

감정평가서

건명: 노명옥 외 3명
소유물건(2023타경60336(2))
의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철
감정평가서번호: SJ1-25-06-08

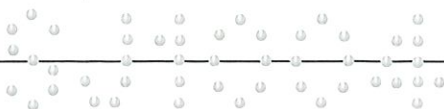


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)신진감정평가법인

서울특별시 강남구 광평로 280 1217호(수서동, 로즈데일)
Tel.02-449-8288 Fax.0505-182-4117



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
강현구

강현구



(주)신진감정평가법인 대표이사 이영훈



감정평가액	이백팔십사억팔천칠백사십사만삼천오백원정 (₩28,487,443,500.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	노명옥 외 3명 (2023타경60336(2))		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.09	2025.07.08 ~ 2025.07.09	2025.07.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,262	토지	1,262	22,100,000	27,890,200,000
	건물	1,061.88	건물	1,061.88	-	452,667,500
	제시외건물	(43.9)	제시외건물	43.9	-	8,966,000
	제시외기계 기구	(17식)	제시외기계 기구	17식	-	135,610,000
합계					₩28,487,443,500	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 <i>이영훈</i>					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 광진구 광장동 소재 “지하철5호선 광나루역” 북동측 인근에 소재하는 부동산(토지·건물)으로서, 서울동부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 09일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 확인을 위하여 2025년 07월 08일부터 2025년 07월 09일에 실지조사를 실시하였음.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』에 따라 동규칙에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음. 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

나. 건물

본건 건물은 일반적으로 독립적인 거래대상이 되지 않는 바 비교방식은 적절하지 아니하며, 토지의 경우와 마찬가지로 수익방식 역시 적용하기가 적절치 아니하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음. 따라서 본건 건물은 상기 규정에 따른 주된 방법으로서 그 구조, 용재, 현상, 시공상태, 관리 및 이용상태, 유용성, 부대설비, 경과연수 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

다. 기계기구

본건 기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제19조 및 제26조에 근거하여 대상물건의 규격·형식·이용 및 관리상태, 내용연수, 경과연수 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음.

(4) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접토지와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.
- (2) 본건 중 일부 내부구조는 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 불가하여 건축물대장상 도면 및 평가전례, 외부관찰 및 탐문조사된 내용 등에 의해 작성하여 실제 이용상태 및 내부구조와 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고 바람.
- (3) 본건 지상에 소재하는 제시외건물 7-1 ~ 7-6은 현장조사시 개략적인 실측면적 등을 기준으로 면적 사정하여 평가하였음.
- (4) 본건 지상에 소유자 미상의 제시외기계기구 ①~⑭가 소재하며 해당 기계기구의 구조, 규모, 이용상황 및 상태, 형식 등을 감안하여 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며 제시외기계기구 ⑤는 일부 수리를 요하는 바 재조달원가에서 감안하여 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부 등을 재확인 바람.
- (5) 소유자 미상의 제시외기계기구 ⑮ ~ ⑯은 주유소 부대시설로서 기 평가된 감정평가서 (SJ1-23-11-11)의 기호(1), (2) '광장동 334-2번지' 에 소재하며 재평가명령에 의한 추가 감정평가로서, 해당 기계기구는 구조, 규모, 이용상황 및 상태, 형식 등을 감안하여 평가하되 관찰감가법을 병용하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부 등을 재확인 바람.
- (6) 본건 지상에 후첨 “사진” 과 같이 직원간이휴게실이 소재하나 구조 및 규모 등 이동이 용이한 바, 감정평가에서 제외하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산 개요

소재지	서울특별시 광진구 광장동						
토지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	2025년 개별 공시지가(원/㎡)
	4	336-1	주	684	2종일주	상업용	7,449,000
	5	336-8	주	578	2종일주	상업용	7,449,000
건물	기호	지번	구조		면적 (㎡)	층수	사용승인일자
	6	336-1	철골조 경사지붕		98	단층	1996.11.29
	7	336-1, 336-8	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층		115.29	지층	1994.07.27
					152.41	1층	
					136.89	2층	
					136.89	3층	
	8	336-1, 336-8	일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 2층		263.99	1층	2010.11.11
21.52					2층		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가격 산출

1. 공시지가 기준법

(1) 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지 A를 본건 토지 평가시 적용할 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	광장동 337-4	대	360.0	상업용	2종일주	광대소각	부정형 평지	7,449,000	-

(3) 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

용도지역	주거지역
시군구(기간) 및 계산식	서울특별시 광진구 (25.01.01~25.07.09) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 1.213 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.262 $(1 + 0.01213) * (1 + 0.00262 * 39/31)$ ≈ 1.01547
시점수정치 결정	1.01547

※ 2025년 06월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 동일수급권, 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됨.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
4, 5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
비교내역		본건 기호 (4, 5)은 비교표준지(A) 대비 지목 등 행정적조건 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 거래 사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적정한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정의 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

(사례기준 표준지 평가)	사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
(표준지공시지가 시점수정)	공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사 사례

(가) 인근 유사 평가사례

[출처: KAPA HUB]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점	비고
#1	광장동 188-*	대	12,206.0	2종일주	20,100,000	시가참고	2023.12.15	-
#2	광장동 148-*	대	2,237.0	2종일주	18,500,000	자산 재평가	2024.12.31	-
#3	광장동 259-*	대	251.0	2종일주	16,000,000	담보	2024.02.28	-

(나) 인근 유사 거래사례

[출처: KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	토지배분 단가 (원/㎡)	거래가격(원)	거래 시점	비고
#a	광장동 259-*	대	251.00	2종일주	14,541,832	3,650,000,000	2022.04.18	-
#b	광장동 185-*	대	159.00	2종일주	16,104,022	2,800,000,000	2024.07.31	-

<거래사례 #a>

- 본건 건물은 거래 후 멸실된 바, 전체 토지만의 거래로 판단됨.

<거래사례 #b>

- 건물개요(철근콘크리트구조, 연면적:356.34㎡, 사용승인일:2001.12.28)
- 토지배분단가 : $(2,800,000,000 - (1,200,000 \times 28/50 \times 356.34)) \div 159 \approx 16,104,022\text{원}/\text{㎡}$

다. 그 밖의 요인 보정 산정

(가) 사례선정

본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 거래사례 또는 평가사례 중 평가 사례#2을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 적용사례 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#2	2024.12.31 ~ 2025.07.09	1.01555	서울특별시 광진구 주거지역

(다) 지역요인 비교

본건과 사례는 동일수급권, 인근지역에 위치하는 바, 지역요인 비교시 대등함. (1.000)

(라) 개별요인 비교

비교 표준지	사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
A	#2	1.00	1.06	1.10	1.05	1.00	1.00	1.224
비교내역		비교표준지(A)는 사례(#2) 대비 교통 및 상업시설과의 접근성 등 접근조건 및 인근토지의 이용상황 등 환경조건, 형상 및 접면너비 등 획지조건 우세함.						

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
사례#2	18,500,000	1.01555	1.000	1.224	22,996,114	≒ 3.040
표준지 A	7,449,000	1.01547	-	-	7,564,236	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치는 표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인 비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서, 상기 참고자료 (정상적인 거래사례 또는 평가사례) 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 적정한 평가를 위해 증액 보정하였음.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	2종일주	3.04

(7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
4, 5	7,449,000	1.01547	1.00	0.960	3.04	22,075,466	22,100,000

SINJIN

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 이해관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 계약당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 거래가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 거래사례는 별도의 사정보정은 요하지 않는 것으로 판단됨. (1.000)

(4) 적용사례 시점수정

시점수정은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2024.07.31 ~ 2025.07.09	1.02830	서울특별시 광진구 주거지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 동일수급권, 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
4, 5	#b	1.20	1.10	1.05	1.03	0.96	1.00	1.370
비교내역		기호(4, 5)은 사례(#b) 대비 가로의 폭 등 가로조건 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 인근 토지의 이용상황 등 환경조건 우세하고, 형상 등은 열세하나 접면도로상태 등 우세하여 전반적인 획지조건 우세하나, 지목 등 행정적조건 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
4, 5	16,104,022	1.000	1.02830	1.000	1.370	22,686,879	22,700,000

3. 토지단가 결정

(1) 인근 유사토지의 가격수준

구 분	지가 수준(원/㎡)	비고
인근지역 주거지역 내 상업용 토지	인근지역내 유사토지의 정상 시세수준은 개별토지의 접면도로, 형상, 면적 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 대로변은 21,000,000 ~ 23,000,000원/㎡ 수준으로 조사됨.	-

(2) 시산가격 검토 및 토지단가의 결정

상기와 같이 산출된 가격은 상호간에 유사하며, 공시지가기준법에 의한 시산가격이 거래사례비교법에 의한 비준가격에 의해 합리성이 지지되어 아래와 같이 최종 토지 감정평가 단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	토지 결정단가 (원/㎡)
4, 5	22,100,000	22,700,000	22,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 가격의 산출

1. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였으며, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 감안하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국감정평가사협회 2024년 발행 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	2	1,443,000	45 (40~50)
14-01-05-09	주유소	철근콘크리트조/평지붕	3	1,289,000	45 (40~50)
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/트러스지붕/칼라강판	3	898,000	35 (30~40)
14-02-06-12	주유소 캐노피	철골조/트러스지붕/칼라강판	4	649,000	35 (30~40)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,362,000	50 (45~55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(총고4.5m) /샌드위치패널	2	801,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(총고4.5m) /샌드위치패널	3	725,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	제조달원가 산정시 포함하여 단가 적용하였음.
위생설비, 급배수	기본적인 급배수시설	

(3) 제조달원가의 산정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

기호	구조	용도	층수	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
6	철골조 경사지붕	근린생활시설	단층	1996.11.29	700,000	40
7	철근콘크리트조 평스라브지붕	자동차관련시설	지층	1994.07.27	850,000	50
		위험물저장 및 처리시설	1층 ~ 4층		1,250,000	50
8	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕	위험물저장 및 처리시설	1층 ~ 2층	2010.11.11	650,000	35

3. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 대상건물에 가장 적합한 정액법에 의하였으며 대상 물건의 관리 상태, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 종합적으로 고려하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효				
6	단층	700,000	40	28	28	12	12/40	210,000	210,000
7	지층	850,000	50	30	30	20	20/50	340,000	340,000
	1~4층	1,250,000	50	30	30	20	20/50	500,000	500,000
8	1~2층	650,000	35	14	14	21	21/35	390,000	390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고	
토 지	4, 5	22,100,000	1,262.0	27,890,200,000	-	
건 물	6	단층	210,000	98	20,580,000	-
	7	지층	340,000	115.29	39,198,600	-
		1~4층	500,000	563.08	281,540,000	
	8	1~2층	390,000	285.51	111,348,900	-
제시외건물	7-1 ~ 7-6	-	43.9	8,966,000	-	
제시외 기계기구	①~⑯	-	17식	135,610,000		
합 계			-	28,487,443,500		

※ 세부내역은 후첨 “토지·건물 감정평가명세표” 참조

2. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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		
4	서울특별시 광진구 광장동	336-1	주유소 용지	제2종 일반주거지역	684	1,262	22,100,000	27,890,200,000	일단지	
5	동 소	336-8	주유소 용지	제2종 일반주거지역	578					
6	동 소 [도로명주소] 서울특별시 광진구 아차산로 616	336-1 위지상 1호	근린생활 시설 (수리점)	철골조 경사지붕 단층	98	98	210,000	20,580,000	700,000 x 12/40	
7	동 소 [도로명주소] 서울특별시 광진구 아차산로 616	336-1, 336-8 위지상 가호	근린생활 시설, 위험물저장 및 처리 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 4층	지층	115.29	115.29	340,000	39,198,600	850,000 x 20/50
				1층	152.41	563.08	500,000	281,540,000	1,250,000 x 20/50	
				2층	136.89					
				3층	136.89					
				4층	136.89					
8	동 소 [도로명주소] 서울특별시 광진구 아차산로 616	336-1, 336-8 위지상	위험물 저장 및 처리시설 (주유소)	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 2층	1층	263.99	285.51	390,000	111,348,900	650,000 x 21/35
				2층	21.52					
				소 계						₩28,342,867,500

토지건물 감정평가명세표

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	
7-1	<제시외건물> 서울특별시 광진구 광장동	336-1, 336-8	다용도실	벽체이용 샷시 (3층소재)	(7.5)	7.5	-	1,050,000	관찰감가
7-2	동 소	336-1, 336-8	다용도실	벽체이용 샷시 (3층소재)	(6.2)	6.2	-	868,000	관찰감가
7-3	동소	336-1, 336-8	다용도실	벽체이용 샷시 (4층소재)	(7.5)	7.5	-	1,050,000	관찰감가
7-4	동 소	336-1, 336-8	다용도실	벽체이용 샷시 (4층소재)	(6.2)	6.2	-	868,000	관찰감가
7-5	동 소	336-1, 336-8	계단실	벽돌조 슬래브지붕 (옥탑소재)	(13.5)	13.5	-	3,240,000	관찰감가
7-6	동 소	336-1, 336-8	창고	판넬조 판넬지붕 (옥탑소재)	(10.5)	10.5	-	1,890,000	관찰감가
	소 계							₩8,966,000	
	합 계							₩28,351,833,500.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

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	<제시외기계기구> 천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:30ℓ/min 경유:50ℓ/min 기물번호:1045052, 1045051	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
2	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045057, 1045058	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
3	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045053, 1045054	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
4	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045048, 1045047	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
5	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:30ℓ/min 경유:50ℓ/min 기물번호:1045049, 1045050	한국다쓰노 2010.09	1식	2,574,000	2,574,000	22,000,000 x 0.117(1/15)



기계기구 감정평가명세표

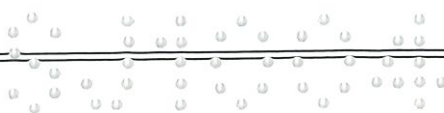
일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
6	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045055, 1045056	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
7	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045046, 1045045	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
8	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045044, 1045043	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
9	천정형주유기(2복식) 형식: SNS08FCMJ-B 속도: 무연:50ℓ/min 경유:30ℓ/min 기물번호:1045041, 1045042	한국다쓰노 2010.09	1식	2,691,000	2,691,000	23,000,000 x 0.117(1/15)
10	스탠드형주유기(8복식) 형식:WBMD 48841 속도: 무연X2, 경유X2, 고급무연X4 각 50ℓ/min 기물번호: 1045017, 1045019, 1045021, 1045023, 1045024, 1045022, 1045020, 1045018	한국다쓰노 2010.09	1식	2,106,000	2,106,000	18,000,000 x 0.117(1/15)

기계기구 감정평가명세표

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	
11	스탠드형주유기(8복식) 형식:WBMD 48841 속도: 무연X4, 경유X2, 고급무연X2 각 50 ℓ /min 기물번호: 1045033, 1045035, 1045037, 1045039, 1045032, 1045030, 1045028, 1045026	한국다쓰노 2010.09	1식	2,106,000	2,106,000	18,000,000 x 0.117(1/15)
12	스탠드형주유기(8복식) 형식:WBMD 48841 속도: 무연X4, 경유X2, 고급무연X2 각 50 ℓ /min 기물번호: 1045025, 1045027, 1045029, 1045031, 1045040, 1045038, 1045036, 1045034	한국다쓰노 2010.09	1식	2,106,000	2,106,000	18,000,000 x 0.117(1/15)
13	스탠드형주유기(2복식) 형식:WDA22222 속도: 등유 각 80 ℓ /min 기물번호: 1044847, 1044848	한국다쓰노 2010.08	1식	1,170,000	1,170,000	10,000,000 x 0.117(1/15)
14	유류저장탱크 재질 및 구조: Steel & 이중탱크 용량: 무연 50,000 ℓ X 6기 경유 50,000 ℓ X 3기 고급휘발유 50,000 ℓ X 1기 10,000 ℓ X 1기 등유 10,000 ℓ X 1기 기타부대설비 포함. 소 계	미상	1식	62,400,000	62,400,000	관찰감가 312,000,000 x 0.200(6/20)
					₩93,990,000	

기계기구 감정평가명세표

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	
15	<광장동 332-4번지 소재> <제시외기계기구> 세차기 MEGA CLENS MODEL NO. : T61-01 SERIAL NO. : 0026 ELECTRIC POWER CONSUMPTION 46kw/380v/103A/60Hz 폐수처리시설 및 기타부대설비 포함	한림기계(주) 2017.10	1식	40,920,000	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15)
16	<광장동 332-4번지 소재> 진공청소기 ROBO-1 소 계	BRAVO 미상	2식	-	700,000	관찰감가
	합 계				₩41,620,000	
	이 하		여 백		₩135,610,000.-	



토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 광진구 광장동 소재 "지하철5호선 광나루역" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설 및 업무시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 광나루역이 소재하는 등 제반교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 2필지 일단의 부정형 토지로서, 주유소 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약 30미터, 북동측으로 노폭 약 18미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (4, 5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종사항은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공장설립제한지역(2016-11-28)<수도법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2016-11-24)(한강변), 건축선(자세한 사항은 건축과에 문의)임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

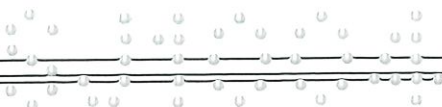
후첨 "건물감정평가 요항표" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

없 음.



건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호 (6) : 철골조 경사지붕 단층건으로서,
외벽 : 판넬 마감 등,
내벽 : 인테리어 마감 등,

기호 (7) : 철근콘크리트조 평스라브지붕 4층건으로서,
외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 타일붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

기호 (8) : 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건으로서,
외벽 : 갈바늄강판 위 도장 마감 등,
내벽 : 몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 강화유리 마감 등임.

(2) 이용상태

기호 (6) 은 정비소,
기호 (7) 은 사무실 및 직원 숙소,
기호 (8) 은 주유소로 이용중임.
(후첨 "지적 및 건물개황도" 참조.)

(3) 설비내역

위생 급비수 설비 등 되어 있으며, 기호 (7)에 난방설비 및 도시가스 설비 등 되어 있음.



건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 와 같에 제시외건물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 없 음.

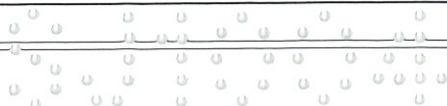
SINJIN



광역위치도

소재지

서울특별시 광진구 광장동 336-1 외



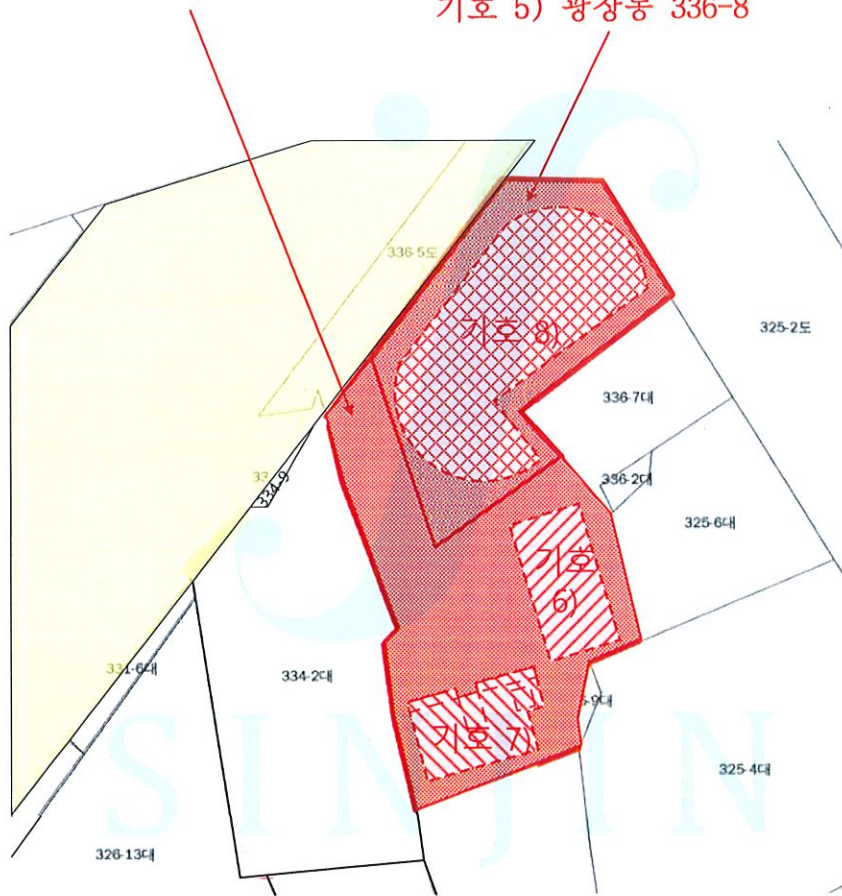
지 적 도












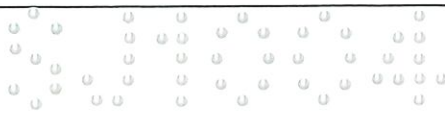
S = No Scale

기호 4) 광장동 336-1

기호 5) 광장동 336-8



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

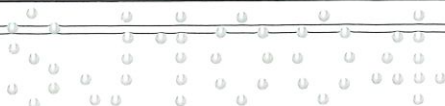


건물개황도

S = No Scale

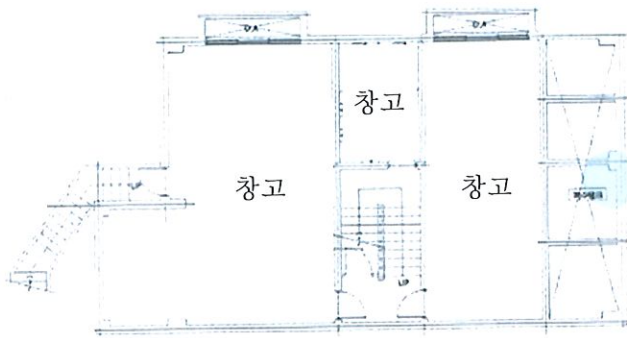


【 기호 6) 1층 】
(1층 공부 : 98.0m²)

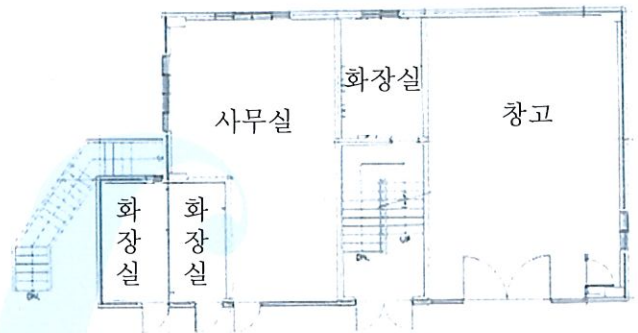


건물개황도

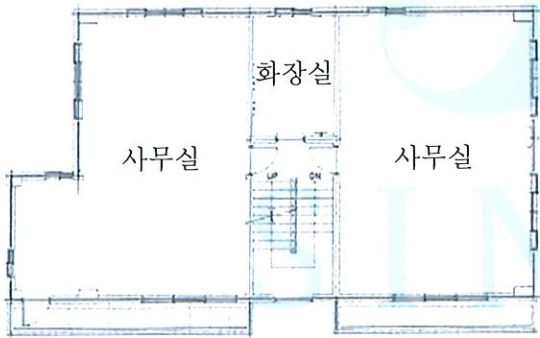
S = No Scale



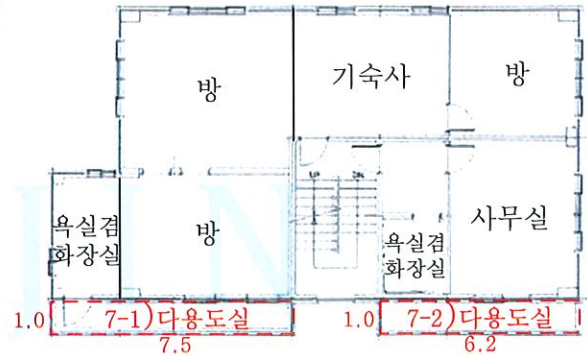
【 기호 7) 지층 】
(지층 공부 : 115.29m²)



【 기호 7) 1층 】
(1층 공부 : 152.41m²)



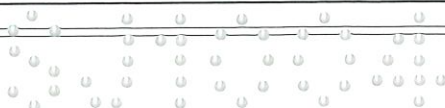
【 기호 7) 2층 】
(2층 공부 : 136.89m²)



【 기호 7) 3층 】
(3층 공부 : 136.89m²)

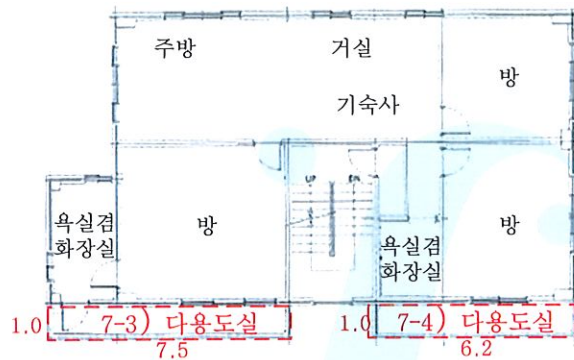
【 제시외건물 】

기호 7-1) 벽체이용 샷시 다용도실(3층) 약 7.5m²
기호 7-2) 벽체이용 샷시 다용도실(3층) 약 6.2m²

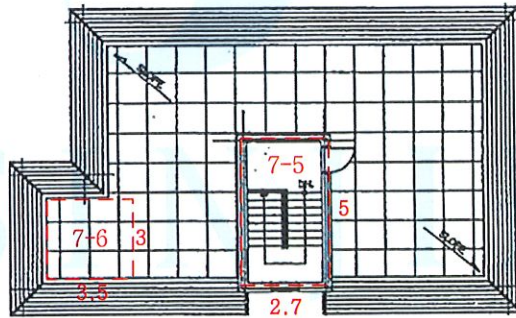


건물개황도

S = No Scale



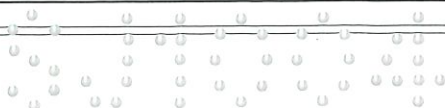
【 기호 7) 4층 】
(4층 공부 : 136.89m²)



【 기호 7) 옥탑 】

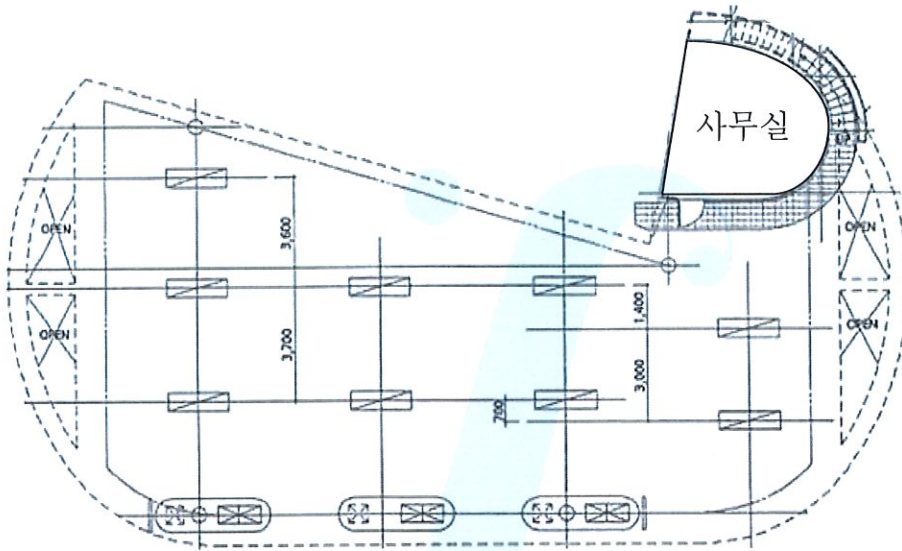
【 제시외건물 】

- 기호 7-3) 벽체이용 샷시 다용도실(4층) 약 7.5m²
- 기호 7-4) 벽체이용 샷시 다용도실(4층) 약 6.2m²
- 기호 7-5) 벽돌조 슬래브지붕 계단실(옥탑) 약 13.5m²
- 기호 7-6) 판넬조 판넬지붕 창고(옥탑) 약 10.5m²

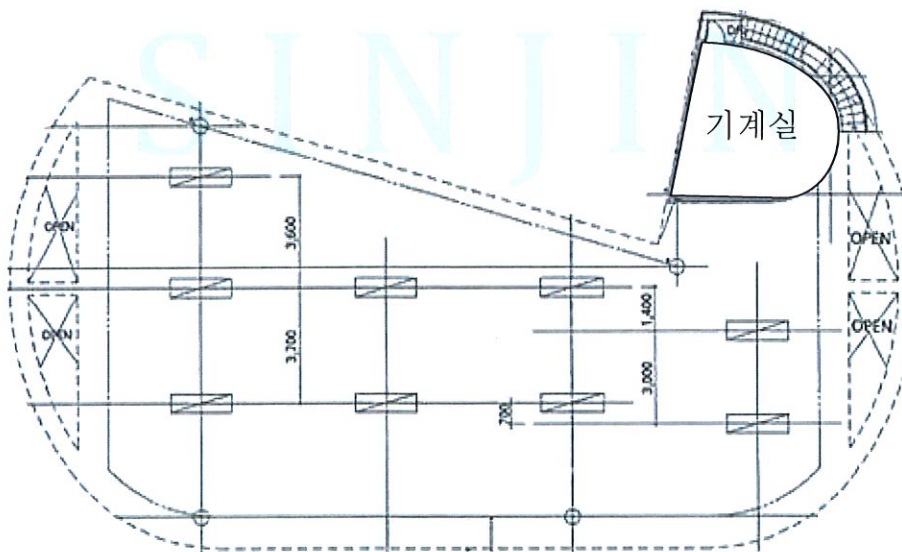


건물개황도

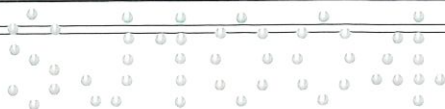
S = No Scale



【 기호 8) 1층 】
(1층 공부 : 263.99m²)



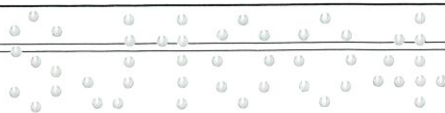
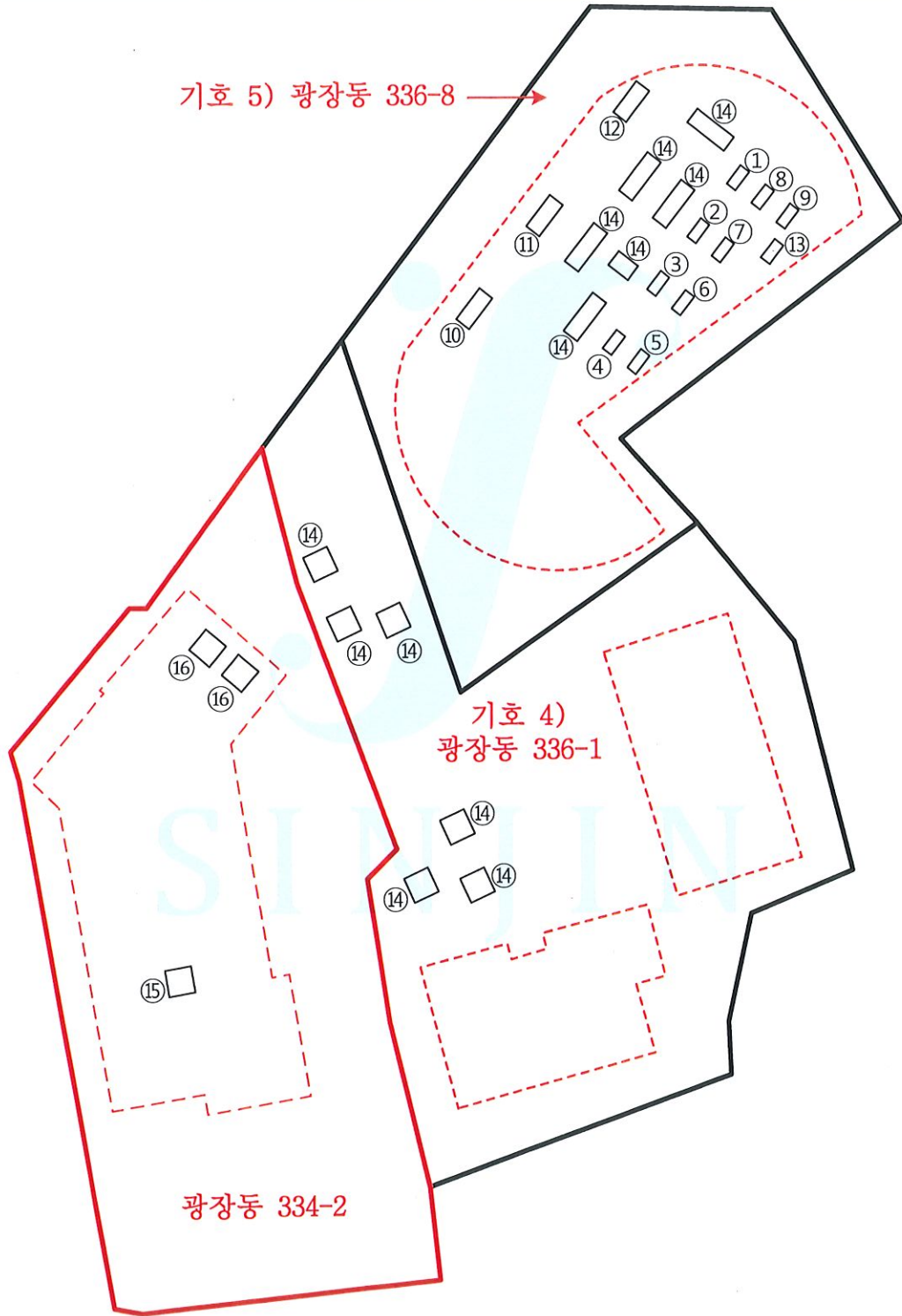
【 기호 8) 2층 】
(2층 공부 : 21.52m²)



기계기구 배치도

소재지

서울특별시 광진구 광장동 336-1의 지상



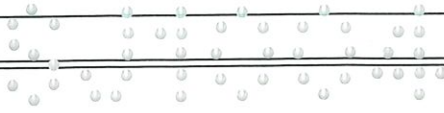
사 진 용 지



본건 기호 4, 8 전경



기호 6 전경



사 진 용 지



기호 7 전경



제시외건물 기호 7-5 전경

사 진 용 지



제시외건물 기호 7-6 전경



제시외기계기구 ①~⑨ 전경

사 진 용 지



제시외기계기구 ①~⑨ 전경



제시외기계기구 ⑩ 전경

사 진 용 지



제시외기계기구 ⑪ 전경



제시외기계기구 ⑫ 전경

사 진 용 지



제시외기계기구 ⑬ 전경



제기외기계기구 ⑭ 전경

사 진 용 지



제기외기계기구 ⑭ 전경



본건 전경

사진용지



제시외기계기구 ⑮ 전경



제시외기계기구 (16) 전경

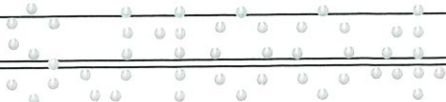
사 진 용 지



제시외기계기구 (16) 전경



주위 전경



사 진 용 지



직원간이휴게소

SINJIN