

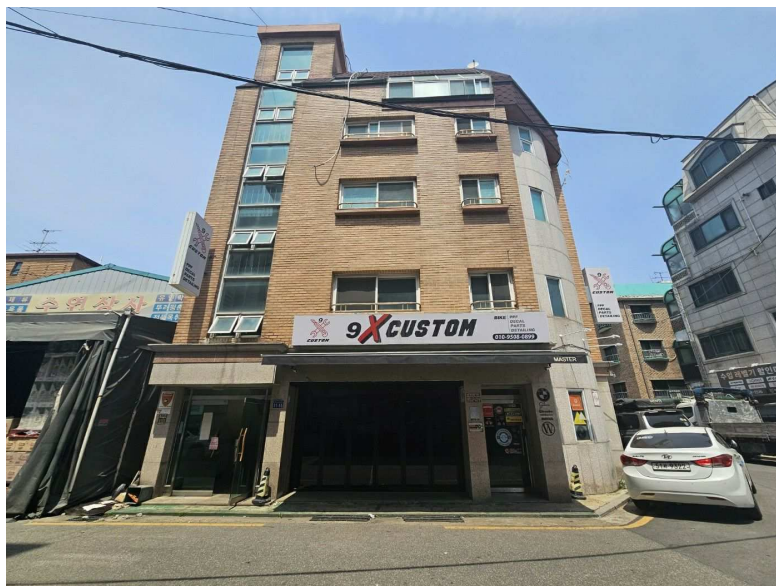
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 우현희 외 2명  
소유물건(2024타경110323)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: JDS240429-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	일십팔억이백육십팔만이천구백육십원정(₩1,802,682,960.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우현희 외 2명 (2024타경110323)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.02	2024.04.30 ~ 2024.05.02	2024.05.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	181.9	토지	181.9	7,710,000	1,402,449,000
	건물	466.4	건물	466.4	-	395,943,960
	(제시외 건물)	(14.3)	제시외 건물	14.3	300,000	4,290,000
합계					₩1,802,682,960	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 공항동 소재 “송정중학교” 북동측 인근(공항동 1348-5)에 위치하고 있는 부동산(토지·건물)으로서, 법원경매(서울남부지방법원 제출용) 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 05월 02일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024년 04월 30일 ~ 2024년 05월 02일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가 방법

#### 1) 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 ‘대상 토지’)는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가기준법”을 적용하였으며 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2) 건물의 평가방법

본건의 건물(이하 ‘대상 건물’)은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”을 적용하여 감정평가 하였으며, 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였음.

## 5. 기타 참고 사항

1) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등에 의거하였음.

2) 본건 3층 발코니 부분에 별첨 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’와 같이 제시외 건물 ㉠ 샷시조 판넬지붕 약 14.3㎡(실측이 곤란하여 도면상 기재된 수치 등을 기준으로 개략적으로 사정)가 소재하는바, 제시외 건물의 구조, 면적, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 별도로 평가하고, 그 가액을 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

3) 대상 건물은 현장조사시 1층과 2층을 제외한 나머지 층은 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못하여 건물개황도는 일반건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 근거로 도시하였는바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개황

### 1. 본건의 개요

#### 가. 대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	공항동 1348-5	대	181.9	2종일주	주상용	소로각지	정방형 평지	3,309,000

#### 나. 대상 건물

[출처 : 일반건축물대장]

소재지	서울특별시 강서구 공항동 1348-5 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 방화대로6바길 11-15(공항동)]			
구조	철근콘크리트조 평스라브지붕			
연면적 (㎡)	454.96	층수	지상5층	
사용승인일	2002.08.14	주용도	다가구주택, 근린생활시설	
일련번호	층별	구조	용도	면적 (㎡)
2	1층	철근콘크리트조	제1종근린생활시설(소매점)	90.75
	2층	철근콘크리트조	제2종근린생활시설(사무소)	90.67
	3층	철근콘크리트조	다가구주택(2가구)	99.17
	4층	철근콘크리트조	다가구주택(1가구)	93.07
	5층	철근콘크리트조	다가구주택(1가구)	81.3
	옥탑	철근콘크리트조	계단실(연면적 제외)	11.44
합계				466.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 대상 토지 가격 산출근거

### III-1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변 환경 등이 같거나 비슷하며 지리적으로 가까운 표준지를 선정함.

[ 공시기준일: 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가
A	공항동 1348-3	대	181.7	2종일주	주상용	소로한면	정방형 평지	3,245,000

※ 비교표준지(A) 토지이용계획 및 공법상 제한 상태

근거 법령	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)
다른 법령에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(서울특별시강서교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁 고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 위치하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

[ 서울특별시 강서구 주거지역 ]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.450	2024년 03월 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.151	2024년 03월분
누 계 2024.01.01 ~ 2024.05.02	0.607 (1.00607)	$(1+0.00450)*(1+0.00151*32/31)$ ≈ <b>1.00607</b>

※ 2024.04월 이후 지가변동률 미고시로 2024.03월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3. 지역요인 비교

대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

개 별 요 인			비교치 (대상/ 비교표준지)	비교내역
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대상 토지는 비교표준지와 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대상 토지는 비교표준지와 대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 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	대상 토지는 비교표준지와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 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, 형상, 맹지 등	1.05	대상 토지는 비교표준지에 비하여 전면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상 토지는 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상 토지는 비교표준지와 대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			1.050	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상 거래사례나 평가전례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

### 나. 격차율 산정식

보정률 =	비교사례를 기준한 비교표준지가격 (비교사례 × 지가변동률 × 지역요인비교치 × 개별요인비교치)
	기준시점의 비교표준지가격 (공시지가 × 지가변동률)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 가격 자료

### 1) 인근 유사부동산의 평가사례(서울특별시 강서구)

[ 출처 : 감정평가정보센터(KAPA-HUB) ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	평가목적	단 가 (원/㎡)	평가당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통	기준시점		
#가	공항동 1348-*	대	2종일주	정방형·평지	법원경매	7,340,000	3,203,000
		90.85	주상용	소로한면	2024.04.11		
#나	공항동 1348-5 (본건)	대	2종일주	정방형·평지	담보	7,160,000	3,267,000
		181.9	주상용	소로각지	2023.07.17		
#다	공항동 1353-*	대	2종일주	가장형·평지	담보	8,130,000	3,500,000
		173.2	주상나지	소로한면	2022.09.21		
#라	공항동 1362-*	대	2종일주	세장형·평지	담보	7,330,000	3,730,000
		173.4	주상기타	중로한면	2021.05.27		
#마	공항동 1063-*	대	2종일주	정방형·평지	담보	7,450,000	3,247,000
		167.8	주상기타	소로한면	2021.10.28		

※ 평가사례 #가 : 지분(1/2) 평가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 인근 유사부동산의 거래사례(서울특별시 강서구)

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	
		면적(㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	거래당시 개별공시지가(원/㎡)
#ㄱ	공항동 1345-*	대	2종일주	세장형·평지	2021.11.17	1,700,000,000	3,520,000 (토지·건물 거래)
		171.5	주상용	중로한면		7,519,692	
#ㄴ	공항동 1354-*	대	2종일주	세장형·평지	2022.11.11	1,650,000,000	3,455,000 (토지·건물 거래)
		166.6	주상용	소로한면		7,646,550	
#ㄷ	공항동 1355-*	대	2종일주	세장형·평지	2022.03.22	1,580,000,000	3,395,000 (토지·건물 거래)
		166.4	주상용	소로한면		7,051,292	
#ㄹ	공항동 1355-*	대	2종일주	가장형·평지	2023.11.23	1,650,000,000	3,584,000 (토지·건물 거래)
		167.6	주상용	중로각지		7,679,818	
#ㅁ	공항동 1355-1*	대	2종일주	세장형·평지	2023.12.08	1,600,000,000	4,016,000 (토지·건물 거래)
		167.7	주상용	중로각지		7,429,467	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

※ 사례(#ㄱ) 토지가격 배분 내역

철근콘크리트조, 단독주택 및 근린생활시설, 사용승인일 2004.12.02.

$$[1,700,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{m}^2 \times 478.29\text{m}^2 \times 33/50)] \div 171.5\text{m}^2 \\ \approx 7,519,692\text{원}/\text{m}^2$$

※ 사례(#ㄴ) 토지가격 배분 내역

철근콘크리트조, 단독주택 및 근린생활시설, 사용승인일 2002.11.30.

$$[1,650,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{m}^2 \times 482.16\text{m}^2 \times 30/50)] \div 166.6\text{m}^2 \\ \approx 7,646,550\text{원}/\text{m}^2$$

※ 사례(#ㄷ) 토지가격 배분 내역

철근콘크리트조, 다가구주택 및 근린생활시설, 사용승인일 2003.11.28.

$$[1,580,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{m}^2 \times 488.78\text{m}^2 \times 32/50)] \div 166.4\text{m}^2 \\ \approx 7,051,292\text{원}/\text{m}^2$$

※ 사례(#ㄹ) 토지가격 배분 내역

철근콘크리트조, 다가구주택 및 근린생활시설, 사용승인일 2002.11.27.

$$[1,650,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{m}^2 \times 481.25\text{m}^2 \times 29/50)] \div 167.6\text{m}^2 \\ \approx 7,679,818\text{원}/\text{m}^2$$

※ 사례(#ㅁ) 토지가격 배분 내역

철근콘크리트조, 다가구주택 및 근린생활시설, 사용승인일 2002.12.09.

$$[1,600,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{m}^2 \times 469.6\text{m}^2 \times 29/50)] \div 167.7\text{m}^2 \\ \approx 7,429,467\text{원}/\text{m}^2$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 비교사례 선정

상기 인근지역 내 평가전례 및 거래사례 중 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하고, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 평가사례를 그 밖의 요인 보정을 위한 비교사례로 선정함.

[ 출처 : 감정평가정보센터(KAPA-HUB) ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	평가목적	단 가 (원/㎡)	평가당시 개별공시 지가 (원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통	기준시점		
#가	공항동 1348-*	대	2종일주	정방형·평지	법원경매	7,340,000	3,203,000
		90.85	주상용	소로한면	2024.04.11		

※ 평가사례 #가 : 지분(1/2) 평가

### □ 비교사례 토지이용계획 및 공법상 제한 상태

근거 법령	내 용
국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)
다른 법령에 관한 법률에 따른 지역·지구 등	가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(서울특별시강서교육지원청)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 격차율의 산정

- 표준지 <A> / 평가사례 <#가>

표준지기호	비교사례 / 표준지	사례단가 / 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례기준 비교표준지가격	#가	7,340,000	1.00107 ※1	1.000 ※2	1.000 ※3	7,347,854	2.251
기준시점 비교표준지가격	A	3,245,000	1.00607	-	-	3,264,697	

※1 시점수정치

기 간	변동률	비 고
2024.04.11 ~ 2024.05.02	1.00107(0.107%)	서울 강서구 주거지역

※2 지역요인

비교사례는 비교표준지(A)와 동일 필지인바, 지역요인은 동일시됨(1.000).

※3 개별요인(표준지'A'/비교사례'#가')

개별요인	격차율	비 고
가로조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
접근조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
환경조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
획지조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
행정적조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
기타조건	1.00	표준지와 비교사례는 동일시됨.
<b>격차율</b>	<b>1.000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적정한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지		비교사례		격차율	그 밖의요인 보정치
기호	용도지역	기호	용도지역		
A	2종일주	#가	2종일주	2.251	2.25
그 밖의 요인 결정의견		상기의 평가전례와 실거래가 가격수준, 비교표준지의 위치 등 제반조건을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상기와 같이 결정함.			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 토지단가 산정

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,245,000	1.00607	1.000	1.050	2.25	7,712,847	7,710,000

※ 적용단가는 유효숫자 세 자리 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-2. 거래사례비교법에 의한 평가

### 1. 비교사례의 선정

본건 대상토지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높은 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

[ 출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 ]

기호	소재지	지목	용도지역	형상·지세	거래시점	거래금액(원)	거래당시 개별공시 지가(원/㎡)
		면적 (㎡)	이용상황	도로교통		토지단가(원/㎡)	
#ㄴ	공항동 1354-*	대	2종일주	세장형·평지	2022.11.11	1,650,000,000	3,455,000 (토지·건물 거래)
		166.6	주상용	소로한면		7,646,550	

### 2. 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.

상기의 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

(사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점 수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 당해 지역 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용함.

[ 서울특별시 강서구 주거지역 ]

기 간	자가변동률(%)	비 고
2022.11.01 ~ 2022.11.30	-0.245	2022년 11월분
2022.12.01 ~ 2022.12.31	-0.268	2022년 12월분
2023.01.01 ~ 2023.12.31	0.424	2023년도분
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.450	2024년 03월 누계
2024.03.01 ~ 2024.03.31	0.151	2024년 03월분
<b>누 계</b> 2022.11.11 ~ 2024.05.02	<b>0.598</b> <b>(1.00598)</b>	$(1-0.00245*20/30)*(1-0.00268)*(1+0.00424)*(1+0.00450)*(1+0.00151*32/31) \approx 1.00598$

※ 2024.04월 이후 자가변동률 미고시로 2024.03월 자가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

대상 토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

개 별 요 인			비교치 (대상/사례)	비교내역
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대상 토지는 비교사례와 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	대상 토지는 비교사례에 비하여 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 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	대상 토지는 비교사례와 대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 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, 형상, 맹지 등	1.06	대상 토지는 비교사례에 비하여 형상 및 전면도로 상태 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상 토지는 비교사례와 대체로 유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대상 토지는 비교사례와 대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			1.007	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#ㄴ	7,646,550	1.000	1.00598	1.000	1.007	7,746,122	7,750,000

※ 적용단가는 유효숫자 세 자리로 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-3. 인근 유사부동산의 가격수준 및 경매통계자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

본건 대상토지와 유사한 인근지역 토지의 실거래자료 등을 검토한 결과, 제2종일반주거지역 '대' (주상용, 소로각지)의 가격수준은 대략 @7,000,000원/㎡ ~ @8,000,000/㎡원 내외 수준으로 파악되었으며, 다만, 토지의 이용상태, 형상, 접면도로의 폭과 계통성 등에 따라 차이가 있고, 최근 부동산 시장의 불안정으로 인하여 가격 변동성이 비교적 크게 나타날 수 있음.

### 2. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각률(%)	매각가율(%)
서울특별시 강서구	최근1년	대지	33.3	56.3
		아파트	23.5	80.6
		연립주택, 다세대	8.5	69.8
		상가, 오피스텔, 근린시설	9.3	81.3

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III-4. 시산가액의 조정 및 결정

### 1. 시산가액의 비교

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	7,710,000	7,750,000

### 2. 토지평가액의 결정

평가목적, 대상 토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례와 평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련번호	결정 토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	결정 토지 평가액 (원)
1	7,710,000	181.9	1,402,449,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 산출개요

대상 건물은 그 구조와 자재, 시공의 정도 및 관리상태, 이용상황, 부대설비 등을 참작한 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 건물 단가 산출 내역

#### 가. 표준단가

[출처 : 2023 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,299,000	50 (45~55)
03-01-05-09	상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,154,000	50 (45~55)

※ 부대설비 보정단가 검토

설비명	보정단가(원/㎡)
위생 및 급·배수설비 등	재조달원가에 반영

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 재조달원가의 결정

대상 건물의 재조달원가는 상기 제시한 표준단가를 참작하되 신축년도, 건축자재, 유사 규모 및 용도의 신축가격, 개·보수 정도, 구조, 마감상태 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하고 부대설비 보정 등을 반영하여 결정하였음.

일련 번호	층별	구조	공부상 용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	철근콘크리트조	제1종근린생활시설 (소매점)	90.75	1,300,000 (N=50)	
	2층	철근콘크리트조	제2종근린생활시설 (사무소)	90.67	1,300,000 (N=50)	
	3층	철근콘크리트조	다가구주택(2가구)	99.17	1,600,000 (N=50)	
	4층	철근콘크리트조	다가구주택(1가구)	93.07	1,600,000 (N=50)	
	5층	철근콘크리트조	다가구주택(1가구)	81.3	1,600,000 (N=50)	
	옥탑	철근콘크리트조	계단실 (연면적 제외)	11.44	800,000 (N=50)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하였음.

일련 번호	구분	총 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	유효 잔존년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	50	21	21	29	29/50(0.58)	754,000
	2층	50	21	21	29	29/50(0.58)	754,000
	3층	50	21	21	29	29/50(0.58)	928,000
	4층	50	21	21	29	29/50(0.58)	928,000
	5층	50	21	21	29	29/50(0.58)	928,000
	옥탑	50	21	21	29	29/50(0.58)	464,000

### 3. 건물가격 결정

일련 번호	구분	면적 (㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
2	1층	90.75	90.75	754,000	68,425,500	-
	2층	90.67	90.67	754,000	68,365,180	-
	3층	99.17	99.17	928,000	92,029,760	-
	4층	93.07	93.07	928,000	86,368,960	-
	5층	81.3	81.3	928,000	75,446,400	-
	옥탑	11.44	11.44	464,000	5,308,160	-
합 계		466.4	466.4	-	395,943,960	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 대상 부동산 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	면 적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	181.9	181.9	7,710,000	1,402,449,000	-
2	466.4	466.4	-	395,943,960	-
합            계				1,798,392,960	

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 인근지역 거래사례, 감정평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 공항동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로6바길 11-15	1348-5	대	제2종일반주거 지역	181.9	181.9	7,710,000	1,402,449,000	
<b>소 계</b>								<b>₩1,402,449,000</b>	
2	동소	1348-5 위 지상	다가구주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층  1층 2층  3층 4층 5층  옥탑 계단실 (연면적제외)	90.75 90.67  99.17 93.07 81.30  11.44	181.42  273.54  11.44	754,000  928,000  464,000	136,790,680  253,845,120  5,308,160	1,300,000 × 29/50  1,600,000 × 29/50  800,000 × 29/50
<b>소 계</b>								<b>₩395,943,960</b>	
㉠	(제시외 건물) 동소	1348-5 위 지상	-	샷시조 판별지붕	(14.3)	14.3	300,000	4,290,000	기호(2) 3층 소재 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩4,290,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,802,682,960.-</b>	
					이	하	여	백	

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 공항동 소재 "송정중학교" 북동측 인근(공항동 1348-5)에 위치하며, 주변은 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통환경은 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 주상용 건물의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

동측과 남측에 로폭 약 8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합)  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면  
구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설  
보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

-

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 평스라브지붕, 지상 5층(사용승인일 2002.08.14)으로서  
외벽 : 치장벽돌 및 석재붙임 등 마감  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

다가구주택(3 ~ 5층) 및 근린생활시설(1, 2층)로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비 등.

## (4) 부합물 및 종물

3층 발코니에 제시외 건물㉠(샷시조 판넬지붕 약 14.3㎡) 소재

## (5) 공부와의 차이

-

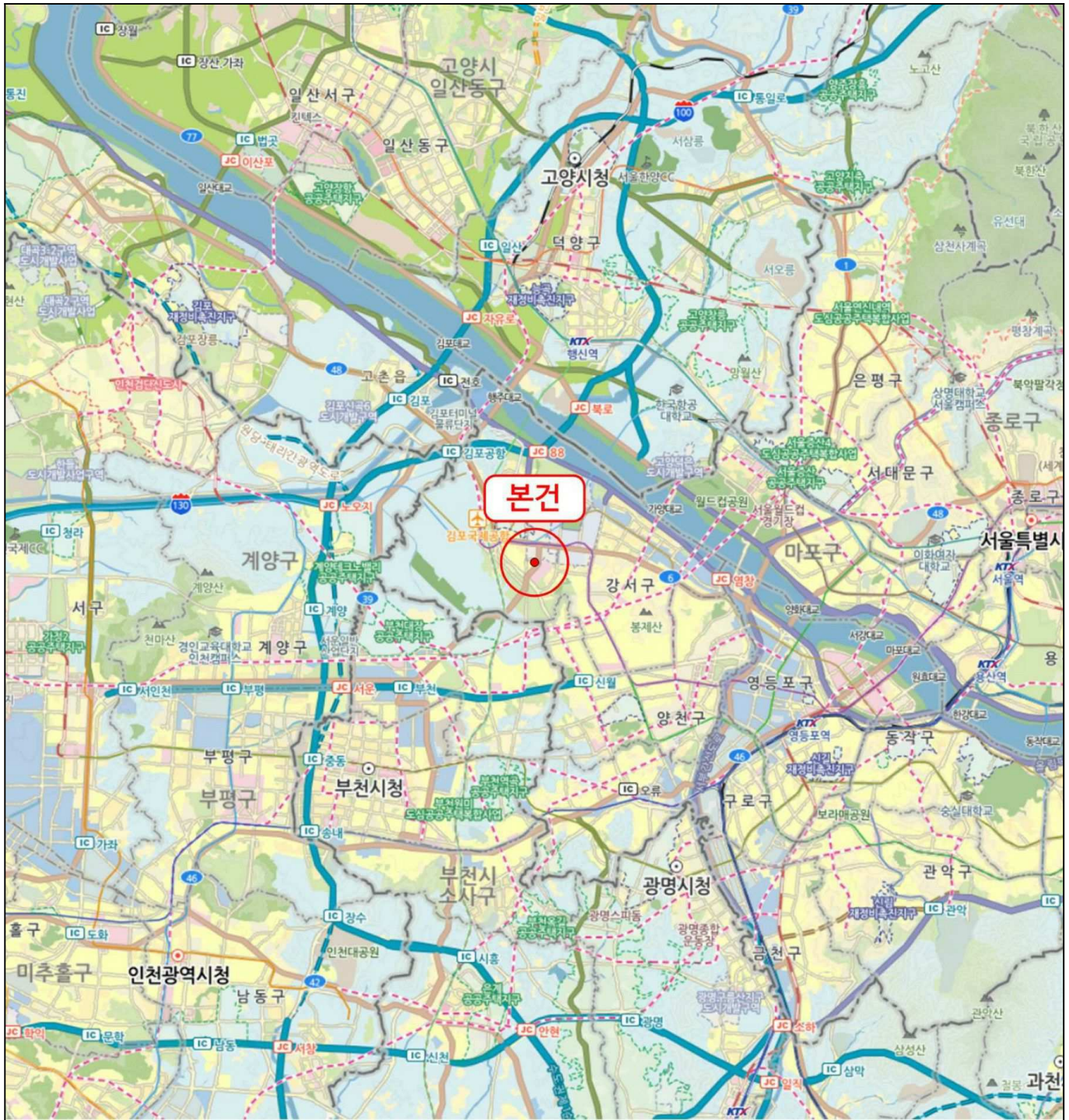
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 관계 미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 공항동 1348-5
-----	----------------------



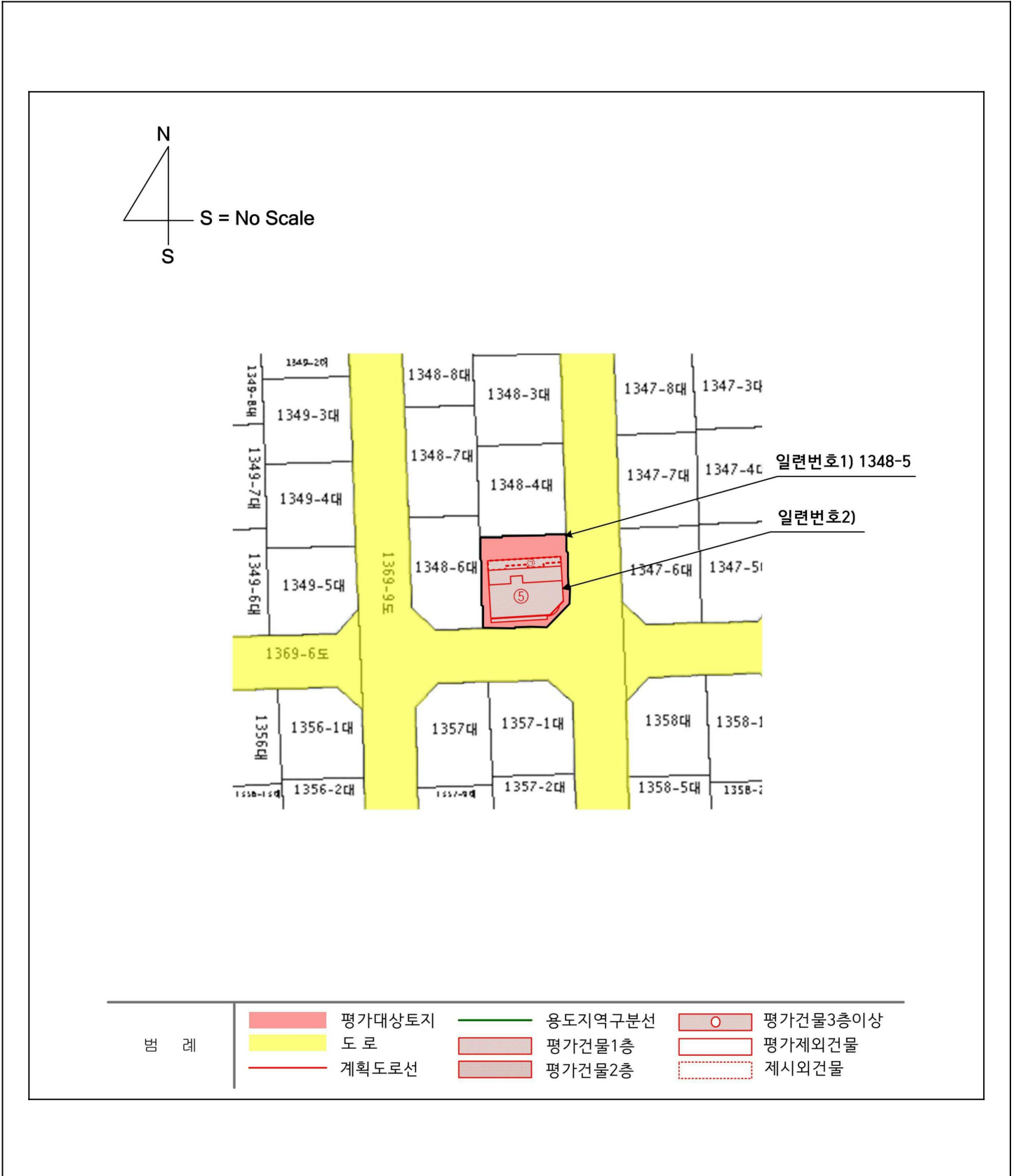
# 상세위치도



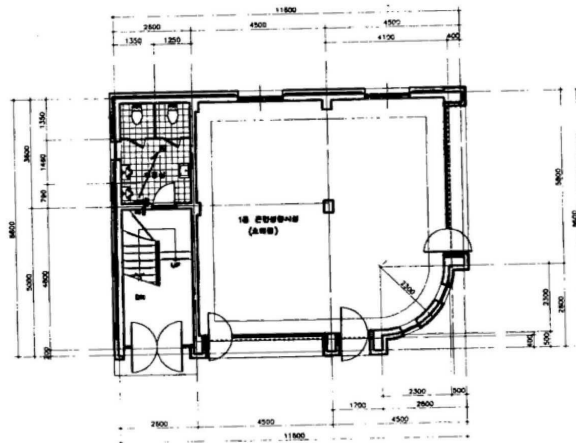
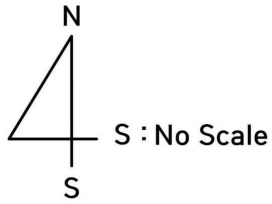
소재지 서울특별시 강서구 공항동 1348-5



# 지 적 도

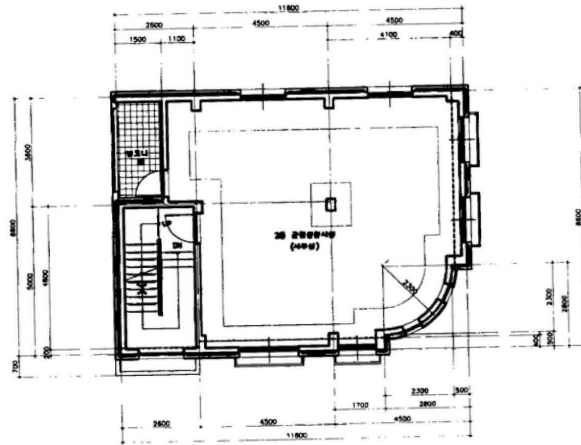
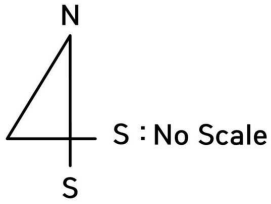


# 건물개황도



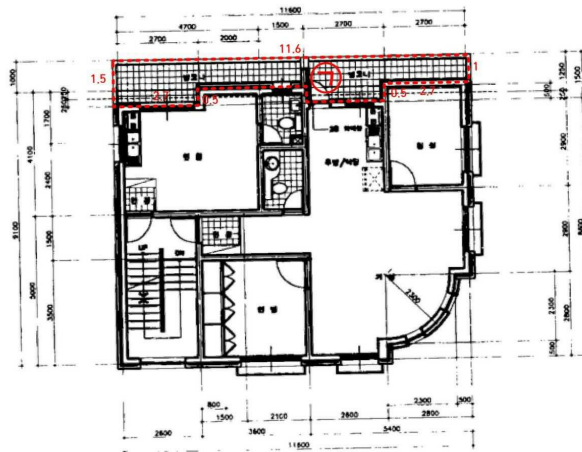
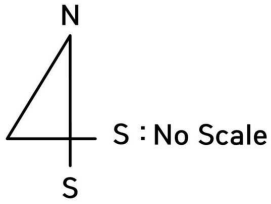
[ 일련번호2) - 1층 공부상면적 : 90.75㎡ ]

# 건물개황도



[ 일련번호2) - 2층 공부상면적 : 90.67㎡ ]

# 건물개황도

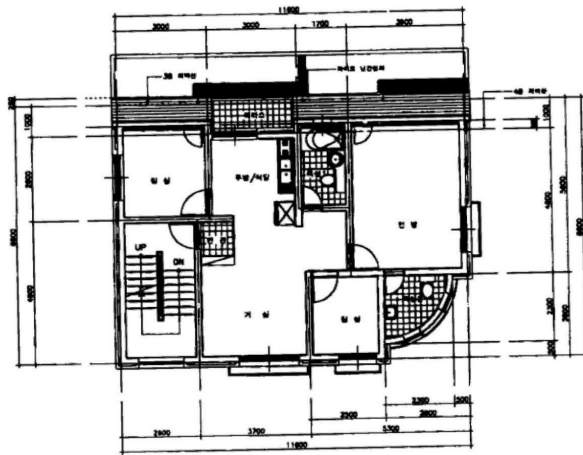
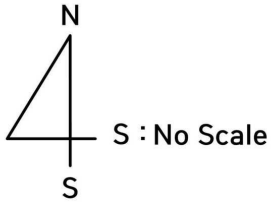


[ 일련번호2) - 3층 공부상면적 : 99.17㎡ ]

[ 제시 외 건물 ]

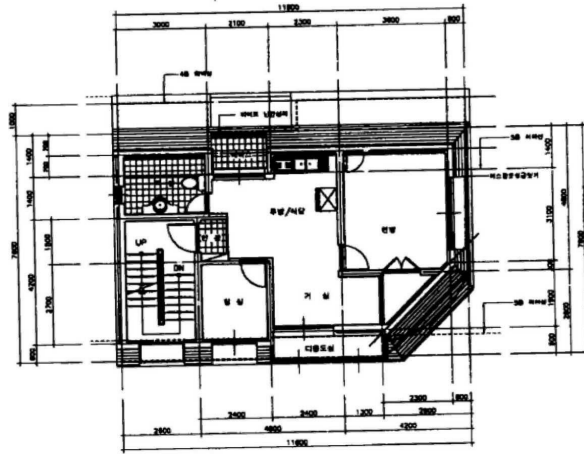
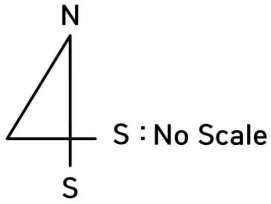
기호㉓) 샷시조, 판넬지붕 약 14.3㎡ (다용도실 추정)

# 건물개황도



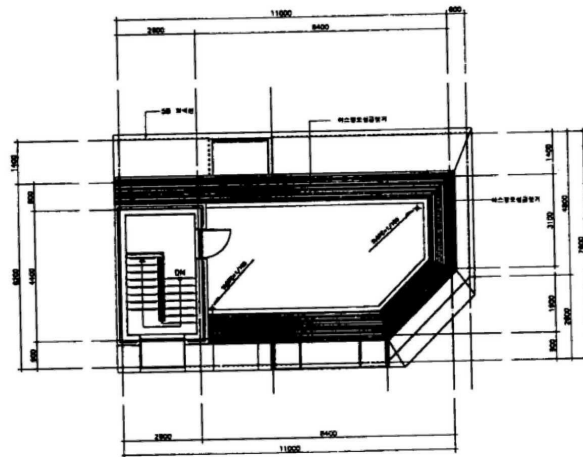
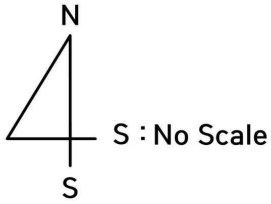
[ 일련번호2) - 4층 공부상면적 : 93.07㎡ ]

# 건물개황도



[ 일련번호2) - 5층 공부상면적 : 81.30㎡ ]

# 건물개황도



[ 일련번호2) - 옥탑층 공부상면적 : 11.44㎡ ]  
연면적제외



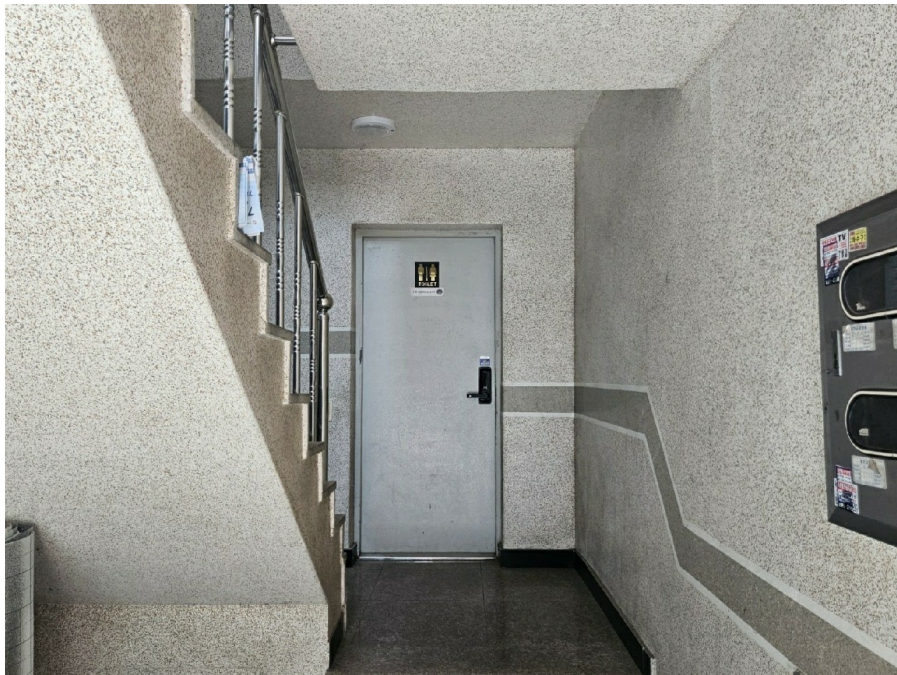
(1)



(2)

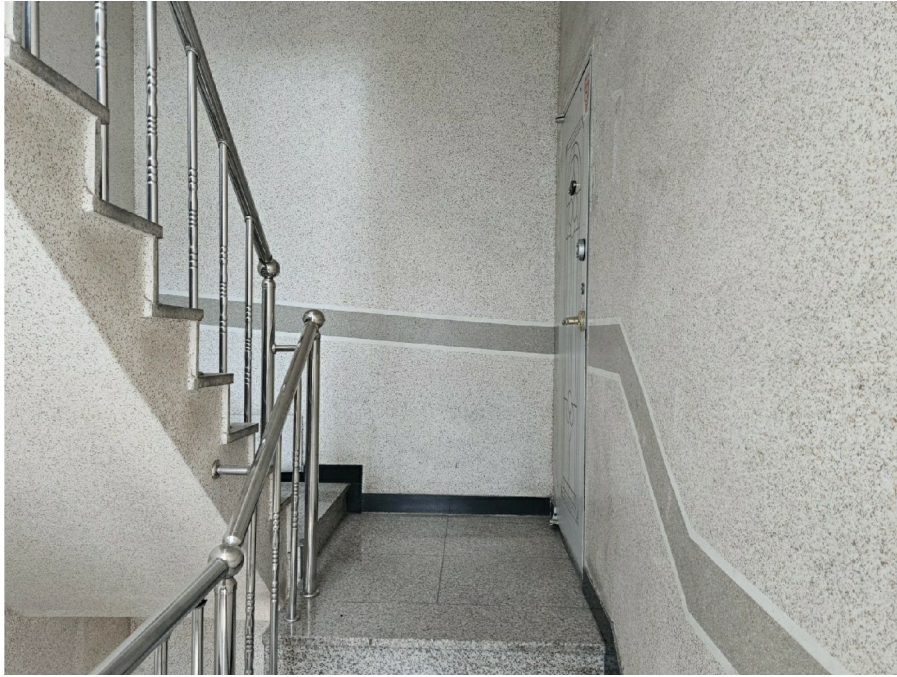


1

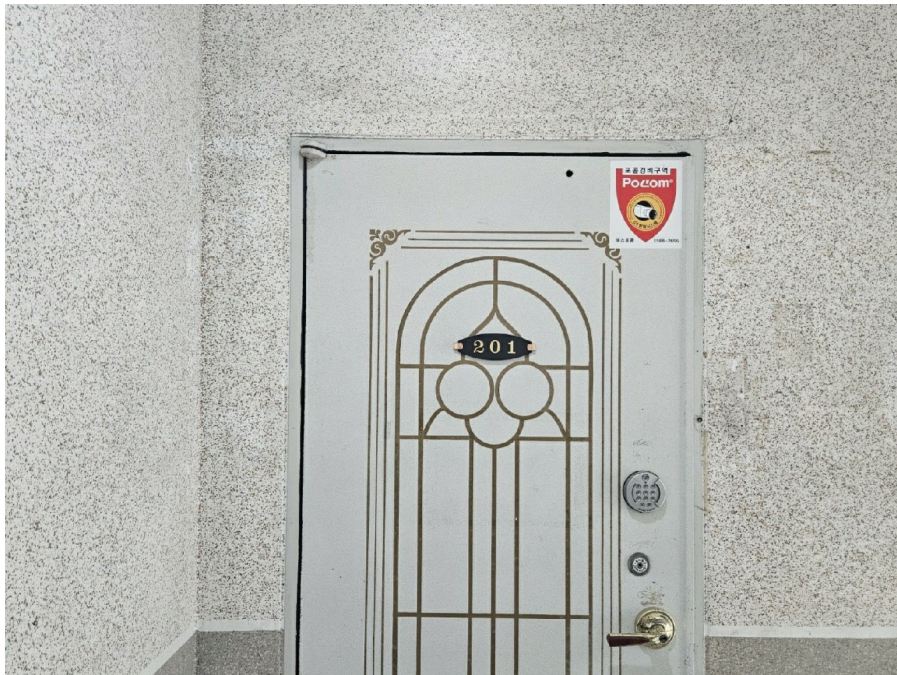


1

( 1 , 2 )



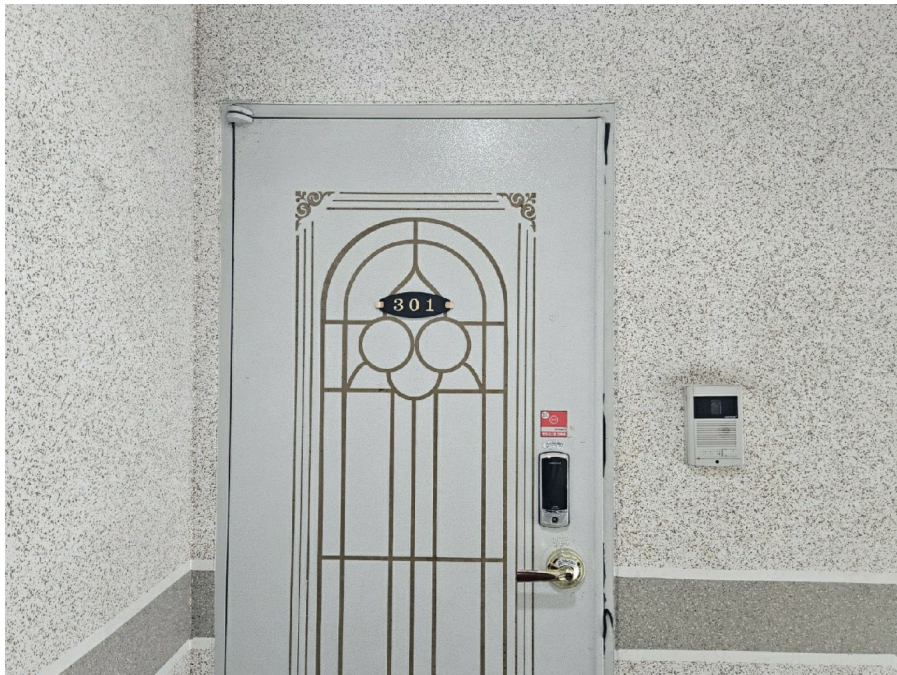
2 ( )



2 201



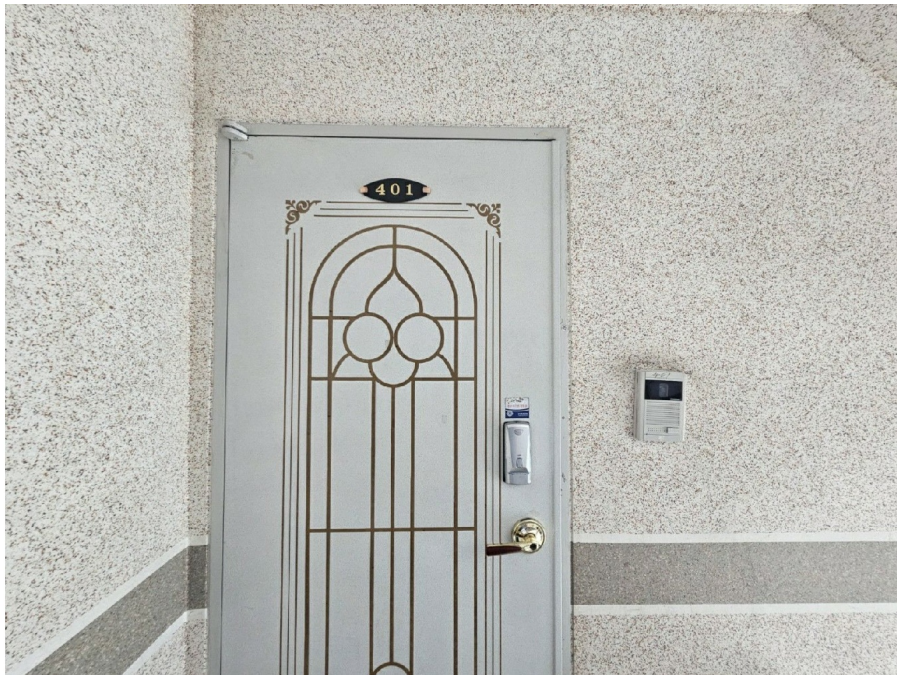
3 ( )



3 301



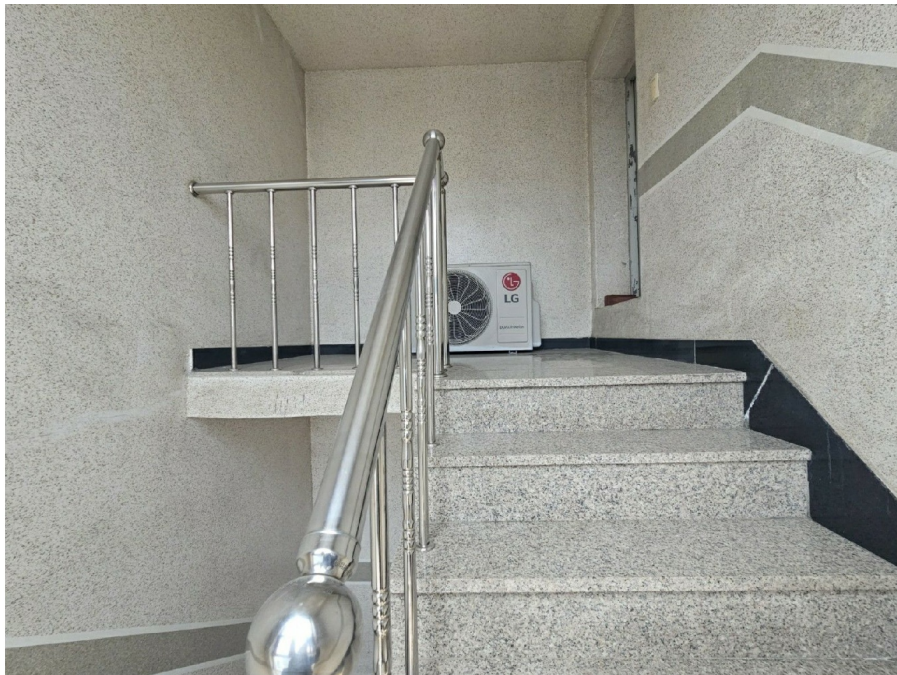
3 302



4 401



5 501





( 3 )



( 1 )

