

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원
사법보좌관 한태연

건명 : 신소정 소유물건
(2024타경123880)

번호 : 이산A3241202-001호

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

(주) 감정평가법인 이산

서울특별시 강남구 밤고개로1길 10, 922호(수서동)
TEL. (02)3476-0700 FAX. (02)3476-0086

(토지건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주) 감정평가법인 이산 대표이사 박민수 (서명 또는 인)

감정평가액	일십육억사천육백오십삼만이천삼백팔십원정(₩1,646,532,380.-)				
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매		
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 (경매21계)		
소유자 (대상업체명)	신소정 소유물건 (2024타경123880)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일	
		2024. 12. 20	2024. 12. 06 ~ 2024. 12. 20	2024. 12. 20	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	143.8	토지	143.8	8,750,000	1,258,250,000
건물	242.17	건물	242.17	-	380,490,380
제시외건물	(7.64)	제시외건물	7.64	-	7,792,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩1,646,532,380
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 [지하철7호선 송실대입구역] 북서측 인근(3번 출구 기준 직선거리 약 400m)에 위치하는 부동산(서울특별시 동작구 상도동 463-7번 지 토지 및 지상 건물(플레로마))에 대한 서울중앙지방법원의 경매(2024타경123880) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 방법 등

- 본건 토지는 대상과 용도지역, 지목, 이용 상황, 주위환경 등에서 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을 등에 의한 시점수정, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용 상황 등 제반 가격형성요인의 분석·비교, 인근 토지의 정상적인 가격수준 및 평가 선례 등 기타사항을 종합적으로 고려하여 평가하였음.
- 본건 건물은 건물의 구조, 이용 상태, 면적, 내구성, 내용년한 등을 종합적으로 고려하여 '원가법'으로 평가하였음.
- 본건 건물 중 일부가 도면가 상이하게 사용 중이며 / 옥탑층은 다락은 현황 원룸 주택 형태로 사용 중으로 건물과 관련한 특기사항을 차면 이후 **5.기타참고사항**에 기재하였으니 경매참가희망자 등은 해당 내용을 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치, 조건 및 관련 사항

- 본 감정평가의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 등에 의거 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가의 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 등에 의한 시산가격 조정은 III. 시산가격 검토 및 최종 금액의 결정 을 참고하시기 바람.
- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시 목록을 기준으로 하였음.
- 본 평가의 기준시점(가격시점)은 가격조사 완료일인 2024년 12월 20일 임.

5. 기타 참고사항

- 본건은 2024년 12월 06일 외 1회 현장 방문하였으나 원룸 형태의 주택으로 대부분의 세대가 주간 폐문 부재하였음. 이에 1회 추가로 일몰 이후 시간(19시전후) 방문하여 401호의 현황을 확인하였음. 나머지 세대는 외부 관찰 내용 및 구두 탐문 내용 등이 도면과 대체로 일치하여 이를 기준으로 도시하되 일부 특이사항을 아래와 같이 그 내용을 기재하고 도시 도면에 표시하였음.
- 본건 3층은 일반건축물대장 등본 도면 기준으로 301호 부분이 비교적 넓은 1개호이며 내부 계단을 통하여 다락과 연결되는 구조이나 실제로는 301호 ~ 304호로 1층 및 2층과 유사한 구조를 가지고 있음. 또한, 301 / 302호로 구분됨에 따라 302호 부분에는 공부상 등재되지 아니한 화장실이 존재하는 것으로 보임. (외벽에 있는 보일러배관선 / 환풍구의 배치가 1,2층과 3층이 동일한 것으로 보아 사용승인 이후 301호 및 302호를 분리하며 설치한 것으로 판단됨)
- 본건 옥탑층의 ‘다락’은 공부상으로는 3층과 내부 계단으로 연결된 구조이나 현황 원룸 주택의 형태로 이용 중이며 옥탑 외부의 제시외건물(401호 일부)과 함께 위반건축물로 등재되어 있음. (‘다락’은 서비스면적의 개념이며 가중평균높이의 제한이 있으나 현재는 그 다락 부분이 별도의 주택으로 이용 중인 관계로 공부상 등재된 다락 및 제시외건물 부분 전체가 위반건축물임)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ‘다락’에 해당하는 401호는 제시외건물의 내부 현황 등을 파악하기 위하여 수차례 방문하였으며 3회차 방문에서 세입자가 있었음. 다만, 여성 1인이 거주하고 있어 내부의 세부적 확인은 생략하였으며 각 제시외건물 부분의 현황 사진 촬영을 협조받았으며 3층과 연결된 내부계단은 현재 존재하지 아니함을 구두 확인하였음. 전체적인 옥탑층의 현황 등은 별첨 도면 및 사진용지를 참고하시기 바람.
- 건물의 평가에 있어 다락 부분이 주택으로 이용되는 이용 상황 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음. 다만, 이러한 건축비 등의 원가측면 가치와는 별도로 실제 공부상 이용상황과 상이한 부분에 대하여 원상회복명령 등의 행정적 조치가 있을 수 있으며 실제로 현재 옥탑의 다락 등은 위반건축물로 등재되어 있는 상황임. 따라서 경매참가희망자께서는 건물의 원가측면에서의 가치 외에 이러한 위험성과 제비용 등을 종합적으로 고려하여 입찰하실 필요성이 있음.
- 금번 평가 대상 토지와 관련하여 ① 대상 토지는 ‘자루형 토지’ (특히 지적도 및 일반건축물대장등본에 등재된 도면상 북동측에 위치하는 6m 도로에 접하는 길이가 2m 미만(대장상 표시 기준 1.695m))로 주변 토지에 비하여 그 효용도 및 가치가 매우 열세한 점, ② 반면 이러한 자루형 토지는 인접한 토지와 일단으로 이용될 경우에는 가치 상승 기여도가 있을 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 가격을 결정하였으며, 경매참가자께서도 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지의 감정평가

1. 비교 표준지의 선정

가. 선정 기준

- 인근 지역 및 동일수급권 내의 유사지역에 있는 동종 및 유사규모의 표준지를 선정함이 원칙이며, 다음 각 기준에 부합하는 표준지를 선정함

- ① 용도지역, 지구, 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- ② 실제 이용 상황 등이 같거나 유사할 것
- ③ 주위 환경 등이 같거나 유사할 것
- ④ 당해 또는 인접 시, 군, 구 내의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가까이 있을 것

나. 비교표준지의 선정

- 본건 토지와 지리상으로 인접하고 비교가능성이 가장 높은 아래 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024년)
가	상도1동 267-1	대	255.80	3종 일주	주상용	세로 (가)	세장형 평지	5,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 결정

가. 자가변동률 (2024.01.01 ~ 2024.12.20 : 서울특별시 동작구 주거지역)

기 간	변 동 률 (%)	내 용
2024.01.01 ~ 2024.10.31	2.085	~ 2024년 10월 자가변동률
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.193	2024년 10월 자가변동률
2024.01.01 ~ 2024.12.20	2.403 (1.02403)	$1.02085 \times (1 + 0.00193 \times 50/31)$

2024년 11월 이후 자가변동률은 미고시로 10월의 변동률을 일할하여 연장 적용하였음.

나. 생산자 물가지수 상승률 (2024.01.01 ~ 2024.12.20 : 총 지수)

2023년 12월	2024년 10월 (최근 발표)	변 동 률
117.56	119.02	1.01242 (1.242% 상승)

다. 시점수정치의 결정

- 생산자 물가상승률은 일반 재화 등의 물가변동과 관련한 지표로서 당해 지역의 자가변동을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 국토교통부장관이 월별로 조사, 발표하는 자가변동률(1.02403)을 시점수정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교치의 결정

- 표준지와 본건은 지리적으로 인접하며, 인근지역에 소재하여 지역요인 비교의 필요성은 없는 것으로 판단됨.

4. 개별요인 비교치의 결정

- 구체적인 항목 및 항목별 비교치는 차면의 <개별요인비교표> 참고하시기 바람.
-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 토지(1) : 상도동 463-7번지 (표준지(가))

조건	항 목	세 항 목	격 차 율		비 고
			표준지	대상	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대등 또는 유사함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등 또는 유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.90	표준지는 노변 주상용 본건은 자루형 토지로 후면의 주거용으로 인근 토지 이용 상황 및 이와의 적합성 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상· 하수도, 도시가스 등			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무.			
특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지 자루형획지	1.00	0.90	자루형 토지로 형상 등 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등 또는 유사함
		기타규제 (입체이용제한 등)			
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	1.00	대등 또는 유사함
		기 타			
격 차 율			1.000	0.810	본건 열세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치(기타요인)의 결정

가. 보정의 필요성

- [감정평가에 관한 규칙] 제14조 제2항, 대법원판례(98두6067, 1998.07.10, 92누16300, 1993.09.10) 등의 취지에 의거 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역의 선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인(기타요인) 보정이 필요함.

나. 인근의 평가 선례

기호	소재지 지번	평가 목적	용도 지역	가격(기준) 시점	평가금액 (단가)
선례1	상도동 464- 2◎	담보	2종 일주	2024.03.07	12,400,000원/㎡ (표준지 주변 주상용 노변(2종일주))
선례2	상도동 462- 1◎	시가참고	3종 일주	2022.03.04	9,530,000원/㎡ (본건 남측, 본건주변 성숙도열세한 주상용 노변)
선례3	상도동 471- 1◎	담보	3종 일주	2023.09.01	17,200,000원/㎡ (상도로(광로) 노변 상업용지)

- 평가 선례는 개인정보 보호를 위하여 구체적인 세부지번 표기는 생략하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근의 거래 사례

기호	소재지 지번	토지 면적	건물 연면적	거래일자	거래금액 (단가)
사례 1	상도1동 399- 1	103.1	174.42	2024.09.10	1,140,000,000 (10,397,441원/㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지와 건물의 일괄 거래 사례임 - 사용승인일(1992.03.31.) 등을 고려한 건물만의 개략적인 가치는 아래와 같음 (1,350,000(지하, 옥탑면적 고려) x 13/45 x 174.42 = 68,023,800원) - 토지만의 단가 : (1,140,000,000 - 68,023,800) / 103.1 ≈ 약 10,397,441원/㎡ 				
사례 2	상도동 500- 5	92.6	130.17	2024.08.07	670,000,000 (7,235,422원/㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지와 건물의 일괄 거래 사례임 - 건물은 1989년 사용승인된 비교적 노후 건물로 사실상 토지만의 거래로 봄이 타당하다 보임 - 토지만의 단가 : 670,000,000 / 92.6 ≈ 약 7,235,422원/㎡ 				

라. 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 산정 과정

- 상기 평가 선례 중 본건과 지리적으로 인접하고 가격 형성 요인이 유사하여 비교 가능성이 높다 판단되는 거래 사례(1)를 기준으로 하여 차면과 같이 그 밖의 요인(기타요인) 보정치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 표준지(가)의 그 밖의 요인 보정치 산정식 >

	단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정 금액	그 밖의 요인 보정치 비율
사례(1) 기준 표준지	10,397,441	1.00667	1.000	1.029	10,770,329	1.955
비교 표준지	5,380,000	1.02403	-	-	5,509,281	

#) 선례시점(24.09.10) ~ 기준시점 의 지가변동률은 0.667 % 임(1.00667)

#) 사례와 본건의 개별요인 비교치

누계치	가로	접근	환경	획지	행정	기타
1.029	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00

- 표준지는 사례 대비 획지의 형상, 면적, 깊이 등 다소 열세하나 인근 토지 이용 상황 및 이와
의 적합성 측면에서 다소 우세함

마. 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

- 상기 표의 산정식 등을 고려하여 96% 상향 보정하는 < 1.96 > 을 그 밖의 요인
보정치로 결정하였음.

6. 토지 평가 금액의 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,380,000	1.02403	1.000	0.810	1.96	8,746,535	8,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물의 감정평가

1. 개요

가. 재조달원가

- 건물의 재조달원가는 KREI(한국부동산연구원) 발행 '건축물재조달원가자료집(2023년)' 등을 기준으로 현장 조사에서 확인된 건물의 상태 등을 고려하여 결정하였음.

나. 감가수정

- 기준시점에서의 건물의 경제적 내용년수 및 경과년수 등을 기준하여 결정하였음.

2. 건물 가격의 결정

가. KREI(한국부동산연구원) 건축물재조달원가 자료집

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
01- 05- 05- 09	다가구 주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
01- 05- 05- 09	다가구 주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
02- 04- 05- 09	도시형 생활주택 (원룸)	철근콘크리트조/평지붕	2	1,705,000	50 (45~55)
02- 04- 05- 09	도시형 생활주택 (원룸)	철근콘크리트조/평지붕	3	1,433,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물 단가의 결정

- 상기 자료와 당해 건물의 각 층별 용도, 현황, 관리 상태 등을 종합 고려하여 아래와 같이 건물 단가를 결정하였음.

구분	결정 재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용년수	경과 년수	잔존 내용년수	결정 단가 (원/㎡)
주택 (다락 포함)	1,700,000	2021.07.30	50	3	47	1,598,000
계단실	900,000	2021.07.30	50	3	47	846,000

공부상 '다락' 부분도 현황 '주택' 으로 이용 중이므로 전체를 기준으로 한 단가이며 이는 건축비용 등을 고려한 원가적 접근이며 위반건축물 등재 등에 의한 원상복구 가능성 및 위험성 등은 경매참가자께서 별도로 고려하여야 할 사항임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 시산가격 검토 및 최종 금액 결정

1. 공시지가기준법에 의한 부동산 가격

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 등에 의거, 주방식(공시지가기준법)에 의한 시산가격을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법으로 산정한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 본건 부동산의 시산가격 검토에 있어 본건 주변은 사용승인일이 30년 이상 경과한 건물과 최근 사용승인된 건물이 혼재하여 건물간의 비교가능성이 떨어지는 바, 건물은 [원가법]에 의한 가격으로 결정하고, 토지만을 [거래사례비교법]을 통한 시산가격으로 아래와 같이 합리성을 검토하였음.

2. 시산가격 검토

가. 시산가격 검토의 의의 및 적용

- 주방식(공시지가기준법)에 의한 시산가격을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 금번 평가에서는 이러한 점을 고려하여 토지는 거래사례비교법으로 시산가격을 산정하여 그 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근의 거래 사례

기호	소재지 지번	토지 면적	건물 연면적	거래일자	거래금액 (단가)
사례 1	상도1동 399- 1	103.1	174.42	2024.09.10	1,140,000,000 (10,397,441원/㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지와 건물의 일괄 거래(지분) 사례임 - 사용승인일(1992.03.31.) 등을 고려한 건물만의 개략적인 가치는 아래와 같음 (1,350,000(지하, 옥탑면적 고려) x 13/45 x 174.42 = 68,023,800원) - 토지만의 단가 : (1,140,000,000 - 68,023,800) / 103.1 ≒ 약 10,397,441원/㎡ 				
사례 2	상도동 500- 5	92.6	130.17	2024.08.07	670,000,000 (7,235,422원/㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> - 토지와 건물의 일괄 거래(지분) 사례임 - 건물은 1989년 사용승인된 비교적 노후 건물로 사실상 토지만의 거래로 봄이 타당하다 보임 - 토지만의 단가 : 670,000,000 / 92.6 ≒ 약 7,235,422원/㎡ 				

다. 비교 사례의 선정

- 실제로 등기사항전부증명서에 매매 등기까지 완료된 사례로 본건과 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래 사례(2)를 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지 관련 요인 비교치

1) 사정보정치

- 거래사례(2)는 특별한 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래사례로 판단됨.

2) 시점수정치

- 거래시점(24.08.07) ~ 기준시점(24.12.20) 간의 지가변동률은 0.953 % 임.

기 간	변 동 률 (%)	내 용
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.267	~ 2024년 8월 지가변동률
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.230	2024년 9월 지가변동률
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.193	2024년 10월 지가변동률
2024.08.07 ~ 2024.12.20	0.953 (1.00953)	$(1 + 0.00267 \times 25/31) \times$ $1.00230 \times$ $(1 + 0.00193 \times 50/31)$

2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시로 10월의 변동률을 일할하여 연장 적용하였음.

3) 개별요인 비교치

- 차면의 표를 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 거래사례와 본건 토지의 개별요인 비교표 >

조 건	항 목	세 항 목	격차율		비 고
			거래 사례	토지 (1)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.12	접면 도로의 폭, 계통 및 연속성 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대등 또는 유사함
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 및 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	1.20	인근 토지 이용 상황 및 이와적합성 우세함
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리 시설의 상태	상하수도 및 도시가스 등			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수 처리 등의 유무 등				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 깊이, 형상 등	1.00	0.90	자루형으로 형상 등 열세함
	방위, 고저등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 용적제한, 고도제한 등	1.00	1.00	대등 또는 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대등 또는 유사함
		기타			
격차율 계			1.210		본건 우세함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 거래사례 비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
사례 2	7,235,422	1.000	1.00953	1.000	1.210	8,838,294	8,840,000

2. 시산가격 검토 결과

- 아래와 같이 토지(1)에 대하여 주방식(공시지가 기준법)에 의한 평가금액이 부방식(거래사례비교법)에 의한 비준가격과 10% 이내의 유사한 수준에서 결정되고 있으며 주방식에 의한 단가가 타당하다 판단하여 아래와 같이 결정하였음.

주방식(공시지가기준법)에 의한 단가	거래사례 비교법에 의한 단가	검토 의견
8,750,000원/㎡	8,840,000원/㎡	격차율 1.01% 선으로 주방식에 의한 단가로 결정함

토지건물감정평명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	서울특별시 동작구 상도동	463-7	대	제3종 일반주거지역	143.8	143.8	8,750,000	1,258,250,000	
가	서울특별시 동작구 상도동	463-7 플레로마	단독 (다중) 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층					
				1층	71.54	233.53	1,598,000	373,180,940	1,700,000 x47/50 세부내역> 1,2,3층및 다락(현황 주택)
				2층	71.54				
				3층	71.54				
				옥탑1층	27.55	8.64	846,000	7,309,440	900,000 x47/50 계단실
	소계							₩1,638,740,380	
	<제시외건물>								
ㄱ	서울특별시 동작구 상도동	463-7 기호(가) 옥상소재	주택일부 (화장실등)	철근콘크리트조외 판넬지붕	(4.2)	4.2	1,200,000	5,040,000	
ㄴ	상동	상동	주택일부 (창고등)	판넬조외 판넬지붕	(3.44)	3.44	800,000	2,752,000	
	소계							₩7,792,000	
	합계							₩1,646,532,380.-	
				< 이 하 여 백 >					

토지감정평가요항표

기재항목		기재사항
1. 입지조건	위치	지하철7호선 '송실대입구역' 북서측 인근에 위치하고 있음
	교통	본건 접면부분까지 차량 접근 가능하며 인근에 지하철역 및 다수의 노선버스가 정차하는 버스정류장이 위치하여 전반적인 교통상황 보통인 편임
	주위환경	'상도로' 후면으로 상도전통시장이 형성되어 있어 상업용 부동산과 주거용 부동산이 혼재하고 있음
2. 토지상황	형태	인접 대지 및 도로와 대체로 등고평탄하게 조성된 자루형의 토지임
	이용상태	단독주택(다중주택) 건부지로 이용 중임
	인접 도로 상태	자루형 토지의 입구 부분이 '상도로37길'에 접하고 있음. 단, 접면하는 부분의 길이가 지적상 2m에 미달하고 있음
	도시 계획 관계 및 기타공법상 제한 상태	도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임 #근거법령 및 추가기재사항 등은 별첨한 토지이용계획확인서 사본 참고
3. 제외시목물록건	구조 및 규모 이용 상태	지상 건물(가) 옥상 부분에 제시외물건(건물) 소재하며 해당 사항은 '건물감정평가요항표' 참고 바람
	평가 물건에 미치는 영향	-
4. 기타	공부와 차이	별무함
	임대관계	별첨한 '건물감정평가요항표' 참고바람
	기타	-

건물 감정 평가 요항 표

기재항목		기재사항
1. 건물 상태	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층(공부상) 단독(다중)주택으로 외벽 : 몰탈/페인팅 및 인조석돌붙임 등 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 창호 : 하이샤시 이중창 등임
	이용상태	단독(다중주택)으로 1층 4개호 / 2층 4개호 / 3층 4개호(공부상3실) / 4층 1개호(공부상 다락) 으로 총 원룸 13개호로 이용 중에 있음
	냉난방 시설	도시가스에 의한 난방 등임
	위생설비 및 기타 설비	각 개별호에 급배수 및 위생설비 되어 있음
2. 부종 합물 물관 및 계	구조, 규모 및 이용 상태	별첨 도면 및 사진용지와 같이 공부상 다락(현황 주택) / 계단실이 소재하는 옥상 부분에 주택일부로 이용 중인 제시외건물(ㄱ, ㄴ)이 존재하고 있음
	평가 물건에 미치는 영향	건물 옥상에 위치하여 주평가건물의 종물 내지 부합물에 해당하는 것으로 보이며 평가 대상 토지 및 건물의 가치에 미치는 영향은 별무한 것으로 보임
3. 기타	공부와 차이	3층 일부의 구조, 옥탑의 구조(공부상 다락이나 현황 주택) 등이 현황과 상이하며 해당 부분은 도면 및 사진용지를 참고하시기 바람
	임대관계	13개호 임대중인 것으로 탐문되며, 2024.12.02 발급한 등기사항증명서 상으로는 4개호의 임차권등기(주택임차권) 되어 있으니 참고하시기 바람
	기타	거주자 탐문 / 해당 지번의 인터넷 임대 매물 등에서 불박이장 / 에어컨 / 세탁기 등이 제공되는 것으로 조사되고 있음

위 치 도

소재지 서울특별시 동작구 상도동 463-7 플레로마

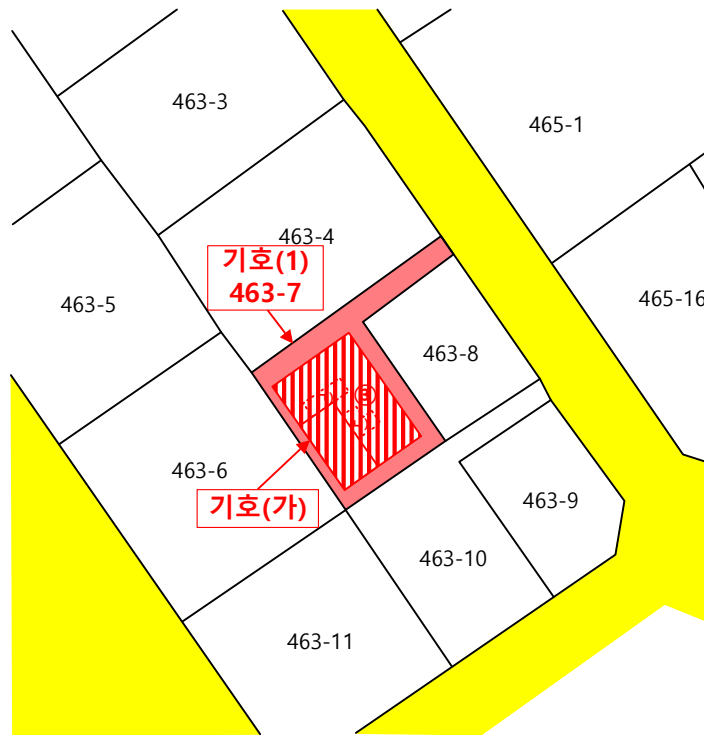


지적 및 건물 개황도



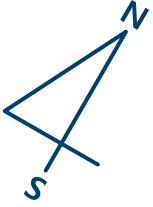
S : 1 / 600

서울특별시 동작구 상도동 463-7

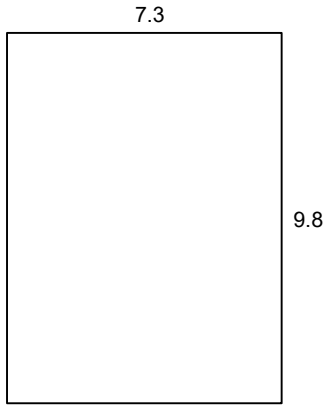


범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로선	평가건물1층	평가제외건물
	도시계획선	평가건물2층	제시외건물

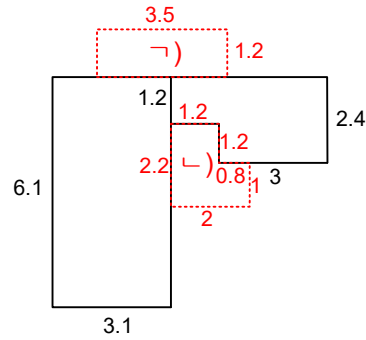
건물개황도



S : 1 / 200



기호(가) 1-3층



기호(가) 옥탑층

[면적산출근거]

기호(가) 1-3층 : $9.8 \times 7.3 = 71.54\text{m}^2$

기호(가) 옥탑층 : $(6.1 \times 3.1) + (2.4 \times 3) + (1.2 \times 1.2) = 27.55\text{m}^2$

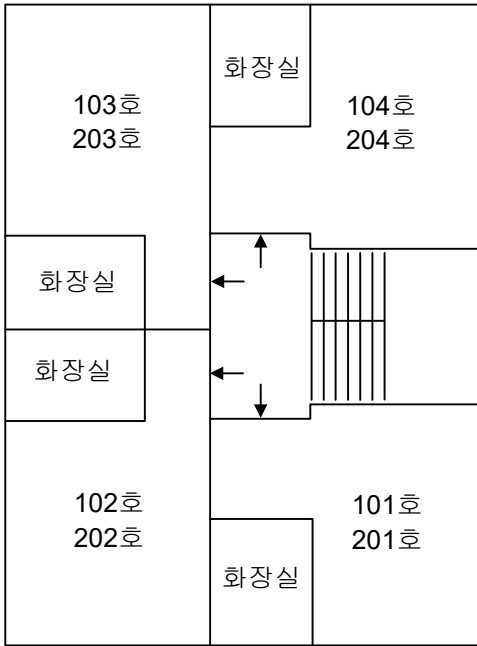
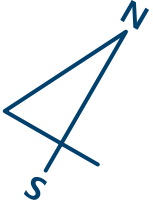
[제시외 건물]

ㄱ) 철근콘크리트조 외 판넬지붕(주택일부, 화장실 외) : 4.2m^2

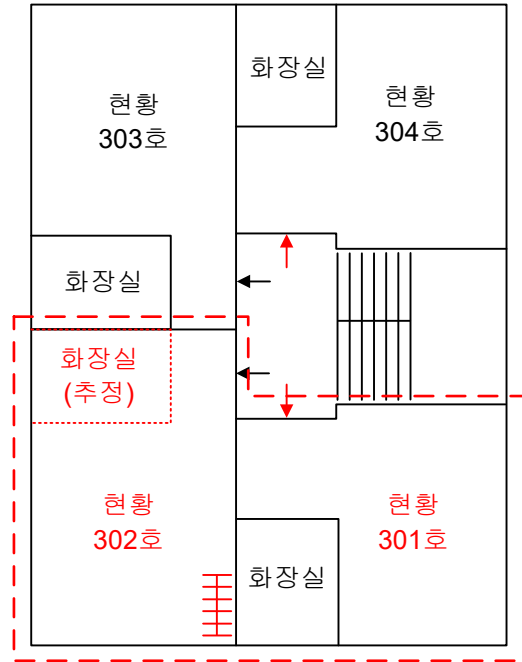
ㄴ) 판넬조 외 판넬지붕(주택일부, 창고 외) : 3.44m^2

건물개황도

NO SCALE



기호(가) 1-2층
(동일구조)

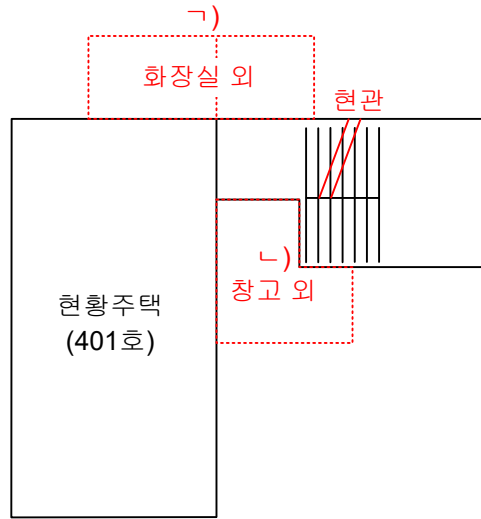
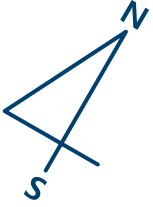


* 붉은색 표시 내용이 공부/현황 상이 부분.

기호(가)3층

건물개황도

NO SCALE



※ 현황주택(공부상 다락) 및 제시외 건물 위반건축물 등재.

기호(가) 옥탑층

사 진 용 지



【 본건 및 주변 전경 】



【 본건 위치(후면) 】

사 진 용 지



【 자루형토지 입구부분 】



【 건물 입구 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄱ)(옥상소재, 인접건물옥상에서촬영) 】



【 제시외건물(ㄴ) 】

사 진 용 지



【 건물측면(입구측에서촬영) 】



【 1층 】

사 진 용 지



【 2층 】



【 2층 】

사 진 용 지



【 3층 】



【 401호위치(입구는 계단실에 소재) 】

사 진 용 지



【 401호 내부 】

사 진 용 지



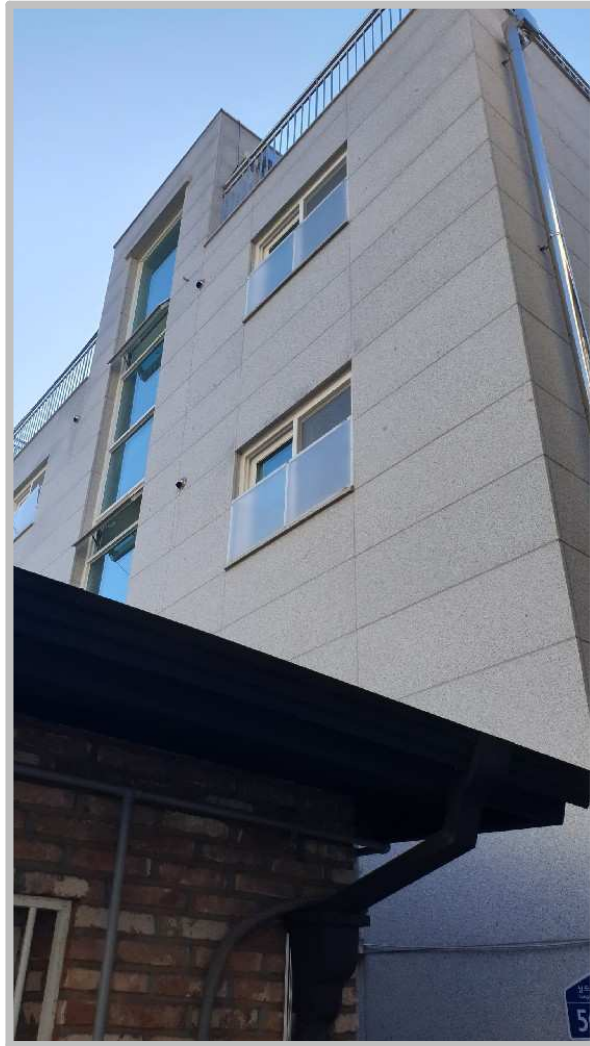
【 제시외건물(ㄱ) 】

사 진 용 지



【 제시외건물(ㄴ) 】

사 진 용 지



【 본건 건물 】