

(주)대한감정평가법인

수 신 한강새마을금고 이사장

참 조 -

제 목 감정평가 회보

1. 저희 (주)대한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 금고의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024.01.03자로 의뢰하신 『서울특별시 성동구 성수동2가 299-117 [공매]』에 대한 감정평가 결과를 붙임과 같이 회보합니다.

붙임 1. 감정평가서 2 부.
2. 청구서 1 부. 끝.

(주)대한감정평가법인 대표이사

담당부서 : 공공평가본부

담당 : 박상준 감정평가사

담당자 : 이연우

감정서번호 : 240103-10-0004

시행일자 : 2024.01.04

(우)05840 서울특별시 송파구 총민로 10 가든파이브틀동 10층 10-S13호

전화 : (02)6910-0675

팩스 : (02)521-0078

<http://www.kosal.co.kr>

수수료 청구서

감정평가서번호 : 240103-10-0004

한강새마을금고 이사장 귀하

일백팔십사만사천칠백원정 (₩1,844,700.-)

2024. 01. 03자로 의뢰하신 『서울특별시 성동구 성수동2가 299-117 [공매]』에 대한 감정평가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	1,608,548	● 평가수수료 ● (956,000+(1,019,606,440x8/10,000x0.8)) x(2,019,606,440/2,019,606,440) = 1,608,548
여비	40,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	3,000	
기타실비	15,500	
특별용역비	-	
소계	68,500.-	
합계	1,677,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부가가치세	167,700.-	
총계	1,844,700.-	
기납부 착수금	-	
정산청구액	₩1,844,700.-	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다. (입금자명은 감정평가서번호를 적어 주십시오. (예)240103100004)

◆ 계좌번호 ◆

◆ 새마을금고. 서초제일 : 9002-1865-5134-1 (주)대한감정평가법인

(주)대한감정평가법인 대표이사

TEL. : (02) 521-0077 FAX. : (02) 521-0078

[공급자(사업자)등록번호 : 220-86-54666]

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 성동구 성수동2가 299-117 [공매]
의뢰인	한강새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제240103-10-0004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이버튼동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박상준

박상준



(주)대한감정평가법인

대표이사

서해룡

(서명 또는 인)



감정평가액	이십억일천구백육십만육천사백사십원정 (\ 2,019,606,440.-)			
의뢰인	한강새마을금고 이사장	감정평가목적	공매	
채무자	-	제출처	한강새마을금고	
소유자 (대상업체명)	방인아 (수탁자:신영부동산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장	기준시점	조사기간	작성일
		2024.01.04	2024.01.04	2024.01.08

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	106.4	토지	106.4	-	1,952,824,400
	건물	153.79	건물	153.79	-	66,782,040
		이	하	여	백	
	합계				\ 2,019,606,440.-	

심사
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사

목진원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 성동구 성수동2가 소재 '성수2가3동 주민센터' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 한강새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	서울특별시 성동구 성수동2가 299-117	대	106.4	준공업	주상용	세로(가)	자루형 평지	4,686,000

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (m ²)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	서울특별시 성동구 성수동2가 299-117	연와조 평슬라브 지상3층	147.03	59.65	160.02	다가구용 단독주택(2가구), 제2종근린생활 시설(일반음식점)	1998.01.23

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 01월 04일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2024년 01월 04일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 구조는 건축물현황도를 기준으로 표기하였고, 임대내역은 미상처리 하였으니 공매 진행 시 재확인하시기 바랍니다.

나. 대상물건 기호(1) 등기사항전부증명서 및 토지대장상 면적(106.4㎡)과 일반건축물대장상 대지면적(91.88㎡)이 상이하나, 대상 토지 일부가 도로후퇴면적(14.52㎡)등으로서 해당면적은 이를 감안하여 구분 감정평가하였습니다.

다. 대상물건은 일반건축물대장상 2022년 12월 16일자로 위반건축물<공동주택과-36495호(2022.12.16)에 의거 위반건축물 기재[위반내용 : <옥탑층> 주거, 판넬조, 7㎡ 발생시기(1998년) / 주거, 판넬조, 9㎡ 발생시기(1998년) -> 무단증축]>로 등재되어 있으니 공매 진행시 확인하시기 바랍니다.

라. 대상물건 건물 기호(가)의 옥탑부분은 등기사항전부증명서상 미등재 상태로서, 현황과 일치하는 일반 건축물대장상 기준으로 평가하였으니 업무진행시 확인하시기 바랍니다.

마. 본 감정평가서는 상기 명시한 감정평가 목적 외의 타 목적에 사용하거나 타인(의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 (주)대한감정평가 법인은 책임을 지지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제 15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

소재지	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	토지·건물 일괄단가(원/㎡)	비고(자료출처)
서울특별시 성동구 성수동2가 299-117	106.4	2022.05.10	1,888,000,000 (건물포함)	17,700,000	등기사항전부증명서

※ 인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단됨.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)
				토지	건물			
a	성수동2가 299-22	준공업	대	238.7	571.2	2022. 03.04	5,700,000,000 (건물포함)	약 22,800,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트(사용승인일 : 1989.11.15), 면적 : 571.2㎡ · 토지추정단가 : $[\{5,700,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 18/50 \times 571.2\text{㎡})\} / 238.7\text{㎡}] \approx 22,800,000\text{원}/\text{㎡}$							
b	성수동2가 299-123	준공업	대	112.7	188.73	2022. 07.29	2,700,000,000 (건물포함)	약 23,000,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 연와조, 철근콘크리트(사용승인일 : 1994.01.07), 면적 : 188.73㎡ · 토지추정단가 : $[\{2,700,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 22/50 \times 188.73\text{㎡})\} / 112.7\text{㎡}] \approx 23,000,000\text{원}/\text{㎡}$							
c	성수동2가 289-202	준공업	대	133.9	360	2022. 08.12	3,530,000,000 (건물포함)	약 23,200,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2017.01.13), 면적 : 360㎡ · 토지추정단가 : $[\{3,530,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 45/50 \times 360\text{㎡})\} / 133.9\text{㎡}] \approx 23,200,000\text{원}/\text{㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	용도 지역	지목	면적(m ²)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)
				토지	건물			
d	성수동2가 299-43	준공업	대	460.8	996.56	2023. 02.13	13,000,000,000 (토지만)	약 28,200,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트(사용승인일 : 1990.07.25), 면적 : 996.56m ² · 토지추정단가 : $[(13,000,000,000) / 460.8m^2] \approx 28,200,000\text{원}/m^2$							
e	성수동2가 299-55	준공업	대	176.2	457.83	2023. 06.26	5,650,000,000 (건물포함)	약 31,300,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트(사용승인일 : 1984.10.18), 면적 : 457.83m ² · 토지추정단가 : $[(5,650,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/m^2 \times 12/50 \times 457.83m^2)) / 176.2m^2] \approx 31,300,000\text{원}/m^2$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

3) 대상물건 평가사례

소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	비고
서울특별시 성동구 성수동2가 299-117	준공업	대	단독주택	106.4	담보	2022.05.11	17,000,000	-

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (m ²)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)
㉠	성수동2가 299-119	준공업	대	주상용	189.1	담보	2022.01.20	19,600,000
㉡	성수동2가 299-125	준공업	대	단독주택	206.9	담보	2022.12.06	24,400,000
㉢	성수동2가 299-123	준공업	대	단독주택	112.7	담보	2022.12.09	24,400,000
㉣	성수동2가 299-83	준공업	대	주상용	107.8	담보	2023.10.19	31,100,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
준공업지역	주거용	세로(가)	22,000,000원/㎡ 내외 수준	-
※ 형상, 면적 등에 따라 가격수준에 차이가 있음.				

6) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/성동구 2023년 01월~2023년 12월
---------	----------------------------

구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	4,119,690,160원	3,229,392,760원	78.4%	15건	6건	40%
근린주택	426,452,760원	426,452,760원	100%	1건	1건	100%
다가구	1,500,880,000원	1,169,100,000원	77.9%	6건	2건	33.3%
상가	11,214,347,600원	9,914,229,485원	88.4%	22건	6건	27.3%

[최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	성수동2가 299-127	184.8	대	단독주택	준공업	세로(가)	자루형 평지	4,734,000	1

[공시기준일 : 2023.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	서울특별시 성동구 (공업지역) (2023.01.01~2024.01.04)	3.808% (1.03808)	$(1+0.03234) \times (1+0.00477 \times 35/30)$ ≒ 1.03808

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.94	대상 토지가 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율			0.940	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대[본건기호: 1 (도로후퇴부분) / 표준지: A]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.94	대상토지가 표준지 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	대상토지는 도로후퇴선 등에 해당됨.
격 차 율			0.310	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$	≙ 그 밖의 요인 보정치
--	------------------

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
b	거래사례	성수동2가 299- 123	준공업	대	단독주택	112.7	2022.07.29	23,000,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차 율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	거래사례 b	23,000,000	1.00	1.06108	1.00	0.882	21,525,069	4.380	-	
	표준지 A	4,734,000	-	1.03808	-	-	4,914,271			
산출 내역	사정보정	- 비교사례는 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.								
	시점수정	- 서울특별시 성동구 (공업지역)			(2022.07.29~2024.01.04)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882		
- 비교표준지가 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.										

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	b	4.38

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	4,734,000	1.03808	1.00	0.940	4.38	20,233,035	20,200,000
1	A	4,734,000	1.03808	1.00	0.310	4.38	6,672,597	6,670,000

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	20,200,000	91.88	1,855,976,000	-
1	6,670,000	14.52	96,848,400	도로후퇴부분
합 계		106.4	1,952,824,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	성수동2가 299-22	준공업	대	공업기타	238.7	2022.03.04	22,800,000	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	서울특별시 성동구 (공업지역) (2022.03.04~2024.01.04)	11.350% (1.11350)	$(1+0.00886 \times 28/31) \times (1+0.01011)$ $\times (1+0.01040) \times (1+0.01051)$ $\times (1+0.01045) \times (1+0.00773)$ $\times (1+0.00746) \times (1+0.00428)$ $\times (1+0.00097) \times (1+0.00053)$ $\times (1+0.03234) \times (1+0.00477 \times 35/30)$ ≈ 1.11350

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. **(1.00)**

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[본건기호: 1 / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	대상토지가 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.89	대상토지가 비교사례 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(임체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율				0.801

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대[본건기호: 1 (도로후퇴부분) / 사례기호: a]

조 건	항 목	세 항 목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	대상토지가 비교사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.89	대상토지가 비교사례 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	대상토지는 도로후퇴선 등에 해당됨.
격 차 율				0.264

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	22,800,000	1.00	1.11350	1.00	0.801	20,335,628	20,300,000
1	a	22,800,000	1.00	1.11350	1.00	0.264	6,702,379	6,700,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	20,300,000	91.88	1,865,164,000	-
1	6,700,000	14.52	97,284,000	도로후퇴부분
합 계		106.4	1,962,448,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,855,976,000	1,865,164,000	1,855,976,000
1 (도로후퇴부분)	96,848,400	97,284,000	96,848,400
합 계	1,952,824,400	1,962,448,000	1,952,824,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
가	1층	연와조/ 평슬라브	제2종근린생활시설 (일반음식점)	49.01	1998.01.23
	2층		주택(1가구)	49.01	
	3층		주택(1가구)	49.01	
	옥탑		계단실, 물탱크실 (연면적제외)	6.76	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와)/슬래브위 아스팔트성글	3	1,359,000	45(40~50)
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와)/슬래브지붕	3	1,542,000	45(40~50)

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2022년 01월 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정에서

건물의 표준단가는 「건축물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1층	제2종근린생활시설 (일반음식점)	연와조	1,000,000	-
	2층	주택(1가구)	연와조	1,000,000	-
	3층	주택(1가구)	연와조	1,000,000	-
	옥탑	계단실, 물탱크실 (연면적제외)	연와조	500,000	-

※ 본건 지상1층은 2022.02.25.에 「주택」에서 「제2종근린생활시설」로 용도변경 되었다는 점 등을 고려하였습니다.

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	-	○	-	-	○	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층~3층	1,000,000	-	1,000,000	-
	옥탑	500,000	-	500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1층	1,000,000	1998.01.23	45	25	-	20	444,000
	2층	1,000,000	1998.01.23	45	25	-	20	444,000
	3층	1,000,000	1998.01.23	45	25	-	20	444,000
	옥탑	500,000	1998.01.23	45	25	-	20	222,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1층	49.01	444,000	21,760,440	-
	2층	49.01	444,000	21,760,440	-
	3층	49.01	444,000	21,760,440	-
	옥탑	6.76	222,000	1,500,720	-
합 계		153.79		66,782,040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,952,824,400	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	66,782,040	
총 액	2,019,606,440	

토지·건물 감정평가명세표

<기준시점: 2024-01-04>

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 성동구 성수동2가	299-117	대	준공업지역	106.4	91.88	20,200,000	1,855,976,000	
						14.52	6,670,000	96,848,400	
가	동 소 [도로명] 서울특별시 성동구 성수일로 12가길 28-7	299-117 위지상	다가구용 단독주택 (2가구), 제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	연와조 평슬라브 3층 1층 2층 3층 옥탑 (연면적 제외)	49.01	147.03	444,000	65,281,320	1,000,000 x 20/45 500,000 x 20/45 일반건축물대장 기준
합 계							₩2,019,606,440. -		
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 성동구 성수동2가 소재 '성수2가3동 주민센터' 북서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택 및 다세대주택, 공장 등이 혼재하는 지역으로서, 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

대상물건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 2호선(뚝섬역)이 소재하고 있어 대중교통 여건은 보통입니다.

3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 자루형 토지로서 공부상 주상용 건물로 이용 중입니다.

4. 인접 도로상태

대상물건 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 접하고 있습니다.

5. 토지이용계획사항 등

도시지역, 준공업지역(지구단위계획수립 가능 여부 사전협의), 가로구역별 최고높이 제한지역 (2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>입니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시의 물건

7. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

기호(가) 연와조 평슬라브 지상1층/지상3층 주상용 건물로서,

외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등

내부 : 벽지도배 및 내부인테리어 마감 등

창호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

2. 이용상황

다가구용 단독주택 등으로 이용 중입니다.

3. 위생설비 및 기타설비

기본 위생설비 및 급·배수설비, 전기설비, 난방설비, 도시가스설비 등을 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없습니다.

5. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시의 물건

7. 임대관계 및 기타사항

6. 제시의 물건

해당사항 없습니다.

7. 임대관계 및 기타사항

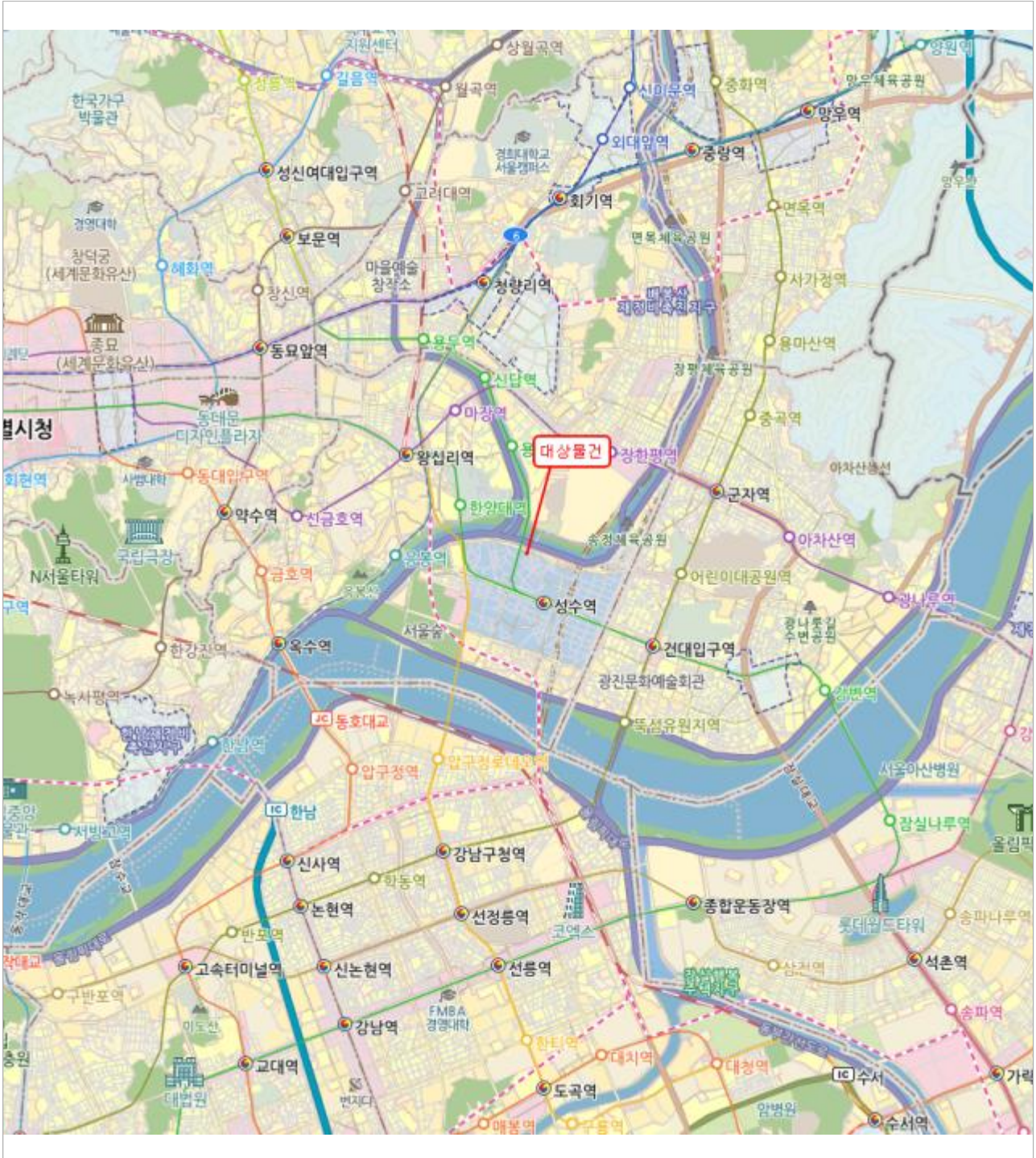
가. 임대관계 : 후첨 “내부구조도 및 임대상황” 참고하시기 바랍니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

광역 위치도

소재지

서울특별시 성동구 성수동2가 299-117



항공 위치도

소재지

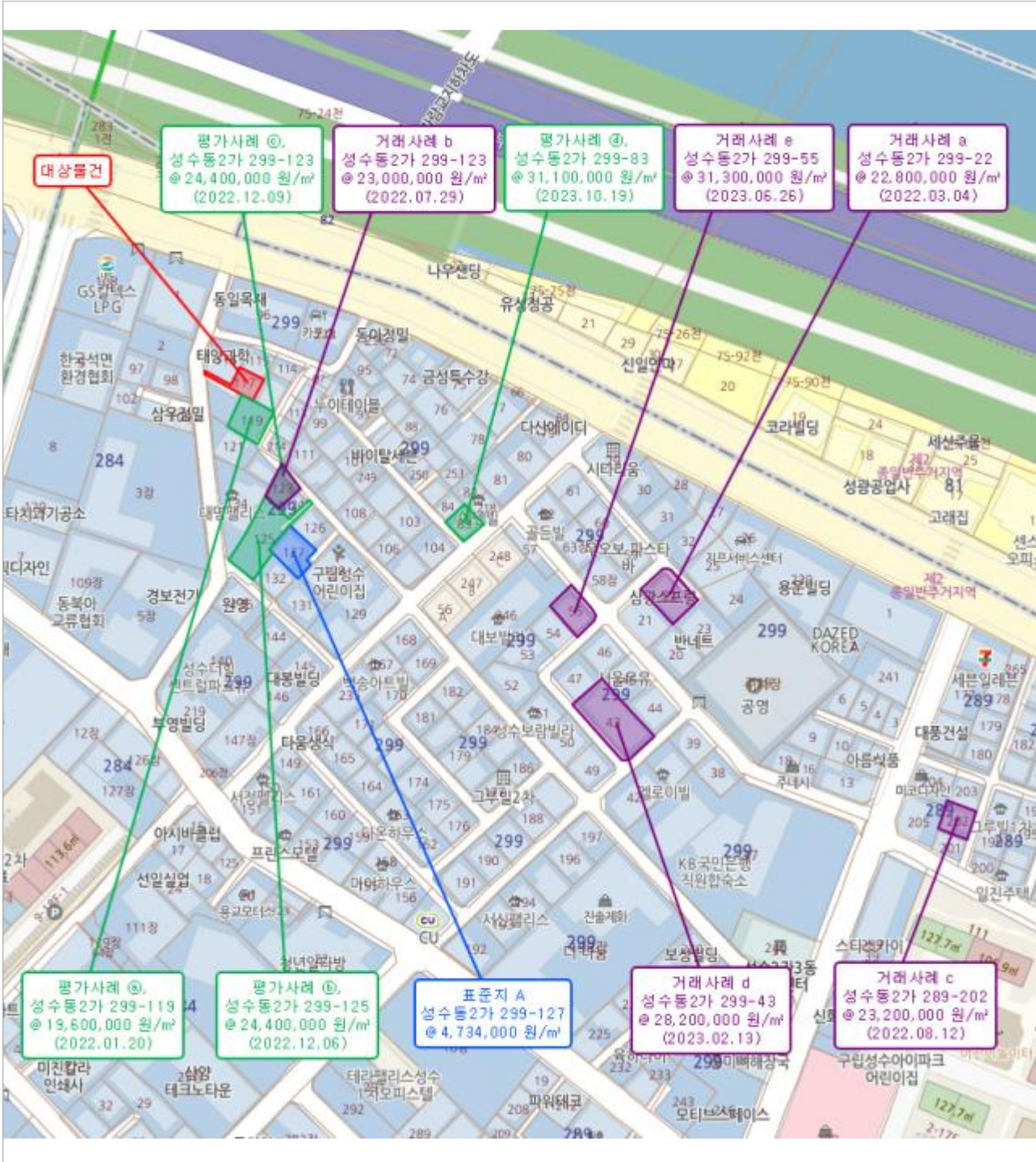
서울특별시 성동구 성수동2가 299-117



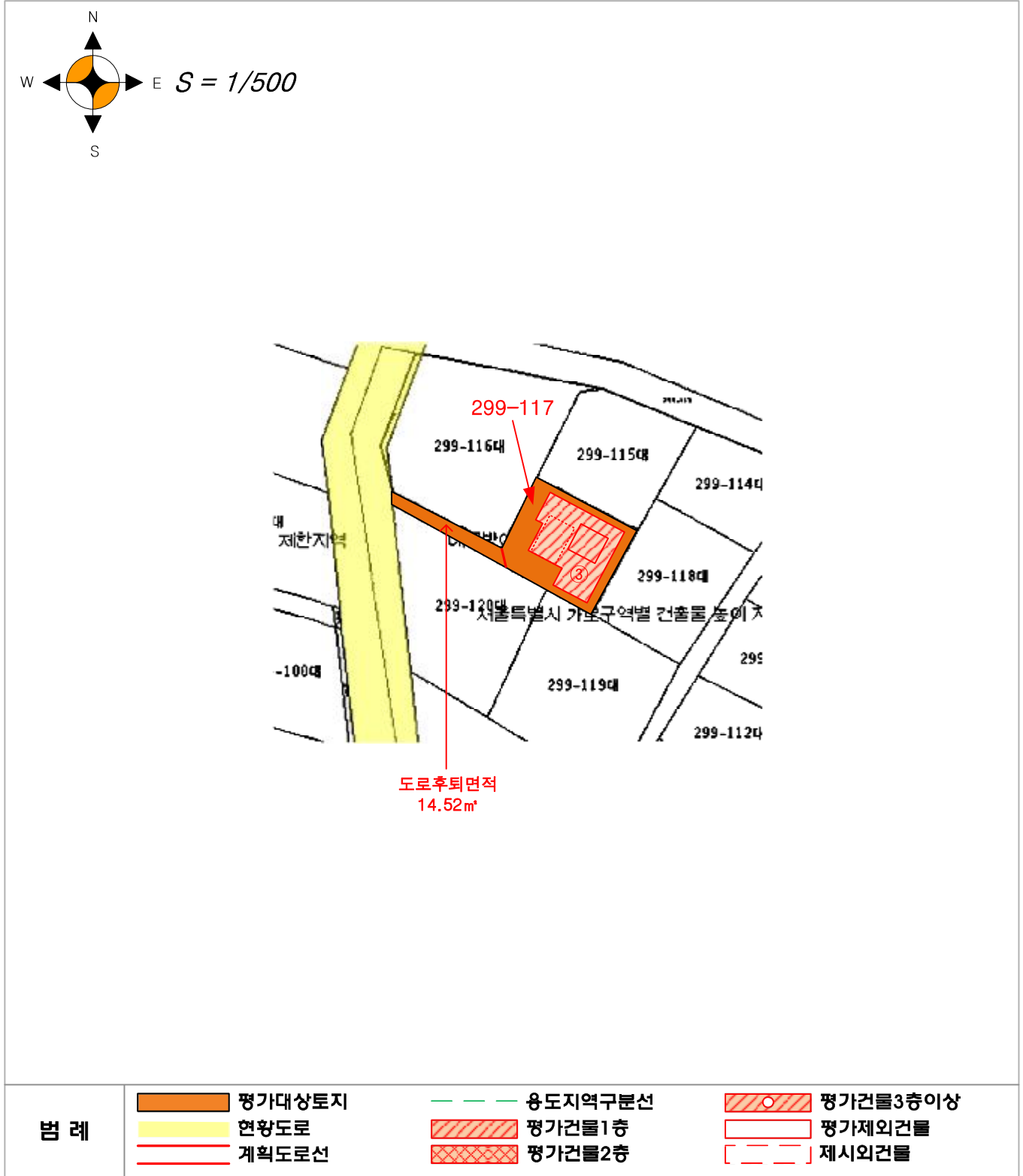
상세 위치도

소재지

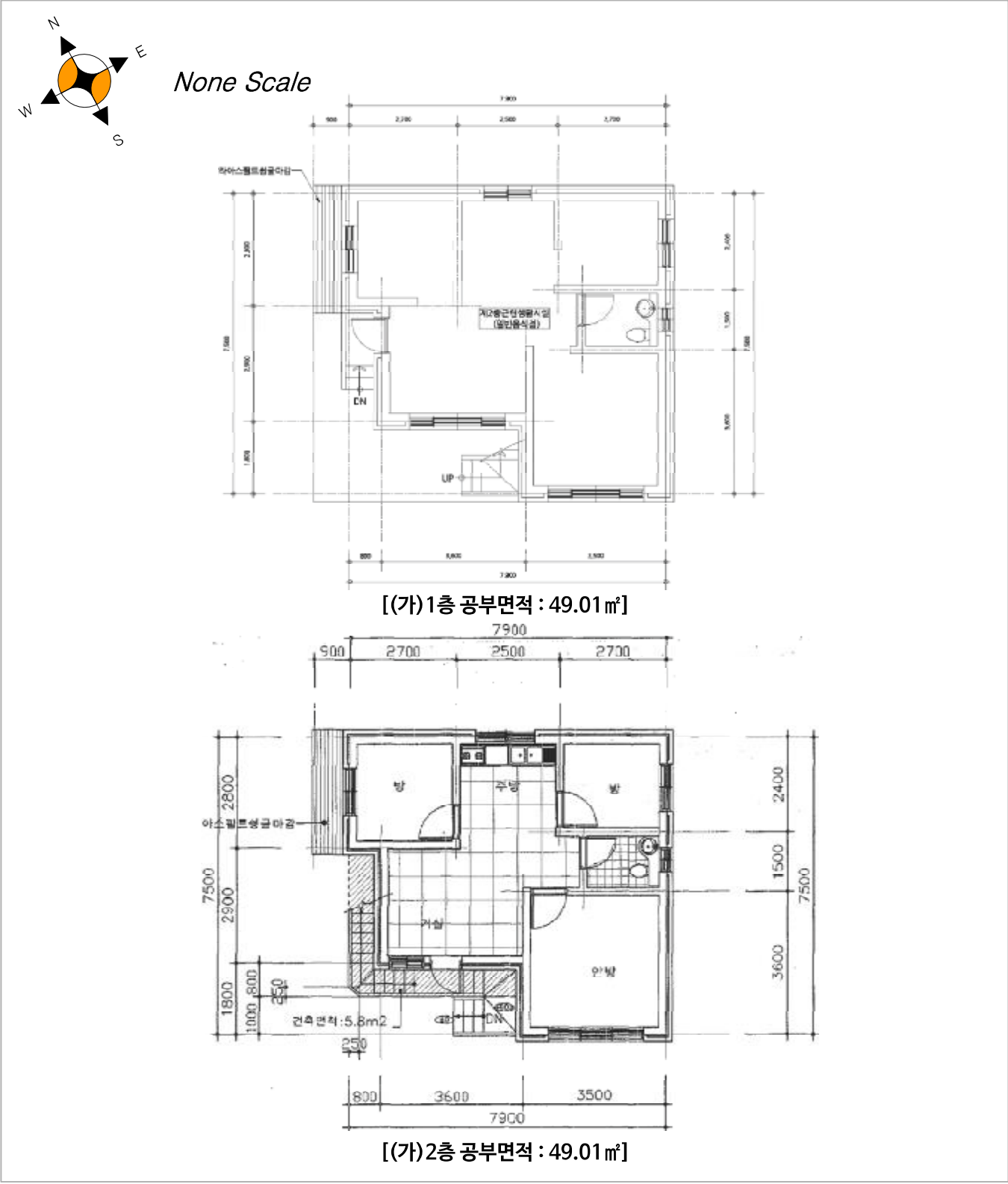
서울특별시 성동구 성수동2가 299-117



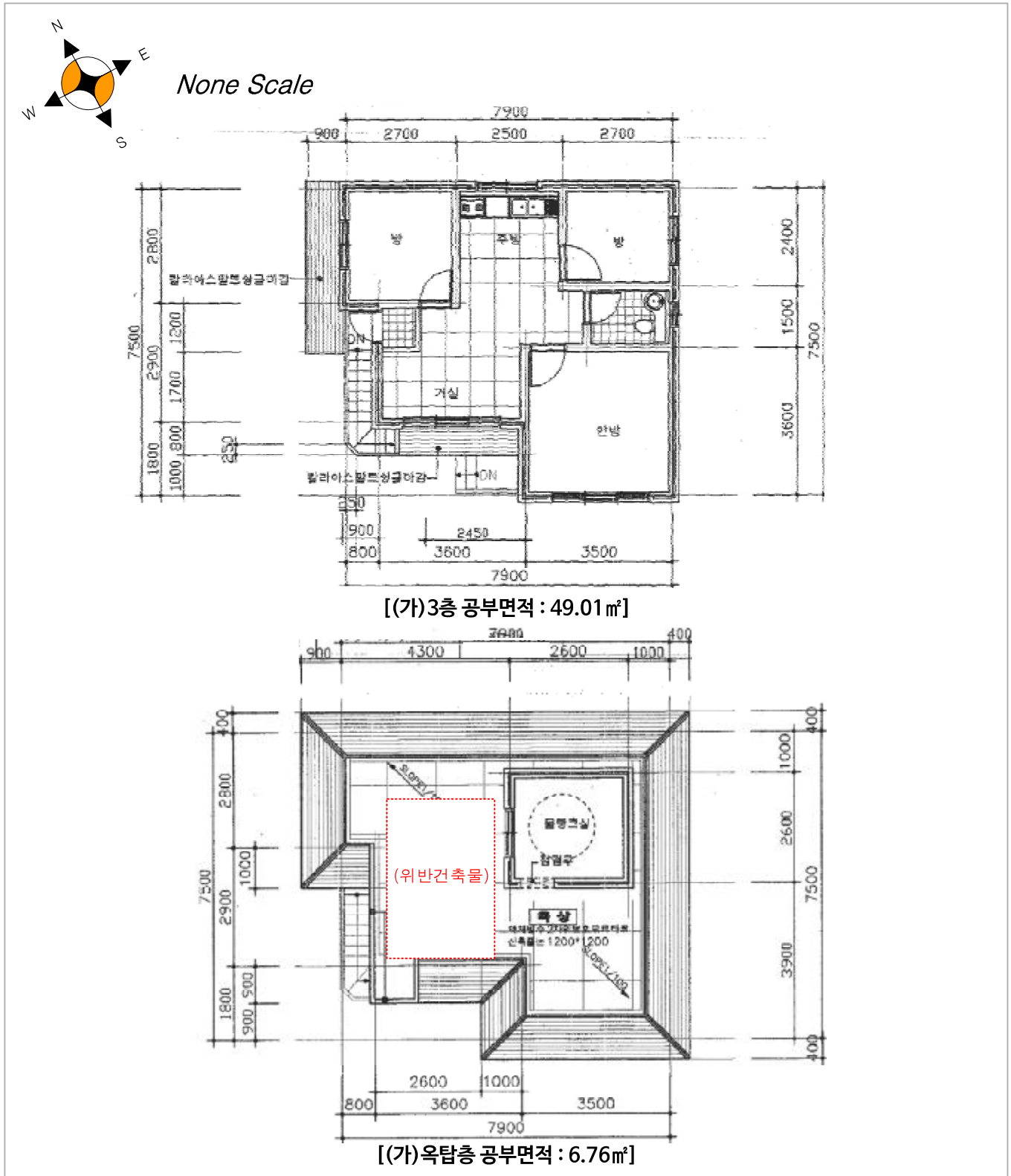
지적 및 건물개황도



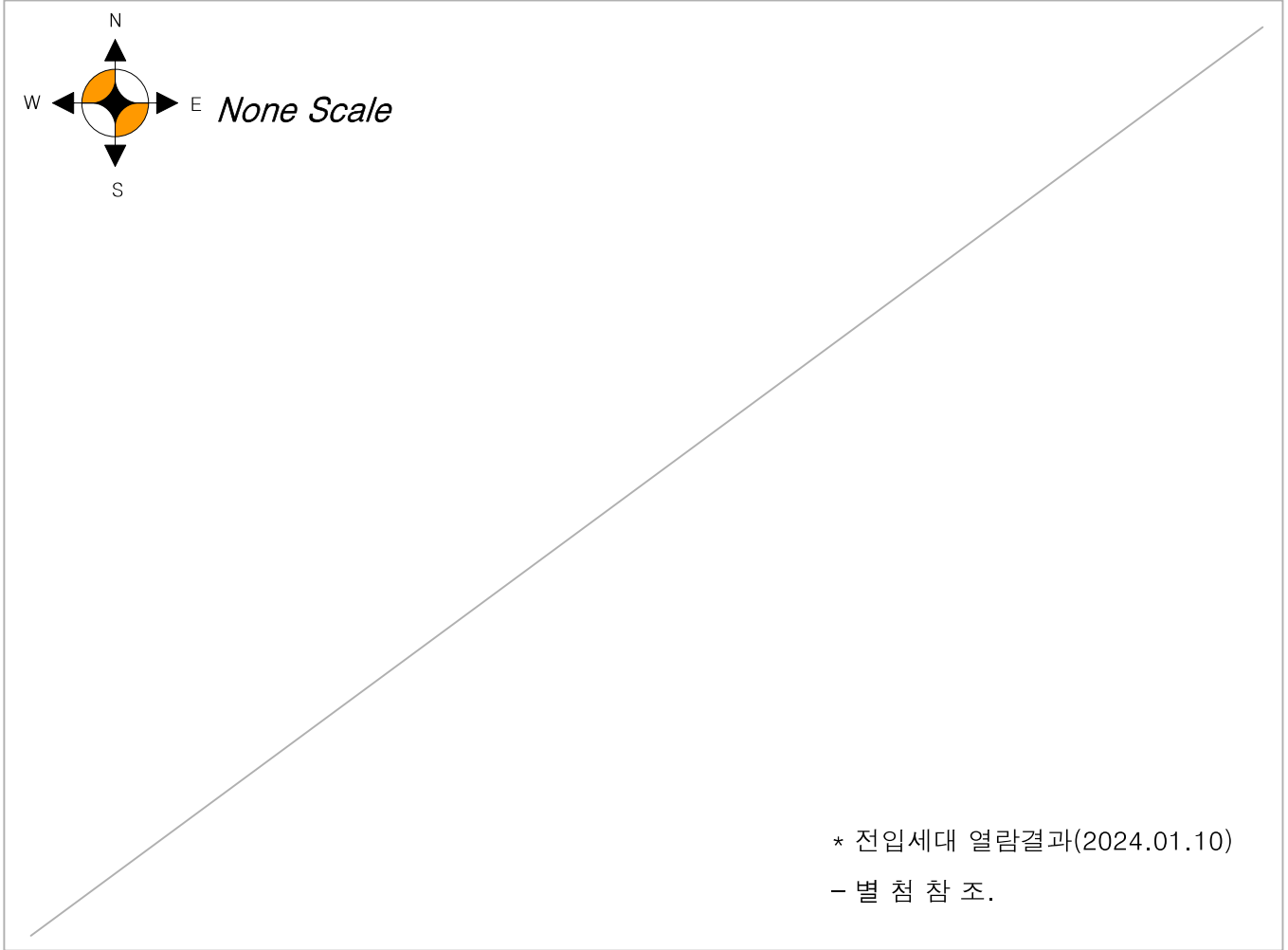
지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



내부구조도 및 임대상황



임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월임대료		
전체		미	상.		
합계		-	-		

사진 용지



대상물건 전경



대상물건 전경

사진 용지



주위 전경



주위 전경

사진 용지



위반건축물 부분

-

-

접 수 증

접 수 번 호	206-2024-2-503769465401
접 수 일 시	2024.01.30. 13:17:52
민 원 명	임대차 정보제공 요청서(구 등록사항열람)
민 원 인 (대 표 자 또는 대 리 인)	신영부동산신탁 주식회사
처 리 예 정 기 한	2024.01.30.
처 리 주 무 부 서	(성동) (전화번호 : 02-460-4223) 납세자보호담당관 (김옥재)
안 내 사 항	발급대상 : 서울특별시 성동구 성수일로12가길 28-7(성수동2가) [지번주소 : 서울특별시 성동구 성수동2가 299-117] 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다.

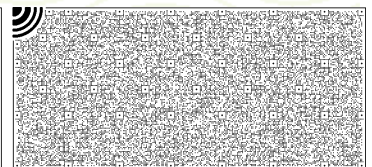
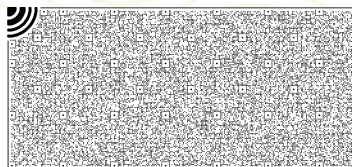
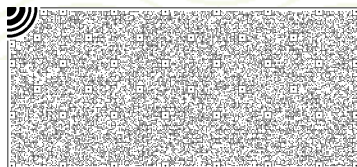
민원접수자 : 지 상 수

(전화번호 : 02-460-4222)

성 동 세 무 서

국세청

국세청
National Tax Service



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 1311-5006-0951-4880	발급일자 2024년 1월 30일 16:26:31
-----------------------------	-------------------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 성동구 성수일로12가길 28-7(성수동2가)
	지번 주소	서울특별시 성동구 성수동2가 299-117

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
1	세대주	김 순이 (金順伊)	2000-05-08	말소	동거인				
	최초 전입자	2000-05-08							
2	세대주	최 일지 (崔一枝)	1983-07-08	말소	동거인				
	최초 전입자	1983-07-08							
3	세대주	황 용연 (黃龍淵)	2022-05-17	거주자	동거인				
	최초 전입자	1984-05-12							
4	세대주	신 현숙 (辛賢淑)	1983-07-21	말소	동거인				
	최초 전입자	1983-07-21							
5	세대주	권 경옥 (權耿玉)	2022-02-28	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-02-28							
6	세대주	정 석훈 (鄭碩薰)	2022-07-22	거주자	동거인				
	최초 전입자	2022-07-22							
7	세대주	이 윤돌 (李允玢)	2000-05-08	말소	동거인				
	최초 전입자	2000-05-08							



전입세대확인서(동거인포함)

발급번호 1311-5006-0951-4880	발급일자 2024년 1월 30일 16:26:31
-----------------------------	-------------------------------

말소자 또는 거주불명 등록된 사람의 표기 여부	표기됨 <input checked="" type="checkbox"/> / 표기되지 않음 <input type="checkbox"/>
---------------------------	--

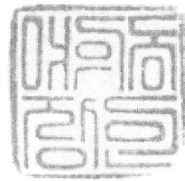
열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	도로명 주소	서울특별시 성동구 성수일로12가길 28-7(성수동2가)
	지번 주소	서울특별시 성동구 성수동2가 299-117

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							
8	세대주	황 의진 ()	1983-07-08	말소	동거인				
	최초 전입자	1983-07-08							
9	세대주	김 정수 (金正壽)	1999-04-26	말소	동거인				
	최초 전입자	1999-04-26							
10	세대주	김 충효 (金忠孝)	1999-04-26	말소	동거인				
	최초 전입자	1999-04-26							

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 1월 30일

서울특별시 영등포구 여의동장



담당자 의견



전입세대확인서(동거인포함)

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

