02713

#### ② 사례와 지역요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.000

#### ③ 사례와 개별요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.02
환경조건	1.00
획지조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.020

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 마) 비교사례(C) 기준 그 밖의 요인 보정치

#### (1) 비교사례 기준 표준지가액

비교사례의 토지단가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 표준지가액을 산정함.

사례단가 (원/㎡)	시점수정 ①	지역요인 비교②	개별요인 비교③	산출단가 (원/㎡)
434,000	1.10118	1.000	0.552	263,807

※ 표준지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.

※ 표준지는 비교사례 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 열세하고, 표준지는 비오톱 전체 저촉이나 사례는 미저촉으로서 행정적 조건에서 열세하여, 전반적으로 개별요인 열세함.

#### (2) 기준시점 표준지가액

표준지공시지가에 시점수정을 하여 기준시점의 표준지가액을 산정함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	산출단가 (원/㎡)
224,000	1.01474	227,302

#### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

아래와 같이 비교사례를 기준으로 산정된 표준지가액과 기준시점으로 수정된 표준지가액은 격차가 발생하고 있으며, 계산된 격차율과 부동산 시장 동향, 인근의 정상적인 가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 1.16으로 결정함.

비교사례 기준 표준지가액 (A)	기준시점 표준지가액 (B)	그 밖의 요인 보정치 (A/B)
263,807	227,302	1.16

#### ① 사례와 시점수정

지가변동률을 기준으로 사례의 시점과 기준시점 간의 차이를 수정함

사례시점	18.05.30
기준시점	20.05.31
지역	서울시 종로구
용도지역	주거지역
변동률	1.10118

#### ② 사례와 지역요인 비교

가로조건	1.00
접근조건	1.00
환경조건	1.00
행정조건	1.00
기타조건	1.00
누계	1.000

#### ③ 사례와 개별요인 비교

접근조건	0.92
자연조건	1.00
행정조건	0.60
기타조건	1.00
누계	0.552



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

#### 8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

위 사항을 제반 참작하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

표 공시지가기준가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	3,580,000	1.01474	1.000	0.704	1.20	3,068,963	3,070,000
4	3,580,000	1.01474	1.000	0.704	1.20	3,068,963	3,070,000
5	3,580,000	1.01474	1.000	0.704	1.20	3,068,963	3,070,000
6	5,880,000	1.01474	1.000	0.604	1.10	3,964,256	3,960,000
7	5,880,000	1.01474	1.000	0.281	1.10	1,844,298	1,840,000
8	5,880,000	1.01474	1.000	0.281	1.10	1,844,298	1,840,000
9	224,000	1.01474	1.000	1.380	1.16	363,865	364,000
10	3,580,000	1.01474	1.000	0.704	1.20	3,068,963	3,070,000
11	224,000	1.01474	1.000	1.000	1.16	263,670	264,000
12	224,000	1.01474	1.000	1.000	1.16	263,670	264,000
13	224,000	1.01474	1.000	1.000	1.16	263,670	264,000
14	224,000	1.01474	1.000	1.200	1.16	316,404	316,000
15	224,000	1.01474	1.000	1.670	1.16	440,329	440,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 다. 거래사례비교법의 적용

#### 1) 거래사례비교법 적용 절차

거래사례비교법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

#### 표 거래사례비교법에 의한 시산가액 산식

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

※ 토지단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

#### 2) 거래사례 선정

##### 가) 거래사례 선정기준

##### 규정 감정평가 실무기준

##### 【610-1.5.3.1】 거래사례의 선정

- ① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.
  1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
  2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
  3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
  4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
  5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 나) 거래사례 선정

거래사례비교법에 적용할 거래사례는 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격이고, 거래사정이 정상으로 인정되며, 기준시점으로부터 5년 이내(도시지역 외) 거래된 사례로서, 용도지역이 동일하고, 이용상황·주변환경이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접한 사례 (D), (E), (F)를 선정함.

### 표 비교사례 선정

출처: KAPA, KAIS, 등기사항전부증명서

기호	소재지	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점/ 거래시점	사례 종류
A	신영동 10-2	1종 일주	단독주택	4,540,000	2017.12.02	평가사례 (법원경매)
B	평창동 187-1	2종 일주	상업나지	6,270,000	2019.09.25	평가사례 (취득처분)
C	신영동 산7	1종 일주	자연림	434,000	2018.05.30	평가사례 (법원경매)
D	평창동 296-40	1종 일주	단독주택	4,252,043	2019.11.15	거래사례
E	평창동 321-2	2종 일주	주상용	6,777,359	2019.10.16	거래사례
F	신영동 9-11	1종 일주	자연림	600,000	2018.12.16	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 거래사례 토지단가 산출

### 1. 거래사례(D)

구 분			금 액
거래가액 ①			850,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사용승인일: 1971.03.01
	666,000	133.46	88,884,360
① - ②			761,115,640
토지가액	면적(㎡)		179
	단가(원/㎡)		4,252,043

### 2. 거래사례(E)

구 분			금 액
거래가액 ①			766,000,000
건물가액 ②	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	사용승인일: 1971.05.30
	333,000	204	67,932,000
① - ②			698,068,000
토지가액	면적(㎡)		103
	단가(원/㎡)		6,777,359

### 3. 거래사례(F)

구 분		금 액
토지 거래가액		54,000,000
면적(㎡)		90
단가(원/㎡)		600,000

※ 거래사례(D), (E)는 토지와 건물이 함께 거래된 사례로서 위와 같이 전체 거래금액에서 건물가액을 공제하여 토지만의 거래금액을 배분하였으며, 거래사례(F)는 토지만의 거래로서 전체 거래금액에서 토지 거래면적을 나누어 토지단가를 산출함.

### 3) 사정보정 (1.000)

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우 이를 정상화시키는 절차를 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 거래당사자간의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

## 4) 시점수정

시점수정은 거래사례의 거래시점과 대상토지의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래시점의 거래사례 가격수준을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 절차로서, 국토교통부장관이 조사·발표한 거래사례 소재 서울특별시 종로구 주거지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계를 적용함.

표 시점수정

출처 : KAPA, KAIS, R-one

사 례 기 호	기 간	서울특별시 종로구 주거지역	비 고
	초 일 ~ 말 일		
D	2019.11.15 ~ 2020.05.31	2.043% (1.02043)	$(1 + 0.00338 * 16/30) * (1 + 0.00380) * (1 + 0.00971) * (1 + 0.00253 * 61/31)$ ≒ 1.02043
E	2019.10.16 ~ 2020.05.31	2.421% (1.02421)	$(1 + 0.00412 * 16/31) * (1 + 0.00338) * (1 + 0.00380) * (1 + 0.00971) * (1 + 0.00253 * 61/31)$ ≒ 1.02421
F	2018.12.16 ~ 2020.05.31	6.021% (1.06021)	$(1 + 0.00446 * 16/31) * (1 + 0.04241) * (1 + 0.00971) * (1 + 0.00253 * 61/31)$ ≒ 1.06021

※ 2020년 2월 지가변동률은 평가시점 현재 미발표 상태로서 직전 월인 1월의 변동률을 연장 적용하여 일할 계산함

## 5) 지역요인 비교 (1.000)

대상토지는 거래사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 제반 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

## 6) 개별요인 비교

거래사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목 및 세항목으로 분류하여 비교하면 아래와 같음.

표 개별요인 비교표(1) : 대상토지 기호(1,2,3)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지(D)	대상지(1,2,3)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	대상은 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.92	대상은 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.87	대상은 사례 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.744	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(2) : 대상토지 기호(4)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (D)	대상지 (4)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	대상은 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.92	대상은 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.87	대상은 사례 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자투형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.744	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(3) : 대상토지 기호(5)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (D)	대상지 (5)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	대상은 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.92	대상은 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.87	대상은 사례 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.744	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(4) : 대상토지 기호(6)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (E)	대상지 (6)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.71	대상은 사례 대비 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자투형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저촉으로 사례 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.604	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(5) : 대상토지 기호(7)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (E)	대상지 (7)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저촉으로 사례 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상은 현황 도로임
		기타			
누 계			1.00	0.281	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(6) : 대상토지 기호(8)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (E)	대상지 (8)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.00	대체로 대등함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	대체로 대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	1.00	대체로 대등함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자투형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.85	대상은 도시계획시설 저촉으로 사례 대비 열세함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.33	대상은 현황 도로임
		기타			
누 계			1.00	0.281	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(7) : 대상토지 기호(9)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (9)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.95	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.72	대상은 비오톱 일부 저축이나, 사례는 미저축으로서 대상이 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.581	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(8) : 대상토지 기호(10)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (D)	대상지 (10)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.93	대상은 사례 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 열세함
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	0.92	대상은 사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성	1.00	1.00	대체로 대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.87	대상은 사례 대비 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 경사 등에서 열세함
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지			
		2면 획지, 3면 획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.00	0.744	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(9) : 대상토지 기호(11)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (11)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.60	대상은 비오톱 전체 저축이나, 사례는 미저축으로서 대상이 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.434	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(10) : 대상토지 기호(12)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (12)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.60	대상은 비오톱 전체 저축이나, 사례는 미저축으로서 대상이 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.434	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(11) : 대상토지 기호(13)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (13)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도			
국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제					
기타규제					
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.434	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(12) : 대상토지 기호(14)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (14)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	0.72	대상은 바이오툼 일부 저촉이나, 사례는 미저촉으로서 대상이 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.520	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

표 개별요인 비교표(13) : 대상토지 기호(15)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례지 (F)	대상지 (15)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역의 접근성	1.00	0.85	대상은 사례 대비 인근지역 접근성 등에서 열세함
		인근취락과의 접근성			
		임도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.85	대상은 사례 대비 경사, 면적 등에서 열세함
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	지세, 방위 등	표고			
		방위			
		경사			
		경사면의 위치			
		경사의 굴곡			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	택지조성의 난이 및 유용성	택지조성의 난이도 및 필요정도			
		택지로서의 유효 이용도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	대체로 대등함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	별도 요인 없음
		기타			
누 계			1.000	0.723	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

#### 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

위 사항을 제반 참작하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 아래와 같이 결정함.

표 거래사례비교법

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1~3	4,252,043	1.000	1.02043	1.000	0.744	3,228,151	3,230,000
4	4,252,043	1.000	1.02043	1.000	0.744	3,228,151	3,230,000
5	4,252,043	1.000	1.02043	1.000	0.744	3,228,151	3,230,000
6	6,777,359	1.000	1.02421	1.000	0.604	4,192,629	4,190,000
7	6,777,359	1.000	1.02421	1.000	0.281	1,950,544	1,950,000
8	6,777,359	1.000	1.02421	1.000	0.281	1,950,544	1,950,000
9	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.581	369,589	370,000
10	4,252,043	1.000	1.02043	1.000	0.744	3,228,151	3,230,000
11	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.434	276,079	276,000
12	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.434	276,079	276,000
13	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.434	276,079	276,000
14	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.520	330,786	331,000
15	600,000	1.000	1.06021	1.000	0.723	459,919	460,000

※ 결정단가는 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 라. 토지가액 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있음. 아래에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지가액을 결정함.

표 토지가액 결정

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액			거래사례법에 의한 시산가액			감정평가액 (원)
	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	총액 (원)	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	총액 (원)	
1~3	3,070,000	2,929	8,992,030,000	3,230,000	2,929	9,460,670,000	8,992,030,000
4	3,070,000	114	349,980,000	3,230,000	114	368,220,000	349,980,000
5	3,070,000	2,253	6,916,710,000	3,230,000	2,253	7,277,190,000	6,916,710,000
6	3,960,000	128	506,880,000	4,190,000	128	536,320,000	506,880,000
7	1,840,000	33	60,720,000	1,950,000	33	64,350,000	60,720,000
8	1,840,000	7	12,880,000	1,950,000	7	13,650,000	12,880,000
9	364,000	5,972	2,173,808,000	370,000	5,972	2,209,640,000	2,173,808,000
10	3,070,000	210	644,700,000	3,230,000	210	678,300,000	644,700,000
11	264,000	72	19,008,000	276,000	72	19,872,000	19,008,000
12	264,000	156	41,184,000	276,000	156	43,056,000	41,184,000
13	264,000	164	43,296,000	276,000	164	45,264,000	43,296,000
14	316,000	1,104	348,864,000	331,000	1,104	365,424,000	348,864,000
15	440,000	284	124,960,000	460,000	284	130,640,000	124,960,000
1 ~ 15	토지가액 결정						20,235,020,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 2. 건물가액 산출근거

#### 가. 감정평가기준

##### 1) 감정평가방법 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 적용하되, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

##### 2) 원가법 적용 절차

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 대상물건의 개·보수의 정도, 유지관리상태, 장래이용가능기간 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

#### 나. 재조달원가 및 내용연수

##### 1) 참고자료

참고(1) 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집 (2018)

분류번호	용도	구조	급수	표준금액 (원/㎡)	내용연수 (년)
1-2-5-9	고급주택	철근콘크리트조/평지붕/방수	2	1,942,000	50(45~55)
1-2-5-9	고급주택	철근콘크리트조/평지붕/방수	3	1,891,000	50(45~55)
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕/방수	2	964,000	50(45~55)
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕/방수	3	906,000	50(45~55)
3-1-6-9	점포 및 상가	철골조/평지붕/방수	2	1,059,000	40(35~45)
3-1-6-9	점포 및 상가	철골조/평지붕/방수	3	986,000	40(35~45)
9-3-5-9	체육관	철근콘크리트조/트러스지붕/방수	2	1,323,000	50(45~55)
9-3-7-9	체육관	철골철근콘크리트조/트러스지붕/방수	2	1,388,000	50(45~55)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

참고(2) 한국감정원 발간 건물신축단가표 (2018)

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,614,000	50(45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3	1,406,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,150,000	50(45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	960,000	50(45~55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,132,000	40(35~45)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	926,000	40(35~45)
10-4-5-1	레저시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,508,000	55(50~60)
10-4-5-1	레저시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,438,000	55(50~60)

### 2) 재조달원가 및 내용연수 결정

위 자료집 및 표를 참고하고, 대상건물의 구조, 용재, 마감, 시공수준, 관리상태와 위생 설비, 화재탐지설비 등을 비롯한 제반 부대설비 등 개별적 특성 및 리모델링 등 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

표 재조달원가 및 내용연수

일련 번호	층	주구조	주용도	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 (년)
가	지상2층	철파이프조	근린생활시설 (골프연습장)	1982-03-24	1,250,000	40
나	지하1층 지상2층	철근콘크리트조	주택, 근린생활시설	1968-11-25	1,700,000	50



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

#### 다. 건물가액 결정

재조달원가에 정액법 및 관찰감가법을 적용한 감가수정을 통하여 건물가액을 아래와 같이 결정함.

표 건물가액

일련 번호	재조달 원가	내용 연수	유효 경과연수	유효 잔존연수	건물단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가액 (원)
가	1,250,000	40	30	10	312,000	461.96	144,131,520
나	1,700,000	50	15	35	1,190,000	293.42	349,169,800
합 계						755.38	<u>493,301,320</u>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 3. 기계기구가액 산출근거

#### 가. 감정평가기준

##### 1) 감정평가방법 선정

『감정평가 실무기준』 630-1.3에 따라 원가법을 적용하되, 기계기구의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 수익성에 따른 수익환원법, 시장성에 따른 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 원가법을 적용하여 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

##### 2) 원가법 적용 절차

원가법에 의한 시산가액은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정률법을 적용하되, 대상물건의 개·보수의 정도, 유지관리상태, 장래이용가능기간 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

#### 나. 재조달원가 및 내용연수

대상기계기구의 종류, 구조, 규격, 형식, 성능, 용량, 관리상태와 제반 부대설비 등 개별적 특성 및 리모델링 등 사항을 고려하여 대상건물의 재조달원가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

표 재조달원가 및 내용연수

일련 번호	명칭	구조, 규격, 형식 등	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 (연)
1	골프연습장시설	타석 26, 폴대 12, 골프망 일체	1,300,000,000	20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 다. 기계기구가액 결정

제조달원가에 정률법을 적용한 감가수정을 통하여 기계기구가액을 아래와 같이 결정함.

표 기계기구가액

일련 번호	제조달원가	내용 연수	유효 경과연수	유효 잔존연수	기계기구가액 (원)
1	1,300,000,000	20	12	8	<u>326,000,000</u>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

### 4. 감정평가액의 결정

대상물건의 감정평가액은 아래와 같이 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가실무기준』 등 제반 감정평가관계법규에 의거 적정하게 평가하였음.

표 감정평가액

구 분	수 량	감 정 평 가 액 (원)
토지	15필지, 13,426㎡	20,235,020,000
건물	2동, 755.38㎡	493,301,320
기계기구	1식	326,000,000
합 계		<u>21,054,321,320</u>

# 토지건물 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 종로구 평창동	274-9	대	제1종일반주거 지역	399	2,929	3,070,000	8,992,030,000	일단지
2	"	274-12	대	제1종일반주거 지역	636				
3	"	279	대	제1종일반주거 지역	1,894				
4	"	281-1	대	제1종일반주거 지역	114	114	3,070,000	349,980,000	
5	"	281-3	대	제1종일반주거 지역	2,253	2,253	3,070,000	6,916,710,000	
6	"	284-2	대	제2종일반주거 지역	128	128	3,960,000	506,880,000	
7	"	285-4	대	제2종일반주거 지역	33	33	1,840,000	60,720,000	
8	"	290-17	전	제2종일반주거 지역	7	7	1,840,000	12,880,000	
9	"	281-2	전	제1종일반주거 지역	5,972	5,972	364,000	2,173,808,000	
10	"	281-4	전	제1종일반주거 지역	210	210	3,070,000	644,700,000	
11	"	275-3	임	제1종일반주거 지역	72	72	264,000	19,008,000	
12	"	275-5	임	제1종일반주거 지역	156	156	264,000	41,184,000	
13	"	278-1	임	제1종일반주거 지역	164	164	264,000	43,296,000	

# 토지건물 감정평가명세표

Page : 2

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
14	"	278-3	임	제1종일반주거 지역	1,104	1,104	316,000	348,864,000	
15	"	281-5	전	제1종일반주거 지역	284	284	440,000	124,960,000	
소 계								₩20,235,020,000	
가	서울특별시 종로구 평창동  [도로명주소] 서울특별시 종로구 세검정로 310-3	274-9, 274-12, 279	근린생활 시설(골프 연습장)	철파이프조 스레트 2층  1층 2층	230.98 230.98	461.96	312,000	144,131,520	1,250,000 x 10/40 관찰감가
나	서울특별시 종로구 평창동  [도로명주소] 서울특별시 종로구 세검정로 310-7	281-1, 281-2	주택	철근콘크리트조 와즙 2계건  1층 2층 지하층	119.83 132.3 26.61	293.42	1,190,000	349,169,800	현황 281-2, 281-4 소재  1,700,000 x 35/50 관찰감가
			부속 창고	세멘부록조 스레트즙 평가건 1층	14.68				
(다)	서울특별시 종로구 평창동  [도로명주소] 서울특별시 종로구 세검정로 310-5	281-3	주택	목조기와지붕 단층	82.05	-	-	-	소재불명 - 감정평가 외
소 계								₩493,301,320	
합 계								₩20,728,321,320.-	
이 하 여 백									

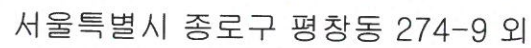


# 기계기구 감정평가명세표

Page : 1

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	골프연습장시설  1. 타석 1)오토티업시스템 - 골프공 티업기 26대 & 티업기 매설 박스 26개 - 볼 저장 탱크 4-Way 6대, 3-Way 2대 & 볼탱크 매설박스 4-Way 8개 - 스위치 박스 26개 & 기타설비 일체  2)프론트 데스크 전산시스템 PC, 이용현황모니터, 통신유닛, 프로그램 일체  3)볼 이송시스템 수중펌프, 물공분리슈트, 콘트롤박스, 물탱크, 볼탱크1·2차, 수직콘베어 1·2차, 수평콘베어, 세척건조기, 배관 일체  2. 폴대 철제, H25~35m, 12개 및 그물망 이격 조정장치 일체  3.골프망 그물망, 약 9,000㎡	-	1식	식	326,000,000	1,300,000,000 x 0.251(8/20)
합 계					₩326,000,000.-	
	이	하	여	백		







# 위 치 도



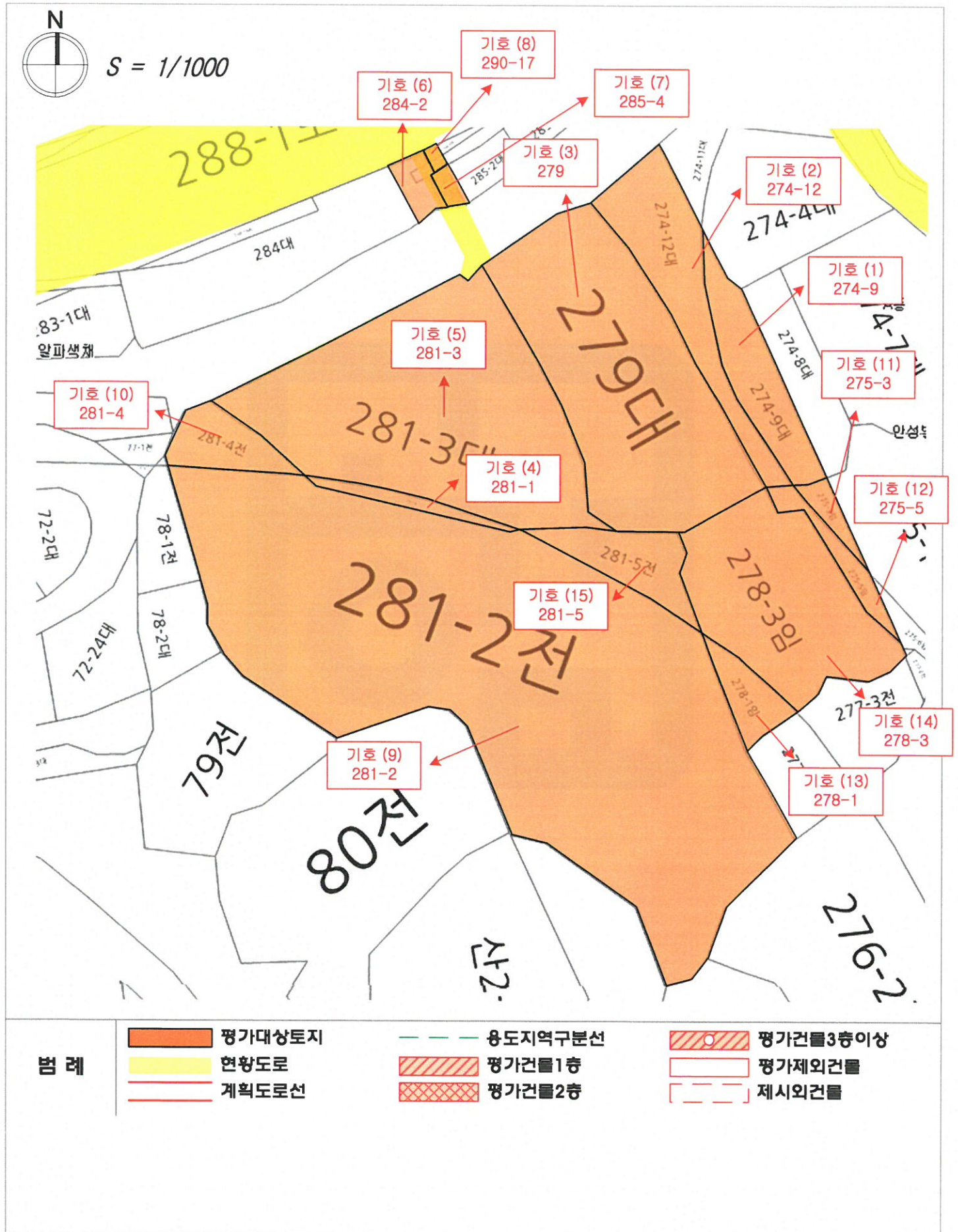
소재지

서울특별시 종로구 평창동 274-9 외





## 지 적 개 황 도





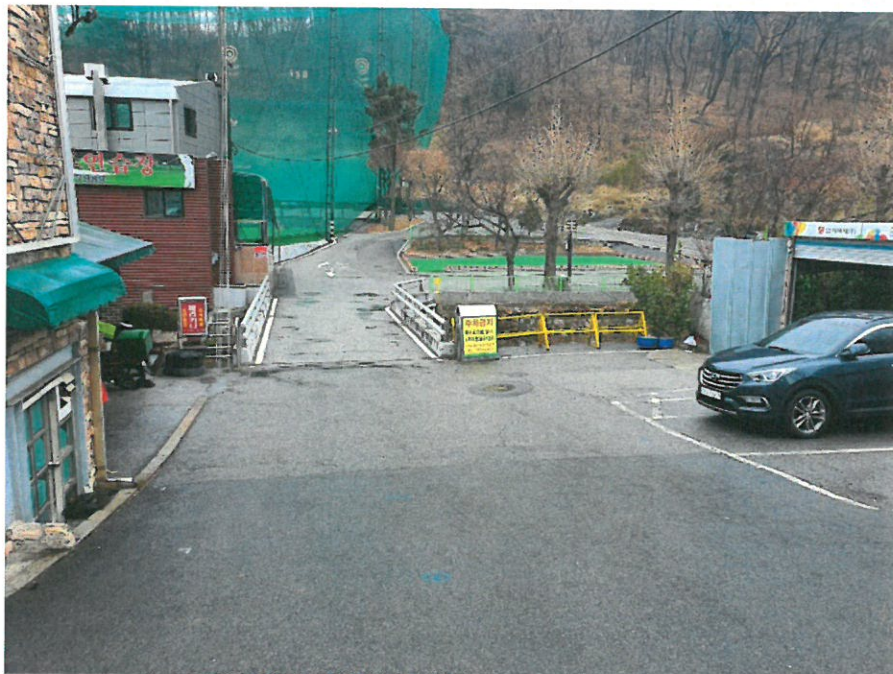




# 사 진 용 지



대상토지 입구 전경



대상토지 전경(1)



## 사 진 용 지



대상토지 전경(2)



대상토지 전경(3)



## 사 진 용 지



대상토지 전경(4)



대상건물(가) 전경(1)



## 사 진 용 지



대상건물(가) 전경(2)



대상건물(가) 1층 내부 및 기계기구



## 사 진 용 지



대상건물(가) 2층 내부 및 기계기구



기계기구 전경



## 사 진 용 지



대상건물(나) 전경(1)



대상건물(나) 전경(2)



## 사 진 용 지



대상건물(나) 1층 내부



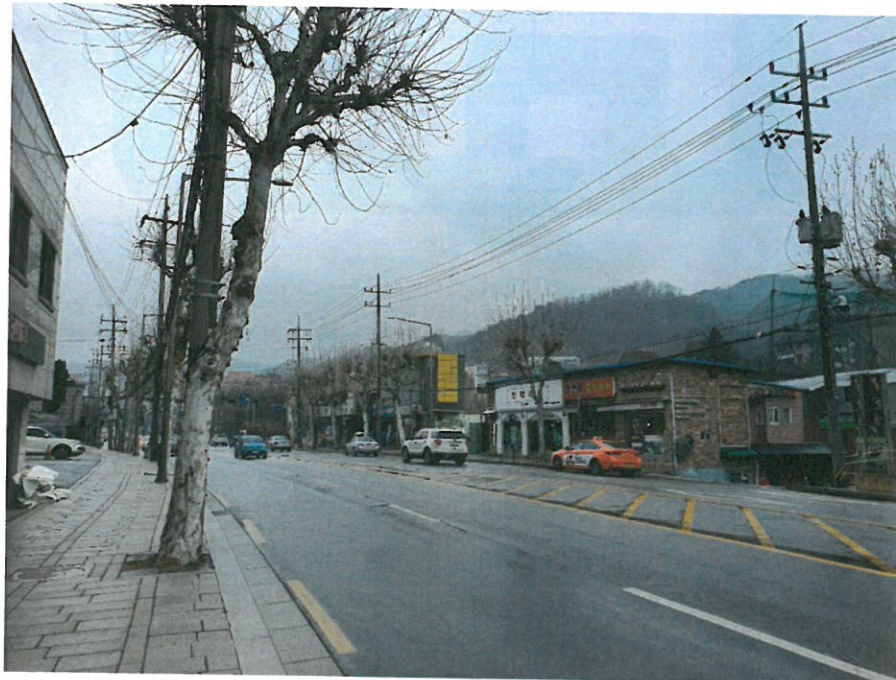
대상건물(나) 2층 내부



## 사 진 용 지



주위환경(1)



주위환경(2)