

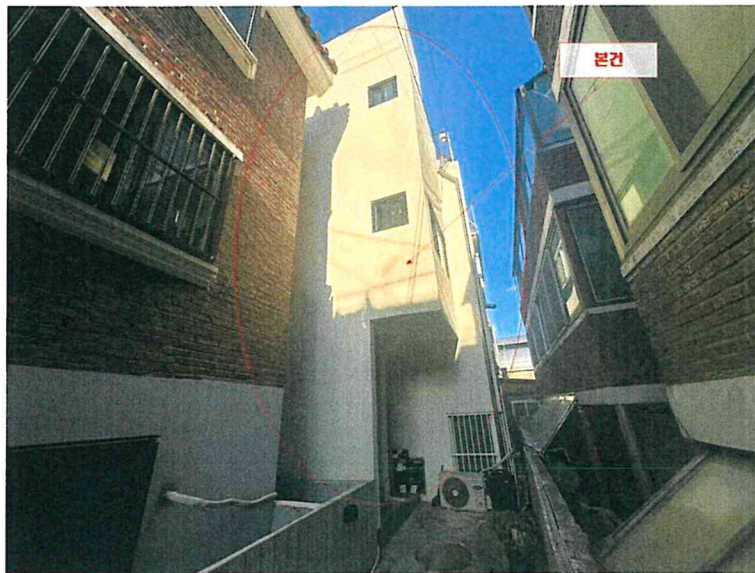
# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박한아 소유물건(2025타경7974)

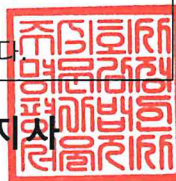
의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택

감정서번호 : m12-257020301



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 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)명문감정평가법인 서울지사



TEL. 02-6672-1369 FAX. 02-6672-1361

# (토지, 건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 서울지사  
 지사장 신순숙



감정평가사  
 최진규

최진규 (인)

감정평가액	구역일천사십오만오천팔백팔십원정 (₩910,455,880.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박한아 (2025타경7974)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 02. 10	2025. 02. 04 ~ 2025. 02. 10	2025. 02. 10		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	139.1	토지	139.1	6,200,000	862,420,000
	건물	196.47	건물	196.47	-	42,236,880
	제시외물건	(75)	제시외물건	(75)	-	5,799,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩910,455,880.-

심사확인

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

심사자  
 감정평가사

권혁민



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '월정초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울 남부지법 경매9계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 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 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 4일 ~ 2025년 2월 10일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 임대사항의 확인

임대관계 미상임.

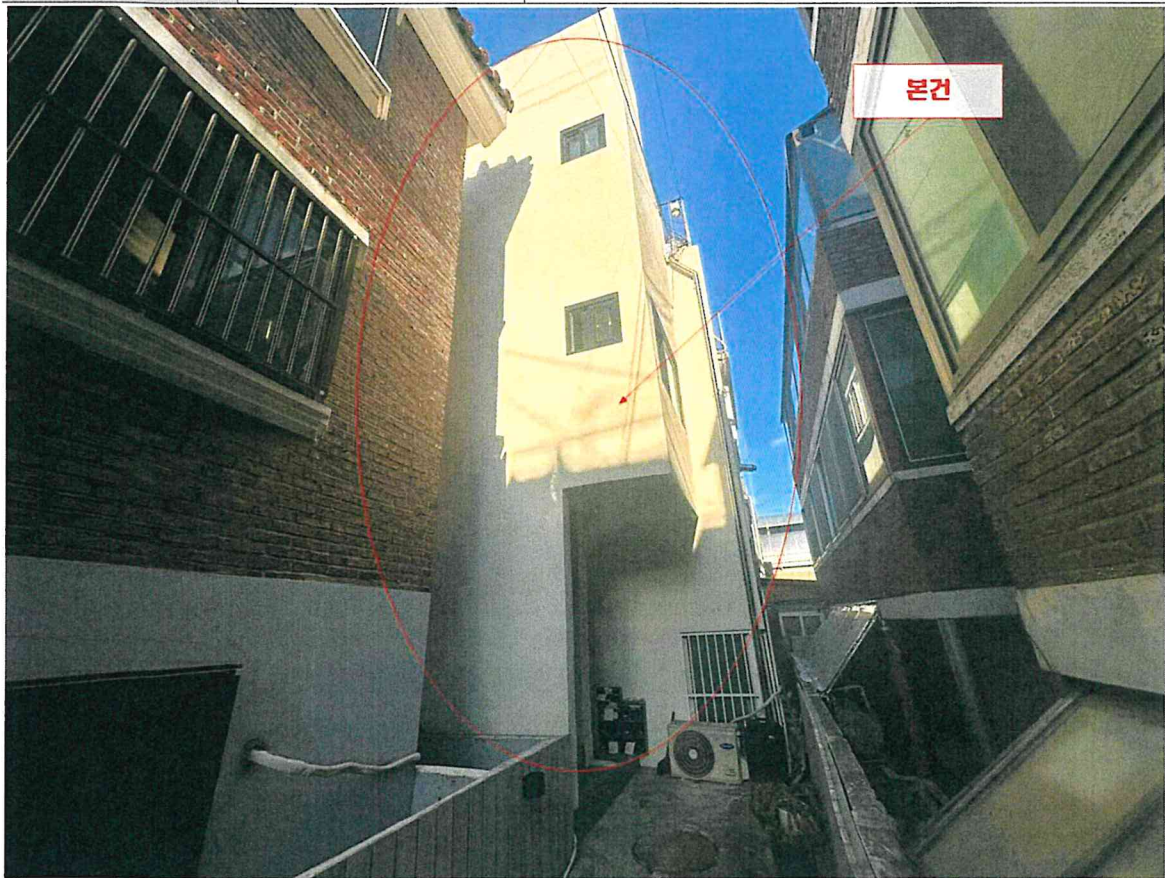
### 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지,지번,지목,면적,구조 등은 귀 제시목록 및 공부자료에 의거함.
- ② 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 외부관찰 등 공부자료에 의거하여 작성하였고 구조 및 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- ③ 본건에 제시외건물 기호 (ㄱ), (ㄴ) (후첨"사진용지"참조)이 소재하며, 구조·용도·용재 등을 종합적으로 고려하여 평가하였으며, 면적은 현장조사시 개략적인 실측에 의거 평가하였으니, 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 113-8	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	139.1 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	연와조
	주 용 도	주택
	사용승인	1990.06.04
	연 면 적	196.47 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
2	양천구 신월동 113-8	139.1	대	단독주택	2종일주	세로(가)	자루형 평지	2,185,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	양천구 신월동 112-12	139.4	대	단독주택	2종일주	세로(가)	자루형 평지	2,214,000

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.299	서울특별시 양천구 (25.01.01~25.02.10 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.226 ( 1 + 0.00226 * 41/31 ) ≒ 1.00299

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 대지	주거지대	세로(가)	5,500,000~6,500,000 내외	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
양천구 신월동 113-8	139.1	2종일주	대 단독주택	2023.08.04	담보	6,080,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	양천구 신월동 000	120.1	2종일주	대 단독주택	2023.07.12	법원경매	6,080,000	-
(3)	양천구 신월동 000	201.4	2종일주	대 단독주택	2023.03.06	조세	5,780,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	양천구 신월동 000	2종일주 대/주상기타	1,149,066,600원 (@ 6,883,925원/m <sup>2</sup> )	2023.11.24 1983.10.10	162.7m <sup>2</sup> 217.89m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 연와조 스라브층지붕 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 5/45 ≒ 133,333원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 133,333원/m <sup>2</sup> X 217.89m <sup>2</sup> ≒ 29,051,927원 2) 토지가격 : (1,149,066,600원 - 29,051,927원) / 162.7m <sup>2</sup> ≒ 6,883,925원/m <sup>2</sup>				
#2	양천구 신월동 000	2종일주 대/주상용	1,200,000,000원 (@ 7,314,205원/m <sup>2</sup> )	2022.02.24 1984.04.26	155.1m <sup>2</sup> 168.12m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 주택 건물단가 : 1,500,000원/m <sup>2</sup> X 13/50 ≒ 390,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 390,000원/m <sup>2</sup> X 168.12m <sup>2</sup> ≒ 65,566,800원 2) 토지가격 : (1,200,000,000원 - 65,566,800원) / 155.1m <sup>2</sup> ≒ 7,314,205원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	서울 양천구 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	3,056,754,990	1,962,800,000	64.2	13	4	30.8
근린주택	401,187,600	287,000,000	71.5	5	2	40.0

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

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

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	6,080,000	1.03987	1.000	0.980	6,195,961		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	2,214,000	1.00299	-	-	2,220,620	2.790	2.79

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.07.12 ~ 2025.02.10, 양천구 주거지역) : 3.987% (1.03987)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
2	A	2,214,000	1.00299	1.000	1.000	2.79	6,195,529	6,200,000	주택지대

※시산가액은 셋째자리 미만에서 반올림하며, 셋째자리까지 표시함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	양천구 신월동 232-22	2층일주 대/주상기타	1,149,066,600원 (@ 6,883,925원/m <sup>2</sup> )	2023.11.24 1983.10.10	162.7m <sup>2</sup> 217.89m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 연와조 스라브층지붕 2층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m <sup>2</sup> X 5/45 ≈ 133,333원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 133,333원/m <sup>2</sup> X 217.89m <sup>2</sup> ≈ 29,051,927원 2) 토지가격 : (1,149,066,600원 - 29,051,927원) / 162.7m <sup>2</sup> ≈ 6,883,925원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	3.066	서울특별시 양천구 (23.11.24~25.02.10 ) 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.269 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.191 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.499 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.226 $( 1 + 0.00269 * 7/30 ) * ( 1 + 0.00191 ) * ( 1 + 0.02499 ) * ( 1 + 0.00226 * 41/31 ) \approx 1.03066$

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호2 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.97	본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.97	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.894	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
2	#1	6,880,000	1.000	1.03066	1.000	0.894	6,339,301	6,340,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2	6,200,000	6,340,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 건물 감정평가액

#### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
1	지하1층 /지상2층	연와조 평스라브지붕	주택	196.47	1990.06.04	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
1	○	○	○	○	—	—	—	○	—

#### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 연수	비고
1	연와조 평스라브지붕	600,000	50,000	650,000	45	지층 (주택)
		900,000	100,000	1,000,000	45	1층 (주택)
		900,000	100,000	1,000,000	45	2층 (주택)

※ 상기 기준단가는 ' '을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 등 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
1	주택	650,000	45	34	34	11	11/45	158,000	지층
		1,000,000	45	34	34	11	11/45	244,000	1층
		1,000,000	45	34	34	11	11/45	244,000	2층

\*적용단가는 셋째자리 미만에서 반올림하며, 셋째자리까지 표시함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

감정평가액	토 지	862,420,000
	건 물	42,236,880
	제시외물건	5,799,000
	합 계	910,455,880
결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.	

### 2. 기타 참고사항

-

## (토지,건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	서울특별시 양천구 신월동	113-8	대	제2종 일반주거지역	139.1	139.1	6,200,000	862,420,000	
1	상동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 곰달래로1 1길 38-2 (신월동)	113-8 위 지상	단독주택	연와조 평스라브지붕 2층					
			주택	지층	66.3	66.3	158,000	10,475,400	650,000 x11/45
			주택	1층	66.3	66.3	244,000	31,761,480	1,000,000 x11/45
			주택	2층	63.87	63.87			
	<b>소 계</b> <제시외물건>						<b>₩904,656,880</b>		
ㄱ	동 소	113-8 위 지상	옥탑	벽돌조 평슬래브지붕	(21)	(21)	73,000	1,533,000	300,000 x 11/45
ㄴ	동 소	113-8 위 지상	주택	조립식패널조	(54)	(54)	79,000	4,266,000	250,000 x 11/35
	<b>소 계</b>						<b>₩5,799,000</b>		
	<b>합 계</b>						<b>₩910,455,880.-</b>		
				이 하 여 백					

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
<p><b>(1) 위치 및 주위환경</b></p> <p>본건은 서울특별시 양천구 신월동 '월정초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택,다세대주택,연립주택,근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.</p> <p><b>(2) 교통상황</b></p> <p>본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 2호선·5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.</p> <p><b>(3) 형태 및 이용상태</b></p> <p>본건은 인접필지 대비 등고평탄한 자루형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.</p> <p><b>(4) 인접 도로상태</b></p> <p>본건은 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.</p> <p><b>(5) 토지이용계획 및 제한상태</b></p> <p>일련번호(1) :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 수평표면구역&lt;공항시설법&gt;, 교육환경보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)&lt;군사기지 및 군사시설 보호법&gt;, 과밀억제권역&lt;수도권정비계획법&gt;</p> <p><b>(6) 제시목록 외의 물건</b></p> <p>해당사항 없음.</p>		

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

## 건물 감정평가요항표

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

### (1) 건물의 구조

벽돌조 평슬래브지붕 2층 건으로서  
(사용승인일:1990.06.04)  
외벽:페인팅 마감 등,  
내벽:벽지 도매 및 인테리어 등,  
창호:플라스틱 프레임의 창임.

### (2) 이용상태

단독주택으로 이용 중임.

### (3) 설비내역

기본적인 급배수설비,위생설비,도시가스보일러에 의한 개별난방설비가 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

기호 ㄱ : 벽돌조 옥탑 약 21㎡  
기호 ㄴ : 조립식 패널조 약 54㎡ (후첨'사진용지'첨부)

### (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도

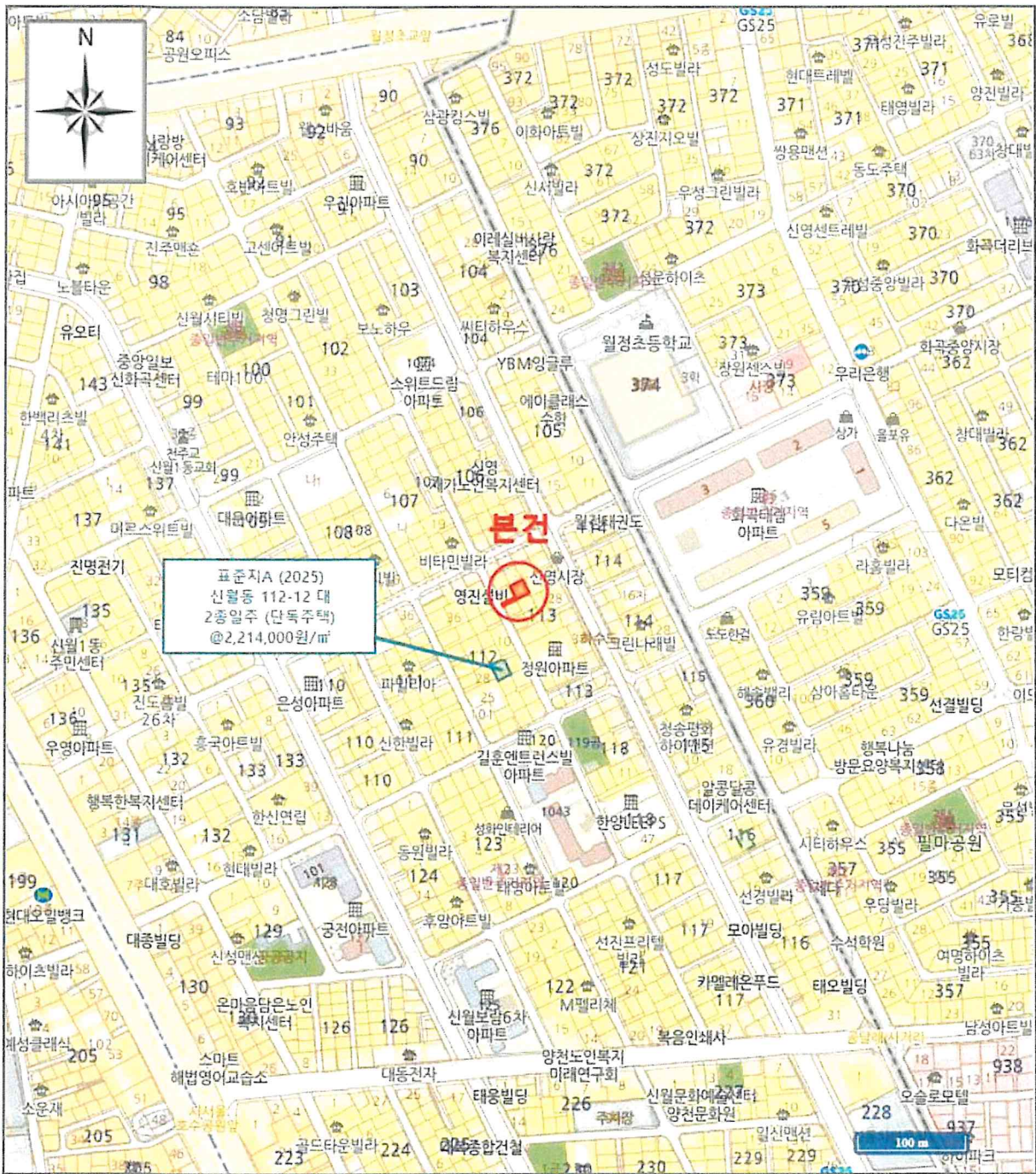
소재지 서울특별시 양천구 신월동 113-8



[ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 표준지      ■ 평가전례      ■ 거래사례

# 상세 위치도

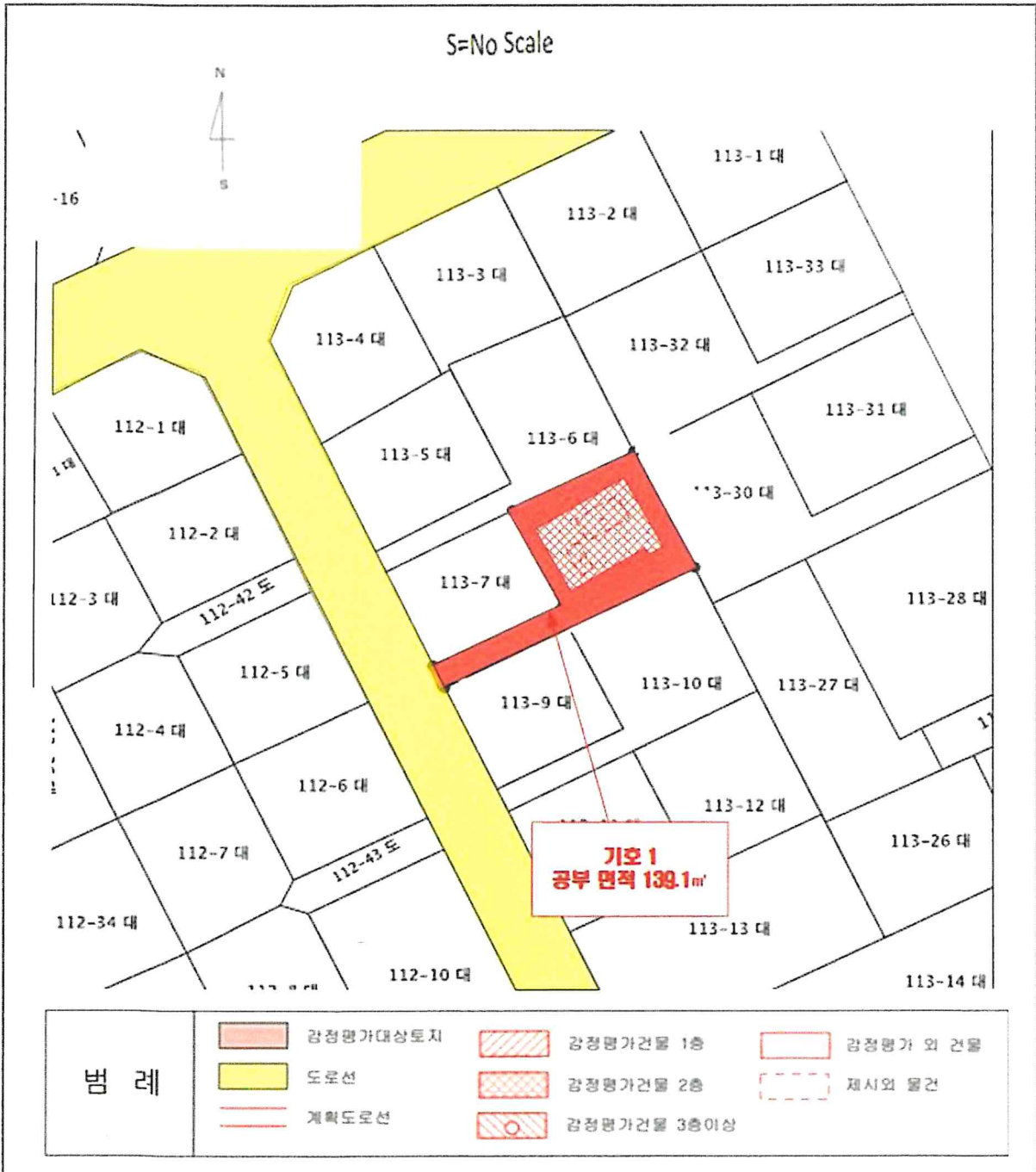
소재지 서울특별시 양천구 신월동 113-8



- [ 범례 ]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

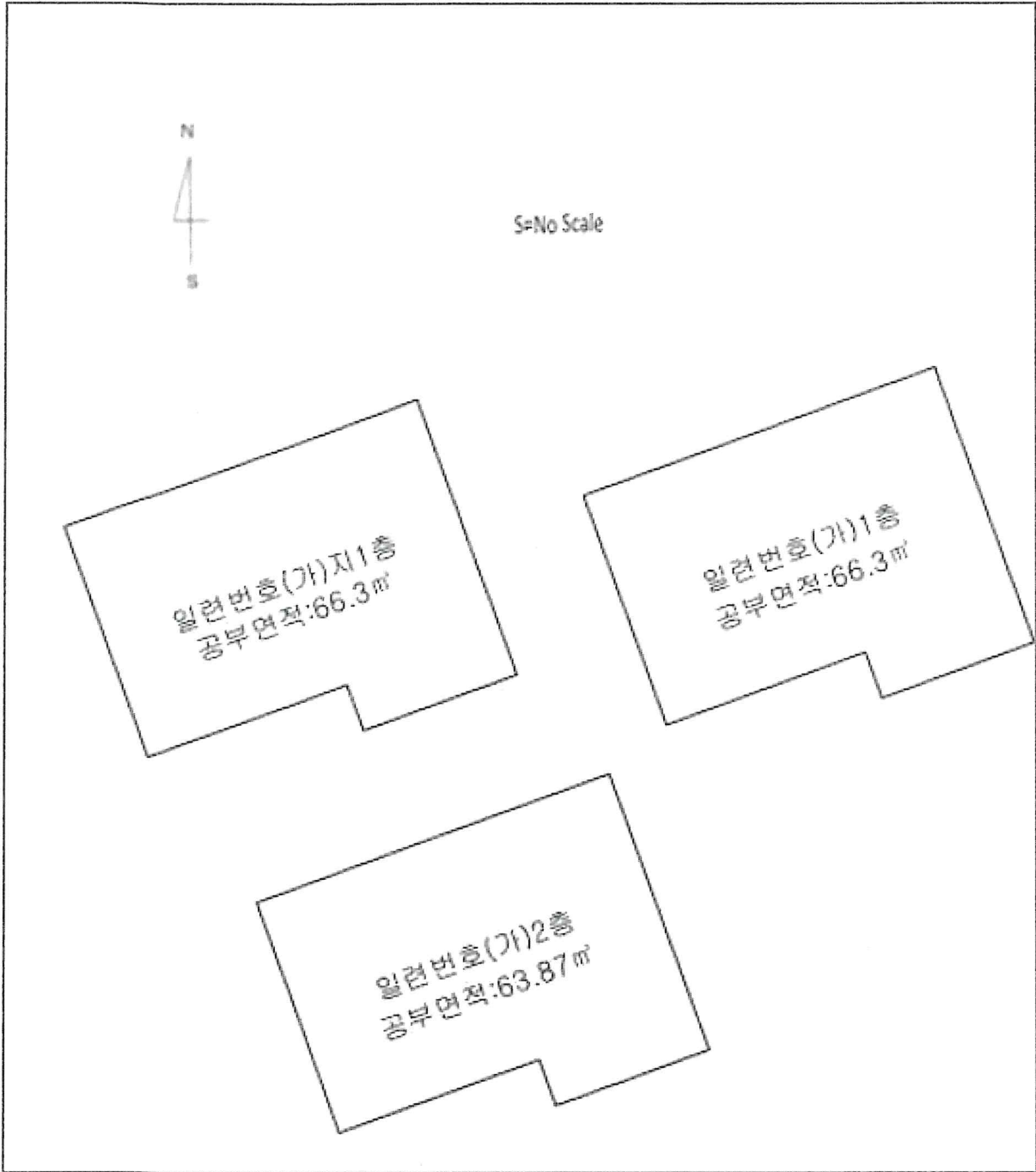
# 지 적 개 황 도

소재지 서울특별시 양천구 신월동 113-8



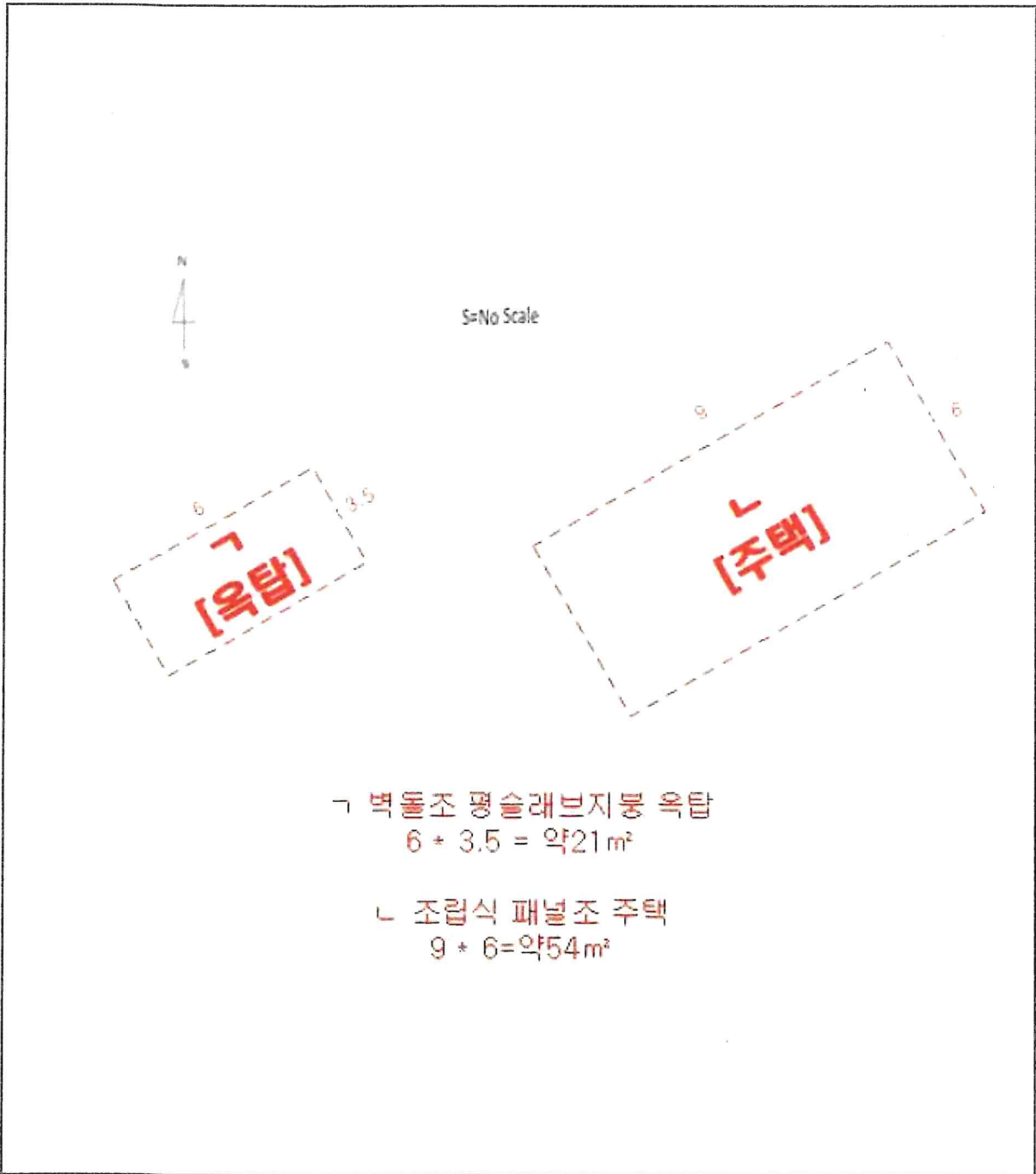
# 건물개황도

소재지	서울특별시 양천구 신월동 113-8
-----	---------------------



# 건물개황도

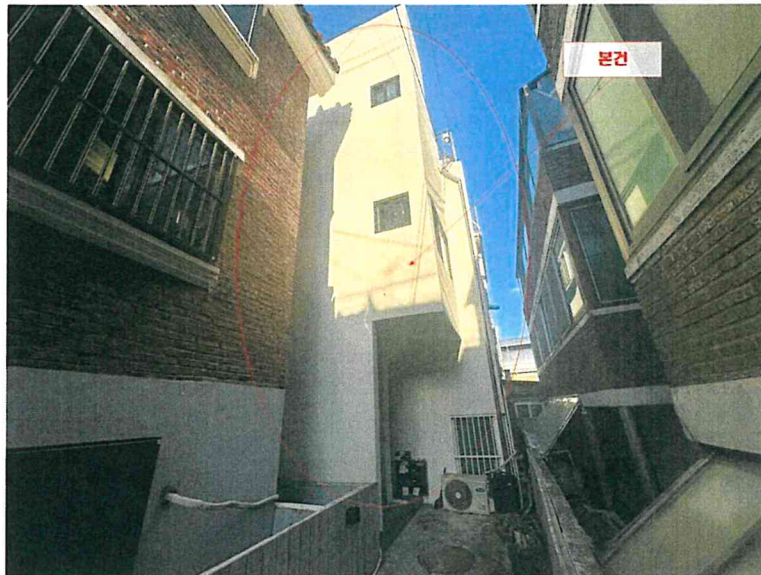
소재지	서울특별시 양천구 신월동 113-8
-----	---------------------



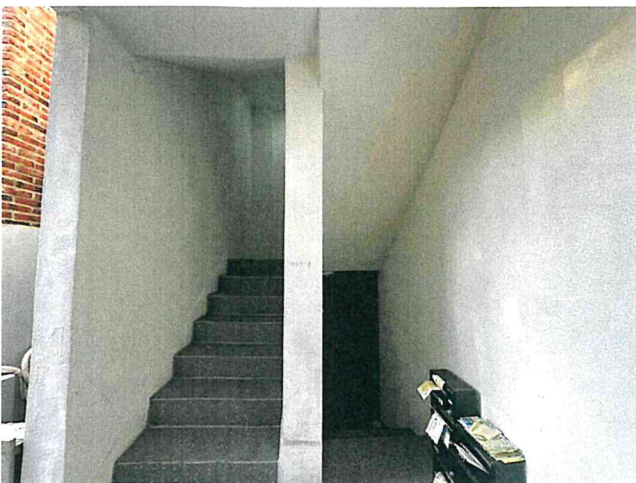
# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 양천구 신월동 113-8



본건 전경



본건 공동 출입구



제시외 건물 기호 ㄱ

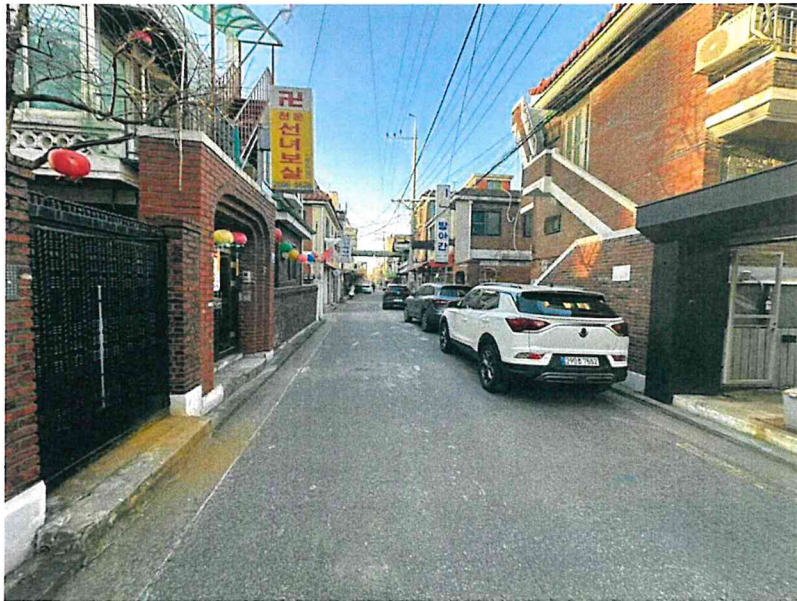
# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 양천구 신월동 113-8



제시외 건물 기호 L



주위환경