

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백해영 소유물건(2024타경148281)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: SN20241220-01

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.

새날감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박지숙

감정평가액	사십억삼백팔십구만육천원정(₩4,003,896,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백해영 (2024타경148281)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.27 ~ 2024.12.30	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	444	토지	444	8,310,000	3,689,640,000
	건물	852.07	건물	852.07	-	292,320,000
	(제시외건 물)	(95.96)	제시외건물	95.96	-	21,936,000
합계					₩4,003,896,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “고려대학교 구로병원” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

【출처 : 귀 제시목록, 감정평가정보체계(한국부동산원)】

일련 번호	소재지	지번	지목	용도지역	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡) (2024.1.1 기준)
1	구로구 구로동	730-94	대	제2종 일반주거지역	444	4,512,000

나. 건물

【출처 : 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 일반건축물대장】

일련 번호	소재지	지번	용도 (공부상)	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	구로구 구로동	730-94 위 지상	근린생활시설 및 주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕	852.07	1990.09.28	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가원칙에 근거하여 적정하게 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 30일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 12월 27일 ~ 12월 30일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 실지조사 및 가격조사 등을 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치, 이용상황 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 확인 등은 지적도면에 의거하여 육안으로 진행한바, 인접토지와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 수반될 가능성이 있는 것으로 사료되는 바 입찰 및 낙찰시 유의하시기 바람.
- 본 건물 2층은 일반건축물대장 상 그 용도가 노유자시설로 되어 있으나 외부관찰 및 거주인 탐문, 전례 등을 참고하여 판단하건데 주택으로 이용 중인 것으로 판단됨. 따라서 감정평가시에는 이를 고려하여 평가하였으며 추후 원상회복 의무 및 과태료 청구 여부 등은 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- 본건 토지 일부는 현황 도로로 이용 중으로 이를 감안하여 토지의 단가를 산정하여 평가하였으며 추후 도로 부분 경계 및 면적 확정을 위한 측량 등이 수반될 수 있으니 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 실지조사시 현 일부 호수(1층 구로재가복지센터, 2층 201호, 3층 301호, 4층 전부, 옥탑, 지층 1호)의 경우 거주인의 부재, 폐문 등으로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장상 기재내용, 외부관찰, 탐문, 전례 등에 의거하였으므로 실제와 다소 상이할 수 있으며, 임대상황은 미상인바 귀 경매 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 근거법령 및 감정평가방법

1. 감정평가의 근거 법령

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가방법

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」(이하 규칙) 제7조에 따라 토지와 건물마다 개별로 평가하였음.
- 2) 토지는 규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 최종적인 가액을 결정함.
- 3) 건물은 규칙 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 원가법으로 최종적인 가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 토지가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 (주된 방법에 따른 산출내역)

가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【한국감정평가사협회(KAPA-HUB)】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024 공시지가 (원/㎡)
A	구로구 구로동 327-29	76	대	2종 일주	주상용	소로 한면	가장형 평지	5,352,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 지가변동률

구분	지역 (기간)	지가 변동률 (%)	계산식
표준지 A	서울특별시 구로구 주거지역 (24.01.01~24.12.30)	1.436	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.324 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.111 $(1+0.01324) \times (1+0.00111 \times 30/30) \approx 1.01436$

※ 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률의 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

(2) 생산자물가상승률 (기준년도 2020 = 100)

한국은행에서 조사·발표하는 월별 생산자물가지수에 의거하여 산출함.

년월	지수	변동률	비고
2024.10	119.02	1.01242 (1.242% 상승)	-
2023.12	117.56		

(3) 시점수정치의 결정

상기 자료에서 생산자물가상승률은 일반재화 전체에 대한 변동률로서 부동산 평가에 대한 상관관계 등에서 볼 때 지가변동률이 토지가격 변동과 관계가 깊으므로 시점수정치는 지가변동률을 적용함.

시점수정치	1.01436
-------	---------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준 형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

구분		격차율		비고
요인	조건	대상지역	표준지지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	표준지와 대상토지가 소재하는 지역은 동일지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
계		1.000		대상지역 / 표준지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.95	1.00	대상이 가로의 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.10	1.00	대상이 교통시설과의 접근성, 상업지역 중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	1.00	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.80	1.00	본건이 형상, 이용상황 등(일부 도로이용) 등에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함.
		기타			
격차율 누계			0.836	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991. 12.28), 대법원판례(98두6067(1998.7.10.), 92누16300(1993.9.10.)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 격차율 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는, 본건 토지의 인근에 소재하며 비교성이 높은 사례자료를 기준으로 가치형성요인의 격차를 반영하여 평가한 「사례기준 비교표준지가액」 과 「비교표준지공시지가 시점수정」 을 비교하여 산정한 격차율을 기준으로 기준시점 당시의 인근지역의 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 결정코자 함.

산 식	$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인} &= \frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지공시지가 시점수정}} \\ \text{격차율} &= \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$
-----	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근지역 평가사례

【출처 : 한국감정평가사협회 (KAPA-HUB)】

기호	소재지	지목	기준시점	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
				이용상황			
1	구로동 754-*	대	2021.06.**	2종일주	13,600,000	법원경매	-
				상업용			
2	구로동 429-11*	대	2023.04.**	2종일주	10,300,000	담보	-
				상업용			
3	구로동 729-1*	대	2023.08.**	2종일주	12,300,000	담보	-
				상업용			
4	구로동 730-8*	대	2024.06.**	2종일주	10,100,000	담보	-
				상업용			

(4) 인근지역 거래사례

【출처 : 감정평가정보체계 (한국부동산원)】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	거래시점	용도지역	거래가격(원) (일괄단가)	비고
					이용상황		
5	구로동 730-***	235	대	2021.05.**	2종일주	2,270,000,000 (9,659,574 원/㎡)	토지건물 일괄거래
					상업용		
6	구로동 329-***	139	대	2022.02.**	2종일주	1,260,000,000 (9,064,748 원/㎡)	토지건물 일괄거래
					단독주택		
7	구로동 736-*	155	대	2023.12.**	2종일주	1,980,000,000 (12,774,193 원/㎡)	토지건물 일괄거래
					단독주택		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 인근 유사부동산의 가격수준

가 격 수 준
- 동 유형의 인근 유사부동산 매매가격 수준 - 도로조건, 면적, 형상, 지세, 접면너비 등에 따라 차이가 있으나 2종일반주거지역내 본 건 인근 유사 대지 시세는 약 @9,000,000 ~ 12,000,000원/㎡ 내외 수준임.

(6) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상 및 비교표준지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용상황, 인근 환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 「기호 6(거래사례)」를 선정하였음.

【출처 : 한국감정평가사협회(KAPA-HUB)】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	도로	형상 지세	거래 시점	거래금액(원)	토지 단가 (원/㎡)
				이용상황					
6	구로동 329-**	139	대	2종일주	소로 한면	가장형 평지	2022.02.**	1,260,000,000	8,326,414
				단독주택					
배분법의 적용									
건물가격의 산정				- 벽돌구조 207.75㎡ (사용승인일: 1990.11.14) 1,300,000 x 19/50 x 207.75㎡ = 102,628,500					
토지가격의 배분				(1,260,000,000 - 102,628,500) / 139㎡ = 8,326,414 원/㎡					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 사례기준 비교표준지가액

표준지	사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)														
A	6	8,326,414	1.03353	1.000	1.155	9,939,466														
시점수정	2022.02.23.~ 2024.12.30. 서울특별시 구로구 주거지역 지가변동을 적용 (1.03353)																			
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 동일함. (1.000)																			
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>환경조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.05</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.155</td> </tr> </tbody> </table>						가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계	1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.155
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계													
1.00	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.155														
- 비교표준지는 사례대비 접근조건, 환경조건 등에서 우세하고, 그 외 조건에서 유사하여, 전체적으로 우세함.																				

(8) 비교표준지공시지가 시점수정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	비교
표준지 A	5,352,000	1.01436	-	-	5,428,855	-

(9) 그 밖의 요인 격차율의 산정

$$\begin{aligned}
 \text{산식} &= \frac{\text{사례기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지공시지가 시점수정}} \\
 &= \frac{9,939,466}{5,428,855} \approx 1.831
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(10) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율은 1.831 으로 산정되었는 바, 본건 평가에서는 안정적으로 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.83

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산 식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가						
일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	5,352,000	1.01436	1.000	0.836	1.83	8,305,496	8,310,000	-

※ 토지단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하되, 넷째자리에서 반올림하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비고
		공부	사정		
1	8,310,000	444	444	3,689,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

상기의 거래사례 중 대상토지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 ‘기호 5(거래사례)’를 선정하였음.

【출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원)】

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	도로	형상지세	거래시점	거래금액(원) (일괄단가, 원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
				이용상황					
5	구로동 730-**	235	대	2종일주	소로 한면	부정형 평지	2021.05.03	2,270,000,000 (9,659,574 원/㎡)	9,229,344
				상업용					
배분법의 적용									
건물가격의 산정				- 철근콘크리트구조 328.26㎡ (사용승인일: 1981.12.**) 1,400,000 x 11/50 x 328.26㎡ = 101,104,080					
토지가격의 배분				(2,270,000,000 - 101,104,080) / 235㎡ = 9,229,344 원/㎡					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

라. 시점수정

구 분	지 역 (기 간)	지 가 변 동 률 (%)	계 산 식
사례 5	서울특별시 구로구 주거지역 (21.05.03~24.12.30)	6.829	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.324 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.354 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.335 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.362 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.393 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.351 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.336 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.314 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.112 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.347 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.324 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.111 $(1+0.00324*29/31)*(1+0.00354)*(1+0.00335)*$ $(1+0.00362)*(1+0.00393)*(1+0.00351)*(1+$ $0.00336)*(1+0.00314)*(1+0.02112)*(1+$ $0.00347)*(1+0.01324)*(1+0.00111*30/30)$ ≒ 1.06829

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인

본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

구분		격차율		비고
요인	조건	대상지역	사례지역	
지역요인	가로조건	1.00	1.00	거래사례토지와 대상토지가 소재하는 지역은 동일지역으로서 지역요인은 동일함
	접근조건			
	환경조건			
	행정조건			
	기타조건			
합 계		1.000		대상지역 / 거래사례지역

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	사 례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	유사함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성	1.00	1.00	유사함.
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등	0.95	1.00	대상이 고객의 유동성과의 적합성, 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	0.900	1.00	대상이 형상등에서 우세하나 일부 이용상황이 도로인 부분에서 열세하여 전체적으로 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함.
		용적제한, 고도제한 등			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	유사함.
		기타			
격차율 누계			0.855	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,229,344	1.00	1.06829	1.000	0.855	8,429,972	8,400,000

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)		시산가액(원)	비고
		공부	사정		
1	8,400,000	444	444	3,729,600,000	-

3. 토지평가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
		공부	사정		
1	8,310,000	444	444	3,689,640,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액 산출

1. 대상 건물의 평가방법

건물은 규칙 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하되 건물현황 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물의 감가수정은 관찰감가법을 적용하였음. 건물은 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 원가법으로 최종적인 가액을 결정함.

2. 재조달원가

가. 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건축물재조달원가자료집(한국부동산연구원 발행, 2023년 1월 기준)를 기준으로 대상건물의 제상황과 구조, 시공의 질과 상태, 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
4-1-5-8	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	4	1,465,000	50 (45~55)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

상기 건축물재조달원가자료집과 대상건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되 본건 건물의 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도, 부대설비 등을 고려한 재조달원가를 다음과 같이 조정하여 결정하였음

일련 번호	구분	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	내용연수(년)	비고
2	1층~2층	점포및상가	철근콘크리트구조	1,000,000	50	-
	3층~4층	주택	벽돌조	1,400,000	50	-
	지층	점포및상가	철근콘크리트구조	800,000	50	-

3. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정의 방법

감가수정방법으로는 경제적 내용연수를 기준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 적용단가의 산정

일련 번호	구분	재조달 원가	잔존내용년수			잔존 가치율	적산가격	비고
			내용 년수	경과 년수	잔존 년수			
2	1층~2층	1,000,000	50	34	16	16/50	320,000	-
	3층~4층	1,400,000	50	34	16	16/50	448,000	-
	지층	800,000	50	34	16	16/50	256,000	-

※ 건물단가는 유효숫자 셋째(넷째)자리까지 표시하되, 넷째(째)자리에서 절사하였음.

5. 건물평가액 결정

일련 번호	구분	용도	면적	건물단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고
2	1층	근린생활	188.32	320,000	60,262,400	-
	2층	근린생활	188.32	320,000	60,262,400	-
	3층	주택	150.66	448,000	67,495,680	
	4층	주택	110.20	448,000	49,369,600	
	지층	근린생활	214.57	256,000	54,929,920	
건물소계			852.07	-	292,320,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정

1. 토지

일련 번호	소재지	지번	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공부	사정			
1	구로구 구로동	730-94	444	444	8,310,000	3,689,640,000	-
토지소계				444	-	3,689,640,000	

2. 건물

일련번호	용도	면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	평가액(원)
2	근린생활시설 및 주택	852.07	-	292,320,000
건물소계		852.07	-	292,320,000

3. 제시외 건물

구분	일련 번호	용도	면적	단가(원/㎡)	평가액(원)	비고	
기호 2	㉠	1층	계단실	5.76	100,000	576,000	-
	㉡	1층	화장실	4	80,000	320,000	-
	㉢	4층	발코니	48.2	200,000	9,640,000	-
	㉣	옥탑	주택	38	300,000	11,400,000	-
소계			95.96	-	21,936,000		

토지건물감정평가명세표

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 구로구 구로동	730-94	대	제2종일반 주거지역	444	444	8,310,000	3,689,640,000	
2.	서울특별시 구로구 구로동	730-94 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층					
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 구로동로28길 20-3			1층	188.32	188.32	320,000	60,262,400	1,000,000 × 16/50
				2층	188.32	188.32	320,000	60,262,400	1,000,000 × 16/50
				3층	150.66	150.66	448,000	67,495,680	1,400,000 × 16/50
				4층	110.20	110.20	448,000	49,369,600	1,400,000 × 16/50
				지층	214.57	214.57	256,000	54,929,920	800,000 × 16/50
	(제시외건물)			(내역: 지층 2층 사무소 (지층, 1층, 3층 4층	슈퍼마켓 3층 4층 2층 철근 벽돌조)	1층 소매점 주택) 콘크리트조			
㉠	동소	위 지상	계단실	벽돌조 슬래브지붕 1층소재	(5.76)	5.76	100,000	576,000	
㉡	동소	위 지상	화장실	벽체이용 샌드위치판넬 지붕 1층소재	(4)	4	80,000	320,000	
㉢	동소	위 지상	발코니	샷시조 판넬지붕 4층소재	(48.2)	48.2	200,000	9,640,000	
㉣	동소	위 지상	주택	벽돌조	(38)	38	300,000	11,400,000	

토지건물감정평가명세표

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	
				슬래브지붕 옥탑소재					
	합 계							₩4,003,896,000.-	
				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 구로구 구로동 소재 "고려대학교 구로병원" 남측 인근에 위치하며, 주위는 남구로시장 내 근린상가, 다세대주택, 단독주택, 아파트 등으로 이용 중이며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인근 도로 및 인근 토지 대비 평지에 위치한 부정형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 본건 토지 일부의 노폭 약 4~5미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하) 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

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 및 벽돌조 평슬래브지붕 지하1층 지상4층 건물로서(사용승인일: 1990.09.28.)

외벽: 적벽돌 쌓기 마감,

내벽: 벽지 및 타일 붙임 마감,

창호: 알루미늄 샷시 등 임.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 주택(지층: 구로생활문화센터/ 1층: 구로시민센터, 구로재가복지센터/ 2층: 함께키우는방과후아이들터, 주택/ 3층, 4층: 주택)으로 이용 중임.

(3) 설비내역

도시가스 보일러 난방, 위생 및 급배수 설비 등 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물개항도 참조 바람.

(5) 공부와의 차이

본건 2층 일부는 일반건축물대장상 노유자시설이나 현황 주택으로 이용 중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



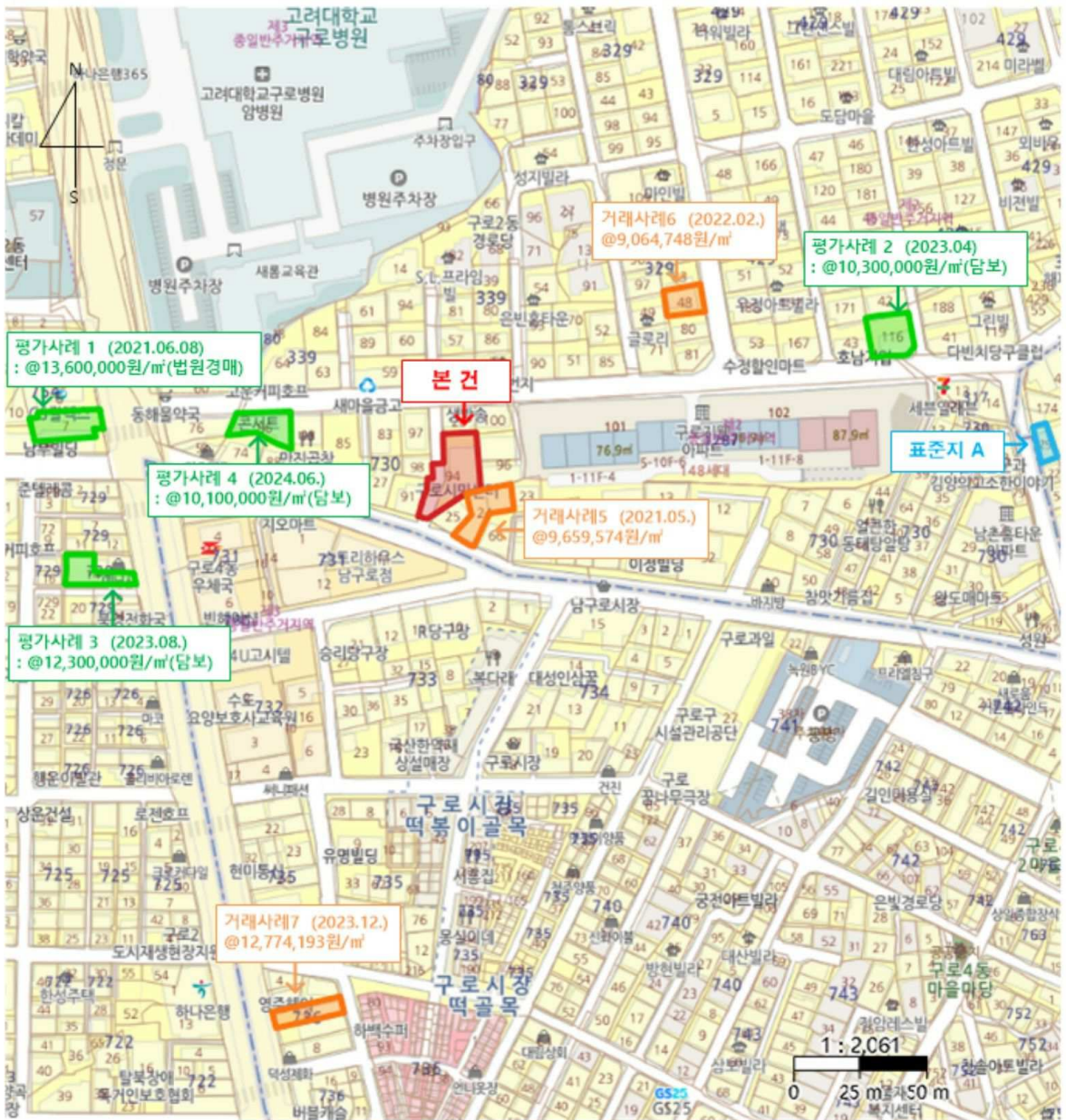
소재지	서울특별시 구로구 구로동 730-94
-----	----------------------



위치도



소재지 서울특별시 구로구 구로동 730-94

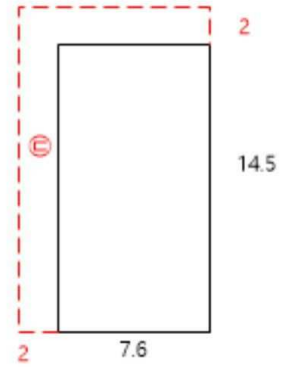
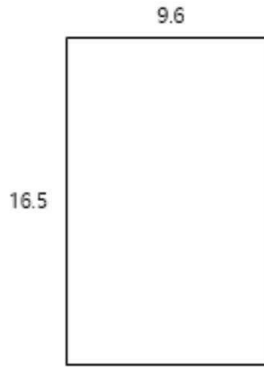
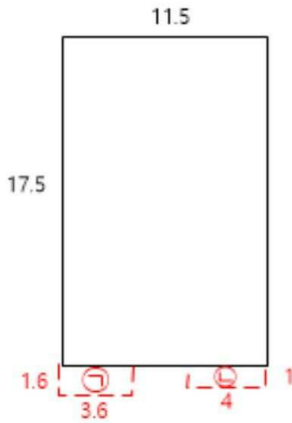


구분	소재지	지목	이용상황	용도지역	2024공시지가 (원/㎡)
표준지A	구로동 327-29	대	주상용	2종일주	5,352,000

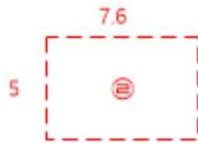
건물개황도

No scale

〈일련번호 2〉
구로구 구로동 730-94



< 1층, 2층(공부상 면적: 188.32㎡) > <3층(공부상면적: 150.66 ㎡)> <4층(공부상면적: 110.20 ㎡)>



<제시외 건물>

- ㉠ 벽돌조 슬래브지붕 1층 소재, 계단실 : 약 5.76 ㎡
- ㉡ 벽체이용 샌드위치판넬지붕, 1층 소재, 화장실 : 약 4 ㎡
- ㉢ 샷시조 판넬지붕, 4층 소재, 발코니 : 약 48.2 ㎡
- ㉣ 벽돌조 슬래브지붕, 옥탑 소재, 주택 : 약 38 ㎡

<지층 (공부상면적: 214.57㎡)>

내부 구조도

소재지 서울특별시 구로구 구로동 730-94

No scale

<일련번호 2>
구로구 구로동 730-94



<일련번호2- 1층>



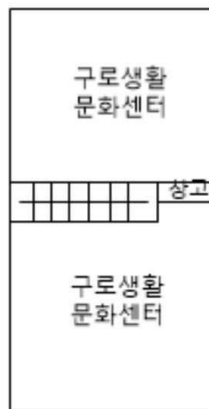
< 일련번호2- 2층>



<일련번호2-3층>



<일련번호2-4층>



<일련번호2-지층>



<일련번호2-옥탑>



1



2



1 ()



1 ()



2 201



2 ()



3 301



3 302



4



1



2









1



2