

# 감정평가서

건명	김규숙 소유물건(2024타경146735)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정
감정서번호	정평2412-12-01



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

(주)감정평가법인 정평

서울특별시 강남구 강남대로 150길12 대원빌딩 302호(논현동)  
TEL : (02)6956-9601 FAX : (070)8266-9600



# (토지건물)감정평가표

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

감정평가사  
한금추

한금추



(주)감정평가법인 정평 대표이사 한금추



감정평가액	이십이억팔천팔백삼십일만팔천일백원정 (₩2,288,318,100.-)		
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이해정	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김규속 (2024타경146735)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 및 공부	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 18	2024. 12. 18 2024. 12. 20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		187.70	토지	187.70	8,000,000	1,501,600,000
건물		458.87	건물	458.87	-	696,718,100
제시외건물		(60)	건물	60	1,500,000	90,000,000
합계						₩2,288,318,100

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

심사자 : 감정평가사

김경숙



심사  
확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '지하철 2호선'과 '5호선' 까치산역 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가 건임

### 2. 감정평가의 대상 물건 / 개황

#### 가. 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2024년 1월 1일 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	서울특별시 강서구 화곡동 349-24	187.7	대	다중주택 및 근생	제2종일반 주거지역	3,596,000	-

#### 나. 건물

기호	구조	주용도	층별	면적(㎡)	사용승인일
가	철근콘크리트조 평스타브지붕 4층	다중주택 및 근린생활시설	지하1층 / 지상4층	458.87	2022.02.07

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 따라 가격조사(현장조사)를 완료한 일자인 2024년 12월 18일임.

#### 나. 현장조사 기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.12.18일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인 및 조사하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

가. 본건의 소재지, 지번, 종류, 지목, 위치, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록, 지적공부 및 등기사항전부증명서 등에 의거 확정하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 공부상 위반사항이 존재하는 '위반건축물'로서 2023.04.07.일 4층 조립식패널(철근콘크리트조 기타지붕으로 탐문조사 됨) 주거 확장(60㎡)으로 확인되나, 현황 확인불가(현황 및 이용상황 탐문조사함)한 상태로 관찰감가를 병행하였으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 현장조사시 현장 관리인의 부재로 건축물대장 도면 및 외부 현황을 조사하였으며, 내부를 확인하지 못 하였으므로 업무에 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법(토지, 건물)

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

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

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 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 감정평가법인등이 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 감정평가법인등이 「주식회사의 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다. <개정 2022. 1. 21.>

② 삭제 <2016. 8. 31.>

## 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건 토지에 대한 감정평가에 관한 규칙 “제14조”에 의하여 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 용제, 시공의 정도 및 관리·이용상태 등을 종합 참작하여 원가법을 적용하여 평가하였음.

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제5조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

기본적사항의 확정 → 처리계획의 수립 → 대상물건의 확인 → 자료수집 및 정리  
→ 자료검토 및 가격형성요인의 분석 → 평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 거래사례

#### 가. 인근지역 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

일련 번호	소재지 지번	지 목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	사용승인
					건물면적(㎡)				
a	화곡동 340-7	대	제2종일주 상업용	중로 한면	313.6	4,300,000,000	11,272,505	2022.04.19	2001.08.21
					841.46				

의견 a : 상기 사례는 토지·건물의 거래사례임.

#### 나. 거래사례'a' 토지단가 산출근거

구분	용도	제조달원가	잔존가치율	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	결정가격(원)
구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조, (철근)평스라브지붕/ 지하1층, 지상4층(2001.08.21)						
용도 : 근생 및 단독주택						
건물연면적 : 841.46㎡						
건물가격산정(다가구 및 근생) / 연면적제외(계단실등) 포함가격						
지하1층 : 167.9 X 840,000(1,400,000X30/50) ≒ 126,932,400원(만년감가)						
1~4층 : 695.0 X 1,020,000(1,700,000X30/50) ≒ 708,900,000원(만년감가)						
토지단가 산출		[4,300,000,000(거래가격)-764,942,400(건물가격)] /313.6 = 11,001,480원				

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지 목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	화곡동 353-96	대	제2종일반주거지역 단독주택	세로(가)	158.30	8,010,000	2023.03.22	담보
d	화곡동 348-16	대	제2종일반주거지역 다세대주택	세로(가)	184.90	8,170,000	2021.07.14	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 유사 또는 동일한 표준지로서 비교 표준지 A를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.01.01 )

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	화곡동 349-5	143.6	대	다세대	제2종 일주	세로 (가)	가장형 평 지	3,596,000

#### 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시 점 수정치	비교
1	A	서울특별시 강서구 (24.01.01~24.12.18)	주거	1.02075	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.783 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185 $( 1 + 0.01783 ) * ( 1 + 0.00185 * 48/31 )$ ≒ 1.02075

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 다. 지역요인의 비교

결정의견	본건 기호(1)와 비교표준지(A)는 인근지역으로 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인의 비교

### ■ 개별요인의 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정의견		본건은 비교표준지 대비하여 대체로 유사하나, 획지조건에서 가장형과 세장형의 차이로 열세함을 반영함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 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, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	a

#### ■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 최근의 사례이면서 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준, 토지의 면적 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 'a'를 비교사례로 선정하였음.

#### ■ 비교사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
a	화곡동 340-7	대	제2종일주 상업용	중로한면	313.6	11,001,480	2022.04.19	거래사례

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

구 분	기호	단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격(원/㎡)	보정치
평가사례	a	11,001,480	1.03719	1.000	0.698	7,964,616	2.16983
비교표준지	A	3,596,000	1.02075	1.000	1.000	3,670,617	

시점수정	서울특별시 강서구 (22.04.19~24.12.18) (주거)	1.03719
------	------------------------------------	---------

지역요인비교	매매사례(a)는 비교표준지(A)의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등함.	1.000
--------	---	-------

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

비교표준지	매매사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
A	a	0.90	1.00	0.80	0.97	1.00	1.00	0.698
비교표준지는 사례지 대비 가로(세로/소로) 및 환경(주거지대/주상지대), 획지조건(가장형의 정도)이 열세, 그 외 요인은 대등함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

그 밖의 요인 산정치	그 밖의 요인 결정치
2.16983	<b>2.16</b>

### 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	3,596,000	1.02075	1.000	0.98	2.16	7,769,962	<b>7,800,000</b>

※ 산정가격을 만원단위에서 반올림하여 가격 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

#### ■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1	a

#### ■ 비교사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

일련 번호	소재지 지번	지 목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	사용승인
a	화곡동 340-7	대	제2종일반주거 상업용	중로 한면	313.6 841.46	4,300,000,000	11,001,480	2022.04.19	2001.08.21

의견 a : 상기 사례는 토지·건물의 거래사례임.

### 나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일 반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시 점 수정치	비고
1	a	서울특별시 강서구 (22.04.19~24.12.18)	주거	1.03719	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.381 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.385 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.379 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.351 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.320 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.194 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.245 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.268 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.424 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.783 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.185  $(1 + 0.00381 * 12/30) * (1 + 0.00385) * (1 + 0.00379) * (1 + 0.00351) * (1 + 0.00320) * (1 + 0.00194) * (1 - 0.00090) * (1 - 0.00245) * (1 - 0.00268) * (1 + 0.00424) * (1 + 0.01783) * (1 + 0.00185 * 48/31) = 1.03719$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

### 라. 지역요인 비교

결정의견	본건 기호(1)과 거래사례(a)는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연 환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

격차율

본건	매매 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	0.90	1.00	0.80	0.97	1.00	1.00	0.698
비교표준지는 사례지 가로(세로/소로) 및 접근, 환경(주거지대/주상지대), 획지조건(가장형의 정도)이 열세, 그 외 요인은 대등함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	11,001,480	1.000	1.03719	1.00	0.698	7,964,616	8,000,000

※ 산정가격을 만원단위에서 반올림하여 가격 결정함.

### 3. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	1)공시지가기준법 (원/㎡)	2)거래사례비교법 (원/㎡)	3)결정단가 (원/㎡)	비고
1	8,000,000	8,000,000	8,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 건물 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 표준신축단가 (건축물 재조달원가 자료집 2023년)

분류번호	용도	구 조	급수	표준신축단가(원/㎡)	내용연수
02-04-05-09	도시형 생활주택	철근콘크리트조/평지붕	2급	1,705,000	50 (45~55)

### 2. 재조달원가의 결정

상기의 표준신축단가표를 참고로 하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정함.

층별	구분	구 조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
지하1층	근린생활시설	철근콘크리트조	근린생활시설	1,200,000	2022.02.07
1~4층	다중주택	철근콘크리트조	도시형 생활주택	1,700,000	

### 3. 건물단가의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물 특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

층별	구 분	재조달원가 (원/㎡)	총내용 연수	실제 경과연수	잔존 연수	건물단가 (원/㎡)	비고
지하1층 및 옥탑	근린생활시설 및 옥탑	1,200,000	50	2	48	1,150,000	경년감가 (정액법)
1~4층	주거용	1,700,000	50	2	48	1,630,000	

### 4. 건물가격의 결정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	구분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	결정가액(원)
가	지하1층 및 옥탑	근린생활시설 및 옥탑	106.75	1,150,000	122,762,500
	1층~ 4층	다중주택	352.12	1,630,000	573,955,600
합계			458.87	-	696,718,100

### VI 감정평가액 결정의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호 1	187.7	8,000,000	1,501,600,000
건물	기호 가	458.87	-	696,718,100
제시외 건물	기호 ㄱ)	60	1,500,000	90,000,000
합계				2,288,318,100

# 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	349-24	대	제2종일반주거	187.7	187.7	8,000,000	1,501,600,000	비준가격
가	동 소  [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로 17가길 8-6	349-24	단독주택 (다중주택) 및 근린 생활시설	철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 4층  지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층	94.71 108.24 98.3 97.27 48.31 12.04	458.87	-	696,718,100	복성가격
ㄱ	제시외 건물 상 동	349-24	주거용	철근콘크리조 4층 일부	(60)	60	1,500,000	90,000,000	복성가격 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,288,318,100.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 '지하철 2호선' 과 '5호선' 까치산역 북서측 인근에 위치하며, 주위환경은 공동주택(연립 및 다세대) 및 오피스텔, 단독주택이 밀집하는 주거지대임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 전철역(까치산역) 등이 소재하는 등 전반적인 대중교통 이용여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인접하는 토지에 대비하여 대체로 등고 평탄한 세장형의 토지로서 다중주택으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 약6m의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<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)

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

철근콘크리트조 평스라브지붕 4층건으로서(사용승인 : 2022.02.07),  
외벽 : 몰탈위 인조대리석 마감 등,  
건물내벽 : 페인팅 및 타일등 마감,  
창호 : 샷시창호 등.

## (2) 이용상태

본건은 다중주택등(공부상 지층과 1층은 근린생활시설(사무소) 등재되어 있으나, 현황 확인불가) 이용중입니다.

## (3) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급배수 설비 등을 갖추고있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

본건 4층에 제시외 건물(주거용)이 소재함.(후첨 도면 참조)

## (5) 공부와의 차이

지하1층과 1층은 공부상 '근린생활시설(사무소)로 등재되어 있으나, 현황 확인 불가함.

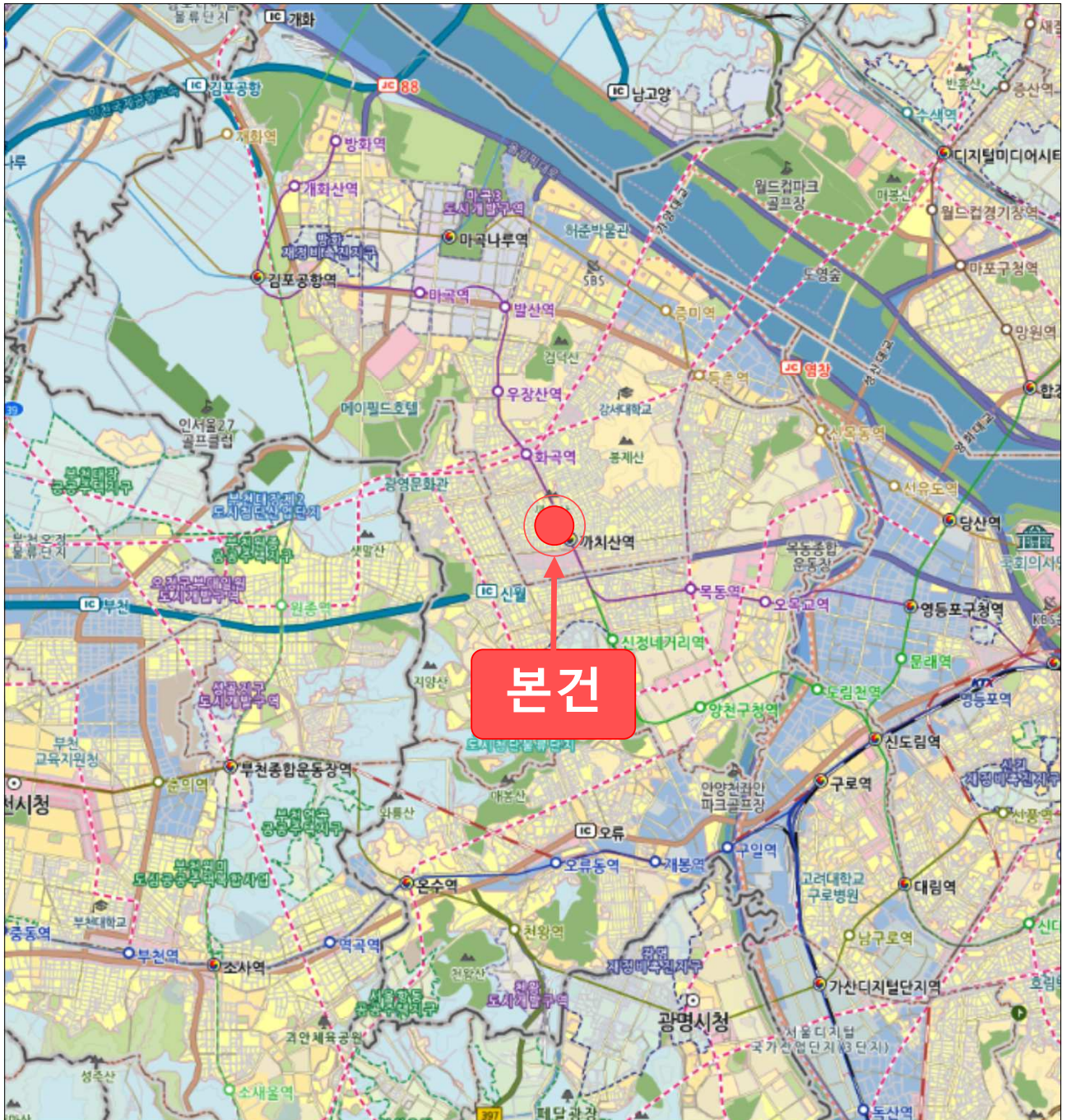
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도

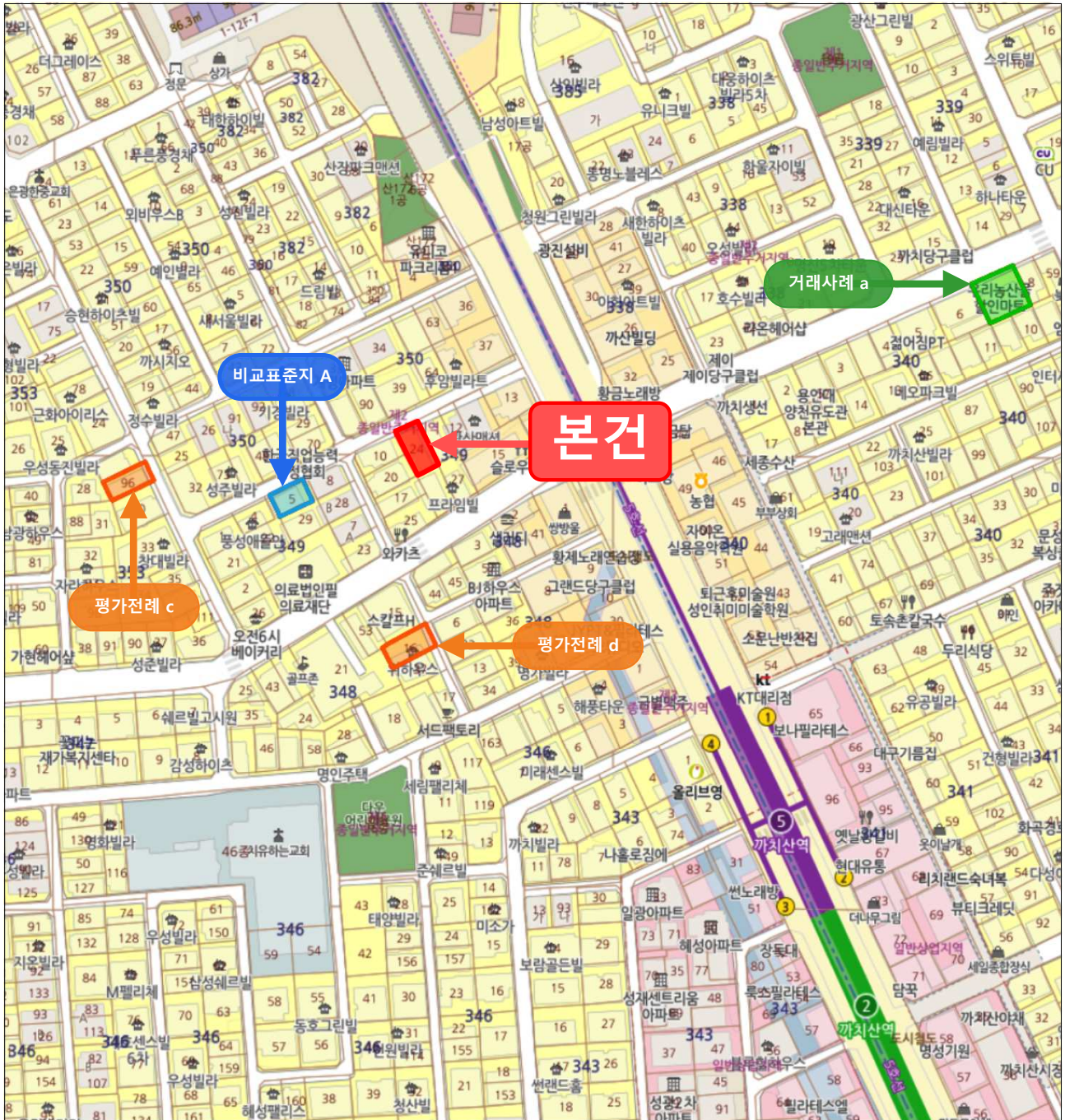
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 349-24

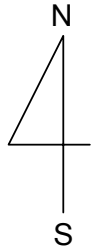


# 상 세 위 치 도

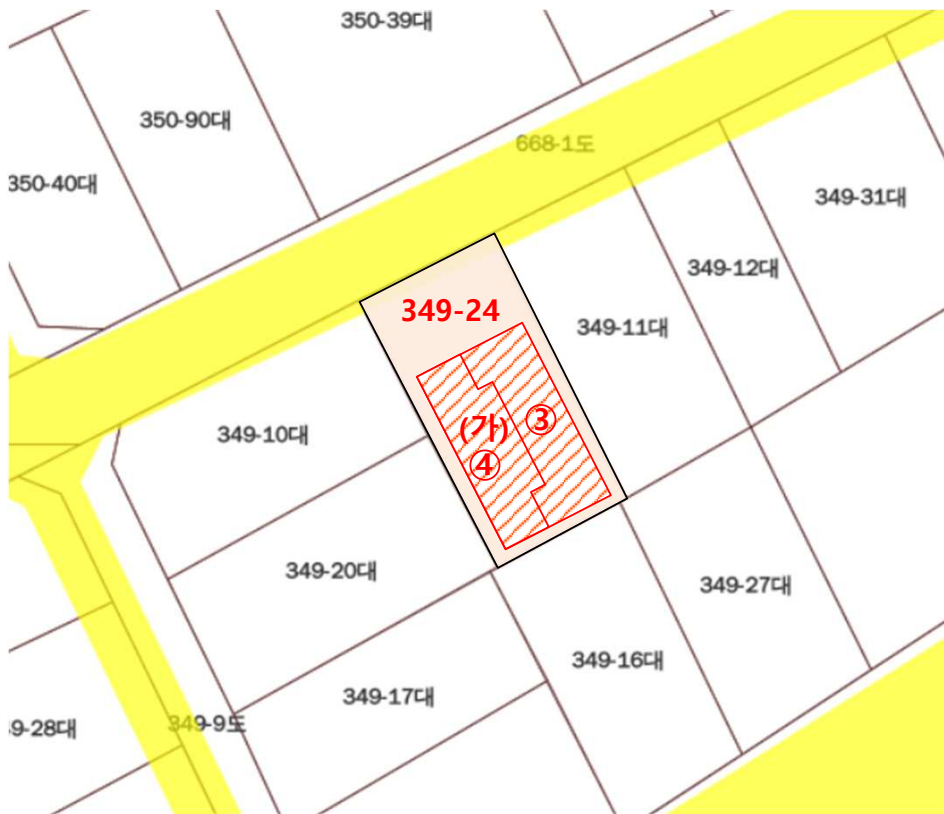
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 349-24
-----	----------------------



# 지 적 도



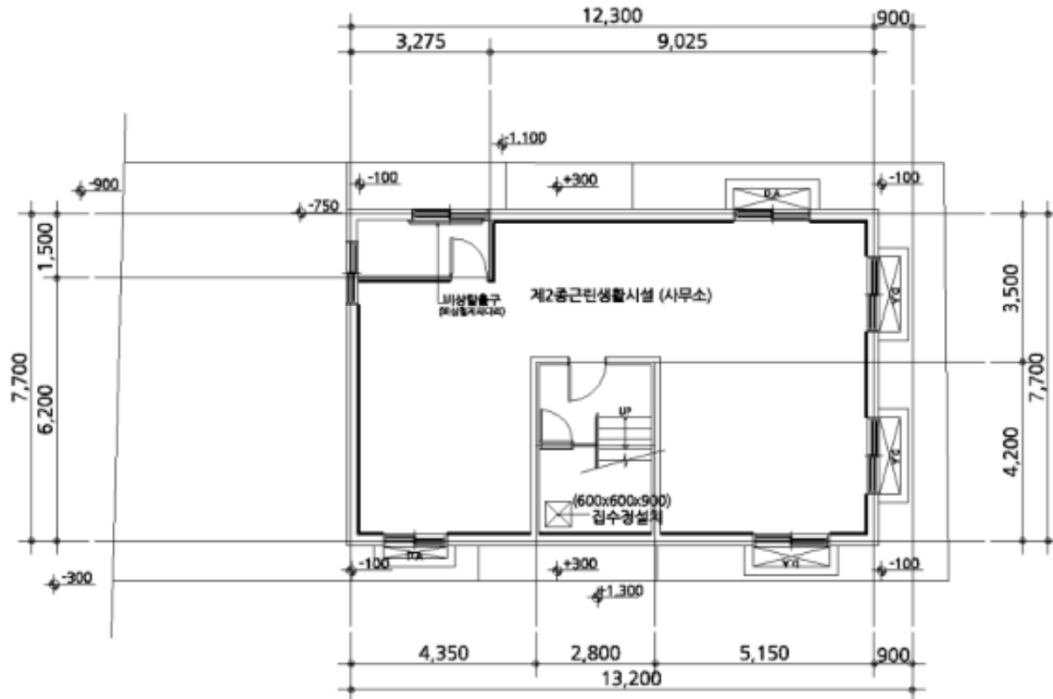
S = No Scale



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

# 건물개황도 및 내부구조도

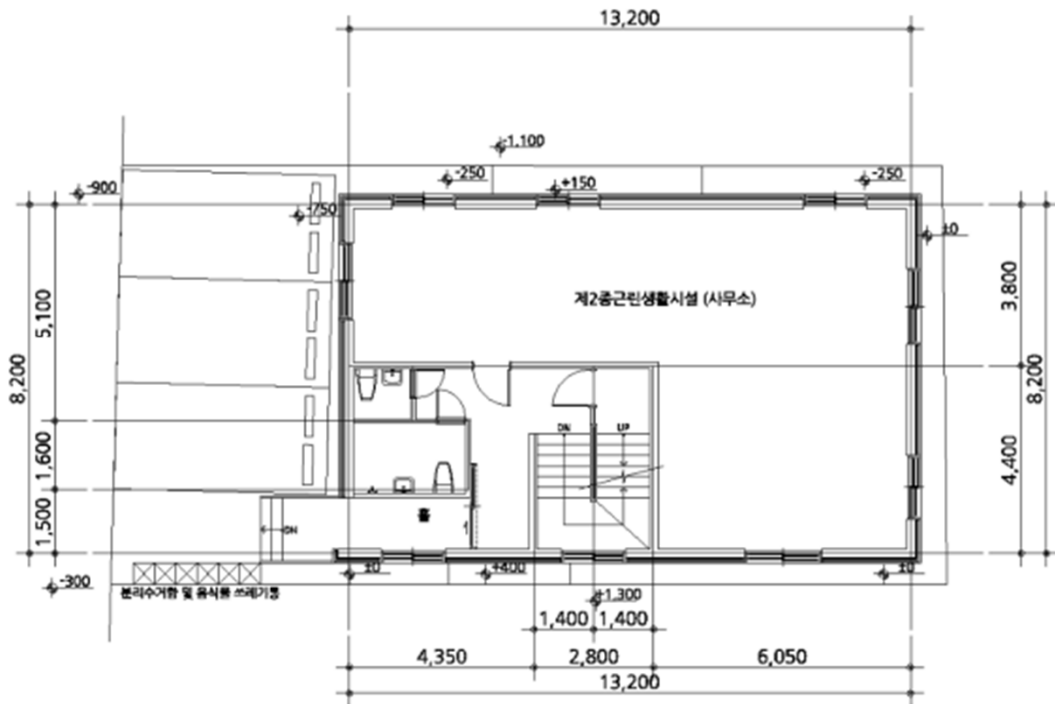
No Scale



지하1층 : 공부상면적 94.71 m<sup>2</sup>

# 건물개황도 및 내부구조도

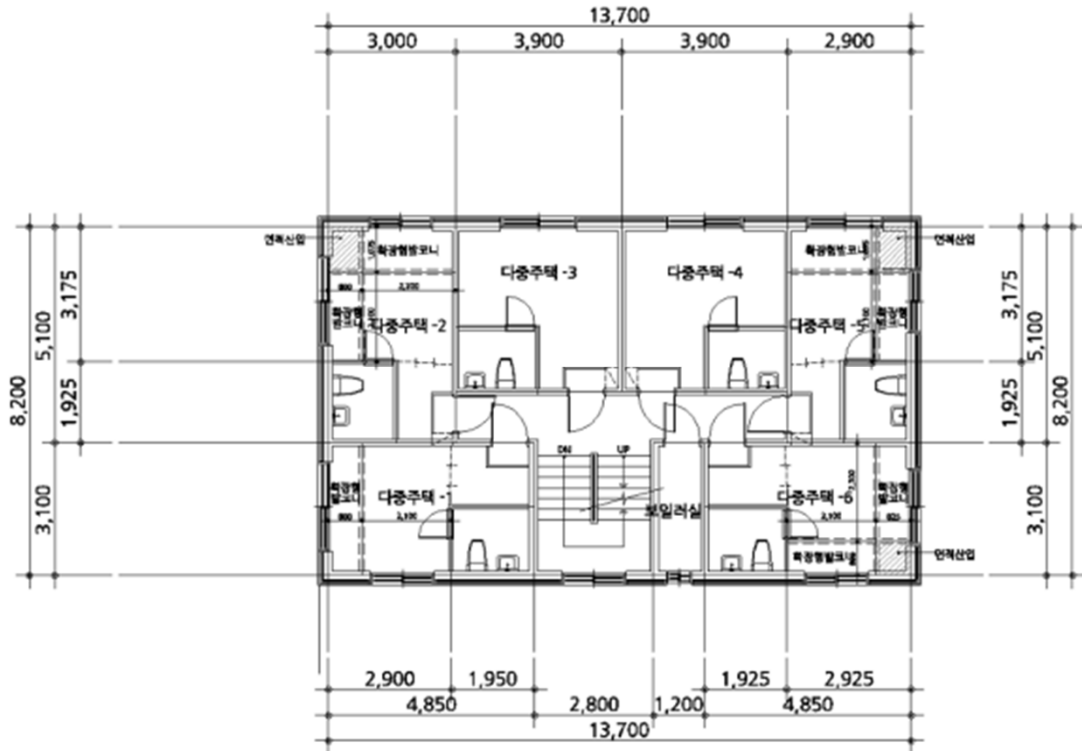
No Scale



1층 : 공부상면적 108.24㎡

# 건물개황도 및 내부구조도

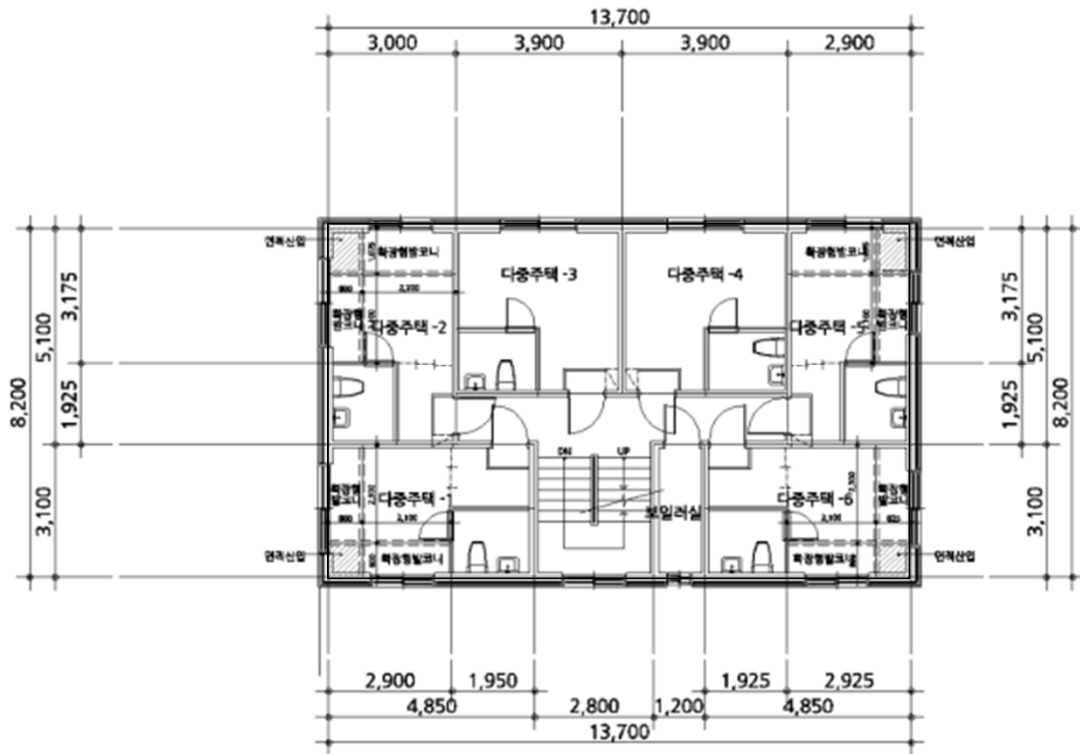
No Scale



2층 : 공부상면적 98.3 m<sup>2</sup>

# 건물개황도 및 내부구조도

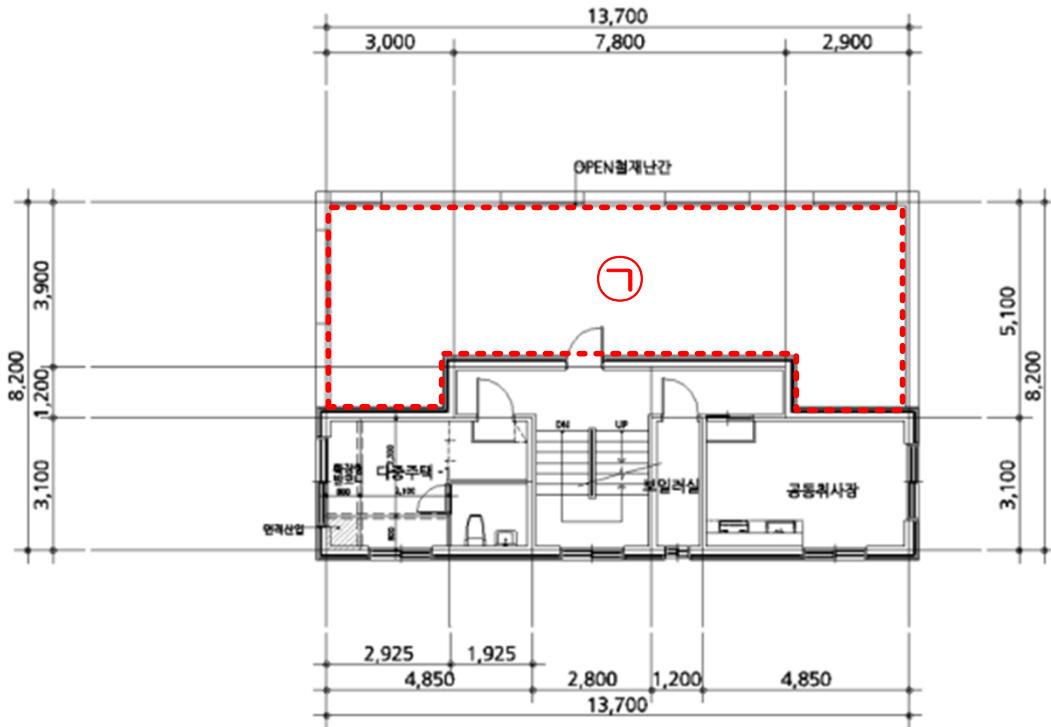
No Scale



3층 : 공부상면적 97.27 m<sup>2</sup>

# 건물개황도 및 내부구조도

No Scale



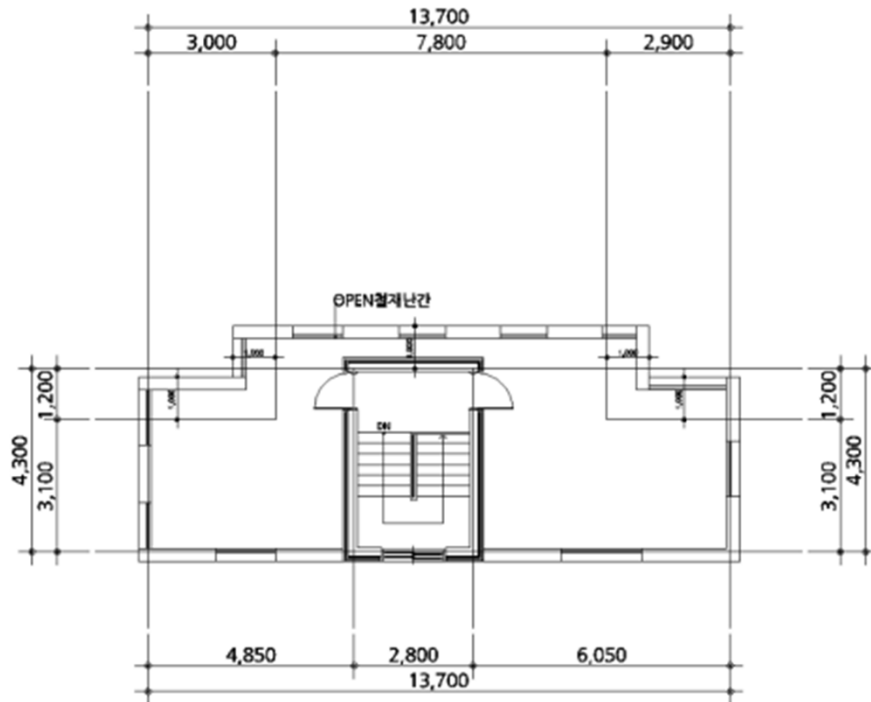
4층 : 공부상면적 48.31 m<sup>2</sup>

## <제시의 건물>

㉠ 철근콘크리트조 기타지붕(주거용(주택)) : 약 60 m<sup>2</sup>

# 건물개황도 및 내부구조도

No Scale



옥탑1층 : 공부상면적 12.04 m<sup>2</sup>



