

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : (주)OK저축은행, (주)KB저축은행, (주)우리금융저축은행
(주)대신저축은행, (주)모아저축은행, (주)JT저축은행, (주)신한저축은행

건명 : (주)제이아이앤제이 담보물

감정평가서 번호 : 하나 240326-00-007



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

(주)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

건명	(주)제이아이앤제이 담보물
소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외 3필지
담당평가사	감정평가사 : 정규원 T : 010-2618-5262
현장조사자	현장조사자 : 정규원 T : 010-2618-5262
접수,발송직원	접수,발송직원 : 김종순 T : 02)2149-2241
수수료(세금계산서) 담당직원	세금계산서 직원 : 강다정 T : (02)2182-8006

(주) 하나 감정 평가 법인

감정평가 심사인증서

인증서 번호	20240401-00-002	심 의 일	2024-03-29
감정서번호	하나 240326-00-007	평 가 목 적	담보
평가 의뢰인	(주)OK저축은행,(주)KB저축은행,(주)우리금융저축은행(주)대신저축은행,(주)모아저축은행,(주)JT저축은행,(주)신한저축은행		
건 명	(주)제이아이앤제이 담보물		
물건소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외 3필지		
감정평가액	₩70,199,110,000.-		

(주)하나감정평가법인의 심사규정 제5조,제6조 및 (별표2)에 따라
본사 심사실(가격심의위원회)의 심의를 득한 건임을 확인합니다.

가 격 심 의 위 원 회



감정평가 심사업무가 제반 절차에 따라 공정하게 수행되었기에 감정평가
심사인증서를 발행합니다.

(주) 하나 감정 평가 법인

대 표 이 사 양 기 철



감정평가 심사의견서

당 감정평가 심사자는 "(주)제이아이앤제이 담보물" 건명의 감정평가를 수행함에 있어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 당법인 감정평가 심사 규정에 따라 다음과 같이 감정 평가 심사를 수행하였습니다.

1. (공통)감정평가 심사자는 당해 평가목적에 부합하는 적용된 평가방법, 주요 가정, 평가조건, 평가사례 및 거래가액 등의 합리성을 검토한 결과 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
2. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 표준지의 선정에 관하여 심사한 결과 표준지 선정의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
3. (토지) 감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 개별요인 비교치의 적용에 관하여 심사한 결과 개별요인 비교치 적용의 적정성이 인정되는 것으로 판단하였습니다.
4. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 적용된 그 밖의 요인 보정치는 필지별 3.24에서 3.74의 범위에서 적용되었으며 그 밖의 요인 보정치는 적정하게 산정된 것으로 판단하였습니다
그 밖의 요인 최저치(3.24) ~ 그 밖의 요인 최고치(3.74)
5. (토지)감정평가 심사자는 당해 토지의 평가에 있어 고려한 거래사례(평가사례)를 확인 하였으며, 대체로 감정평가금액과 거래사례(평가사례) 간 균형이 유지되는 것으로 판단하였습니다.

본 심사자는 관련 법령 및 규정에 따라 신의 성실의 원칙에 의거 "(주)제이아이앤제이 담보물"건명 의 감정평가서의 심사를 성실히 수행하였습니다.

심사 담당 감정평가사

HANA | (주)하나감정평가법인

평가물건총괄표

1. 감정평가 물건내역

소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외 3필지		
평가목적	담보	물건의 종류	토지
소유자	(주)제이아이앤제이, 포인트컨설팅(주), (주)투윤건설	채무자	(주)제이아이앤제이

2. 감정평가액

감정평가금액	구분	면적(m ²)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
	토지	1,277.2	1,277.2	70,199,110,000	-
	합계			₩70,199,110,000.-	

3. 권리내역

권리내용	금액(원)	비고
근저당권	-	-
전세권	-	-
지상권	-	-
압류, 기타	-	-

4. 임대내역

구분	총 임대보증금(원)	총 월 임대료(원)	비고
전체	-	-	미상임.

5. 담보물 종합의견

본건은 담보로서의 환가성, 안정성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참고하여 결정하였음.

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철



감정평가사

정규원

정규원



감정평가액		칠백일억구천구백일십일만원정 (₩70,199,110,000.-)				
의뢰인	(주)OK저축은행,(주)KB저축은행,(주)우리금융저축은행,(주)대신저축은행,(주)모아저축은행,(주)JT저축은행,(주)신한저축은행		감정평가 목적	담보		
채무자	(주)제이아이앤제이		제출처	(주)OK저축은행,(주)KB저축은행,(주)우리금융저축은행,(주)대신저축은행,(주)모아저축은행,(주)JT저축은행,(주)신한저축은행		
소유자 (대상업체명)	(주)제이아이앤제이, 포인트컨설팅(주), (주)투윤건설		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 03. 27	2024. 03. 27	2024. 03. 28	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,277.2	토지	1,277.2	-	70,199,110,000
		이	하	여	백	
합계						₩70,199,110,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	김승연				



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 마포구 합정동 소재 '성산중학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, (주)OK저축은행, (주)KB저축은행, (주)우리금융저축은행, (주)대신저축은행, (주)모아저축은행, (주)JT저축은행, (주)신한저축은행의 담보 취득을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 03월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 03월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 본건 전체 임대없이 공실 상태임.
- ② 본건의 임대 확인은 현장 관리인으로 탐문되는 '김문성'(㈜에이아이앤제이 소속 이사)의 자필 서명에 의거 확인하였는 바, 추후 담보 취급시 재확인 바람.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 토지 지상에 제시외건물(가설건축물 1개동)이 있으나 토지 소유자와 동일인의 소유로서 토지를 정상 평가하였으니, 담보 취득시 별도 조치 요망시됨.
 - 기호 ㄱ) 일반철골구조 기타지붕 일련번호 1),3),4) 지상 소재 창고(모델하우스 예정) 414.8m²
 - 실측면적은 448.8m², 신고번호 2021-건축과-가설건축물축조신고-11
 - 지반: 합정동 373-12 외 3필지(동소 373-13, -14, -15) (현황 동소 373-12,-14,-15 지상 소재)
- ② 본건 토지를 포함하여 서측으로 인접하여 위치하는 토지(합정동 373-22)와 일단으로 건축허가를 득하였는 바, 이를 고려하여 감정평가 하되, 평가 대상이 전체 면적이 아닌 점, 기준시점 당시 공사가 진행되지 않은 점 등을 참고하여 개별 평가하였음.(상세 허가내역은 다음 페이지 참조)
- ③ 귀 행측 요청에 의거 소유자는 신탁자인 '㈜제이아이앤제이', '포인트컨설팅(주)', '㈜투윤건설'로, 채무자는 신탁자 중 1인인 '㈜제이아이앤제이'로 각각 표기하였음.
- ④ 본건 토지 일대는 '합정재정비촉진지구'에 위치하여 '지구단위계획' 수립되어 있는 바, 이를 고려하여 감정평가 하되, 본건 토지는 '준치관리구역'(GC-7구역)으로 비교표준지'A', 'B'와 동일한 구역 내에 소재하여 행정상 제한 내역이 동일하고, 그 밖의요인치 산정에 선정된 평가사례(1),(2)와 거래사례(1)은 '준치정비구역'(특별계획구역 7구역)에 소재하나 행정상 제한내역은 대체로 유사함.
 - 본건 토지, 비교표준지 A,B, 평가사례 (1),(2), 거래사례 (1) :
각 건폐율 60%이하, 기준 용적률 300% 이하, 허용 용적률 630% 이하로 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑤ 본건 토지 중 도시계획시설 '도로' 저축 부분(일련번호 1~3) 일부는 구분하여 평가하되 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한 정도 등을 감안하였으며, 그 면적은 지적도 상 개략적으로 산출하였음.
- ⑥ 본건 토지의 건축허가 내역은 다음과 같음.(2022년 6월 28일)

건축구분	신축	허가번호	2022-건축과-신축허가-102
건축주	(주)제이아이앤제이 외 3인(포인터컨설팅(주), (주)투윤건설, 은호트레이딩(주))		
대지위치	서울특별시 마포구 합정동		
지번	373-12 외 4필지 (동소 373-13, -14, -15, -22)		
대지면적	1,628.77m ²		
건축물명	-	주용도	판매시설(상점), 교육연구시설(학원) 등
건축면적	971.36 m ²	건폐율	59.64 %
연면적합계	18,674.86 m ²	용적률	776.5 %

- ⑦ 본건 토지의 재정비촉진계획 내역은 다음과 같음.
 - 기존 '특별계획구역 8구역'이 폐지되고 '일반상업지역 GC-7구역'으로 변경됨.

1 재정비촉진지구에 관한 결정(변경)

1. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적

■ 재정비촉진지구 지정(변경)조서 : 변경

구분	명칭	유형	위치		면적(m)			비고
			기정	변경	기정	변경	변경후	
변경	합정 재정비촉진지구	중심지형	마포구 합정동, 서교동, 망원동 일대	마포구 합정동, 서교동 일대	297,998.2	감) 135,327.2	162,671.0	-

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

합정재정비축진지구 재정비축진계획 변경결정 및 지형도면 고시 - 합정지구 지구단위계획 재정비

⑤ 획지 및 건축물 등에 관한 결정(변경)

1. 가구 및 획지에 관한 결정(변경)조서

가. 가구

- 가구 결정(변경)조서 : 변경

구분	가구 번호		비고
	기정	변경	
제3종일반주거지역 제2층(7층)일반주거지역	R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9, R-10, R-11, R-12, R-13, R-14	-	망원역 일대 제척
일반상업지역	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6	GC-1, GC-2, GC-3, GC-4, GC-5, GC-6, GC-7, GC-8	-

- 가구 결정(변경) 사유서

구분	변경 내용	변경 사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 가구 폐지(R-1~R-14) 일반상업지역 가구 신설 (GC-7, GC-8) 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 제척에 따른 제2종일반주거지역(7층), 제3종일반주거지역 가구계획 폐지 특별계획8,9구역 해제에 따른 일반상업지역 가구 신설

나. 공동개발

- 획지 결정(변경)조서 : 폐지

구분	가구 번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
획지선	GC-1	서교동 393-1, 393-3	495.6	획지선 지정	-
		서교동 393-4	531.0	획지선 지정	-
		서교동 393-5, 393-12	682.4	획지선 지정	-
	GC-2	서교동 394-42	318.5	획지선 지정	-
		서교동 394-43	257.2	획지선 지정	-
		서교동 394-44, 394-59	844.3	획지선 지정	동일소유
		서교동 394-45, 394-46, 394-60, 394-61, 394-62	1,155.7	획지선 지정	기 공동건축
		서교동 394-25, 394-29, 394-30, 394-31, 394-32, 394-63, 394-84, 394-85	2,119.1	획지선 지정	기 공동건축
		서교동 394-27, 394-55, 394-56	438.9	획지선 지정	-
		서교동 394-27, 394-55, 394-56	438.9	획지선 지정	-
GC-3	합정동 374-1	497.4	획지선 지정	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

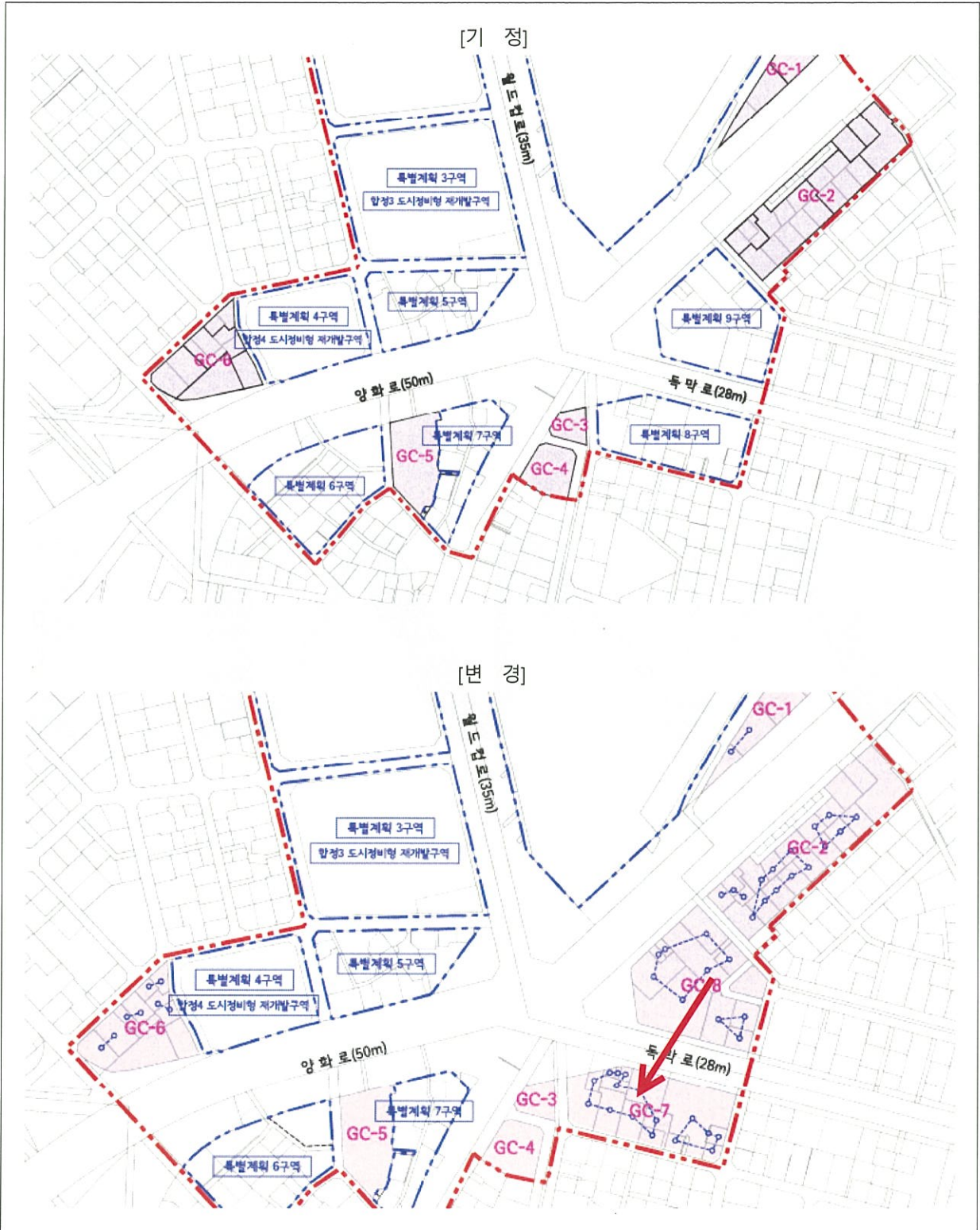
합정재정비축진지구 재정비축진계획 변경결정 및 지형도면 고시 - 합정지구 지구단위계획 재정비

□ 변경

구분	지구번호	위치	면적(㎡)	계획내용	비고
공동개발 (권장)	GC-1	서교동 393-1, 393-3	495.6	공동개발권장	기 공동건축 필지
		서교동 393-5, 393-12	682.4	공동개발권장	부정형 필지 자율적 개발 유도
	GC-2	서교동 394-45, 394-46, 394-60, 394-61, 394-62	1,155.7	공동개발권장	기 공동건축 필지
		서교동 394-25, 394-29, 394-30, 394-31, 394-32, 394-63, 394-84, 394-85	1,999.8	공동개발권장	기 공동건축 필지
		서교동 394-27, 394-55, 394-56	438.9	공동개발권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
	GC-6	합정동 382-16, 382-28	267.8	공동개발권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		합정동 382-24, 382-29	283.3	공동개발권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		합정동 382-19, 382-46	450.8	공동개발권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
		합정동 382-21, 382-32	789.5	공동개발권장	소규모 필지 자율적 개발 유도
	GC-7	합정동 373-12, 373-13, 373-14, 373-15, 373-16, 373-17, 373-20, 373-22, 373-25, 373-26, 373-27	2,706.4	공동개발권장	역세권 입대 중규모 건축 유도
		합정동 373-2, 373-3, 373-4, 373-5, 373-11	1,823.1	공동개발권장	역세권 입대 중규모 건축 유도
	GC-8	합정동 414-1, 414-3, 414-4, 414-5, 414-6, 414-13, 414-21	3,687.1	공동개발권장	역세권 입대 중규모 건축 유도
		합정동 414-18, 414-19, 414-20	1,003.3	공동개발권장	역세권 입대 중규모 건축 유도

주) 상기 면적은 CAD상 구적면적이며 측량 결과에 따라 달라질 수 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

합정재정비축진지구 재정비축진계획 변경결정 및 지형도면 고시 - 합정지구 지구단위계획 재정비

나. 건축물 밀도계획

1) 건축물 건폐율계획 : 변경

■ 건축물 건폐율 결정(변경)조서 : 변경

□ 기정

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용
제3종일반주거지역	50% 이하	
제2종(7층)일반주거지역	60% 이하	

□ 변경

구 분	건폐율	비 고
일반상업지역	60% 이하	서울특별시 도시계획조례 제54조 준용

■ 건축물 건폐율 결정(변경) 사유서

구 분	변경 내용	변경 사유
변 경	<ul style="list-style-type: none"> 건폐율계획 폐지 (제3종일반주거지역, 제2종(7층)일반주거지역) 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 제적에 따른 제2종(7층)일반주거지역, 제3종일반주거지역 건폐율계획 폐지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

합정재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경결정 및 지형도면 고시 - 합정지구 지구단위계획 재정비

2) 건축물 용적률계획 : 변경

■ 건축물 용적률 결정(변경)조서 : 변경

□ 기정

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고	
기정	일반상업지역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 산정식 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α도 지 + 0.7×α건축물) ※ 가중치 : 사업구지 용적률에 대한 공공시설 중 부지의 해당 용적률 ※ α도지 : 공공시설 중 부지(토지)로 제공한 용의 대지면적에 공공시설 중 부 지(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 중 부지(토지)에는 '기부채납 도지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'만 포함 ※ α건축물 : 공공시설 중 부지(토지)로 제공한 용의 대지면적에 공공시설 중 부지(건축물 설치비용 환산부지) 로 제공한 면적의 비율 	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
		이면도로변	250% 이하	450% 이하		
	제3층 일반주거지역	간선도로변	230% 이하	250% 이하		
	제2층(7층) 일반주거지역	망원역 주변 이면도로변	200% 이하	200% 이하		
특별계획 5~9구역	간선도로변 (양화로)	300% 이하	630% 이하			

주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따른(특별계획 2~3구역의 용도지역은 합정광명남천촉진지구 개발기본계획 및 도시·주거환경정비기본계획 수립시 용도지역 상향을 전제로 용적률(기준/허용)을 결정하였으며, 용도지역 변경은 개별 사업 진행시 결정토록 함)

□ 변경

구분		기준용적률	허용용적률	상한용적률	비고
변경	일반상업지역	300% 이하	630% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 법적용적률의 2배 이하 산정식 허용용적률 × (1+1.3×가중치×α도 지 + 0.7×α건축물) ※ 가중치 : 사업구지 용적률에 대한 공공시설 중 부지의 해당 용적률 ※ α도지 : 공공시설 중 부지(토지)로 제공한 용의 대지면적에 공공시설 중 부지(건축물 설치비용 환산부지) 로 제공한 면적의 비율 	서울특별시 도시계획조례 시행규칙 제7조 및 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용
	특별계획5~7구역	300% 이하	630% 이하	<ul style="list-style-type: none"> 제(토지)로 제공하는 면적의 비율 - 공공시설 중 부지(토지)에는 '기부채납 도지' 및 '건축물(공공시설 등) 기부채납 토지'만 포함 ※ α건축물 : 공공시설 중 부지(토지)로 제공한 용의 대지면적에 공공시설 중 부지(건축물 설치비용 환산부지) 로 제공한 면적의 비율 	기부채납 용적률 인센티브 운영기준 준용

- 주1) 특별계획구역 1~4구역은 기 결정된 정비계획 내용에 따른
 주2) 상업지역 내 주거복합건축물의 용도비율 및 용적률은 「서울특별시 도시계획조례, 제65조 제3항 (별표3)을 따르되 다음의 기준을 적용함
 - 일반상업지역의 경우 [별표3] 제2호 가목의 추가용도로 사용되는 부분의 용적률율 315% 이하(허용용적률의 50%)로 한다.
 [별표3] 제2호 나목의 임대주택 추가 확보시 추가용적률은 472.5% 이하(허용용적률의 75%)로 한다.
 - 「서울특별시 도시계획조례」 [별표3] 제1호 가목에 따른 주거용 외의 용도로 사용되는 부분의 비율과 제2호 나목에 따른 임대주택 추가 확보에 따른 주거용으로 사용되는 용적률 기준은 같은 조에 부칙(제709호, 2019.3.28), 2019.3.28] 제2조에 따른 유효기간이 지나면 적용하지 않는다. 다만, 유효기간에 대해 도시계획조례가 개정 또는 폐지되는 경우 그에 따른다.
 주3) 상한용적률 산정식은 향후 관련 지침 및 법령 개정 시 변경된 지침 및 법령을 따른다.
 주4) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 상한용적률은 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제19조에 따른 용적률 특례사항 적용 가능(용적률의 1/2이상 공공임대주택 확보)
 주5) 종이상업지역에서 공공기여 인정여부 등 상한용적률 완화 적용에 관한 사항은 구 도시계획위원회 자료를 거쳐 결정토록 하며, 특별계획구역에서 도시정비청 재개발사업시 정지구역내 대지간의 일부를 현상으로 남부하는 경우 「도시 및 주거환경정비법」 및 「서울시 정비사업 현장 기부채납 운영계획」 기준을 따른다.
 주6) 특별계획5~7구역은 향후 재정비촉진구역 지정 시 「재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선, 지침 적용 가능(지침 변경시 변경된 지침 내용을 따른다)
 주7) 특별개발진흥계획의 권장영업시설 확보에 따른 별도 용적률 완화방안 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제7항제1호에 의거 허용용적률의 120% 이내 가능(최고용적이 중복완화 가능)

■ 건축물 용적률 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
변경	<ul style="list-style-type: none"> 용적률계획 폐지 (제3층일반주거지역, 제2층(7층)일반주거지역) 일반상업지역 용적률계획 일원화 	<ul style="list-style-type: none"> 망원역 일대 지구단위계획구역 해제에 따른 제2층일반주거지역(7층), 제3층일반주거지역 용적률계획 폐지 도심 내 주택 공급 확대 및 임대주택 확보 정책 시행을 고려한 일반상업지역 용적률계획 일원화

(토 지) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 마포구 합정동	373-12	대	일반상업지역	216.2	211.2	48,800,000	10,306,560,000	도시계획시설 '도로'저축
						5	41,600,000	208,000,000	
2	상동	373-13	대	일반상업지역	173.6	143.6	52,500,000	7,539,000,000	도시계획시설 '도로'저축
						30	44,700,000	1,341,000,000	
3	상동	373-14	대	일반상업지역	375.9	345.9	52,500,000	18,159,750,000	도시계획시설 '도로'저축
						30	44,700,000	1,341,000,000	
4	상동	373-15	대	일반상업지역	511.5	511.5	61,200,000	31,303,800,000	
합 계								₩70,199,110,000.-	
					이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외 3필지	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업나지 (제시외건물(가설건축물) 건부지)
	지 목	대
	면 적	1,277.2 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	합정동 373-12	216.2	대	상업나지	일반상업	세로(가)	자루형 평 지	12,400,000
2	합정동 373-13	173.6	대	상업나지	일반상업	세로(가)	가장형 평 지	14,240,000
3	합정동 373-14	375.9	대	상업나지	일반상업	세로(가)	세장형 평 지	13,540,000
4	합정동 373-15	511.5	대	상업나지	일반상업	광대한면	가장형 평 지	15,280,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

- ① 본건 토지 지상에 제시외건물(가설건축물 1개동)이 있으나 토지 소유자와 동일인의 소유로서 토지를 정상 평가하였으니, 담보 취득시 별도 조치 요망시됨.
 - 기호 ㄱ) 일반철골구조 기타지붕 일련번호 1),3),4) 지상 소재 창고(모델하우스 예정) 414.8m²
 - 실측면적은 448.8m², 신고번호 2021-건축과-가설건축물축조신고-11
 - 지번: 합정동 373-12 외 3필지(동소 373-13, -14, -15) (현황 동소 373-12,-14,-15 지상 소재)
- ② 본건 토지를 포함하여 서측으로 인접하여 위치하는 토지(합정동 373-22)와 일단으로 건축허가를 득하였는 바, 이를 고려하여 감정평가 하되, 평가 대상이 전체 면적이 아닌 점, 기준시점 당시 공사가 진행되지 않은 점 등을 참고하여 개별 평가하였음.
- ③ 본건 토지 중 도시계획시설 '도로' 저축 부분(일련번호 1)~3) 일부)는 구분하여 평가하되 본건의 평가목적 등을 고려하여 행정상 제한 정도 등을 감안하였으며, 그 면적은 지적도 상 개략적으로 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가(원/m ²)
A	합정동 373-22	445.9	대	상업용	일반상업	세로(가)	세장형 평지	13,840,000
B	합정동 373-17	578.7	대	상업용	일반상업	광대소각	부정형 평지	19,000,000

※ 적용토지: 일련번호(A)- 일련번호(1)~(3), 일련번호(B)- 일련번호(4)

※ 도시계획시설 '도로' 저축 비율: 비교표준지(A) 약 6.7%, 비교표준지(B) 약 6.4%임.

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A),B) 상업지역	0.484	서울특별시 마포구 (2024.01.01~2024.03.27) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.333 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.162 $(1 + 0.00333) \times (1 + 0.00162 \times 27/29)$ ≈ 1.00484

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	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 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1)	A	1.00	1.00	1.00	0.93	1.01	1.00	0.939	-
	A	1.00	1.00	1.00	0.93	0.86	1.00	0.800	도로 저축
2),3)	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010	-
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860	도로 저축
4)	B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.01	1.00	0.990	-

1) : 비교표준지(A) 대비 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 비율)에서 우세하나 획지조건(형상 등)을 고려한 전체적 측면에서는 열세함.

2),3) : 비교표준지(A) 대비 행정적조건(도시계획시설 '도로' 저축 비율)에서 우세함.

4) : 비교표준지(B) 대비 행정적조건(비교표준지 도시계획시설 '도로' 저축)에서 우세하나 획지조건(형상 우세 / 접면도로상태 열세 / 전체적 열세)을 고려한 전체적 측면에서는 열세함.

※ 일련번호 1)~3)의 도시계획시설 '도로' 부분은 구분하여 평가하되 행정적 조건에 반영함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
본건 주변	노선상가지대	광로변	65,000,000~70,000,000원/m ²	일반상업
본건 주변	후면상가지대	세로변	55,000,000원/m ² 내외 수준	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	합정동 381-49	일반상업	대 주거기타	2023.05.02	담보	46,800,000	-
(2)	합정동 381-25	일반상업	대 업무용	2023.05.02	담보	59,100,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(3)	합정동 381-55	일반상업	대 단독주택	2023.05.02	담보	48,700,000	도시계획시설 사회복지시설
(4)	합정동 383-4	일반상업	주유소용지 상업용	2023.02.21	공매	63,000,000	-
(5)	합정동 414-3	일반상업	대 업무용	2022.08.16	담보	54,600,000	-
(6)	합정동 381-23	일반상업	대 상업용	2023.05.23	담보	52,400,000	-
(7)	합정동 414-21	일반상업	대 상업용	2021.11.09	담보	51,600,000	-
(8)	서교동 396-33	2종일주	대 상업용	2024.01.30	담보	40,200,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	합정동 381-23	일반상업 대/상업용	9,000,000,000 원 (@ 77,800,000원/㎡)	2023.04.19 1976.05.01	115.7㎡ 142.4㎡	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료 됨. 2) 토지가격 : 9,000,000,000원 / 115.7㎡ ≒ 77,800,000원/㎡				
#2	합정동 410-4	3종일주 대/상업기타	6,500,000,000 원 (@ 44,000,000원/㎡)	2022.04.11 1992.05.04	143.8㎡ 411.93㎡	-
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,000,000원/㎡ × 21년/50년 ≒ 420,000원/㎡ 건물가격: 420,000원/㎡ × 411.93㎡ ≒ 173,010,600원 2) 토지가격 : (6,500,000,000원 - 173,010,600원) / 143.8㎡ ≒ 44,000,000원/㎡				
#3	합정동 373-22	일반상업 대/상업용	26,500,000,000 원 (@ 58,900,000원/㎡)	2021.12.16 2017.09.14	445.9㎡ 268.45㎡	미등기
	의견	1) 철근콘크리트구조, 거래당시 현상 보통. 건물단가: 1,000,000원/㎡ × 46년/50년 ≒ 920,000원/㎡ 건물가격: 920,000원/㎡ × 268.45㎡ ≒ 246,974,000원 2) 토지가격 : (26,500,000,000원 - 246,974,000원) / 445.9㎡ ≒ 58,900,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	서울 마포구 2023년 03월 ~ 2024년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
근린주택	11,274,013,430	14,490,019,999	128.5	6	3	50
상가	5,900,300,000	4,258,762,999	72.2	66	14	21.2
근린상가	5,796,300,000	4,148,752,999	71.6	61	13	21.3
대지	16,022,228,000	15,337,688,000	95.7	13	6	46.2

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	46,800,000	1.01822	1.000	1.092	52,036,744		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.741	3.74
	13,840,000	1.00484	-	-	13,906,985		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.05.02 ~ 2024.03.27, 서울특별시 마포구 상업) : 1.822% (1.01822)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 획지조건(면적 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 접근조건(상업시설 중심과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등)을 고려한 전체적 측면에서는 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.02	1.04	0.98	1.00	1.00	1.092

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	59,100,000	1.01822	1.000	1.030	61,982,106		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.246	3.24
	19,000,000	1.00484	-	-	19,091,960		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.05.02 ~ 2024.03.27, 서울특별시 마포구 상업) : 1.822% (1.01822)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	13,840,000	1.00484	1.000	0.939	3.74	48,839,386	48,800,000	-
	A	13,840,000	1.00484	1.000	0.800	3.74	41,609,700	41,600,000	도시계획시설 '도로'저촉
2	A	13,840,000	1.00484	1.000	1.010	3.74	52,532,247	52,500,000	-
	A	13,840,000	1.00484	1.000	0.860	3.74	44,730,428	44,700,000	도시계획시설 '도로'저촉
3	A	13,840,000	1.00484	1.000	1.010	3.74	52,532,247	52,500,000	-
	A	13,840,000	1.00484	1.000	0.860	3.74	44,730,428	44,700,000	도시계획시설 '도로'저촉
4	B	19,000,000	1.00484	1.000	0.990	3.24	61,239,370	61,200,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함. 거래사례(2)는 용도지역이 상이하고, 거래사례(3)은 미등기 상태이고 본건 토지와와의 이해관계가 있는 사례로 사료되어 선택에서 배재함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	합정동 381-23	일반상업 대/상업용	9,000,000,000 원 (@ 77,800,000원/㎡)	2023.04.19 1976.05.01	115.7㎡ 142.4㎡	-
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료 됨. 2) 토지가격 : 9,000,000,000원 / 115.7㎡ ≈ 77,800,000원/㎡				

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	1.799	서울특별시 마포구 (2023.04.19~2024.03.27) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.064 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.118 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.111 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.111 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.134 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.239 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.244 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.188 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.182 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.333 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.162 $(1 - 0.00064 * 12/30) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00111)$ $* (1 + 0.00111) * (1 + 0.00134) * (1 + 0.00239)$ $* (1 + 0.00244) * (1 + 0.00188) * (1 + 0.00182)$ $* (1 + 0.00333) * (1 + 0.00162 * 27/29) \approx 1.01799$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 상업지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	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 및 기타

② 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	1.00	0.85	0.85	0.93	1.00	1.00	0.672	-
	#1	1.00	0.85	0.85	0.93	0.85	1.00	0.571	도로 저축
2,3	#1	1.00	0.85	0.85	1.00	1.00	1.00	0.723	-
	#1	1.00	0.85	0.85	1.00	0.85	1.00	0.614	도로 저축
4	#1	1.05	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.898	-

1) : 거래사례(1) 대비 접근조건(주도로 및 상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

2),3) : 거래사례(1) 대비 접근조건(주도로 및 상업지역 중심과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 적합성 등)에서 열세함.

4) : 거래사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등)에서 우세하나 접근조건(주도로 및 차량 접근성 등), 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세로서 전체적 측면에서는 열세함.

※ 일련번호 1)~3)의 도시계획시설 '도로' 부분은 구분하여 평가하되 행정적 조건에 반영함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.672	53,222,145	53,200,000
	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.571	45,222,984	45,200,000
2	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.723	57,261,326	57,300,000
	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.614	48,628,567	48,600,000
3	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.723	57,261,326	57,300,000
	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.614	48,628,567	48,600,000
4	#1	77,800,000	1.000	1.01799	1.000	0.898	71,121,260	71,100,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	48,800,000	53,200,000	-
	41,600,000	45,200,000	-
2	52,500,000	57,300,000	-
	44,700,000	48,600,000	-
3	52,500,000	57,300,000	-
	44,700,000	48,600,000	-
4	61,200,000	71,100,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	70,199,110,000 원
결정의견	담보로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

·

(토 지) 감 정 평 가 요 향 표

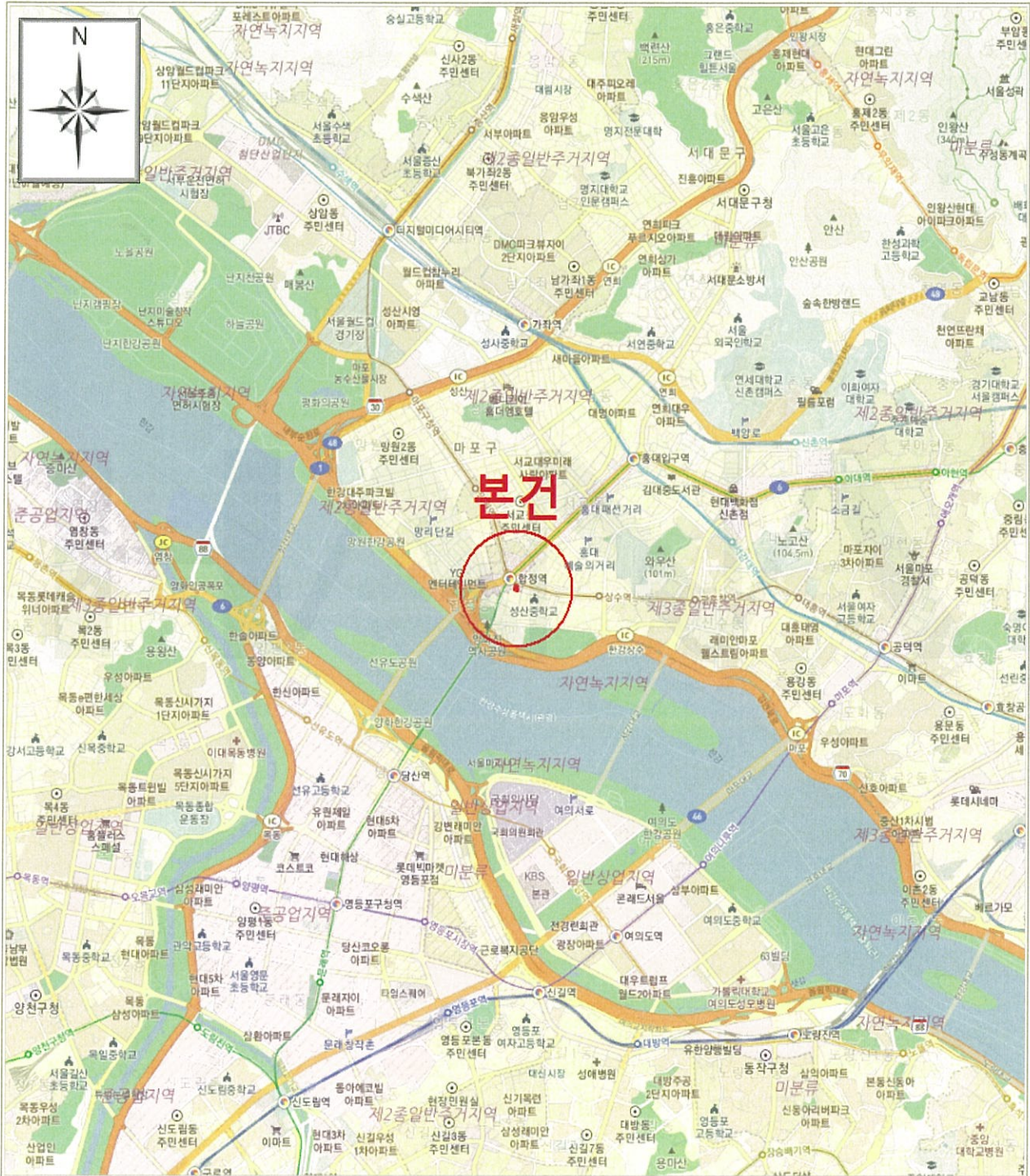
기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 서울특별시 마포구 합정동 소재 '성산중학교' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 주위는 근생활시설, 업무시설, 오피스텔 등이 소재하는 상업지대로서 제반 주위환경은 양호함.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입이 용이하고 대중교통수단인 노선버스정류장 및 지하철 환승역(합정역-2호선, 6호선)이 인근에 소재하는 등 제반교통 편의는 편리한 편임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	<p>■ 일련번호 1)~3) 공히 일반상업지역, 지구단위계획구역(2021-12-23), 소로3류(폭 8 m 미만)(2021-12-23)(저축), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2021-12-23)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)((한강변) 서울특별시 공고 제2016-2272호).</p> <p>■ 일련번호 4) 일반상업지역, 방화지구(방화지구폐지에정(서울특별시공고 제2014-887호), 지구단위계획구역(2021-12-23), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 재정비촉진지구(2021-12-23)<도시재정비 촉진을 위한 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강) 폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2016-11-24)((한강변) 서울특별시 공고 제2016-2272호), 건축선(2019-03-14)임.</p>
형세 및 이용상황	일련번호 1)~4) : 공히 인접 도로 및 토지 대비 등고평탄하며, 각 자루형 토지(일련번호1)), 가장형 토지(일련번호 2),4) 및 세장형 토지(일련번호 3))로서, 전체 공히 일단의 가설건축물 건부지로 이용 중임.
도 로 상 태	일련번호 1)~3): 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함. 일련번호 4): 북동측으로 노폭 약 24미터 내외의 포장도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	<p>ㄱ) 일반철골구조 기타지붕 일련번호1),3),4) 지상 소재 창고(모델하우스 예정) 414.8 m²(실측면적 448.8m², 가설건축물 축조신고 등)</p> <p>- 토지 소유자와 동일인의 소유인 가설건축물로서 토지의 사용·수익·처분 등에 미치는 영향은 별무할 것으로 사료됨.</p>

(토 지) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
공부와의 차이	-.
임대사항	본건 전체 임대없이 공실 상태임. 본건의 임대 확인은 현장 관리인으로 탐문되는 '김문성'(㈜에이아이앤제이 소속 이사)의 자필 서명에 의거 확인하였는 바, 추후 담보 취급시 재확인 바람.
기 타 사 항	-.

광역 위치도

소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외
-----	------------------------



가 격 참 고 도

소재지 서울특별시 마포구 합정동 373-12 외



[범 례]

■ 본 건

■ 표준지

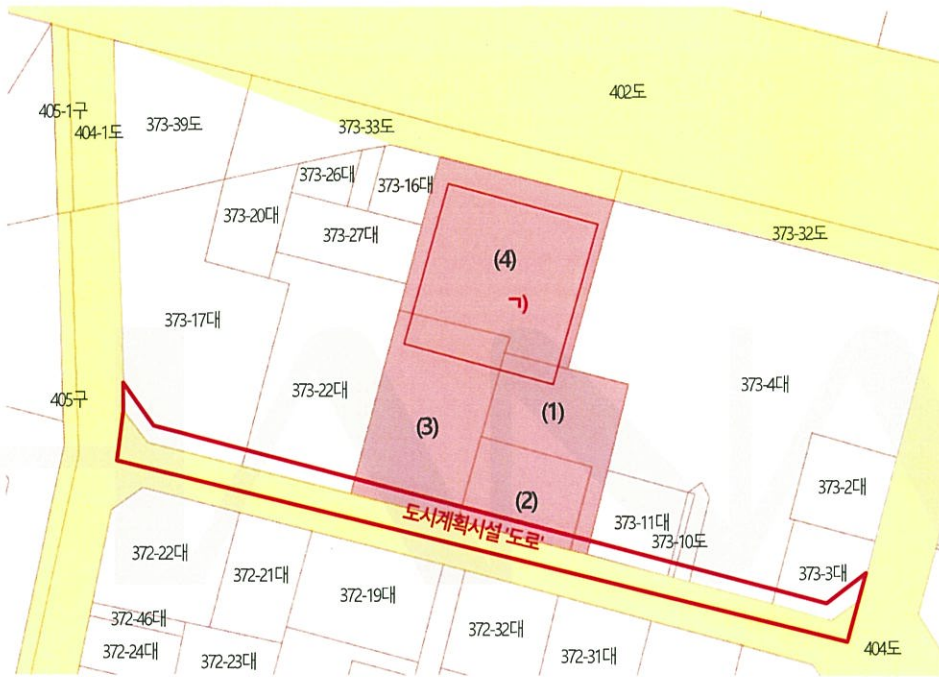
■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



S : 1 / 1,000



[토지목록]

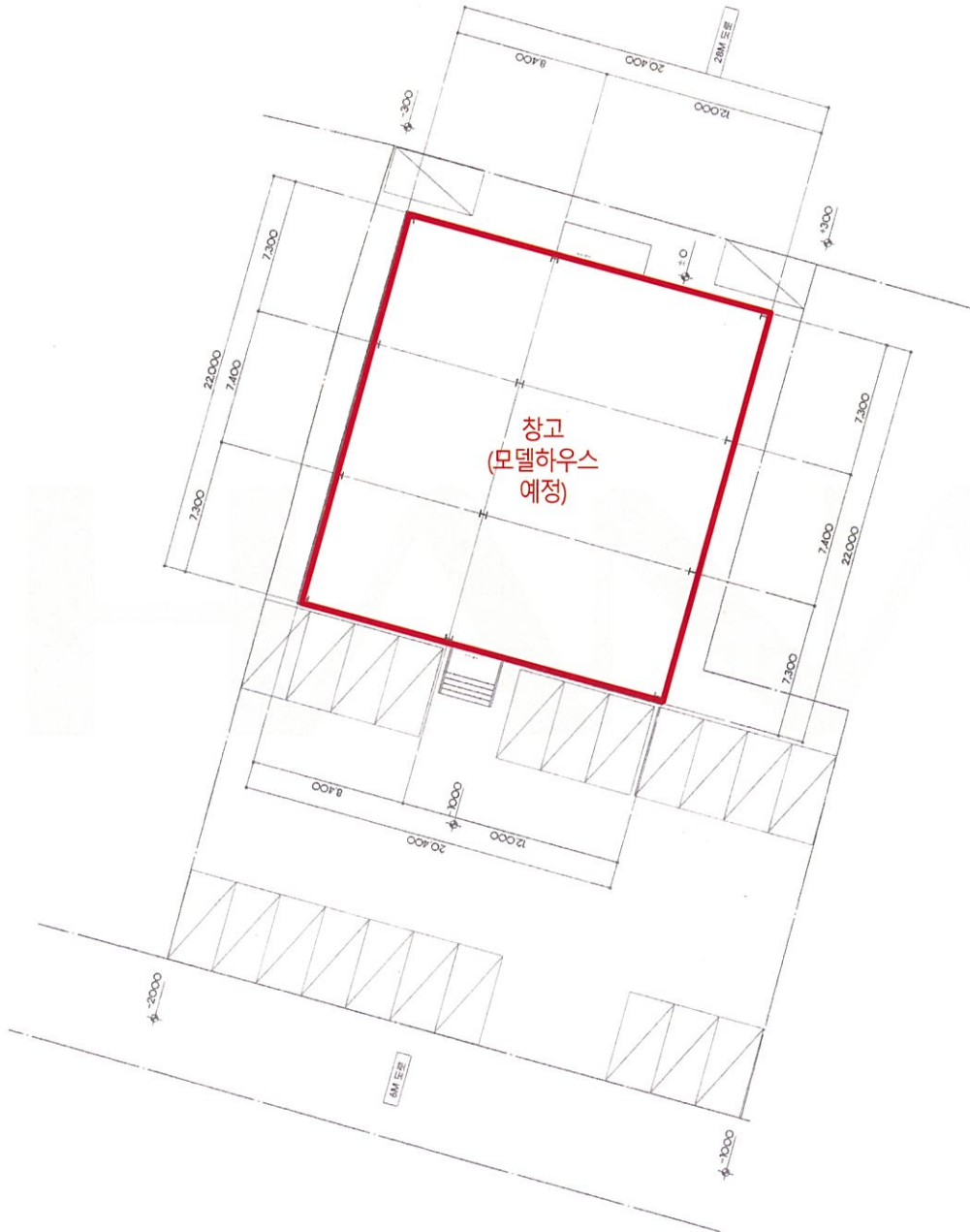
- (1) 373-12 (공부 대 216.2㎡)
- (2) 373-13 (공부 대 173.6㎡)
- (3) 373-14 (공부 대 375.9㎡)
- (4) 373-15 (공부 대 511.5㎡)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제외건물

건물 개황도



S : 1 / 400



[제시외 건물]

- ㄱ) 일반철골구조 기타지붕 일련번호(1), (3), (4) 지상 소재 단층 창고(모델하우스 예정) 약 414.8㎡
(가설건축물 축조신고 득, 실측면적 약 448.8㎡, 허가서상 일련번호(2) 포함 허가 득)

전입세대 및 임대차 조사 보고서

조사일자 : 2024년 03월 27일

조사자 직위: 차장

성명 : 황지성

1. 담보물 임대차 현황

일련 번호	임대부분	용도	면적 (㎡)	임차인	총 방수	사용 방수	임차보증금	월 임대료	조사의견 (면담자 등)
1	본건 전체	임대없이 공실 상태임.							-
		- 이 하 여 백 -							

2. 전입세대 현황

세대주 성명	임차계약자 성명	세대주와 관계	전입일자	비고
				해당 없음

임대차내용확인서

소재지	파출소 관영동 373-12913		
소유자	주) 제이아이앤제이	용도	

(1) 본인(들)은 위 표시 소재 부동산의 임차인(들)으로서 현 소유자 _____가 담보물건으로 제공함을 알고 본인(들)의 임차보증금을 보호받기 위하여 귀사 감정평가사가 감정평가하는 시점에서 아래와 같이 임대내용을 확인하며, 허위기재로 인한 본인 및 귀사의 재산상 손해에 대하여 본인(들)이 모든 책임을 질 것을 확약합니다.

- 아 래 -

임차인	임대차 부분	임대차내역		확인자 성명	확인자 (인)	임차인과의 관계
		임대차보증금	월 임대료			
	관세	임대보증금 20000000원	월 임대료 1000000원	김영철	[인]	직권 기재

(2) 위 임대차 내용은 본인 소유 부동산의 모든 임대사항이 기재된 것으로 사실과 다름이 없음을 확인하며 상기 임대차 내용 중 임차인 등 이해관계인 부재로 본인이 확인한 내용상의 허위기재가 있을 경우 이로 인한 귀사 및 채권자의 재산상 손해에 대해 본인이 모든 책임을 질 것을 확약합니다.

2024 . 9 . 29 .
소유자: _____ (인)



가설건축물 축조 신고필증

신고번호 2021-건축과-가설건축물축조신고-11

건축주 (주)제이아이앤제이 외 2인

대지위치 서울특별시 마포구 합정동

지번 373 - 12 외 3필지

※ '지번'은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.

전체개요	건축면적			연면적 합계		
	동별	구조	용도	건축면적(m ²)	연면적(m ²)	지상층수
		일반철골구조	가설건축물	414.8	414.8	1
동별개요						

존치기간 2024년03월31일

귀하께서 제출하신 가설건축물 축조신고서에 대하여 가설건축물 축조 신고필증을 「건축법 시행규칙」 제13조에 따라 교부합니다.

2021년04월27일

마포구청장



유의사항

「건축법 시행령」 제15조·제15조의2

• 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, 존치기간을 연장하려는 자는 존치기간 만료 7일 전까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다.

210mm×297mm [보존용지(2종) 70g/m²]





가설건축물축조 신고필증

건축주

포인트컨설팅(주)

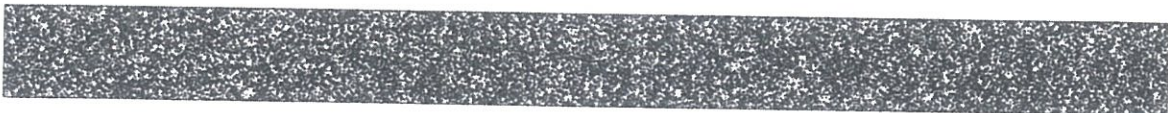
주식회사투운건설

대지위치

서울특별시 마포구 합정동 373 - 13

서울특별시 마포구 합정동 373 - 14

서울특별시 마포구 합정동 373 - 15





건축·대수선·용도변경 허가서

※ 건축물의 용도/규모는 전체 건축물의 개요입니다.

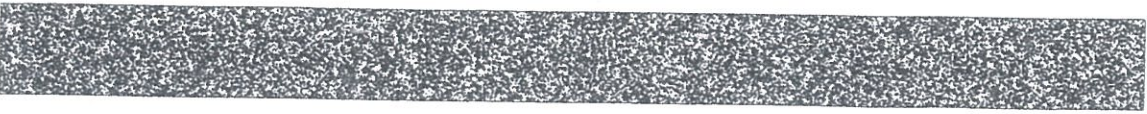
건축구분	신축	허가번호	2022-건축과-신축허가-102		
건축주	(주)제이아이앤제이외3인				
대지위치	서울특별시 마포구 합정동				
지번	373 - 12 외 4필지				
* "지번"은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제 8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소가 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.					
대지면적					1,628.77 m ²
건축물명			주용도	부시설(수거용오피스텔, 사무소), 판매시설(상점), 교육연구시설(학원)	
건축면적	971.36 m ²	건폐율	59.64 %		
연면적 합계	18,674.86 m ²	용적률	776.5 %		
가설건축물 존치기간					

동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)	동고유번호	동명칭 및 번호	연면적(m ²)
1	주건축물제1동	18,674.86			

귀하께서 제출하신 건축·대수선·용도변경(변경)허가 신청서는 건축법령의 규정에 적합하므로 건축·대수선·용도변경 허가서를 「건축법 시행규칙」 제8조·제12조의2에 따라 교부합니다.

2022년 06월 28일

마포구청장





건축·대수선·용도변경 허가서

건축주

포인트컨설팅(주)

주식회사투운건설

은호트레이딩(주)

관련지번	지목
서울특별시 마포구 합정동 373 - 13	대
서울특별시 마포구 합정동 373 - 14	대
서울특별시 마포구 합정동 373 - 15	대
서울특별시 마포구 합정동 373 - 22	대



건축 개요

대지 조건	대지 위치	서울시 마포구 합정동 373-12외4필지		
	지역 / 지구	합정상업지역(지구단위 계획구역)		
구분상 대지면적	373-12 데	216.2 m ²	373-22 데	445.9 m ²
	373-13 데	173.6 m ²		
	373-14 데	375.9 m ²		
	373-15 데	511.5 m ²		
도로면적	도로면적(기부채널):	94.33 m ²	합계면적	1628.77 m ²
건축면적				9713.6 m ²
연면적				18,674.86 m ²
유적(문화유산)				12,647.43 m ²
건폐율	법정 : 60%			59.64 %
	약용 : 53.0%	상한 : 77.690%		77.650 %
주 용 도	주 용 도	주 구 조	층 단	크리터
	주 용 도	주 구 조	층 단	크리터
건물 높이	건물 높이	78.8M		
	도로 관계	28M(도로)(3.7M(보행)) 8M(도로)(4.7M(보행))	조형 면적	15 %
주 처 대 수	법 적	인제, 업무시설	T대 / NOOM2	1979.08 / 100 = 19.2
		교육연구시설	T대 / ZOOM2	992.96 / 200 = 5.0
		공공시설	T대 / ZOOM2	980.97 / 200 = 4.9
		오피스빌	60M2이하	45호 X 0.8데 = 36.0
		오피스빌	14호 X 1.0데 = 14.0	104.0
		아파트(인도영)	90호 X 0.6데 = 54.0	104.0
		기개구조상: 12데(비위76+지이45)/지구조상: 7기개		192 데

층별 개요

구 분	면 적	용 도	비 고
지이15층	1,226.68	기개식 주차장, 오피스빌	
지이14층	1,315.64	주차장, 오피스빌, 계단실, 정외도면부	
지이13층	1,258.76	주차장, 오피스빌, 계단실	
지이12층	1,258.76	주차장, 오피스빌, 계단실	
지이11층	5.80	관리계엄실	
지이10층	902.54	업무시설(사무소), 판매시설(상점)	
지이9층	59.25	기개식주차장(층상층계엄)	
지이8층	737.94	판매시설(상점)	
지이7층	880.32	공공시설(공공업무시설)	
지이6층	890.22	교육연구시설(연원)	
지이5층	246.69	업무시설(사무소)	
지이4층	417.08	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이3층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이2층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이1층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이0층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이10층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이9층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이8층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이7층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이6층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이5층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이4층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이3층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이2층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이1층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이0층	689.03	업무시설(주거용오피스빌-9호)	
지이15층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이14층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이13층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이12층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이11층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이10층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이9층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이8층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이7층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이6층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이5층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이4층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이3층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이2층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이1층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
지이0층	534.10	공공주택(도시형생활주택, 인몰형아파트-9세대)	
유적(문화유산)	12,647.43	유적(문화유산)	
연면적	18,674.86	연면적	

* 공공기여 상환유치물 신청 개요

- 공공기여 유치물(인도영)
- 공공기여 유치물(오피스빌)
- 공공기여 유치물(주차장)
- 공공기여 유치물(관리계엄실)
- 공공기여 유치물(판매시설)
- 공공기여 유치물(교육연구시설)
- 공공기여 유치물(공공업무시설)
- 공공기여 유치물(업무시설)
- 공공기여 유치물(주거용오피스빌)
- 공공기여 유치물(인몰형아파트)



주 권. 건 설 사 시 무 스
architecture kengineers

PROJECT TITLE
공 시 영
마포구 합정동 373-12
인도영 건축공사

NOTE
기 사

DATE
일 월

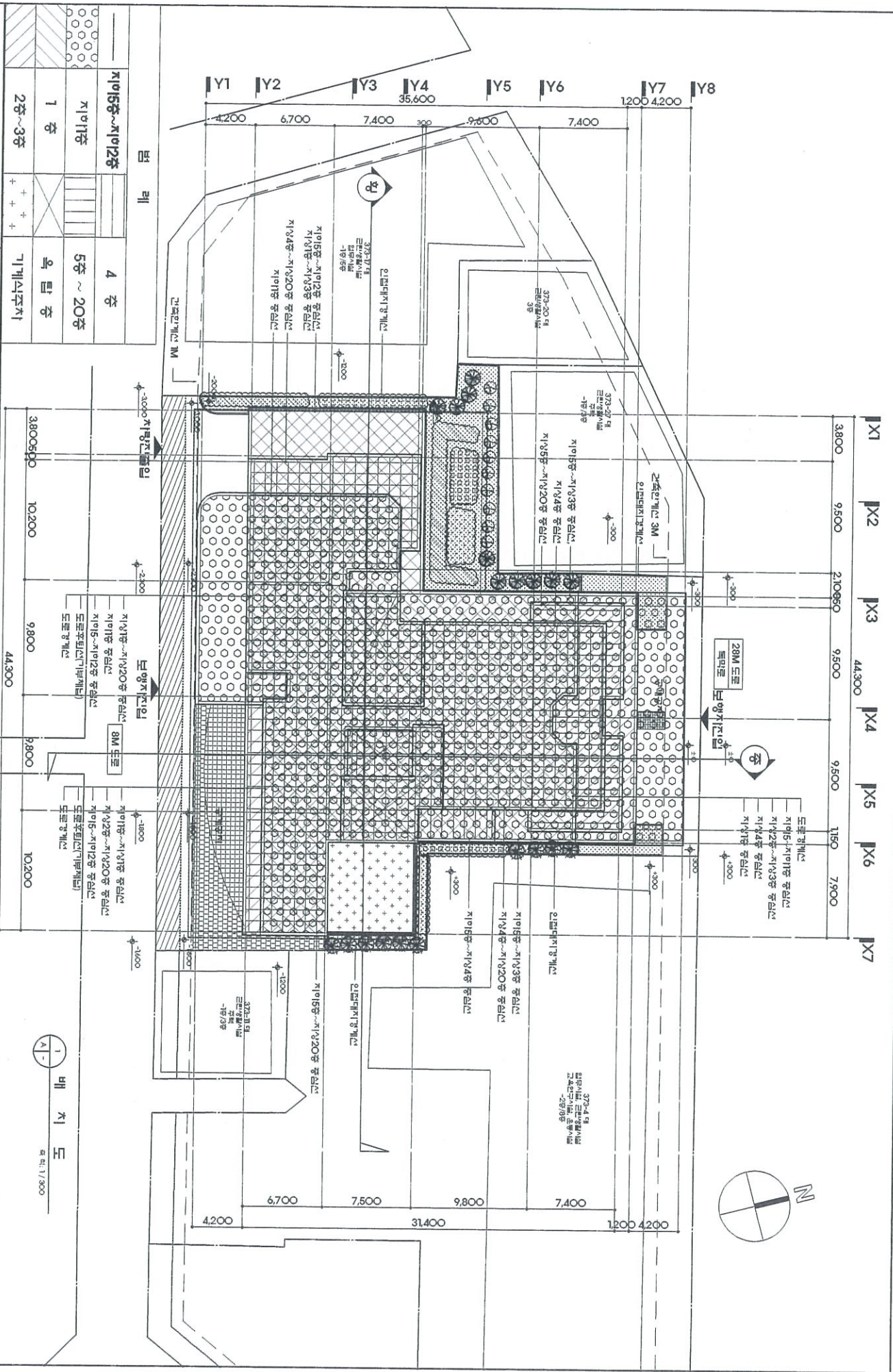
DRAWING NO.
도면 번호

NAME OF DRAWING
도면 명

SCALE
척 비

APPROVED BY
승 인

SHEET NO.
필 한 번 호

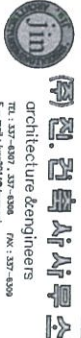


지15층~지12층	4 층
지11층	5층 ~ 20층
1 층	옥탑층
2층~3층	기계실주차

3800500	10200	9800	44300	9800	10200
---------	-------	------	-------	------	-------

지15층~지12층 중심선	지12층~지10층 중심선	지11층 중심선	지15층~지12층 중심선	도문구획선
지15층~지12층 중심선	지12층~지10층 중심선	지11층 중심선	지15층~지12층 중심선	도문구획선
지15층~지12층 중심선	지12층~지10층 중심선	지11층 중심선	지15층~지12층 중심선	도문구획선

배치도
비율: 1/300



원전엔지니어링
architects & engineers

PROJECT TITLE
미포구 입정동 373-12
인쇄지 신축공사

NOTE
기타

DATE
년 월 일

DRAWING NO.
도면 번호

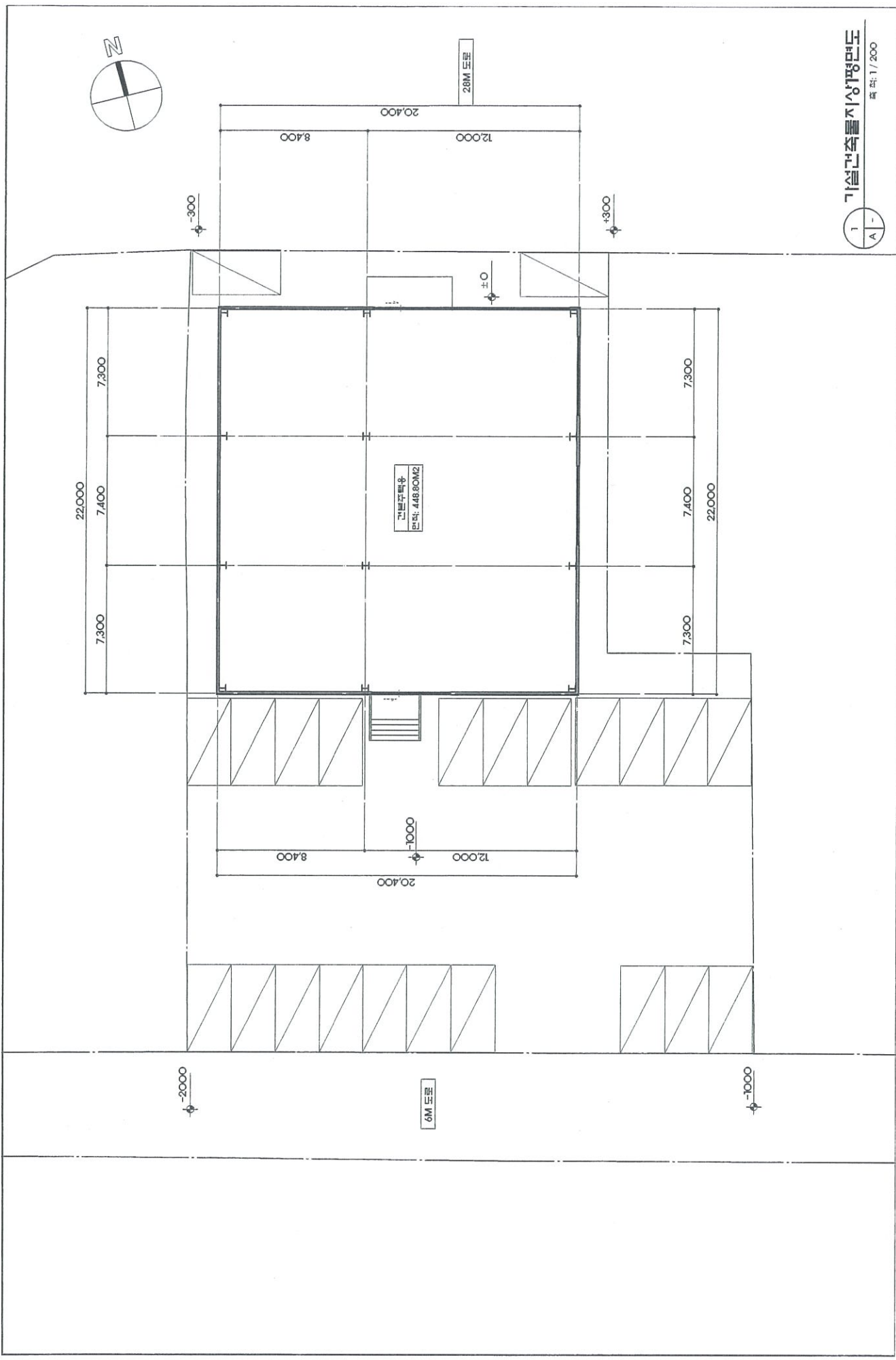
NAME OF DRAWING
도면명

SCALE
척도

APPROVED BY
승인인

SHEET NO.
입력번호

TEL: 337-4307, 337-4308 FAX: 337-4309
E-mail: jeng@netkorea.net



권리내역조사표

1. 근저당권

표시근거 : 등기사항전부증명서
발급(열람)일자 : 2024-03-26

순위	채권최고액	근저당권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

2. 전세권

순위	전세금액	전세권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

3. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

4. 기타 제한사항

순위	청구금액(원)	권리자	설정일자	비고
		- 해 당 없 음 -		

사 진 용 지

소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외
-----	------------------------



본건 전경(북동측 인근에서 촬영)



주위 환경(북동측 인근에서 촬영)



주위 환경(남동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지

소재지	서울특별시 마포구 합정동 373-12 외
-----	------------------------



본건 전경(남동측 인근에서 촬영)



제시외 건물 ㄱ)(가설건축물)



제시외 건물 ㄱ)(내부)



제시외 건물 ㄱ)(내부)