

감정평가서

건명	성길섭 소유물건(2024타경141822) 서울특별시 금천구 독산동 926
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현
감정서번호	이룸107-1125-24

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이룸감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 선 자

(인)

감정평가액	일십오억사천육백오십만칠천육백원정(₩1,546,507,600.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	성길섭 (2024타경141822)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.28	2024.11.25 ~ 2024.11.28	2024. 11. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	건물	309.16	건물	309.16	-	390,147,600
	(제시외 건물)	(2.0)	건물	2.0	200,000	400,000
	대	152.1	대	152.1	7,600,000	1,155,960,000
합계					₩1,546,507,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 독산동 소재 “금천구민문화체육센터” 남서측 인근에 위치하는 부동산(건물과 토지)으로서 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「부동산가액공시 및 감정평가에 관한 법률」 과 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항등의 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가의 일반이론에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함

- (2) 별도의 감정평가조건은 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 11. 28일

4. 감정평가방법

(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 감정평가 방법(주된 방법)을 적용하되, 주된방법을 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인등의 비교과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였음

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서등의 제반 관련공부에 의하였으며 정확한 위치 및 인접필지와의 지적경계, 면적등은 추후 별도의 측량을 요함
- (2) 본 건물은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 이용상황 및 내부구조는 외부에서 관찰한 내용 및 일반건축물대장의 ‘건축물현황도’를 기초로 작성하였는바 실제이용 상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 유의하시기 바라며, 제시외건물(ㄱ)은 목측등을 통하여 개략적으로 면적산출하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
2	독산동 926	대	152.1	주거용	2종일주	세각 (가)	정방형 완경사	2,879,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

가. 표준지선정의 원칙

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	독산동 923-2	대	148.8	단독주택	2종일주	세로(가)	세장형 완경사	2,771,000

나. 표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 동일 용도지역내의 표준지중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 지목, 이용상황, 주위환경등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 기호 'A' 를 선정하여 비교함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것에 따라 금천구 주거지역 지가변동률을 적용하며, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 추정 적용함

[금천구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024. 1.01 ~ 2024.10.31	1.281%	10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.123%	2024.10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.11.28)	1.01394	$(1 + 0.01281) \times$ $(1 + 0.00123 \times 28/31)$

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 10월 지가변동률을 연장 적용함

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 산정

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.04

본건과 비교 표준지 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건등의 개별요인은 비교적 유사하고 접면도로상태에 따른 획지조건에서 본건이 우세함

(5) 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

“그 밖의 요인보정”이란 토지에 관한 평가시 지가변동률과 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정으로 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함

$$\frac{\text{전례/사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점기준 표준지가격}} = \frac{\text{전례/사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 가격자료

1) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 감정평가정보체계]

번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가액	평가목적
							기준시점
#1	독산동 913-9	대	152.2	2종일주 (주상용)	7,800,000	1,187,160,000	시가참고
							2024. 7.24
#2	독산동 935	대	299.4	2종일주 (다세대)	7,700,000	2,305,380,000	시가참고
							2024. 6.14
#3	독산동 1022-63	대	129.1	2종일주 (주거)	7,490,000	966,959,000	담 보
							2024. 4.20
#4	독산동 185-7	대	235.4	2종일주 (주상용)	7,040,000	1,657,216,000	조 세
							2024. 4.16
#5	독산동 927-6	대	153.5	2종일주 (주거기타)	7,640,000	1,172,740,000	담 보
							2023. 9.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서등]

번호	소재지	토지(㎡)	용도지역	건물포함 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물(㎡)	이용상황			건물사용승인일
#6	금천구 독산동 1022-**	138.3	2종일주	@7,013,000	970,000,000	2022. 2. 18
		197.46	단독주택			1983. 10. 18

건물가액추정: 거래후 신축예정으로 사용승인일등을 고려하여 별도산정치 않음

토지단가: $970,000,000 / 138.3\text{㎡} \approx 7,013,000\text{원}/\text{㎡}$

토지: 세각(가), 가장형 완경사, 2024년 개별지가: @2,654,000/㎡

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부지번은 생략함

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

본건은 상기 인근지역내의 감정평가사례 및 거래사례중 용도지역이 동일하고 표준지A와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 크다고 판단되는 번호 #2를 선택하여 비교함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 시점수정

『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 사례가 속한 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음

용도지역	금천구 주거지역(2024. 6. 14 ~ 2024. 11. 28)
시군구(기간) 및 계산식	<p>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.147 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.145 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.142 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.109 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.123</p> $(1 + 0.00147 * 17/30) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00123 * 28/31) \approx 1.00716$

3) 지역요인 비교

대상토지와 사례토지는 동일수급권내의 유사지역 및 인근지역내의 토지로 제반 지역요인은 유사함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
#2	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95

표준지 A와 사례토지 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건
등은 유사하나 접면도로상태에 따른 획지조건에서 표준지가 열세임

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

인근 전례/사례 기준가액					
사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#2	7,700,000	1.00716	1.00	0.95	7,367,000

공시지가 기준가액(그밖의 요인 고려전)					
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	2,771,000	1.01394	1.00	1.00	2,809,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

전례/사례기준표준지가격과 기준시점기준 표준지가격의 격차율			
기호	전례/사례 기준 표준지가격	기준시점기준 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
2	7,367,000	2,809,000	2.6226

6) 인근 유사토지의 지가수준

* 본건 인근 유사토지의 지가수준은 다음과 같음

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면 도로등	시세수준 (원/㎡)	비 고
2종일반 주거지역 내	주거용등	단독주택 및 주거기타	세로 (가)등	@7,000,000원/㎡ ~ @8,000,000/㎡	실거래자료 및 현장에서 조사한 수준으로 면적, 위치, 형상등에 따라 다소 차이가 있음

7) 기타요인 보정률 결정

상기의 산정된 표준지 공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례등을 참고할 때 그밖의 요인으로 2.60 상향보정함이 적정하다고 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	2,771,000	1.01394	1.00	1.04	2.60	7,597,000	7,600,000

4. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 개요

거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인들의 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정함

(2) 거래사례의 선정

본건 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 #6의 거래사례를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[출처: 등기사항전부증명서등]

번호	소재지	토지(㎡)	용도지역	건물포함 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물(㎡)	이용상황			건물사용승인일
#6	금천구 독산동 1022-**	138.3	2종일주	@7,013,000	970,000,000	2022. 2. 18
		197.46	단독주택			1983. 10. 18

건물가액추정: 거래후 신축예정으로 사용승인일등을 고려하여 별도산정치 않음

토지단가: 970,000,000 / 138.3㎡ ≙ 7,013,000원/㎡

토지: 세각(가), 가장형 완경사, 2024년 개별지가: @2,654,000/㎡

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부지번은 생략함

(3) 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(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 사례가 속한 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음

용도지역	금천구 주거지역(2022. 2.18 ~ 2024.11.28)
시군구(기간) 및 계산식	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.386 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.379 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.397 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.388 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.377 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.369 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.356 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.166 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.131 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.175 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.200 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.311 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.281 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.123 $ \begin{aligned} & (1 + 0.00386 * 11/28) * (1 + 0.00379) * (\\ & 1 + 0.00397) * (1 + 0.00388) * (1 + \\ & 0.00377) * (1 + 0.00369) * (1 + 0.00356) \\ & * (1 + 0.00166) * (1 - 0.00131) * (1 - \\ & 0.00175) * (1 - 0.00200) * (1 + 0.00311) \\ & * (1 + 0.01281) * (1 + 0.00123 * 28/31) \\ & \approx 1.03839 \end{aligned} $

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상토지와 사례토지는 동일수급권내의 유사지역 및 인근지역내에 위치하여 제반 지역요인은 유사함 (1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
2	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06
본건과 사례지 대비 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건등의 개별요인은 비교적 유사하나 가로의 계통 및 구조에 따른 가로조건에서 본건이 우세함							

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
2	7,013,000	1.00	1.03839	1.00	1.06	7,719,000	7,700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 토지감정평가액의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가격

구 분	공시지가기준에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)
기호 2	7,600,000	7,700,000

(2) 토지평가액 결정의견

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 근거한 토지평가액은 동 규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음

기 호	적용단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	토지평가액
기호 2	7,600,000	152.1	1,155,960,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

소재지	서울특별시 금천구 독산동 926(통칭: 에덴빌)			
사용승인일자	2017. 4. 26	층 수	지하1층, 지상3층	
구 조	철근콘크리트구조 평슬래브지붕	연면적(㎡)	299.08㎡ (옥탑면적제외)	
이용상황	공부	단독주택등	용적률	140.69%
	현황	다중주택등	건폐율	59.21%
부대설비	기본적인 위생설비, 난방설비등			

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 제시외건물(ㄱ)은 외부에서 관찰한 내용등을 기초로 면적사정하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 고려하여 관찰감가를 병행하였음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

- 1) 본 건물은 현장조사시 시건장치 및 폐문되어 외부에서 관찰한 내용 및 일반건축물대장의 “건축물현황도”를 기초로 작성하였으며 실제이용 상황은 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 이해관계인등은 유의하시기 바람
- 2) 1층 ~ 3층의 확장형발코니 부분(주택일부)은 면적 및 용도등을 고려하고 통상적인 부동산시장에서 일체로 거래되는 관행등을 참작하여 감정가격에 포함하여 평가하였음

4. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정기준

[출처: 2023 건물신축단가표, 한국부동산연구원발행]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (50~55)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,434,000	50 (50~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 표준단가 검토 및 결정

본 건물에 설치된 전기설비, 난방설비 및 위생설비등의 부대설비내역은 별도로 보정하지 않고 재조달원가에 포함하였으며 건물의 상태등을 종합적으로 참작하여 지1층, 1층 ~ 3층은 @1,500,000/m², 옥탑은 @500,000/m²으로 결정함

(3) 내용연수 결정

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	전체 내용연수	경과연수	잔존연수
1	지1층, 1층 ~ 3층	1,500,000	50	7	43
	옥탑	500,000	50	7	43

4. 건물가액 결정

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	잔존 가치율	적용단가 (원/m ²)	사정면적 (m ²)	건물평가액
1	지1층, 1층 ~ 3층	1,500,000	0.86	1,290,000	299.08	385,813,200
	옥탑	500,000	0.86	430,000	10.08	4,334,400

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

토지건물감정평가명세표

기호1 ~ 기호2

Page : 1

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 금천구 독산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 독산로70다길 16	926 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 3층 지1층					1,500,000 x 43/50 1,500,000 x 43/50 1,500,000 x 43/50 1,500,000 x 43/50 500,000 x 43/50
					87.08	87.08	1,290,000	112,333,200	
					72.67	72.67	1,290,000	93,744,300	
					72.67	72.67	1,290,000	93,744,300	
					66.66	66.66	1,290,000	85,991,400	
			옥탑1층 (연면적제외)	10.08	10.08	430,000	4,334,400		
2	서울특별시 금천구 독산동	926	대	제2종일반주거	152.1	152.1	7,600,000	1,155,960,000	
소 계								₩1,546,107,600	
(ㄱ)	(제시외건물) 서울특별시 금천구 독산동	926 위지상	보일러실	벽체이용 판넬조 (지1층소재)	(2.0)	2.0	200,000	400,000	관찰감가
소 계								₩400,000	
합 계								₩1,546,507,600.-	
				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 금천구 독산동 소재 "금천구민문화체육센터" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 일반주택 및 다세대주택등의 공동주택과 소규모 근린생활시설, 각급학교, 근린공원등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 가능하고 인근에 시내버스 및 마을버스정류장이 소재하는바 대중교통이용 편의도는 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건은 환경사지대내의 정방형의 토지로 현재 건(다중주택등)부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 약 6미터폭(독산로70다길), 서측으로 약 4미터폭의 포장도로와 각각 접하며 출입도로 상태는 보통임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 상대보호구역(2017-12-19)
 (서울특별시남부교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등),
 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변)

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬래브지붕 지하1층, 지상3층건물(사용승인일자: 2017. 4. 26)로
외벽 : 외장석재붙임등 마감
내벽 : 벽지 및 내장타일붙임등 마감
바닥 : 바닥타일 및 장판지깔기등
창호 : 하이새시창호임

(2) 이용상태

단독주택(다중주택)으로 이용중이며 "건축물현황도" 기준하여
지층: 4세대(101~104: 방, 화장실등의 주거용)
1 층: 2세대(201~202, 방, 화장실등의 주거용)
2 층: 2세대(301~302, 방, 화장실등의 주거용)
3 층: 2세대(401~402, 방, 화장실등의 주거용)

(3) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 옥내소화전설비등이
되어있음

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조 바람

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없 음

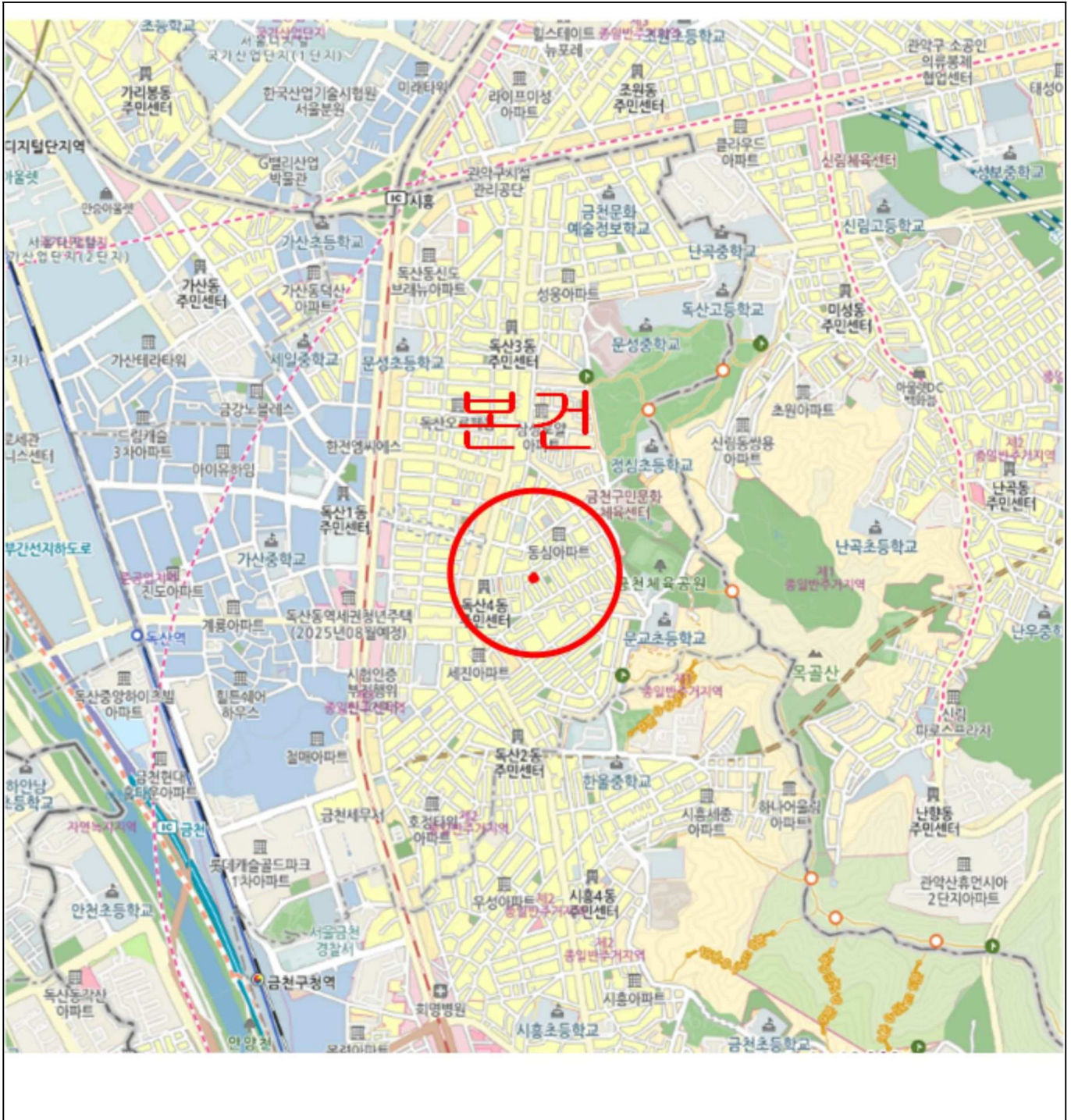
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대내역은 미상임
- 2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳의 이용상태는 "건축물현황도" 및 외부에서 관찰한 내용을 기초로 작성하였는바 경매진행시 유의하시기 바람

광역 위치도



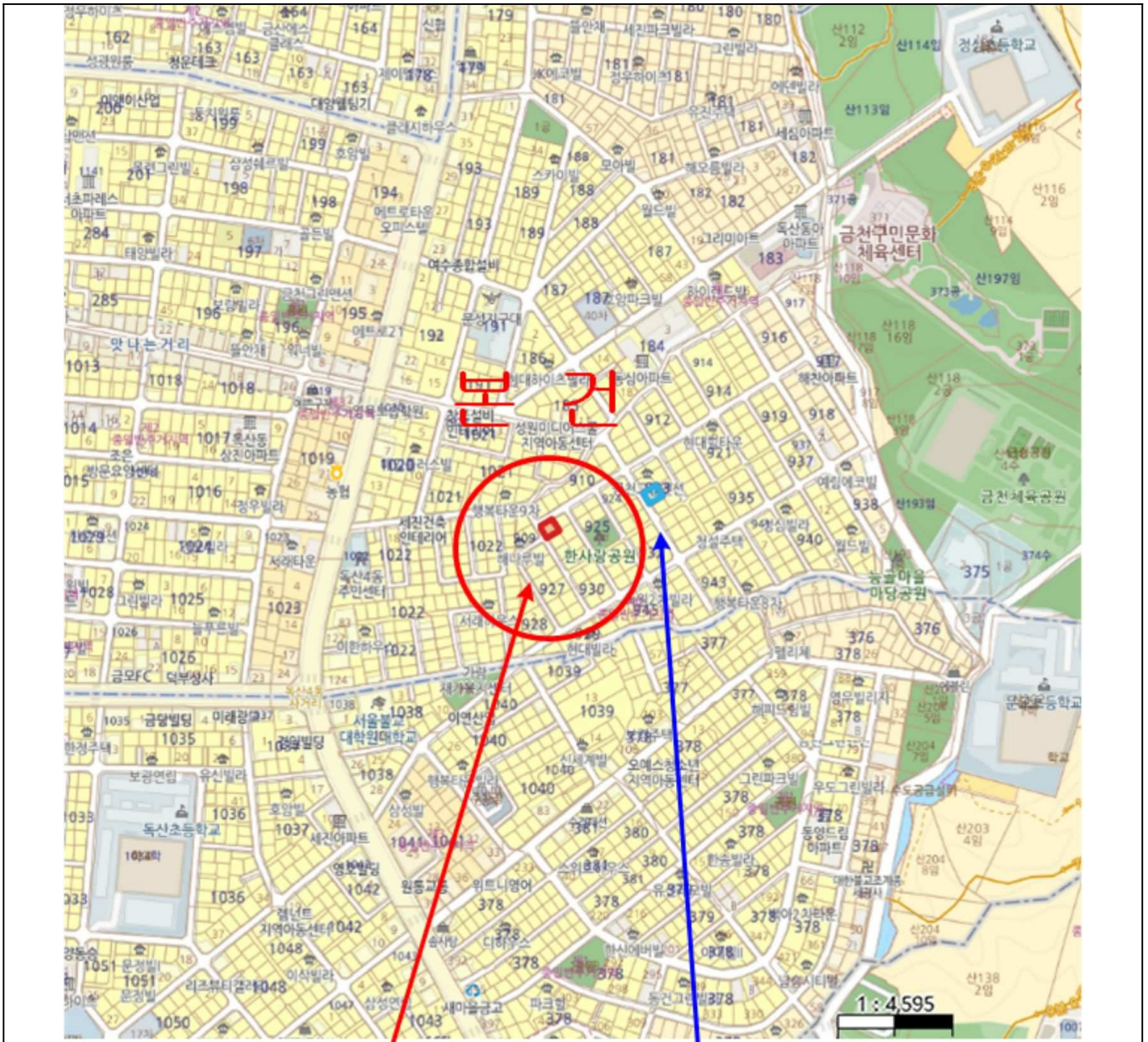
소재지	서울특별시 금천구 독산동 926
-----	-------------------



위치도



소재지	서울특별시 금천구 독산동 926
------------	-------------------



본건
(926)

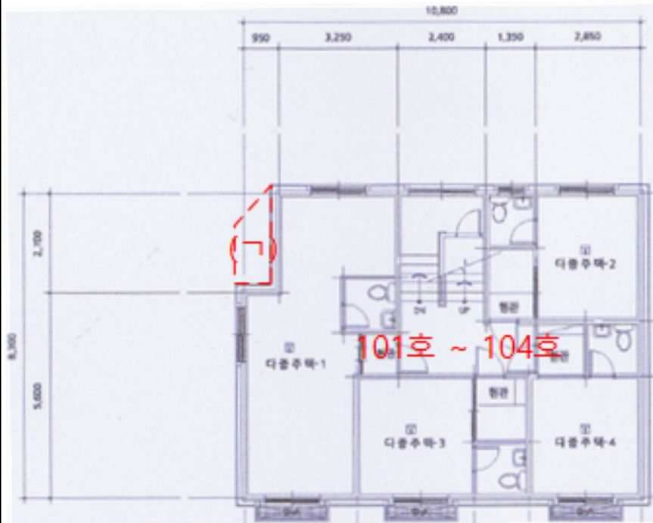
표준지
(923-2)

지 적 도



건물개황도(지1층, 1층)

<지1층>

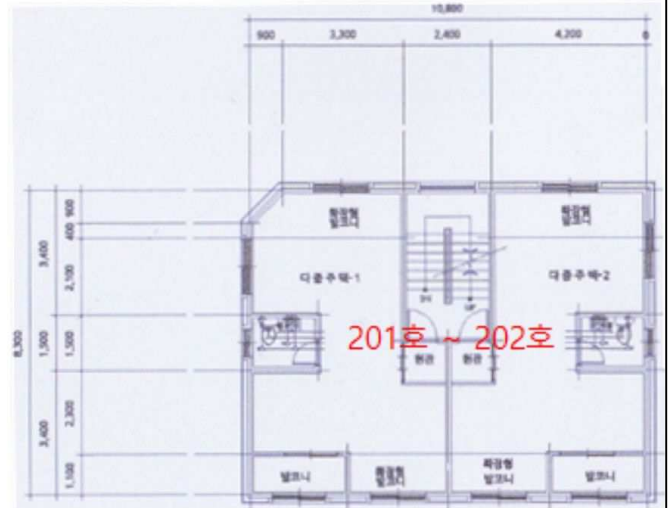


공부상면적: 87.08㎡

제시외건물

(ㄱ) 벽체이용 판넬조 지하1층소재(보일러실) 약 2.0㎡

<1층>

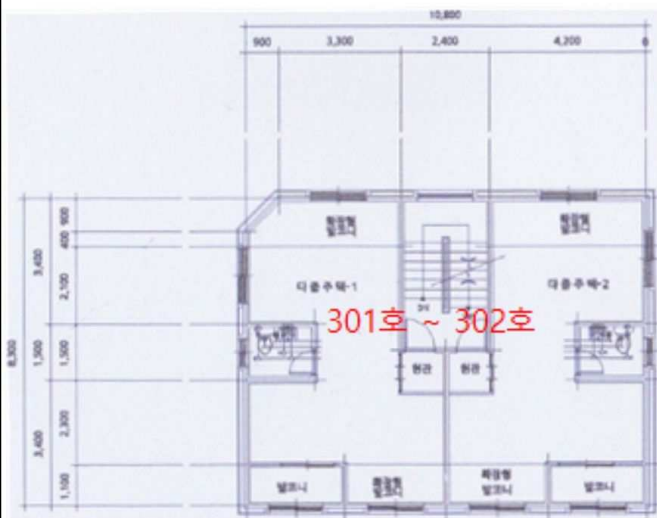


공부상면적: 72.67㎡

현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳은 외부에서 관찰한 내용 및 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제이용상황은 다를수 있으니 유의하시기 바람

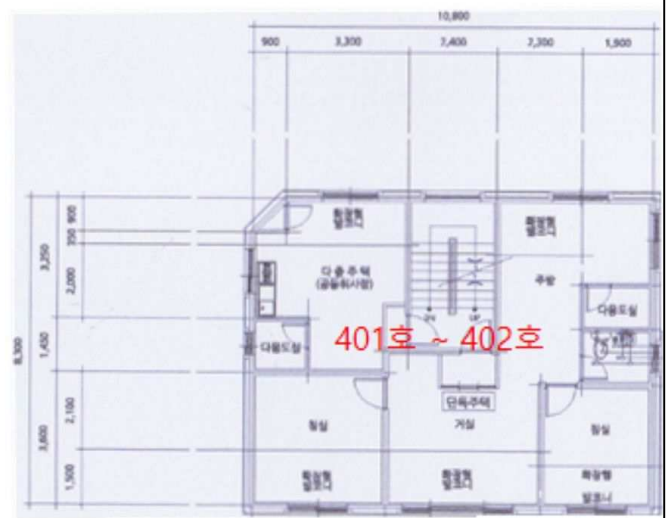
건물개황도(2층, 3층, 옥탑)

<2층>



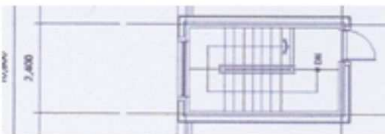
공부상면적: 72.67 m²

<3층>



공부상면적: 66.66 m²

<옥탑>



4.2

공부상면적: 10.08 m²

현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳은 외부에서 관찰한 내용 및 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제이용상황은 다를수 있으니 유의하시기 바람







()