

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 푸른주택종합건설 소유물건(2024타경118635)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김순옥
감정평가서번호	dg1-240927-301

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 대교



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
한은미

한은미



(주)감정평가법인 대교 대표이사 정혁민



감정평가액	오십칠억이천오백이십만일천팔백이십원정 (₩5,725,201,820.-)		
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김순옥	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 경매10계
소유자 (대상업체명)	주식회사 푸른주택종합건설 (2024타경118635)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.09.30	2024.09.26 ~ 2024.09.30
		작성일	2024.09.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		301	토지	301	13,800,000	4,153,800,000
건물		989.95	건물	989.95	-	1,456,803,320
(제시외 건물)		(120.63)	제시외 건물	(120.63)	-	114,598,500
합계						₩5,725,201,820

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

심사자 : 감정평가사

정혁민



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 “신대방삼거리역(7호선)” 북동측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 본 감정평가서는 서울중앙지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 감정평가조건

---

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 9월 30일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 9월 27일부터 2024년 9월 30일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 현장을 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재로 인하여 일반건축물대장상의 건축도면 및 외부 육안관찰에 의해 도시하였으며, 실제 이용상황은 공부와 상이할수 있으니 경매진행시 참고바람.
- (2) 본건의 소재지 및 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 평가하였음.
- (3) 본건에 제시외 건물이 소재하나, 그 구조 및 면적, 이용상황 등으로 보아 본건 토지에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단되며, 제시외 건물의 면적은 외부 육안관찰 및 개략적 실측면적에 의하였으니, 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지

기호	소재지	공부 면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	접면 도로	'24개별지가 (원/㎡)
1	서울특별시 동작구 상도동 335-145	301	대	주상용	2종일주	사다리 완경사	세로(가)	4,541,000

### 2. 건물

[일반건축물대장기준]

구분	내 용							
소재지	서울특별시 동작구 상도동 335-145 [도로명주소: 서울특별시 동작구 상도로 13 나길 5-1(상도동)]							
구조	철근콘크리트구조							
용도	공부	단독주택(다중주택) 및 제 2 종근린생활시설(사무소)						
연면적(㎡)	공부	973.31(옥탑1층 포함 989.95)						
사용승인일자	2022.12.30.							
설비현황	난방	냉방	위생및 급배수	소방 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
기호(가)	○	-	○	-	-	○	○	-
비 고	--							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으되, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 평가사례 및 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지의 시산가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정(2024. 01. 01 기준)

기준시점 현재 공사된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 표준지 “#1” 을 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
#1	상도동 335-154	407	대	다세대	2종일주	사다리 환경사	세각(가)	4,780,000	기호 (1)

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 서울특별시 동작구 주거지역

기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비고
2024.1.1. ~ 2024.8.31.	1.654	2024년 8월까지 누계분
2024.8.1. ~ 2024.8.31.	0.267	2024년 8월분
누 계(2024.1.1. ~ 2024.9.30.)	1.917 (1.01917배)	$(1+0.01654) \times (1+0.00267 \times 30/31)$ ≈ 1.01917

※ 2024년도 9월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

### 4) 개별요인 비교

표준지와 대상토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

기호(1)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.95	본건은 비교표준지 대비 접면도로상태 등에서 열세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### ① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 자가수준 및 자가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### 가. 평가(거래)사례와 표준지와의 격차율 산정

평가(거래)사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성 요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 자가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

#### 나. 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ③ 인근지역 거래사례 및 평가사례

[출처: KAPA HUB 및 등기사항전부증명서 발체]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	상도동 000-000	2종일주	대	주상용	13,800,000	2024.9.4.	법원경매 평가사례
B	상도동 000-000	2종일주	대	주상용	13,330,000	2022.8.23.	법원경매 평가사례
C	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	13,600,000	2024.5.14.	담보 평가사례
D	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	12,500,000	2022.12.20.	담보 평가사례
E	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	12,676,054	2024.8.22.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,340,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.3.30.사용승인] 1,700,000원/㎡x47년/50년x361.72㎡ ≒ 578,028,560원						
ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 139.0㎡ ≒ 12,676,054원/㎡							
F	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	12,264,807	2023.9.12.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,470,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2018.6.27.사용승인] 1,700,000원/㎡x45년/50년x299.72㎡ ≒ 458,571,600원						
ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 164.0㎡ ≒ 12,264,807원/㎡							

## ④ 비교 평가(거래)사례의 선정 및 사유

상기 평가(거래)사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 평가사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로서 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 **평가사례(B)**를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 시점수정치 산정

- 대상지역: 서울특별시 동작구 주거지역

평가사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
B	2022.8.23. ~ 2024.9.30.	3.238 (1.03238배)	2024년도 9월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## ⑥ 지역요인의 비교

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하며, 주위환경, 이용상황, 가격형성요인이 유사하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑦ 표준지와 평가사례 개별요인비교

#1표준지 / 평가사례(B)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.94	표준지는 평가사례 대비 도로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.09	표준지는 평가사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황,인근 토지의 이용상황과의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.03	표준지는 평가사례 대비 고저 등에서 열세하나, 접면도로상태 등에서 우세하여 전체적으로 우세함.
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.055	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑧ 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가. 평가사례 기준 표준지 평가가격 산출

구분	평가사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
B	13,330,000	1.03238	1.000	1.055	14,518,515	-

### 나. 표준지의 현재가격 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
#1	4,780,000	1.01917	-	-	4,871,633	-

### 다. 격차율 산정 (가 / 나)

구분	가. 평가사례 기준 표준지 평가가격	나. 표준지의 현재가격	격차율	그 밖의 요인	비 고
B/#1	14,518,515	4,871,633	2.980	2.98	-

## ⑨ 인근지역 거래 가능 가격수준

지목	용도지역	도로조건	가격수준 (㎡)	비 고
대	제2종일반주거	세로(가)	13,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외수준임.	본건과 유사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑩ 인근지역 기간별 경매통계

(자료: 태인경매정보)

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.10.01 ~ 2024.09.30)

▪ 서울 동작구

지역통계			서울			동작구	
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	근린주역	82.18%	83.38%	77	81.42%	81.05%	5
6개월 평균	근린주역	81.15%	83.63%	49	95.10%	93.82%	2

## ⑪ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 평가사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 본건 평가 시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
#1표준지	2.980	2.98

## 6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	4,780,000	1.01917	1.000	0.950	2.98	13,791,592	13,800,000

※적용단가는 산출단가의 십만원 단위 미만에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	301	301	13,800,000	4,153,800,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일하며 가격형성요인이 유사한 거래사례로서, 대상토지와 대체·경쟁 관계에 판단되는 토지를 거래사례로 선정하는 것을 원칙으로 하되, 다만 토지만의 거래사례가 없는 경우 토지 및 건물 일체의 거래사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

### ① 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 발취]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
E	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	12,676,054	2024.8.22.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,340,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2021.3.30.사용승인] 1,700,000원/㎡x47년/50년x361.72㎡≒578,028,560원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷139.0㎡≒12,676,054원/㎡						
F	상도동 000-00	2종일주	대	주상용	12,264,807	2023.9.12.	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,470,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2018.6.27.사용승인] 1,700,000원/㎡x45년/50년x299.72㎡≒458,571,600원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ)÷164.0㎡≒12,264,807원/㎡						

### ② 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일, 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례(F)를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

## 3) 시점수정

- 대상지역: 서울특별시 동작구 주거지역

거래사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
F	2023.9.12.~ 2024.9.30.	2.604 (1.02604배)	2024년도 9월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 개별요인 비교

기호(1)토지 / 거래사례(F)				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.94	본건은 거래사례 대비 도로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.19	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 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, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	0.98	본건은 거래사례 대비 고저 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
누 계			1.096	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	12,264,807	1.000	1.02604	1.000	1.096	13,792,264	13,800,000

※적용단가는 산출단가의 십만원 단위 미만에서 반올림하였음.

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	301	301	13,800,000	4,153,800,000	-

### (3) 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 **4,153,800,000원**, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 **4,153,800,000원**으로 산정되었으며, 거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있음. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	301	301	13,800,000	4,153,800,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물의 감정평가액 산출

### (1) 대상건물의 현황

기호	구 조	용 도 (공부)	연면적 (㎡)	사용 승인일	관리 상태
가	철근콘크리트구조	단독주택(다중주택), 제 2 종근린생활시설(사무소)	973.31 (옥탑1층 포함 989.95)	2022.12.30.	보통

### (2) 건축물 재조달원가 자료집(2023년 한국부동산연구원)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	1	1,620,000	50 (45~55)
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층(5층이하)/평지붕	2	1,518,000	50 (45~55)

### (3) 부대설비 보정단가

설 비 명	설 비 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-

※ 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등은 재조달원가에 포함하였음 .

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 재조달원가 및 결정단가

상기에 제시된 “건축물 재조달원가 자료집”을 참고로 하여, 본 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 표준단가를 결정하고 별도의 부대설비 보정단가 없이, 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하였음.

기호	해당층	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)(A)	잔존년수 (B)	내용년수 (C)	결정단가 (원/㎡) (A × B ÷ C)	비 고
가	지2	1,000,000	-	1,000,000	49	50	980,000	주차장
	지2	1,200,000	-	1,200,000	49	50	1,176,000	제2종근린생활시설 (사무소)
	지1	1,500,000	-	1,500,000	49	50	1,470,000	단독주택(다중주택)
	1	1,300,000	-	1,300,000	49	50	1,274,000	제2종근린생활시설 (사무소)
	2~4	1,800,000	-	1,800,000	49	50	1,764,000	단독주택(다중주택)
	옥탑1	1,000,000	-	1,000,000	49	50	980,000	계단실

## (5) 건물가액 산출

기호	해당층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
가	지2	112.54	112.54	980,000	110,289,200	주차장
	지2	79.64	79.64	1,176,000	93,656,640	제2종근린생활시설 (사무소)
	지1	180.16	180.16	1,470,000	264,835,200	단독주택(다중주택)
	1	180.40	180.40	1,274,000	229,829,600	제2종근린생활시설 (사무소)
	2~4	420.57	420.57	1,764,000	741,885,480	단독주택(다중주택)
	옥탑1	16.64	16.64	980,000	16,307,200	계단실
합 계	-	989.95	989.95	-	1,456,803,320	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 대상물건의 감정평가액

구분	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	301	301	13,800,000	4,153,800,000	-	
건물	989.95	989.95	-	1,456,803,320	-	
소계	-	-	-	5,610,603,320	-	
제시외 건물	㉠	(40.21)	40.21	-	38,199,500	관찰감가
	㉡	(40.21)	40.21	-	38,199,500	관찰감가
	㉢	(40.21)	40.21	-	38,199,500	관찰감가
소계	(120.63)	120.63	-	114,598,500	-	
합계	-	-	-	5,725,201,820	-	

# 토지, 건물 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 동작구 상도동	335-145	대	제2종일반 주거지역	301	301	13,800,000	4,153,800,000	
가	동소  [도로명주소] 서울특별시 동작구 상도로 13나길 5-1	위지상 플안애	단독주택 (다중주택) 및 제2종 근린생활 시설 (사무소)	철근콘크리트 구조 평스라브  지붕 4층   지2층    지1층   1층   2층 3층 4층  옥탑1층	192.18	112.54          79.64	980,000          1,176,000	110,289,200          93,656,640	공부상 주차장 1,000,000 x 49/50          공부상 근생 1,200,000 x 49/50          공부상 단독주택 (다중주택) 1,500,000 x 49/50          공부상 근생 1,300,000 x 49/50          공부상 단독주택 (다중주택) 1,800,000 x 49/50          공부상 계단실 1,000,000 x 49/50
	소 계							₩5,610,603,320	

# 토지, 건물 감정평가명세서

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	
	[제시외 건물]								
㉠	동소	335-145	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 단층	(40.21)	40.21	950,000	38,199,500	2층 소재 관찰감가
㉡	동소	335-145	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 단층	(40.21)	40.21	950,000	38,199,500	3층 소재 관찰감가
㉢	동소	335-145	확장형 발코니	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 단층	(40.21)	40.21	950,000	38,199,500	4층 소재 관찰감가
	소 계							₩114,598,500	
	합 계							₩5,725,201,820.-	
				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 동작구 신대방동 소재 "신대방삼거리역(7호선)" 북동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(7호선 신대방삼거리역)이 소재하는 등 제반 대중교통여건은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서, 단독주택(다중주택) 및 제2종근린생활시설(사무소) 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약 5미터 내외의 도로가 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(사도)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

—

# 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

—.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 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 평스라브지붕 4층 건물로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지도배 및 타일 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (2) 이용상태

- 지하2층: 근린생활시설(사무무소) 및 주차장으로 이용중임.
- 지하1층: 다중주택(8개호)으로 이용중임.
- 1층: 근린생활시설(사무소)로 이용중임.
- 2층: 다중주택(8개호)으로 이용중임.
- 3층: 다중주택(8개호)으로 이용중임.
- 4층: 다중주택(8개호)으로 이용중임.
- 옥탑1층: 계단실로 이용중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 엘리베이터설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참고.

## (5) 공부와의 차이

- 본건 지1층 건축물현황도상 공동취사장 부분은 다중주택으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

# 건물감정평가요항표

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

- 본건 건축물현황도상의 호수별 출입문 표기가 실제 현황과 상이한 바, 경매진행시 참고바람.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 이상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 동작구 상도동 335-145
-----	-----------------------



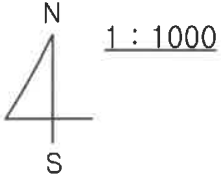
# 상세 위치도



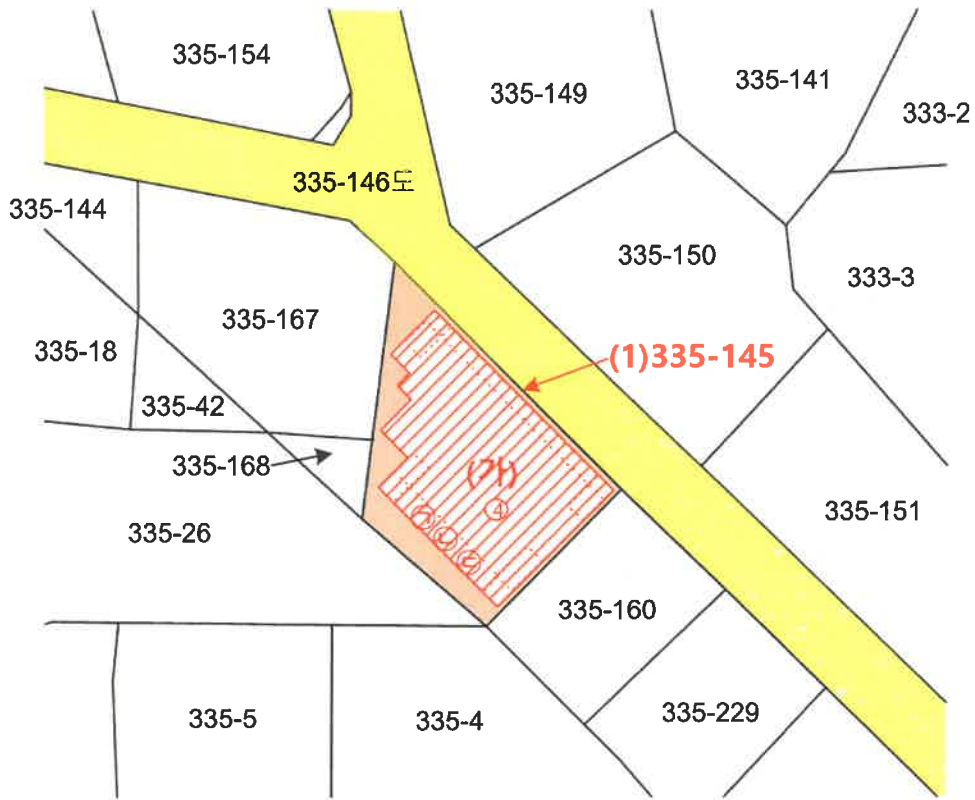
소재지	서울특별시 동작구 상도동 335-145
-----	-----------------------



# 지 적 및 건물 개 황 도

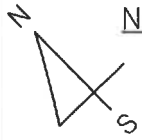


<<서울특별시 동작구 상도동 335-145>>

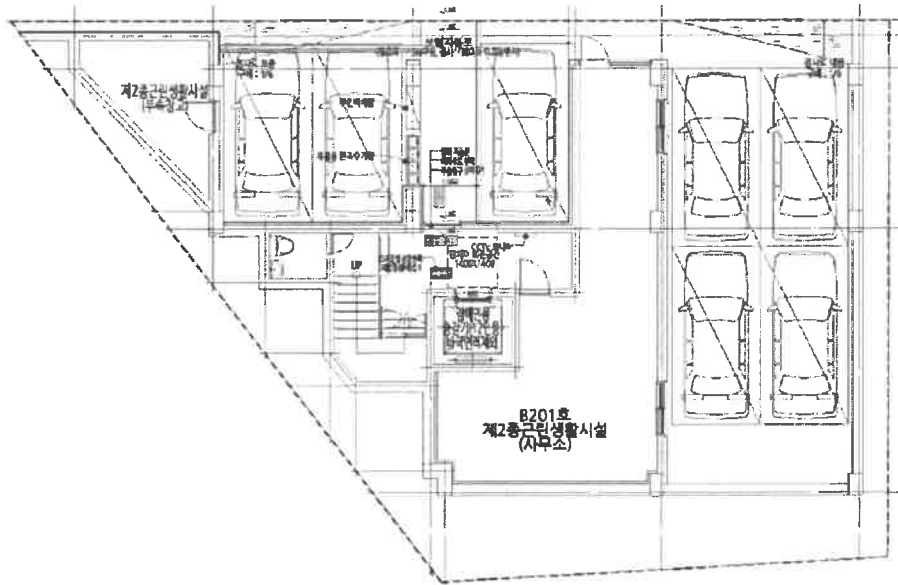


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

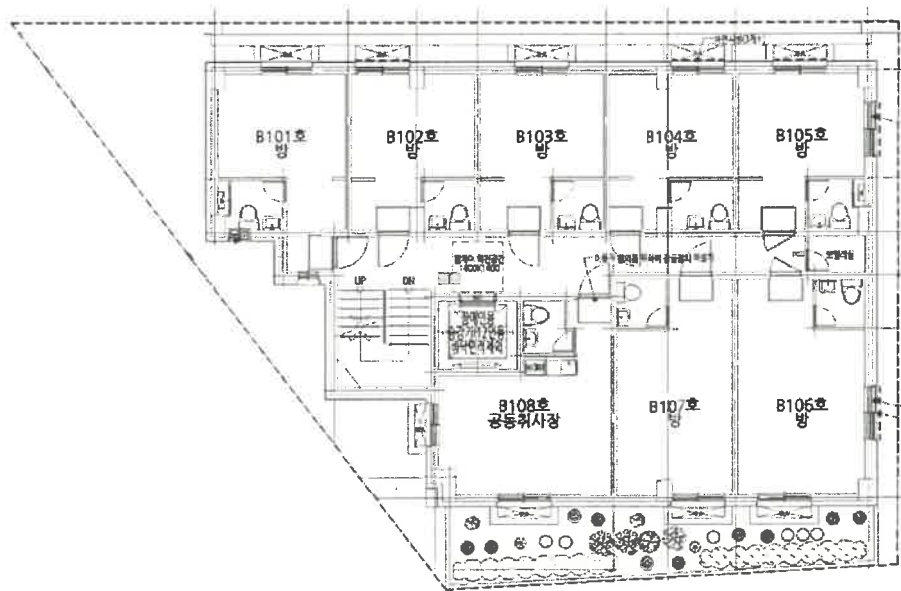
# 건물개항도 및 내부구조도



NO SCALE

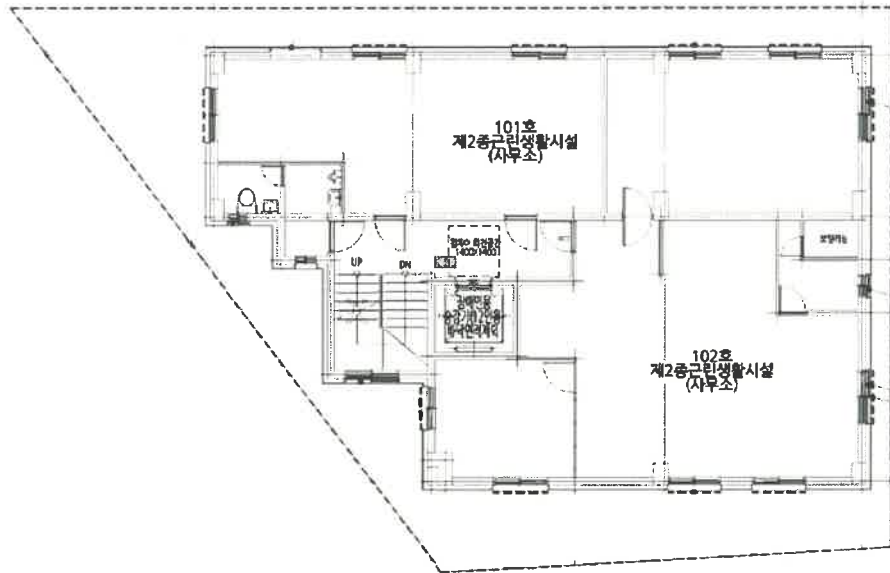
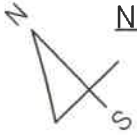


<기호 (가) : 제2층(공부면적:192.18㎡)>

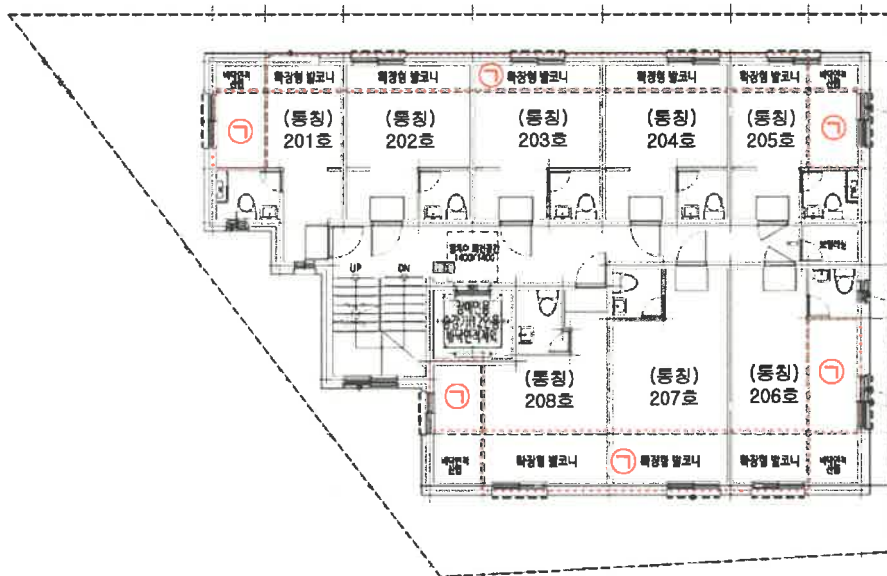


<기호 (가) : 제1층(공부면적:180.16㎡)>

# 건물개황도 및 내부구조도



<기호 (가) : 제1층(공부면적:180.4㎡)>

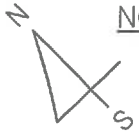


<기호 (가) : 제2층(공부면적:140.19㎡)>

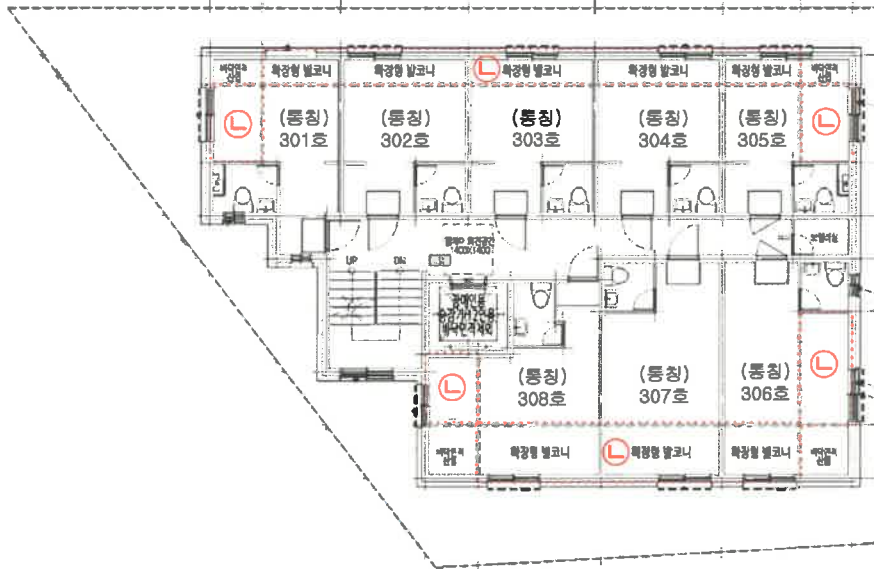
(제시외건물)

㉠ 철근콘크리트구조 평스라브지붕 2층 소재 (확장형발코니)부분 약 40.21㎡

# 건물개황도 및 내부구조도



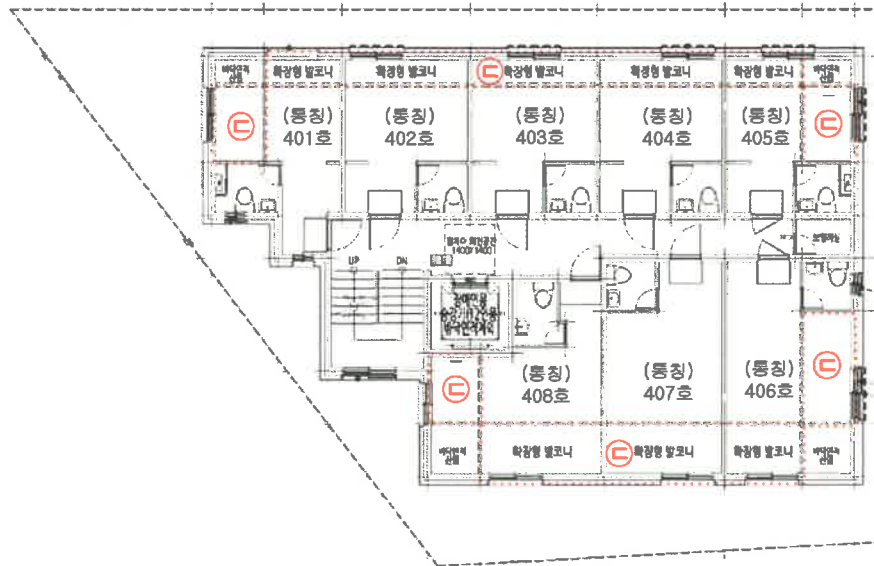
NO SCALE



<기호 (가) : 제3층(공부면적:140.19㎡)>

(제시외건물)

㉠ 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 소재 (확장형발코니)부분 약 40.21㎡

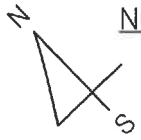


<기호 (가) : 제4층(공부면적:140.19㎡)>

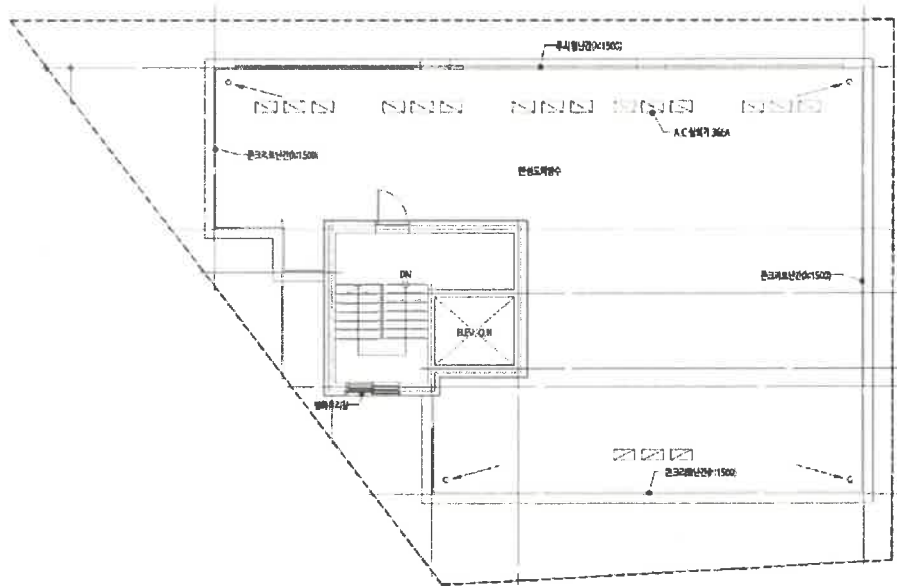
(제시외건물)

㉡ 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 소재 (확장형발코니)부분 약 40.21㎡

# 건물개황도 및 내부구조도



NO SCALE



<기호 (가) : 제옥탑층(공부면적:16.64㎡)>

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[주변전경]



[지하2층 전경]



[지하2층 전경]

# 사 진 용 지



[지하1층 전경]



[1층 전경]



[2층 전경]



[3층 전경]

# 사 진 용 지



[4층 전경]



[옥탑1층 전경]



[제시외 건물(확장형발코니) 전경]



[제시외 건물(확장형발코니) 전경]