

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 주식회사 포유

건 명 : 서울특별시 강동구 천호동 161-21 소재
토지.건물

번 호 : 경무(경인)Q1608230001호

< 알림 >

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

庚茂 주식회사 감정평가법인 **경무**
GYEONGMU APPRASAL&CONSULTING COMPANY LTD

경인지사 대표전화: (032)886-3002

FAX: (032)886-2001

(토지.건물) 감정평가표

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

감정평가사
안평국

안평국



㈜감정평가법인 경무 경인지사 지사장 임창우 (인)

감정평가액	일금 삼억이천삼백칠십삼만구천삼백원정 (₩323,739,300.-)				
의뢰인	주식회사 포유	감정평가 목적	일반시가		
채무자	--	제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사(수탁자) 주식회사 포유(위탁자)	기준가치	시장가치		
목록표시근거	등기부등본외	감정평가조건	—		
		기준시점	조사기간	작성일	
		2016. 08. 22	2016. 08. 19 ~ 2016. 08. 22	2016. 08. 24	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	106	토지	106	2,620,000	277,720,000
건물	149.9	건물	149.9	307,000	46,019,300
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩323,739,300
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>임창우</p>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견



I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '동신중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 일반거래 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.
- 본건 주택은 2012. 08. 인근 아파트단지(강동헤르셔)의 신축으로 인하여 기존 사용하던 사도가 멸실되어 통행로가 없는 바 현황인 맹지를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가 방법

가. 감정평가 방법의 종류

1) 공시지가기준법

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지의 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법.

2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법.

4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원 하거나 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법.

나. 감정평가 방법의 결정

- 1) 본건 토지의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 건물평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 규모, 자재, 준공일자, 유지관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 고려하여 재조달 원가를 산정한 후, 경제적 내용연수 및 경과년수를 고려하여 감가누계액을 공제하는 원가법으로 평가하였음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 감정평가서 조사시점인 2016년 08월 22일자임.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2016년 08월 12일자이며, 가격조사 완료일은 2016년 08월 19일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 용도, 면적 등 목록표시는 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장, 토지이용계획확인서 등에 의하였음.



II. 대상물건의 개황

1. 토지

일련 번호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세
1	서울특별시 강동구 천호동	161-21	106	대	단독 주택	일반 상업	맹지	사다리 평 지

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강동구 천호동 소재 '동신중학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 구 시가지내 주거지대임.

나. 교통상황

본건은 현황 맹지로 차량출입이 불가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선(강동역) 등이 소재함.

다. 토지의 이용상태

다가구주택 건부지로 이용중이며, 지적 및 현황 맹지로 인접 아파트단지(강동헤르서) 화단을 이용하여 임시로 통행 중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지의 형상, 고저등

사다리형 토지로 인접 아파트단지(강동헤르셔)보다 약간 고지에 위치함.



마. 토지이용계획사항

지역 · 지구 등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역 · 지구 등	도시지역, 일반상업지역(2004-11-05), 제1종지구단위계획구역(천호지구).
	다른 법령에 등에 따른 지역 · 지구 등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 상수원보호구역기타(공정설립 제한지역)<수도법>, 상대정화구역<학교보건법>.

바. 기타사항

현재 다가구주택 건부지로 이용중이나 지적 및 현황 맹지로 사용상의 행정적, 법률적 제약이 있는 것으로 판단됨.

대상 건물은 2015.11.19.일자로 위반건축물로 표기(건축과-31124, 내용:옥상창고(주거)5㎡ 무단증축)되어 있으므로 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

소재지	지번	용도	구조	연면적 (㎡)	층수	사용승인 일자	비고
서울특별시 강동구 천호동	161-21 위지상	다가구주택	조적조 기와잇기지붕	149.9	지상3층	1993.09.24	-

가. 건물의 구조

조적조 기와잇기 3층 건물로서,

외벽 : 적벽돌치장쌓기 마감 등

내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등

창호 : 샷시 창 등임.

나. 이용상태

1층 : 주택(2가구)

2층,3층 : 주택(각층 1가구)로 이용중임.

다. 부대시설

도시가스 미설치로서 기름보일러에 의한 난방시설, 위생시설 및 급배수시설 등을 갖추었음.

라. 기타사항

- 임대관계

1) 1층: 세입자(박) , 전세금(15,000,000원), 계약일자(2007.06.05.)

2) 2층,3층: 세입자(나) , 전세금(70,000,000원), 계약일자(2007.03.05.).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가 개요

본건 토지의 감정평가는 일반거래 목적의 시장가치 기준 시가참고용 감정평가로서 당해 토지와 용도지역, 주변환경 및 이용상황 등이 동일 또는 유사한 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자물가상승률을 종합적으로 참작하되, 평가 대상토지와 표준지의 지역요인 및 위치, 용도, 면적, 이용상황, 주변환경, 교통사정, 국토이용계획사항 등에 따른 개별요인과 인근지역의 평가사례 및 지가수준 등에 의한 그 밖의 요인을 종합 참작하여 감정평가 하였음.

감정 평가액 (원/㎡)	=	비교 표준지 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비 교	×	개별요인 비 교	×	그 밖의 요인 보 정
--------------------	---	--------------------	---	----------	---	-------------	---	-------------	---	----------------

나. 비교표준지의 선정

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 인근지역 내 공시지가 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하되, 기준시점(2016.08.22) 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 기준시점에 가장 가까운 2016년 1월 1일 기준 공시지가를 기준으로 하였음.

(공시기준일 : 2016.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	천호동 450-26	129	대	단독 주택	일반 상업	기존 주택지대	세로 (가)	가장형 평 지	4,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 지가변동률

(서울특별시 강동구 상업지역)

기 간	변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.06.30	2.177	1월 ~ 6월 까지 누계
2016.06.01 ~ 2016.06.30	0.923	6월분
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.08.22.)	3.843 (1.03843)	$(1 + 0.02177) \times (1 + 0.00923 \times 53/30)$ ≈ 1.03843

※ 2016년 07월 이후 지가변동률 미 고시로 2016.07.01.부터 2016.08.22까지는 직전월인 6월 지가변동률로 연장 적용하였음.

2) 생산자물가상승률

- 2016년 06월 지수 : 99.01
- 2015년 12월 지수 : 99.02
- 기간 중 0.01% 하락 (0.99990배)

3) 시점수정치의 결정

대상 토지가 속한 지역의 지가변동 추이는 전국의 모든 재화에 대한 변동추이를 나타내는 생산자물가지수 보다 대상지역의 지가변동률이 적정하게 표시한다고 판단되어 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.03843배)

라. 지역요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역의 동일 용도지역에 소재하여 지역요인은 대동함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

조건	항 목	세 부 항 목	표준지 A	본건	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭	1.00	0.80	본건 토지는 지적상 맹지로 가로의 연속성이 단절되어 열세임
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건토지는 교통시설 및 상가의 접근성 등에서 대등함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과 의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	표준지가 기존 주택지대로 도시가스등 공급시설이 완비되어 있으나 본건토지는 도시가스 배관이 단절되어 있고 인접 사유지로 연결도 불가능하여열세임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등			
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무					
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.70	표준지가 차량통행이 가능한 세로에 접해 있으나 본건토지는 맹지로 차량 진입이 불가능하고 사람의 통행도 제한되어 열세임
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격 차 율			1.000	0.504	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.07.10 선고 98두 6607호 / 1993.09.10선고, 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 인근 사례를 참작한 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

$$\begin{array}{l}
 \boxed{\begin{array}{c} \text{사례기준} \\ \text{기준시점현재} \\ \text{표준지가가격} \end{array}} = \boxed{\text{사례}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{시점} \\ \text{수정} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{지역} \\ \text{요인} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{개별} \\ \text{요인} \end{array}} \\
 \\
 \boxed{\begin{array}{c} \text{기준시점 현재} \\ \text{표준지가가격} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{표준지} \\ \text{공시지가} \end{array}} \times \boxed{\text{시점수정}}
 \end{array}$$

② 평가사례

기호	소재지	지목	용도 지역	평가 목적	기준시점	평가금액 (원/㎡)	비 고
#1	천호동 451-37	대	일반 상업	담보	2015. 12. 01	8,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 사례의 선정

위 평가선례 중 이용상황, 용도지역, 지리적 접근성 등이 표준지 및 본건과 유사하다고 판단되는 평가선례 #1을 사례로 선택함.

④ 사례기준 가격시점 현재 표준지 가격



기호	단가(원/㎡)	시점수정①	지역요인②	개별요인③	산출단가(원/㎡)
#1	8,500,000	1.03924	1.000	0.603	5,326,624

- 시점수정

(서울특별시 강동구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2015.12.01 ~ 2016.08.22	3.924	1.03924

- 지역요인 비교

사례지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교

조건	항 목	세 부 항 목	선례 #1	표준지 A	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭	1.00	0.83	가로의 폭 등에서 표준지가 열세임 (선례#:중로)
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	0.85	상가편의 시설등과의 접근성 등에서 표준지가 열세임
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	사례 토지가 상업용으로 인근 토지 이용상황등 환경조건에서 표준지가 열세임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등			
		변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.95	획지면적의 적정성, 접면 너비등에서 표준지가 열세임.
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격 차 율			1.000	0.603	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 기준시점 현재 표준지 가격

표준지공시지가A (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
4,360,000	1.03843	1.000	1.000	4,527,554

⑥ 사례기준 표준지 가격의 격차율

사례#1기준 기준시점현재 표준지A 가격(원/㎡)①	기준시점현재 표준지A 가격(원/㎡)②	격차율 ①/②
5,326,624	4,527,554	1.176

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

사례기준 기준시점현재 표준지가격과 기준시점현재 표준지 가격의 격차율, 인근 유사토지의 감정평가사례, 인근 지가수준 및 부동산경기 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.(1.15배)

사. 토지단가의 산정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인						
일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	결정단가 (원/㎡)
1	4,360,000	1.03843	1.000	0.504	1.15	2,620,000

아. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	106	2,620,000	277,720,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 감정평가 개요

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

나. 거래사례

(감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	계약일	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#A	천호동 452-68	대	16	일반 상업	2016.02.23	59,000	3,687,500	토지만 거래

다. 사례의 선정

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

라. 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

마. 시점수정

(서울특별시 강동구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.02.23 ~ 2016.08.22	3.843	1.3843

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 지역요인 비교

사례지와 본건 대상지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

사. 개별요인 비교

조건	항 목	세 부 항 목	사례 #A	본건	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조의 상태	폭	1.00	0.80	본건 토지는 지적상 맹지로 가로의 연속성이 단절되어 열세임.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.10	교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	공급시설의 미비등 본건 토지가 환경조건 등에서 열세함임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도			
		도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
		특별고압선 등과의 거리			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 부 항 목	사례 #A	본건	비 고
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	0.88	본건 토지가 면적, 형상등에서 우세하나 맹지로 접면도로 상태가 열세임
		접면너비			
		깊이			
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지			
		맹지			
	방위, 고저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	접면도로 상태	각지			
		2면획지			
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제 의 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등함
		기타			
격 차 율			1.000	0.697	-

아. 토지단가의 산정

산식 = 거래사례(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인						
일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	적용단가 (원/㎡)
1	3,687,500	1.000	1.03843	1.000	0.697	2,670,000

자. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	106	2,670,000	283,020,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교 검토 한 바 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

4. 감정평가액의 결정

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	106	2,620,000	277,720,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물의 감정평가

1. 평가방법

재조달원가는 한국감정원 발간 ‘2015년도 건물신축단가표’ 및 건물의 구조, 용도, 부대 설비 상태, 건축자재, 현상 등을 고려하여 산정하였음.

2. 재조달원가의 결정

- 건물신축단가표(2015년 01월 기준 한국감정원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-4	다가주택	치장벽돌조 슬래브 위 아스팔트층	5	794,000	45 (40-50)

※ 상기에 예시된 “건물신축단가”를 참고하고, 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 등 제반사항을 종합 참작하여 적용할 단가를 @600,000원/㎡으로 결정하였음.

3. 적용단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정			적용단가 (원/㎡)
		내용연수	잔존연수	잔존가치율	
1,2,3층	600,000	45	23	23/45	307,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수 / 내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 가격

구분	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
1,2,3층	149.9	307,000	46,019,300	-



V. 감정평가액 결정의견

본건 감정평가시 물건별 평가원칙에 따라 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하였으며, 토지는 공시지가기준법에 의하여 감정평가하고, 건물은 원가법에 의하여 감정평가하여 합산 하였음.

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	106	2,620,000	277,720,000	
가	149.9	307,000	46,019,300	-
합 계		-	323,739,300	

끝.

토지건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강동구 천호동	161-21	대	일반상업지역	106	106	2,620,000	277,720,000	
가	서울특별시 강동구 천호동 [도로명 주소] 서울특별시 강동구 진향도로 64-6	161-21 위 지상	다가구용 단독주택	조적조 기와잇기 지붕3층					
				1층	49.41	149.9	307,000	46,019,300	600,000 x23/45
				2층	49.095				
				3층	51.395				
합 계				< 이 하 여 백 >		₩323,739,300.-			

광역위치도

소재지

서울특별시 강동구 천호동 161-21



위 치 도

소 재 지

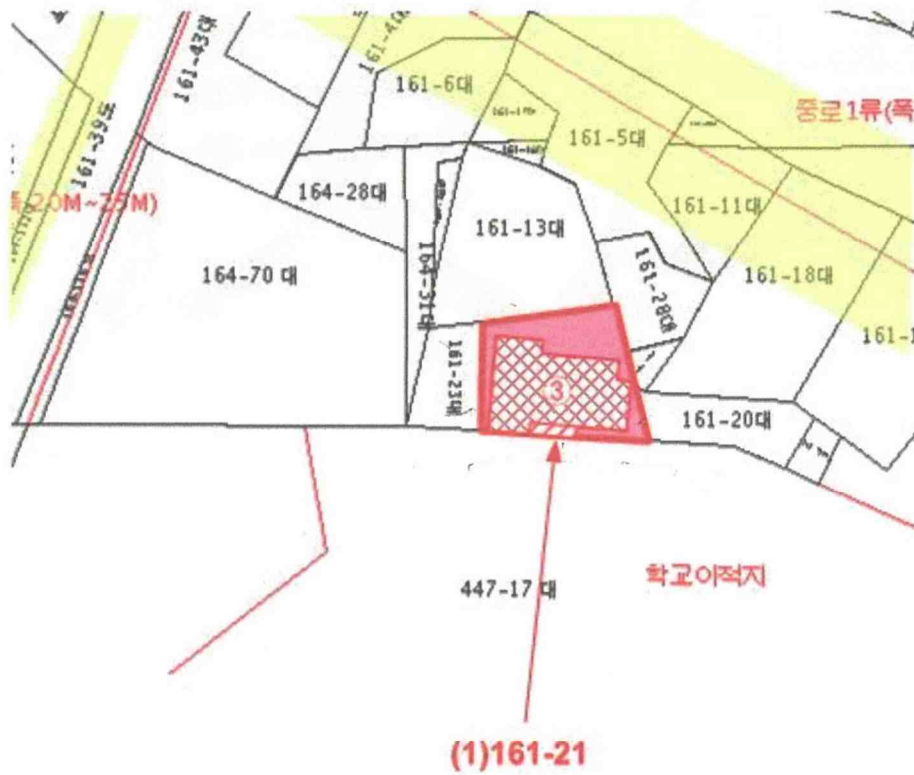
서울특별시 강동구 천호동 161-21



지 적 개 황 도

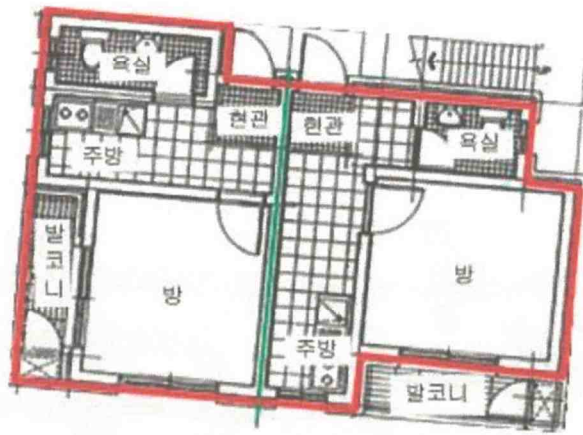
축척 (No Scale)

S : 1/600

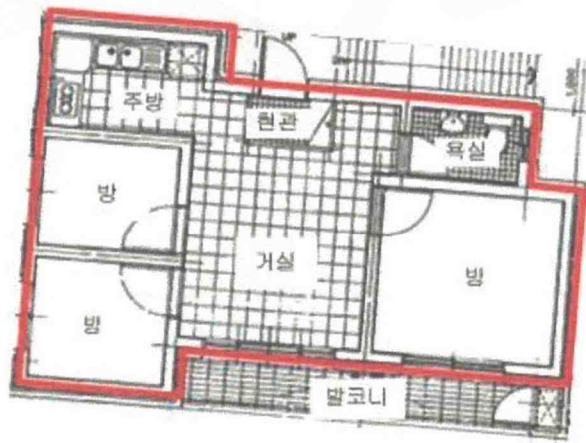


건물개황도

축척 (No Scale)



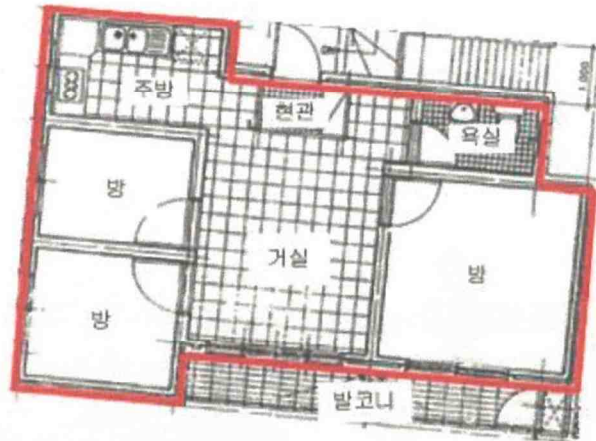
< 1층 >



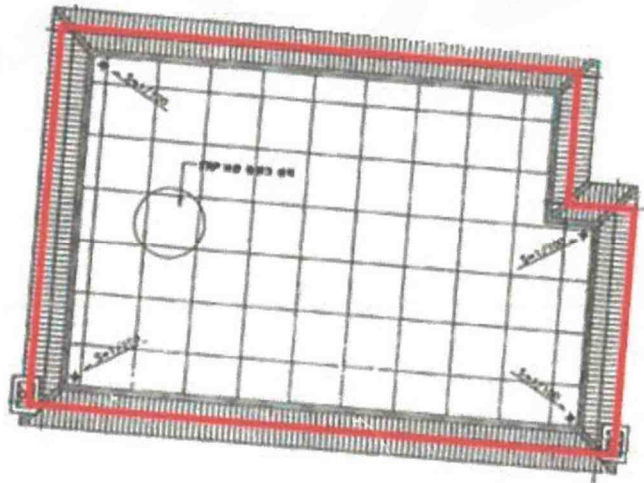
< 2층 >

건물개황도

축척 (No Scale)

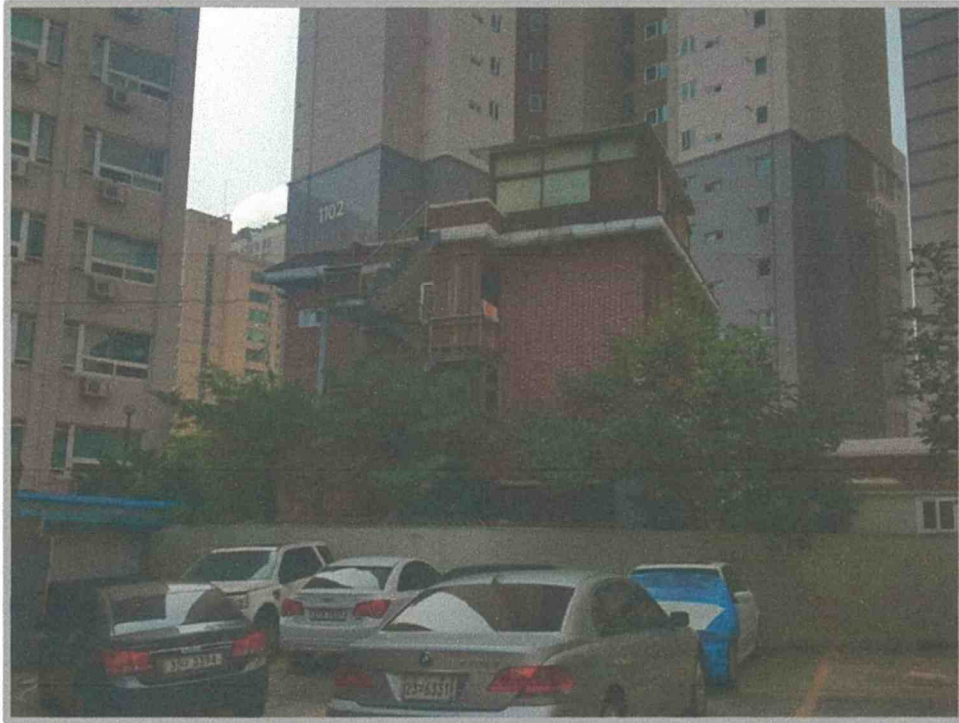


< 3층 >



< 옥탑 >

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건 출입문 】

사 진 용 지



【 본건 남측 전경 】



【 본건 남동측 전경 】

사 진 용 지



【 본건 남측 주위환경 】



【 본건 주위환경 】