

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 황미애 소유물건(2024타경146797)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: MI02-2024-12-07

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

명일감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

문현석

감정평가액	이십사억칠천칠백이십육만일천원정(₩2,477,261,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황미애 (2024타경146797)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인원, 건축물대장 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 16	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	198.6	토지	198.6	8,740,000	1,735,764,000
	건물	462.73	건물	462.73		692,141,000
	제시외물건	(60)	제시외물건	60		49,356,000
합계					₩2,477,261,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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		
1	서울특별시 강서구 화곡동	1081-16	대	제2종 일반주거지역	198.6	198.6	8,740,000	1,735,764,000		
가	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로26가길 43-7	1081-16 에이 브릴 하우스1	다중주택 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트 지붕 4층						
					지1층	107.99	107.99	1,222,000	131,963,780	관찰감가 등 1,300,000 X 47/50
					1층	105.59	105.59	1,410,000	148,881,900	1,500,000 X 47/50
					2층	97.7	97.7	1,692,000	165,308,400	1,800,000 X 47/50
					3층	97.7	97.7	1,692,000	165,308,400	1,800,000 X 47/50
					4층	41.99	41.99	1,692,000	71,047,080	1,800,000 X 47/50
					옥탑1층 (연면적제외)	11.76	11.76	819,000	9,631,440	900,000 X 47/50
ㄱ	<제시외물건> 위동소	1081-16	주택	조립식패널조 4층	(60)	60	822,600	49,356,000	관찰감가 등 900,000 X 32/35	
합 계								₩2,477,261,000.-		
				이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "신월초등학교" 및 지하철역 "화곡역" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

II. 감정평가액의 기준 및 감정평가 조건

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 합리적인 판단력과 거래의사가 있는 독립된 당사자 사이의 거래에서 자산이 교환될 수 있는 금액인 시장가치를 기준하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준 시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 현장 및 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일로 정하였음.

3. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 13일부터 12월 16일로 현장을 방문하여 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 조건

해당사항 없음.

5. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 층, 호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 함.
- 본건 지상 및 경계지상에 소재한 콘크리트, 담장, 난간 등은 토지에 포함 평가하였으며, 본건 건물 창호부분 등에 설치된 방범창, 가림판 등은 건물에 포함 평가하였음.
- 본건 건물개황도는 다수 방문하였으나 이해관계인의 폐문 부재 등으로 확인하지 못하여 건축물 현황도면 및 외부관찰, 탐문조사 등을 참고하여 도시하였는바 경매 진행시 참고하시기 바람.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)]

- ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지의 감정평가)]

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가에 관한 규칙 제15조 (건물의 감정평가)]

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다

2. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건 토지에 적용한 감정평가방법

- 주된 감정평가방법

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 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 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

- 다른 감정평가방법(감정평가에 관한 규칙 제12조 2항)

다른 감정평가방법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

(2) 대상물건 건물에 적용한 감정평가방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 감정평가에 관한 규칙 제15조에 근거 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

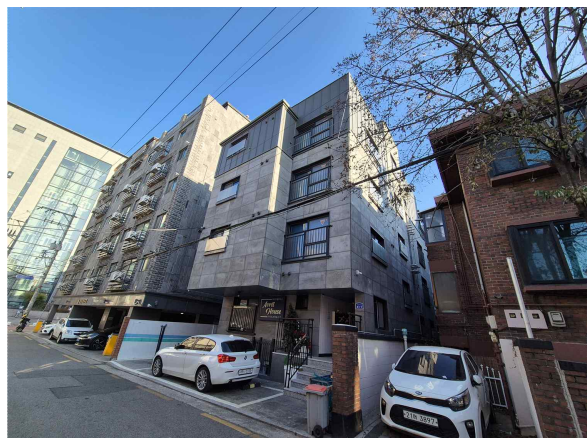
IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 토지

기호	소재지, 지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	서울특별시 강서구 화곡동 1081-16	198.6	대	제2종 일반주거지역	주거용	세로 한면 (가)	세장형 평지	3,650,000

2. 건물

일련 번호	소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1081-16 [도로명 주소 : 서울특별시 강서구 화곡로26가길 43-7]						
	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	주용도	구조
가)	117.59	59.21	450.97	172.7	지하1층/ 지상4층	2021.9.3.	다중주택/ 1종근린생활시설	철근 콘크리트 구조



※ 옥탑(연면적제외) 11.76㎡ 포함시 전체 건물면적 462.73㎡임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 토지 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였음.

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	화곡동 1083-15	138.6	대	주거용	제2종 일반주거	세로 한면 (가)	정방형 평지	3,650,000

(2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 지가변동률로서 비교표준지와 대상토지가 있는 서울특별시 강서구 주거지역의 지가변동률을 적용함.

대상지역	지가변동률	비 고
서울특별시 강서구 주거지역	2.062%	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.783 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185 $(1 + 0.01783) * (1 + 0.00185 * 46/31)$ ≒ 1.02062

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

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

(4) 개별요인 비교 (주거지대)

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

대상 토지	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
대상토지는 비교표준지 대비 면적 등 획지조건에서 다소 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 인근 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
주거지역	주거용	세로변	8,000,000 ~ 10,000,000원/㎡	-

다. 인근 감정평가사례

기호	소재지	지목 이용상황	용도 지역	도로 교통	감정 평가 목적	기준시점	토지 면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가 (원/㎡)
1)	화곡동 1083-14	대 주거용	2종 일반 주거	세로 한면 (가)	담보	2024.04.17	164.3	8,440,000	3,650,000
2)	화곡동 1086	대 주상용	2종 일반 주거	중로 각지	시가 참고	2024.02.08	151.3	11,240,000	4,155,000
3)	화곡동 1083-2	대 상업용	2종 일반 주거	중로 한면	담보	2023.06.05	256.3	10,700,000	4,675,000

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

기호	소재지	지목	토지면적 건물면적 (㎡)	용도지역 이용상황	형상/지세 도로조건	거래시점 사용승인일	거래금액 (천원)	사례단가 당해개별지가 (원/㎡)
#1	화곡동 1081-7	대	117.8	2종 일반주거	세장형 /평지	2024.10.31	1,300,000	10,552,000
			179.24	주상용	소로각지	1990.03.14		3,944,000
1) 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 2) 건물가격 산출근거: $1,300,000 \times (45-34)/45 \times 179.24 \approx 56,958,000$ 원 3) 토지단가: $(1,300,000,000 - 56,958,000) / 117.8 \approx 10,552,000$ 원								
#2	화곡동 1048-48	대	131.7	2종 일반주거	자루형 /평지	2024.07.11	1,000,000	6,342,000
			189.38	주거용	세로한면 (가)	2003.01.14		3,672,000
1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2) 건물가격 산출근거: $1,500,000 \times (50-21)/50 \times 189.38 \approx 164,761,000$ 원 3) 토지단가: $(1,000,000,000 - 164,761,000) / 131.7 \approx 6,342,000$ 원								
#3	화곡동 1086-25	대	134.1	2종 일반주거	가장형 /평지	2022.02.07	1,310,000	9,769,000
			-	주거기타	중로각지	-		3,672,000
1) 토지만의 거래임. 2) 토지단가: $1,310,000,000 / 134.1 \approx 9,769,000$ 원								

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

마. 평가사례 또는 거래사례의 선택

인근지역 내 평가사례 및 거래사례로서 용도지역, 지목, 주위환경 등이 동일 또는 유사하며

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준시점 및 거래시점이 최근 1년 이내의 비교성이 높은 사례 중 **평가사례 1)**을 표준지 A에 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

바. 그밖의 요인 격차율 산정

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

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율	보정치 결정
평가사례 1)	8,440,000	1.01651	1.000	1.000	8,579,344	2.303	2.30
표준지 A	3,650,000	1.02062	1.000	1.000	3,725,263		
산 정 내 역							
시점수정	서울특별시 강서구 주거지역 (2024.04.17. ~ 2024.12.16.) (1.01651)						
지역요인	비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함. (1.000)						
개별요인	비교표준지는 평가사례와 비교시 각 개별요인에서 대체로 대등함.						
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그밖의요인 보정치							
기호	비교표준지 표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,650,000	1.02062	1.000	1.020	2.30	8,739,467	8,740,000

※ 산정단가에서 천원단위 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

(1) 비교거래사례의 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하고 최근 1년 이내 거래이며 비교가능성이 높은 거래사례 #1를 선정하였음

(2) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000)

(3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사 발표한 지가변동률로서 거래사례와 대상토지가 있는 서울특별시 강서구 주거지역의 지가변동률을 적용함.

사군구(산정기간)	시점수정치	비고
서울특별시 강서구 주거지역 (2024.10.31.~2024.12.16.)	0.281% (1.00281)	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185 $(1 + 0.00185 * 1/31) * (1 + 0.00185 * 46/31)$ ≈ 1.00281

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 지역요인 비교

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

(5) 개별요인 비교 (주거지대)

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

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#1	0.93	0.95	1.00	0.93	1.00	1.00	0.822
대상토지는 거래사례와 비교시 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성) 및 접근조건(접근성 및 편의성), 획지조건(접면너비, 각지 여부)에서 각각 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	10,552,000	1.000	1.00281	1.000	0.822	8,698,117	8,700,000

※ 산정단가에서 천원단위 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	8,740,000	8,700,000	-

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

4. 토지 감정평가액

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	서울특별시 강서구 화곡동 1081-16	198.6	198.6	8,740,000	1,735,764,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 건물 감정평가액 산출근거

1. 대상 건물의 현황

기호	규모	구조	주용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물관리상태
가	지하1층 /지상4층	철근콘크리트 구조	다중주택, 제1종근린생활시설	450.97	2021.09.03.	上

※ 구조 및 주용도는 건축물대장상 용도임. 옥탑(연면적제외) 11.76㎡ 포함시 전체 건물면적 462.73㎡임.
제시외건물(ㄱ)은 4층에 무단증축된 위반건축물로 대장상 등재된 면적은 60㎡임.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 본건 건물의 재조달원가는 건물신축단가표를 기준으로 대상건물의 구조, 시공의 질과 상태, 노후화 정도 등의 제요인을 종합 참작하여 결정함.

(1) 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-5-5-9	다가주택	철근콘크리트구조 평지붕	2	1,845,000	50(45~55)
1-5-5-9	다가주택	철근콘크리트구조 평지붕	3	1,606,000	50(45~55)
1-5-5-6	다가주택	철근콘크리트구조 박공지붕/아스팔트싱글	3	1,654,000	50(45~55)
1-6-8-6	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕 틀/아스팔트싱글	3	886,000	35(30~40)

(출처: 건축물재조달원가자료집, 한국감정평가사협회, 2023년)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 부대설비 보정단가 자료

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	35,000~40,000
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	50,000~60,000
냉난방설비	장비+기계실, 공조배관, 덕트	223,000~288,000
소화설비	제연덕트	20,000~26,000
발전설비	가스발전기	420,000~500,000(원/Kw)
승강기설비	10층, 11인승 2대	47,000,000~52,000,000(대)

(3) 부대설비 보정단가의 결정

기호	층별	용도	부대설비 보정단가 (원/㎡)	비고
가	지하1~지상1층	제1종근린생활시설	100,000	
	지상2~지상4층	단독주택(다중주택)	150,000	
	옥탑	옥탑	-	

(4) 재조달원가 결정

기호	층별	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	지하1층	1,200,000	100,000	1,300,000	50	제1종근린생활시설
	지상1층	1,400,000	100,000	1,500,000	50	제1종근린생활시설
	지상2층	1,650,000	150,000	1,800,000	50	다중주택
	지상3층	1,650,000	150,000	1,800,000	50	다중주택
	지상4층	1,650,000	150,000	1,800,000	50	다중주택
	옥탑	900,000	-	900,000	50	옥탑

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 관리상태 및 그 현황 등을 고려하여 물리적, 기능적, 경제적 감가요인 등에 따른 정액법을 적용하였음.

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
가	지하1층	1,300,000	50	47	0.940	1,222,000	관찰감가 등
	지상1층	1,500,000	50	47	0.940	1,410,000	관찰감가 등
	지상2층	1,800,000	50	47	0.940	1,692,000	관찰감가 등
	지상3층	1,800,000	50	47	0.940	1,692,000	관찰감가 등
	지상4층	1,800,000	50	47	0.940	1,692,000	관찰감가 등
	옥탑	900,000	50	47	0.940	819,000	관찰감가 등

4. 건물 감정평가액

기호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
가	지하1층	107.99	107.99	1,222,000	131,963,780
	지상1층	105.59	105.59	1,410,000	148,881,900
	지상2층	97.7	97.7	1,692,000	165,308,400
	지상3층	97.7	97.7	1,692,000	165,308,400
	지상4층	41.99	41.99	1,692,000	71,047,080
	옥탑	11.76	11.76	819,000	9,631,440
합계		462.73	462.73	-	692,141,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 제시외물건 감정평가액 산정

(1) 제시외물건 현황

기호	층별	용도	구조 / 지붕	면적(㎡)	비고
ㄱ	지상4층	주택	조립식패널조 / 아스팔트싱글지붕	60	건축물대장에 위반건축물로 등재

(2) 재조달원가 및 적용단가 결정

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	지상4층	900,000	35	32	0.914	822,600	관찰감가 등

(3) 제시외물건 감정평가액

기호	층별	용도	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액	비고
ㄱ	지상4층	주택	60	822,600	49,356,000	관찰감가 등

6. 기타사항

- 본건 건물 일반건축물대장상 위반건축물(주택과-42800(2021.11.05.)호에 의거 위반건축물 표기[4층 무단증축 60㎡])로 등재되어 있으니 경매입찰시 관련 기관에 이행강제금 부과 여부 등 반드시 확인하시기 바람. 또한 4층 무단증축된 부분은 건축물대장상 등재된 위반 면적을 기준으로 제시외물건으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 건물 다수 현장 방문 조사시 이해관계인의 폐문부재로 해당 이용상황은 일반건축물대장상 기재된 제1종근린생활시설 및 다중주택으로 판단하였고, 건물 내부의 경우 건축물대장상 현황도를 기준하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토지(1)	1,735,764,000	공시지가기준법
	건물(가)	692,141,000	원가법
	제시외물건(ㄱ)	49,356,000	원가법
	합계	2,477,261,000	

결정의견	토지의 경우 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 합리성이 인정되므로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 결정하였으며, 건물의 경우 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.
------	--

2. 그 밖의 특이사항

-

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 강서구 화곡동 소재 "신월초등학교" 및 지하철역 "화곡역" 서측 인근에 위치하며 주변은 다세대주택, 다가구주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역이 소재하는 등 교통 상황은 다소 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 다중주택 및 제1종근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역 경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제 권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 기타 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상4층(옥탑포함)으로서,

외벽: 외장석재붙임 마감 등

내벽: 벽지, 타일 마감 등

창호: 샷시 창호 등

(2) 이용상태

건축물대장상 다중주택 및 제1종근린생활시설로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, CCTV설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지상4층에 무단증축(일반건축물대장상 위반건축물 등재)된 건물이 소재하는 바, "제시외목록"으로 추가하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

위 무단증축외 사항으로 건축물대장상 지하1층, 지상1층은 제1종근린생활시설로 등재되어 있으나 현황 탐문조사 등 결과 주거용으로 이용 중인 것으로 판단되오니 경매 진행시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

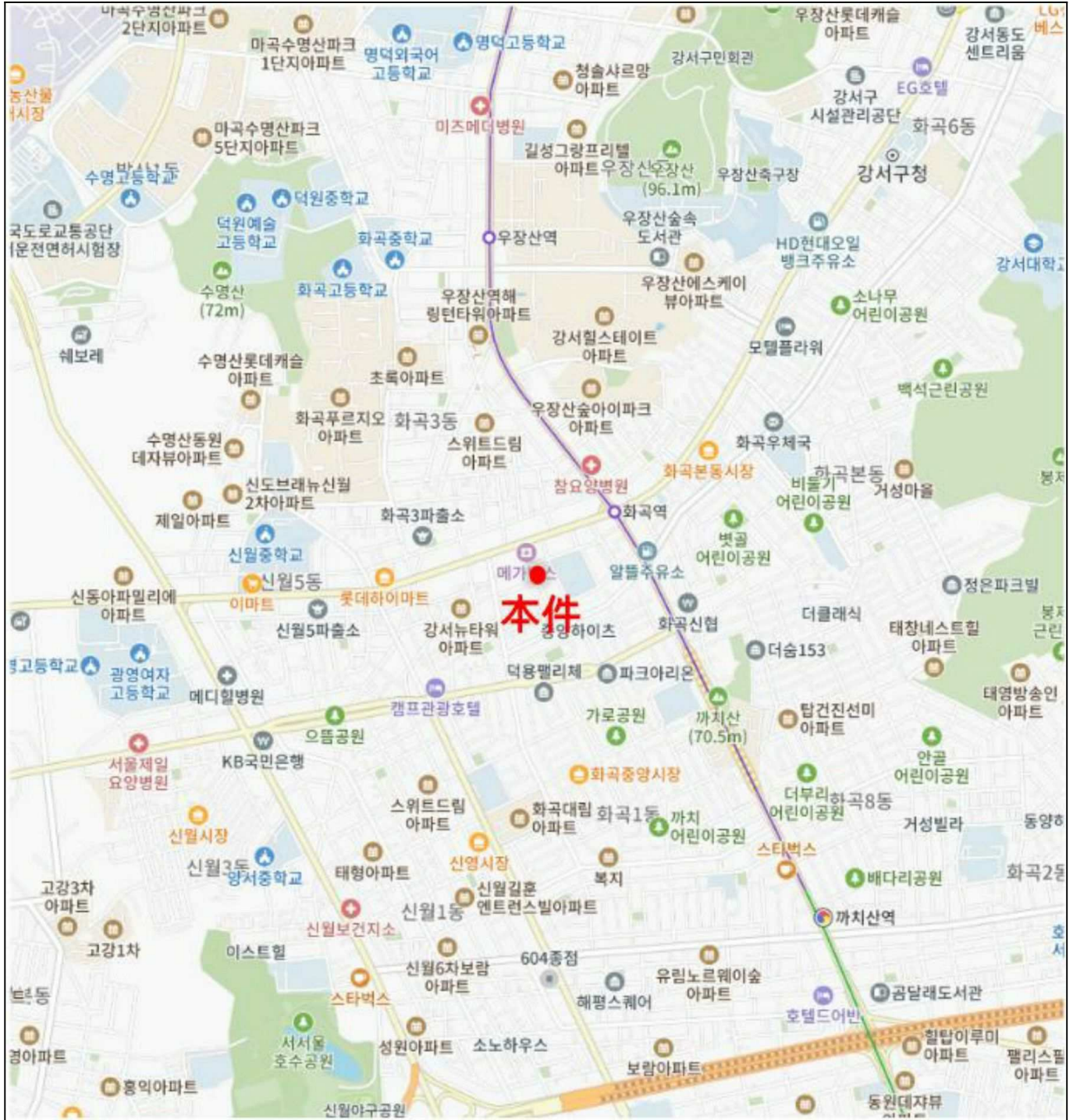
임대관계 기타 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1081-16



위치도

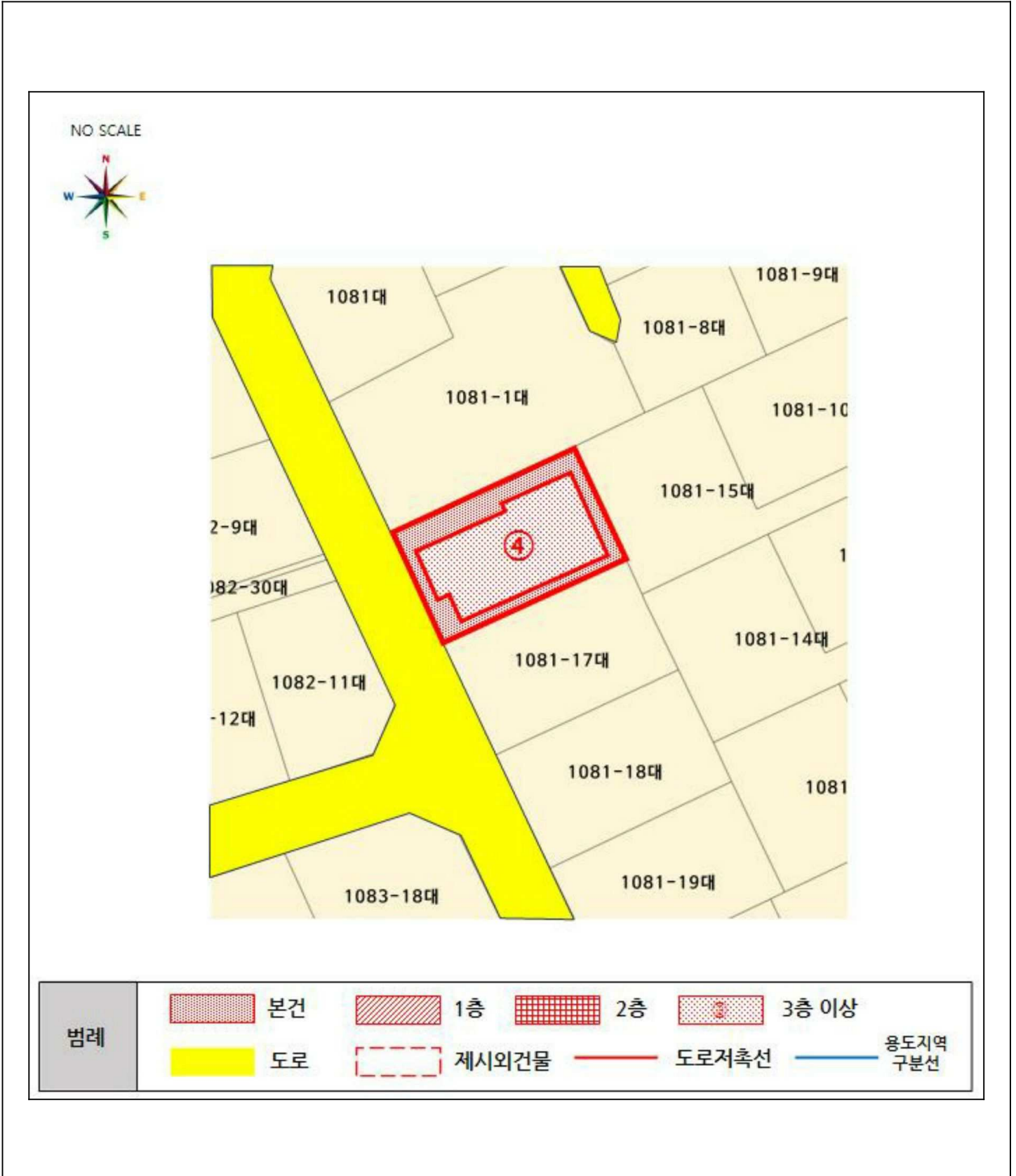


소재지

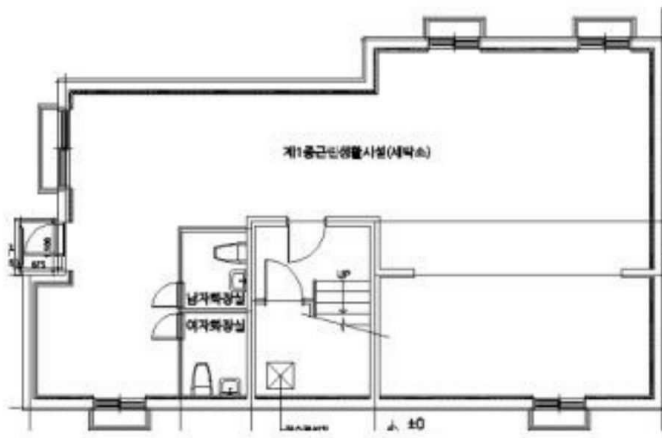
서울특별시 강서구 화곡동 1081-16



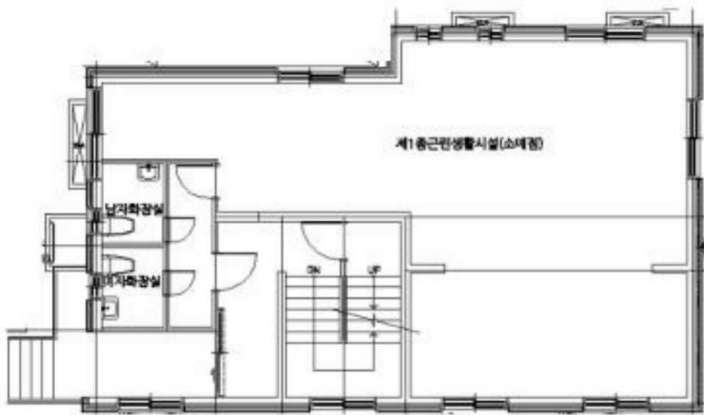
지 적 도



건물개황도1

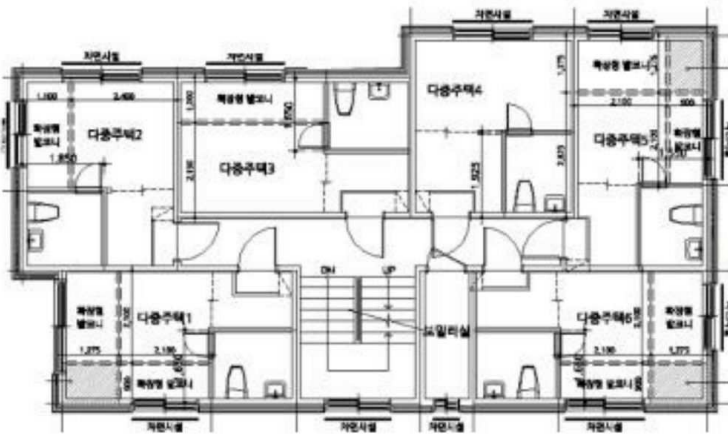


(가) 지하1층
(대상상 건축물현황도)

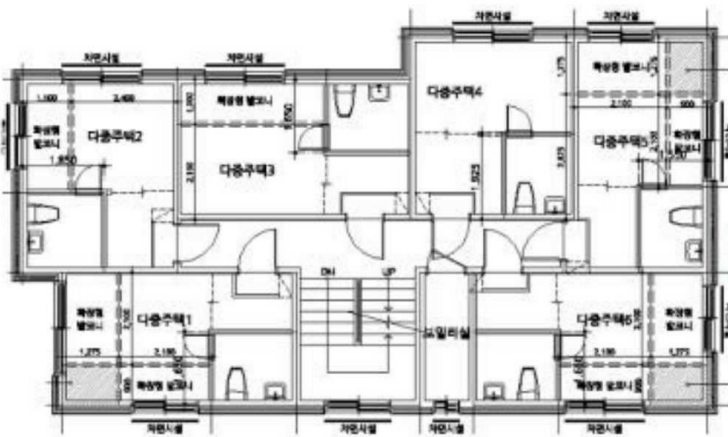


(가) 지상1층
(대상상 건축물현황도)

건물개황도2



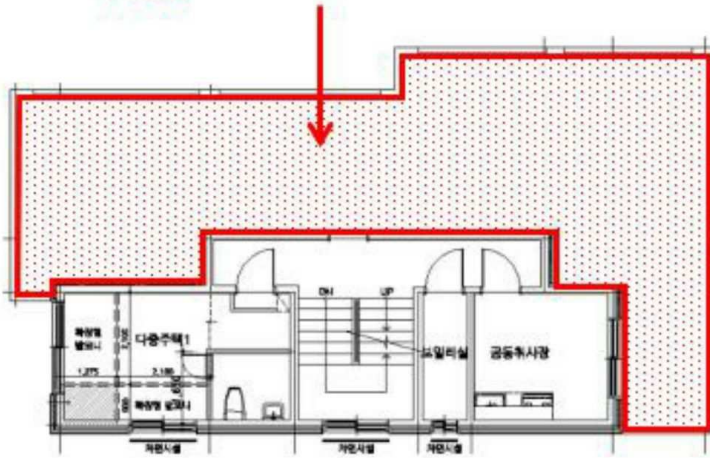
(가) 지상2층
(대장상 건축물현황도)



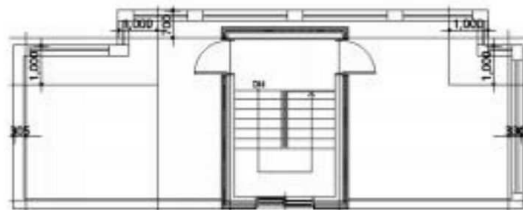
(가) 지상3층
(대장상 건축물현황도)

건물개황도3

일반건축물대장상 주택과-42800(2021.11.05)
호에 의거 위반건축물 등재됨(4층 무단증축면
적 60㎡)



(가) 지상4층
(대장상 건축물현황도)



(가) 옥탑
(대장상 건축물현황도)

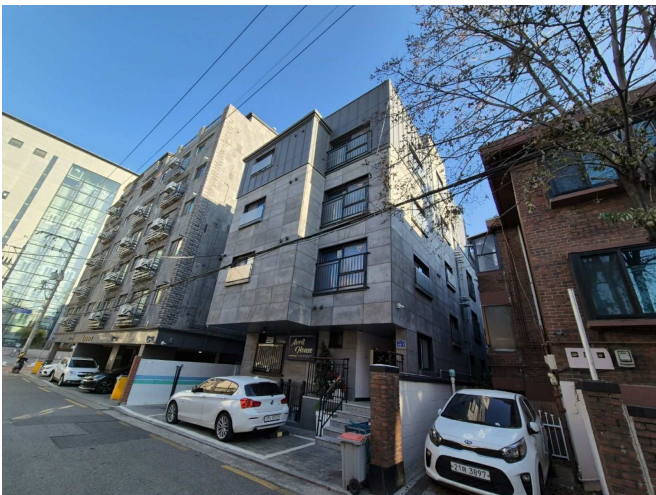
사 진 용 지



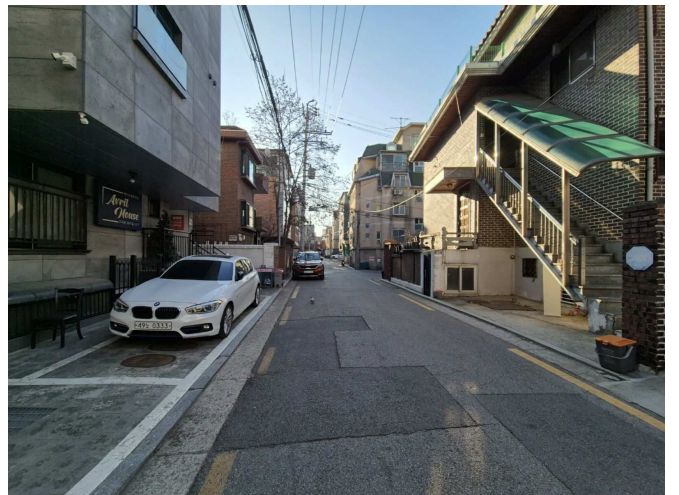
본건 건물 전면부 전경



본건 건물 측면부(북서측) 전경



본건 건물 측면부(남동측) 전경

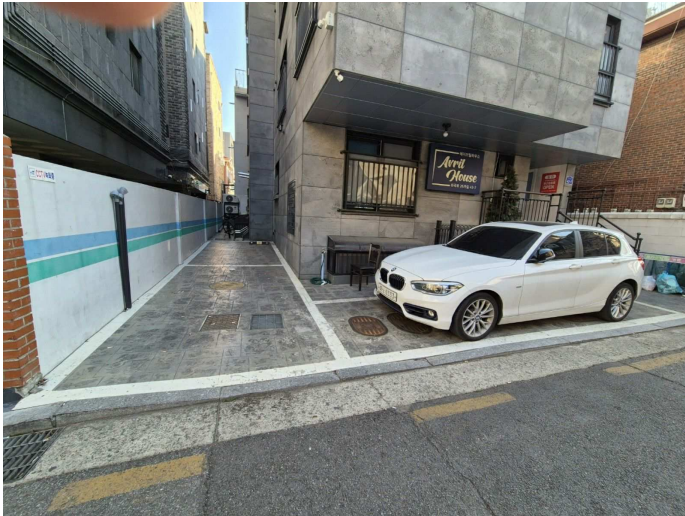


북서측에서 촬영한 접면도로 및 주위환경

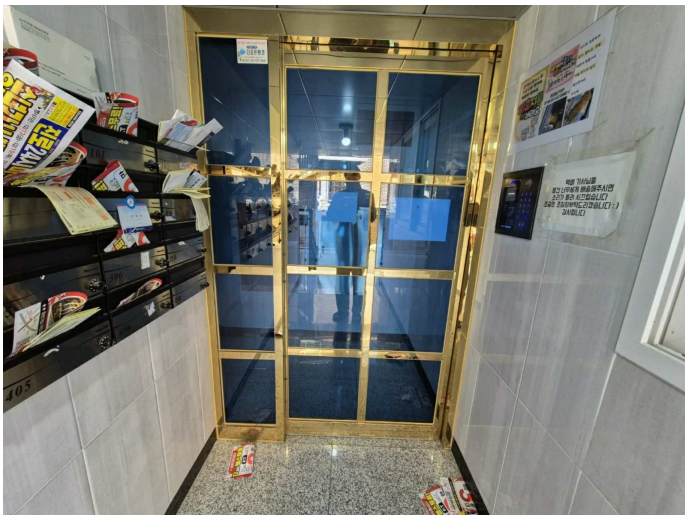
사 진 용 지



남동측에서 촬영한 접면도로 및 주위환경



1층 주차장



1층 주출입구