

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	주식회사 푸른주택종합건설 소유물건(2024타경118802)
평가서번호	가온 2410-01-40055
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구울
의뢰번호	2024타경118802

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

### (주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

# 토지·건물 감정평가요약

## 감정평가요약(토지·건물)

### 1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 동작구 흑석동 186-165		
물건종류	토지, 건물	지목	대
		주용도	단독주택 (다중주택 및 근린생활시설)

### 2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	200.0	10,700,000	2,140,000,000
건물	502.62	-	833,094,400
감정평가액 합계			2,973,094,400

### 3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	임대미상.			

### 4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적/기준시점	2024-01-31	감정평가액(원)	2,970,561,600

### 5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 단독주택, 공동주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 혼재하고 있는 지역으로서, 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.			
참고 및 유의사항	-			

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
서주원

서주원

|주|가|온|감|정|평|가|법|인|대|표|이|사| 권준봉

(서명 또는 인)



감정평가액	이십구억칠천삼백구만사천사백원정 (₩2,973,094,400.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 강구울		감정평가 목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울중앙지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 푸른주택종합건설 (2024타경118802)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시 목록 등기사항전부증명서 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.08	2024.10.07 ~ 2024.10.08	2024.10.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	200	토지	200	10,700,000	2,140,000,000
	건물	502.62	건물	502.62	-	833,094,400
			이하 여백			
합계						₩2,973,094,400.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		정인공			



## (토지·건물) 감정평가명세표

기호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		단가	감정평가액	비고
					공부	사정			
1	서울특별시 동작구 흑석동	186-165	대	제2종 일반주거지역	200	200	10,700,000	2,140,000,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 동작구 흑석로11길 33	186-165 위지상 푸른들 안애	단독주택 (다중 주택 및 근린생활 시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (평스라브)지붕 4층  지1층  1층  1층 2층 3층 4층  옥탑1층					
					113.6	113.6	1,580,000	179,488,000	1,650,000 x48/50
					56.4	56.4	480,000	27,072,000	500,000 x48/50
					57.2	320.02	1,920,000	614,438,400	2,000,000 x48/50
				96.76					
				96.76					
				69.3					
					12.6	12.6	960,000	12,096,000	1,000,000 x48/50
합 계								<u>₩2,973,094,400</u>	
								- 이하여백 -	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 동작구 흑석동 소재 <중앙대학교 서울캠퍼스 > 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울중앙지방법원 경매11계의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 토지

(소재지: 서울특별시 동작구 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	흑석동 186-165	대	200.0	주거용	2종일주	세로(불)	세장형 급경사	4,049,000

#### 2.2 건물

(일반건축물대장 기준)

기호	소재지		서울특별시 동작구 흑석동 186-165				
	주구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(평스라브) 지붕		주용도	단독주택 (다중주택 및 근린생활시설)	
가	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일	비고
	119.26	433.62	59.63	160.01	지하1층/지상4층	2022-08-01	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.10.08일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.10.07일 ~2024.10.08 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

### 6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 감정평가전례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

#### 6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

## 7. 기타사항

### - 임대관계

임대 미상임.

### - 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 토지건물로서, 공부(토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

### - 그 밖의 사항

① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록(평가명령)에 의거하였음.

② 본건 기호 (가)의 각 층별 구조와 이용상황은 소유자 및 이해관계인의 사정(폐문부재)으로 인하여 임차인 등에 대한 탐문조사와 건축물현황도면에 의하여 파악하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	24년 공시지가 (원/㎡)
A	흑석동 198-27	대	125.0	주거용	2종일주	세로(가)	사다리 급경사	3,932,000

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(서울특별시 동작구 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	1.654%	2024년 08월까지 누계
2024.08.01 ~ 2024.08.31	0.267%	08월분
2024.01.01 ~ 2024.10.08	1.01987 (1.987%)	$(1 + 0.01654) * (1 + 0.00267 * 38/31) \approx 1.01987$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

## 2.4 개별요인비교

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969

본건 기호(1)은 비교표준지#A와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 우세하나 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 열세하여 종합적인 개별요인에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5 그 밖의 요인 보정

### 2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

$$\begin{aligned} & \text{감정평가사례(거래사례)기준} & : & \text{감정평가사례} & \times & \text{지가변동률} & \times & \text{지역요인} & \times & \text{개별요인} \\ & \text{비교표준지가액} & & \text{(거래사례)} & & & & & & \\ \hline & \text{시점수정한 비교표준지가액} & : & \text{표준지 공시지가} & \times & \text{지가변동률} & & & & \end{aligned}$$

### 2.5.2 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	이용상황	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가목적	기준시점	비고
1	흑석동 ○○○-○○	대	261.0	주거용	2종일주	12,700,000	담보	24.03.19	-
2	흑석동 ○○○-○○	대	93.0	주거용	2종일주	10,300,000	법원경매	23.11.03	-
3	흑석동 ○○○-○○	대	68.0	주거용	2종일주	10,920,000	시가참고	22.04.11	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.3 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	흑석동 ○○○-○○	대	284.0	주상용	2종일주	3,620,000,000	9,540,000	24.06.03

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 경사지붕 및 평스라브지붕 지하1층/지상5층 (2017-11-28)

용도 : 단독주택(다중주택) 및 제2종근린생활시설

건물연면적 : 575.69㎡

건물가격산정 :  $575.69 \times 1,584,000 (1,800,000 \times 44/50) \approx 911,892,960$ 원

토지가격배분 :  $3,620,000,000 - 911,892,960 \approx 2,708,107,040$  (토지단가: 9,540,000원/㎡)

2	흑석동 ○○○-○○	대	69.0	상업용	2종일주	840,000,000	11,900,000	22.05.26
---	---------------	---	------	-----	------	-------------	------------	----------

구조(사용승인일자) : 연와조 평옥개 지하1층/지상2층 (1985-05-07)

용도 : 제2종근린생활시설(일반음식점)

건물연면적 : 098.21㎡

건물가격산정 :  $98.21 \times 213,000 (1,200,000 \times 8/45) \approx 20,918,730$ 원

토지가격배분 :  $840,000,000 - 20,918,730 \approx 819,081,270$  (토지단가: 11,900,000원/㎡)

3	흑석동 ○○○-○○	대	149.0	주상용	2종일주	1,900,000,000	12,500,000	22.07.16
---	---------------	---	-------	-----	------	---------------	------------	----------

구조(사용승인일자) : 연와조 및 철근콘크리트구조 평옥개 지하1층/지상3층 (1975-11-10)

용도 : 제2종근린생활시설(일반음식점, 다중주택)

건물연면적 : 324.76㎡

건물가격산정 :  $324.76 \times 96,000 (1,200,000 \times 4/50) \approx 31,176,960$ 원

토지가격배분 :  $1,900,000,000 - 31,176,960 \approx 1,868,823,040$  (토지단가: 12,500,000원/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.4 감정평가사례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <감정평가사례#2>를 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
2	흑석동 ○○○-○○	대	93.0	주거용	2종일주	10,300,000	법원 경매	23.11.03	-

## 2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
2	10,300,000	-	1.02362	1.000	1.050	11,070,450	
비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	3,932,000	1.01987	-	-	4,010,129		
그 밖의 요인 보정치 산출					11,070,450 / 4,010,129	2.761	
시점수정치		서울특별시 동작구 주거지역(2023-11-03 ~ 2024-10-08) : 1.02362					
지역요인비교치		감정평가사례#2는 비교표준지#A와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)					
개별요인비교치	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지#A/ 감정평가사례#2	1.05	1.00	1.02	0.98	1.00	1.00	1.050

비교표준지#A는 감정평가사례#2와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세하나 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세하여 종합적인 개별요인에서 우세함.

## 2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 토지 인근지역 지가 수준은 11,000,000원/㎡ ~ 12,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사 됨.	제2종일반주거지역 대지

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.5.7 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	서울특별시 동작구		흑석동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	토지/대지	72.74	4	-	-
최근 6개월간 평균	토지/대지	68.01	1	-	-
최근 1년간 평균	주택/다가구	77.55	4	85.09	1
최근 6개월간 평균	주택/다가구	80.74	2	-	-

## 2.5.8 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 176%를 상향 보정함.(2.76)

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지#A	2.76

## 2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,932,000	1.01987	1.000	0.969	2.76	10,724,849	10,700,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 3.1 거래사례 선정

#### 3.1.1. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

#### 가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지건물 일괄거래가격(원)	토지 배분단가 (원/㎡)	거래 시점
1	흑석동 ○○○-○○	대	284.0	주상용	2종일주	3,620,000,000	9,540,000	24.06.03

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 경사지붕및 평스라브지붕 지하1층/지상5층 (2017-11-28)

용도 : 단독주택(다중주택) 및 제2종근린생활시설

건물연면적 : 575.69㎡

건물가격산정 :  $575.69 \times 1,584,000(1,800,000 \times 44/50) \approx 911,892,960$ 원

토지가격배분 :  $3,620,000,000 - 911,892,960 \approx 2,708,107,040$  (토지단가:9,540,000원/㎡)

2	흑석동 ○○○-○○	대	69.0	상업용	2종일주	840,000,000	11,900,000	22.05.26
---	---------------	---	------	-----	------	-------------	------------	----------

구조(사용승인일자) : 연와조 평옥개 지하1층/지상2층 (1985-05-07)

용도 : 제2종근린생활시설(일반음식점)

건물연면적 : 098.21㎡

건물가격산정 :  $98.21 \times 213,000(1,200,000 \times 8/45) \approx 20,918,730$ 원

토지가격배분 :  $840,000,000 - 20,918,730 \approx 819,081,270$  (토지단가:11,900,000원/㎡)

3	흑석동 ○○○-○○	대	149.0	주상용	2종일주	1,900,000,000	12,500,000	22.07.16
---	---------------	---	-------	-----	------	---------------	------------	----------

구조(사용승인일자) : 연와조 및 철근콘크리트구조 평옥개 지하1층/지상3층 (1975-11-10)

용도 : 제2종근린생활시설(일반음식점, 다중주택)

건물연면적 : 324.76㎡

건물가격산정 :  $324.76 \times 96,000(1,200,000 \times 4/50) \approx 31,176,960$ 원

토지가격배분 :  $1,900,000,000 - 31,176,960 \approx 1,868,823,040$  (토지단가:12,500,000원/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.1.2. 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례#2>를 선정하였음.

## 3.2 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 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 3.3 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
2	22.05.26 ~ 24.10.08	1.04274 (4.274 %)	$(1 + 0.00331 * 6/31) * (1 + 0.00358) * (1 + 0.00283) * (1 + 0.00319) * (1 + 0.00234) * (1 - 0.00041) * (1 - 0.00107) * (1 - 0.00081) * (1 + 0.01198) * (1 + 0.01654) * (1 + 0.00267 * 38/31) \div 1.04274$

## 3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3.5 개별요인비교

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	2	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

본건 기호(1)은 거래사례#2와 비교하여 가로조건(가로의 폭 및 구조 등의 상태 등)에서 열세함.

## 3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	11,900,000	1.000	1.04274	1.000	0.900	11,167,745	11,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 토지 시산가액 검토 및 결정

### 4.1 토지 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	200	10,700,000	2,140,000,000	11,200,000	2,240,000,000

### 4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	200	10,700,000	2,140,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물 감정평가액 산출근거

### 1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 재조달원가

#### 2.1 표준단가 결정

##### 2.1.1 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,978,000	50 (45 ~ 55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45 ~ 55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,920,000	50 (45 ~ 55)

##### 2.1.2 표준단가 수준

(출처: 2023년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,640,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-07	다가구주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 오지기와	1	2,105,000	50 (45 ~ 55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	사용승인일	비고
가	지1층	철근콘크리트구조	1,650,000	2022-08-01	단독주택(다중주택)
	1층		500,000		단독주택(필로티 부분)
	1층~4층		2,000,000		단독주택(다가구주택)
	옥탑1층		1,000,000		옥탑(계단실)

## 2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
기본적인 전기설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, CCTV설비, 소화전설비, 화재탐지 및 화재경보설비 등	표준단가에 포함	본건 전체

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	사용승인일	비고
가	지1층	1,650,000	표준단가에 포함	1,650,000	2022-08-01	단독주택 (다가구주택)
	1층	500,000	-	500,000	2022-08-01	단독주택 (필로티)
	1층~4층	2,000,000	표준단가에 포함	2,000,000	2022-08-01	단독주택 (다가구주택)
	옥탑1층	1,000,000	-	1,000,000	2022-08-01	옥탑(계단실)

## 3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
가	전체	50	2	2	48	2022-08-01

## 4. 원가법에 의한 건물 결정단가

기호	구분	재조달원가(원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
가	지1층	1,650,000	48	50	1,584,000	1,580,000	단독주택 (다가구주택)
	1층	500,000			480,000	480,000	단독주택 (필로티)
	1층~4층	2,000,000			1,920,000	1,920,000	단독주택 (다가구주택)
	옥탑1층	1,000,000			960,000	960,000	옥탑(계단실)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
가	지1층	1,580,000	113.6	179,488,000	단독주택 (다가구주택)
	1층	480,000	56.4	27,072,000	단독주택 (필로티)
	1층~ 4층	1,920,000	320.0	614,438,400	단독주택 (다가구주택)
	옥탑1층	960,000	12.6	12,096,000	옥탑(계단실)
합 계				833,094,400	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	200	10,700,000	2,140,000,000	기호(1)
건물	502.62	-	833,094,400	기호(가)
합계			2,973,094,400	-

### 2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.



# 광역 위치도



소재지 및 도로명주소

서울특별시 동작구 흑석동 186-165  
(서울특별시 동작구 흑석로11길 33)

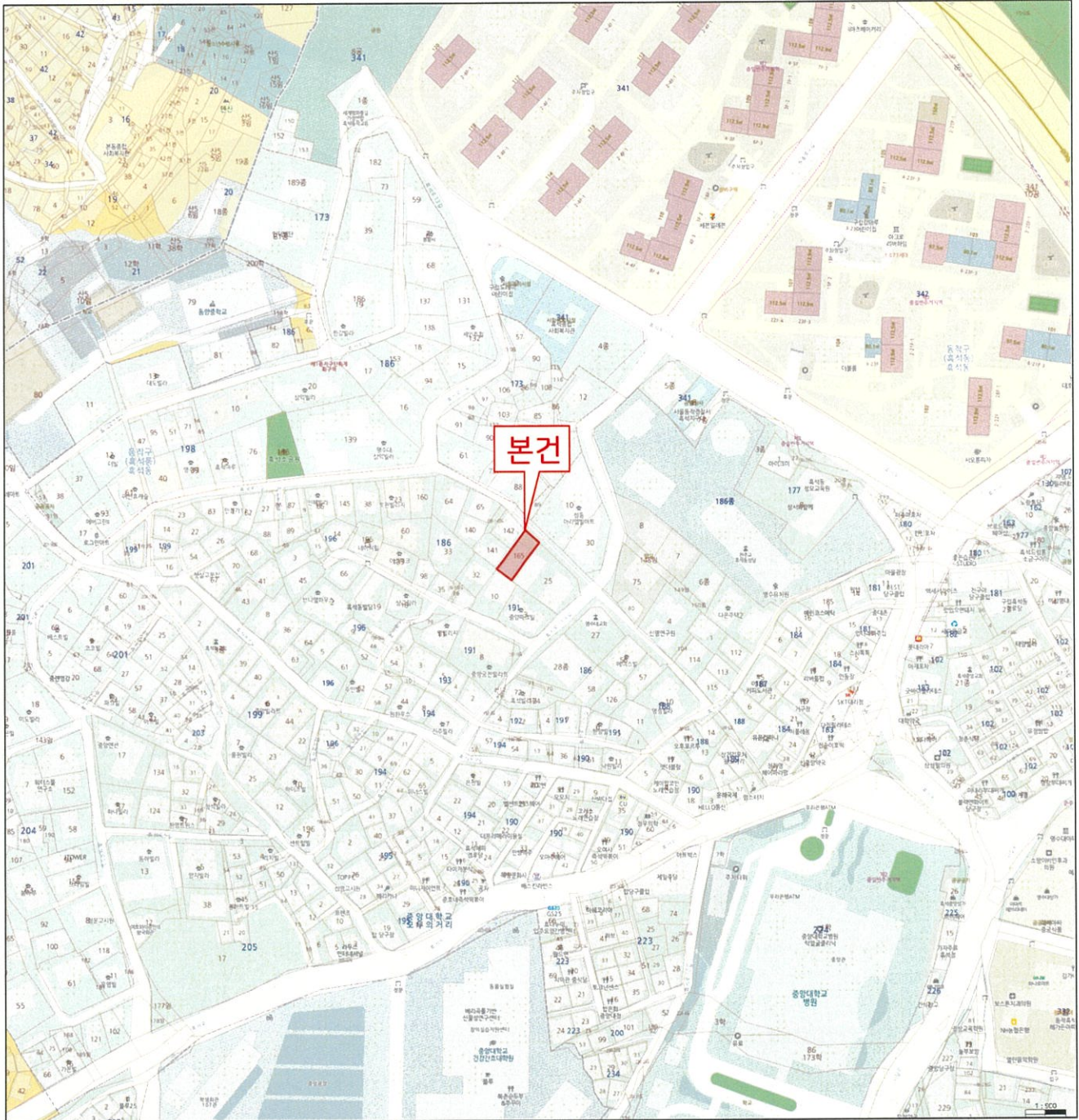


# 상세 위치도

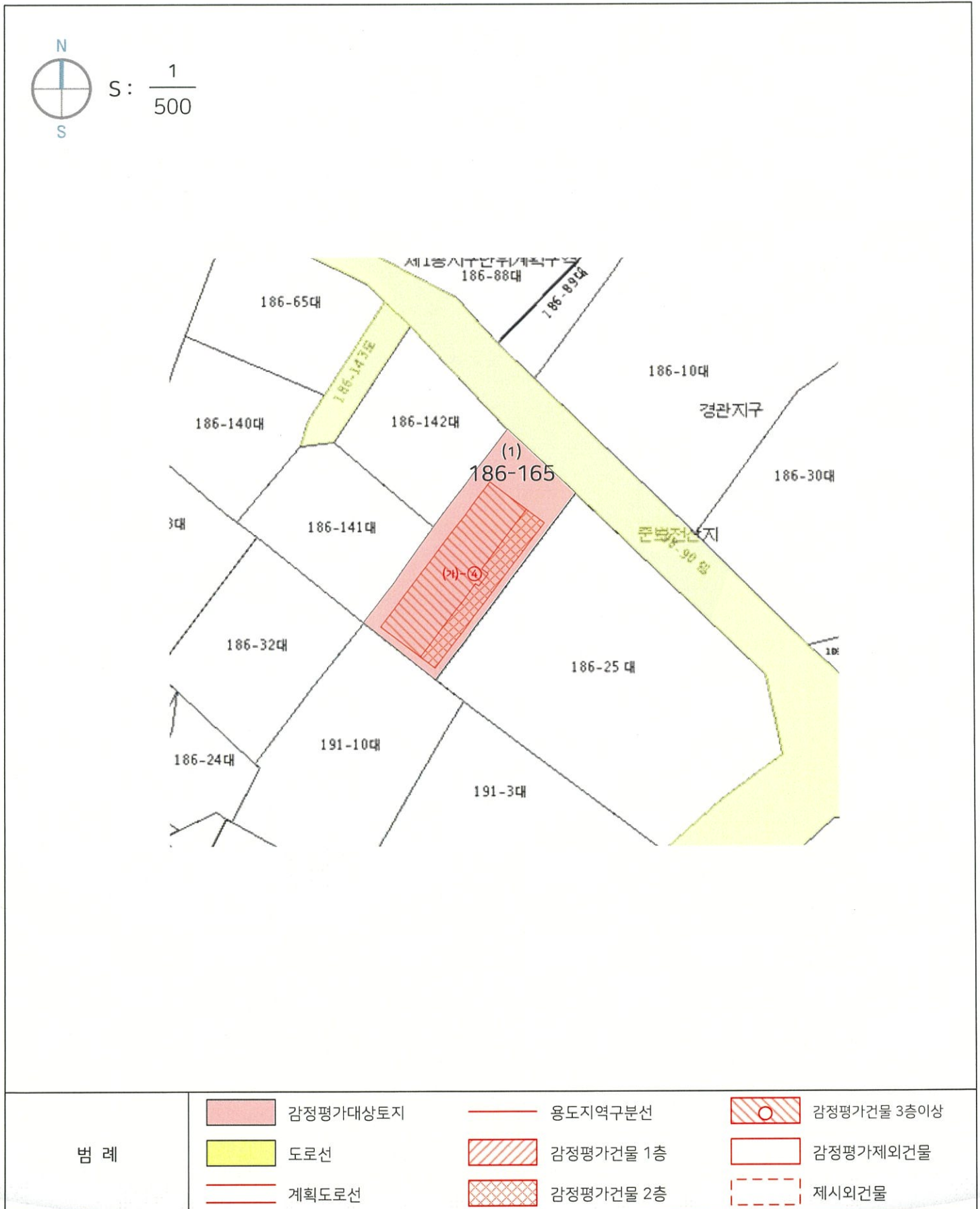


소재지 및  
도로명주소

서울특별시 동작구 흑석동 186-165  
(서울특별시 동작구 흑석로11길 33)



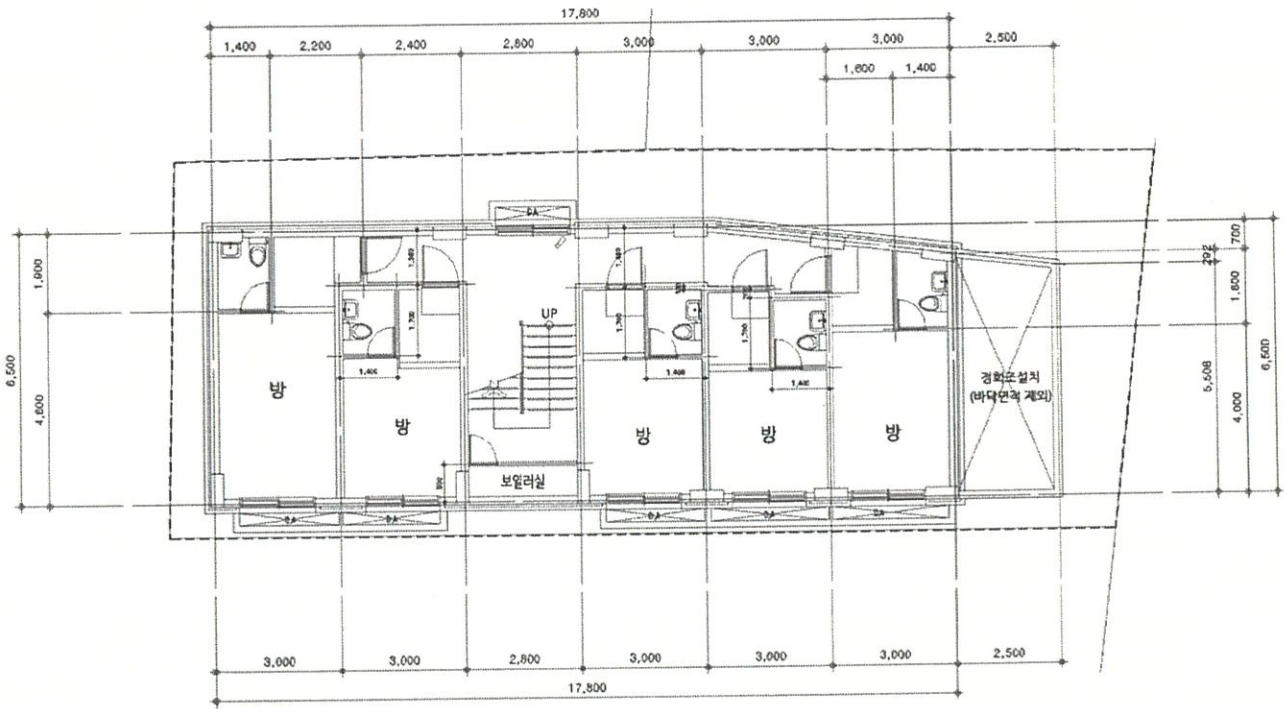
# 지적도 및 건물개황도



# 내부구조도 및 임대상황



No scale



[ (가)지1층 공부상 면적 : 113.6㎡ ]

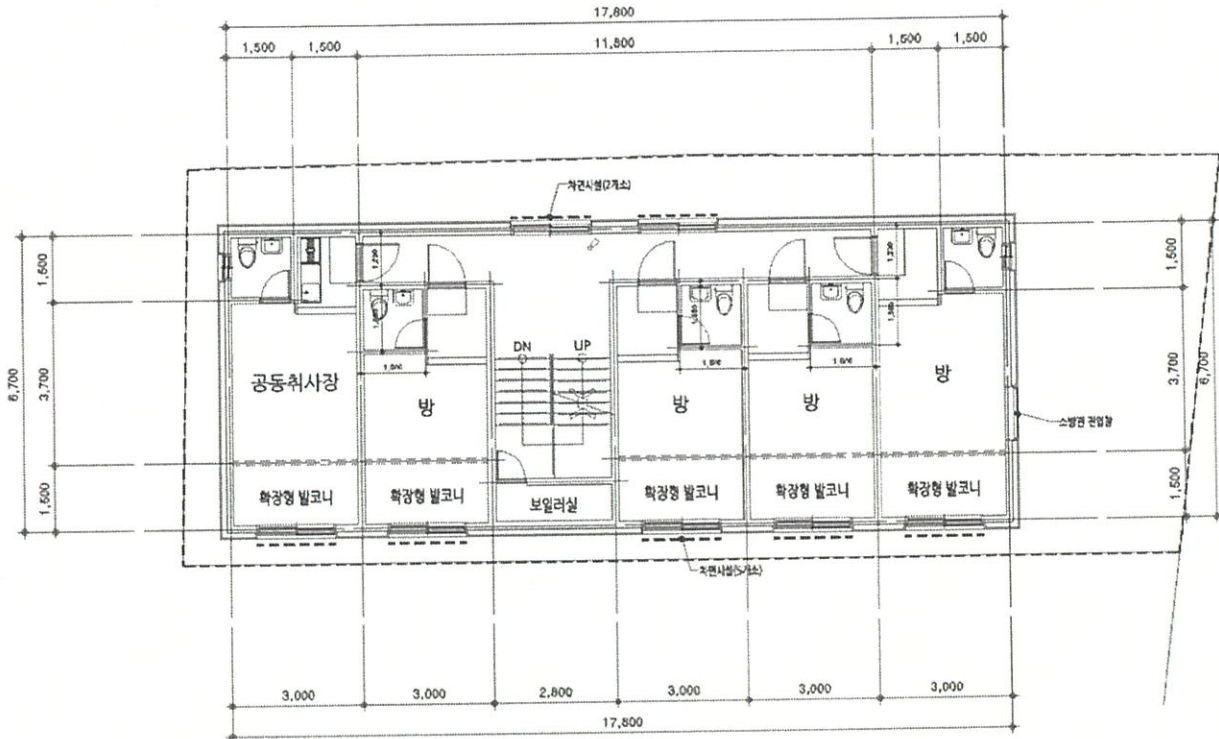
※ 공부상 면적과 실제면적은 대체로 유사함.



# 내부구조도 및 임대상황



No scale



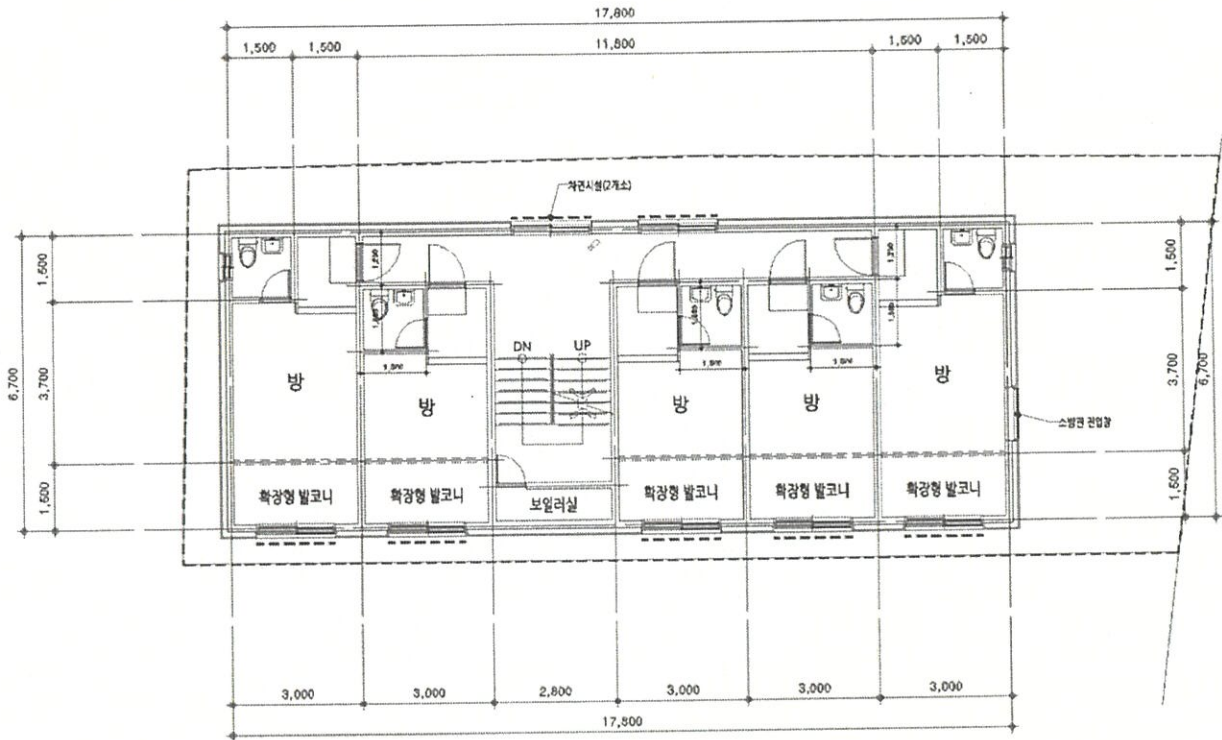
[ (가)2층 공부상 면적 : 96.76㎡ ]

※ 공부상 면적과 실제면적은 대체로 유사함.

# 내부구조도 및 임대상황



No scale



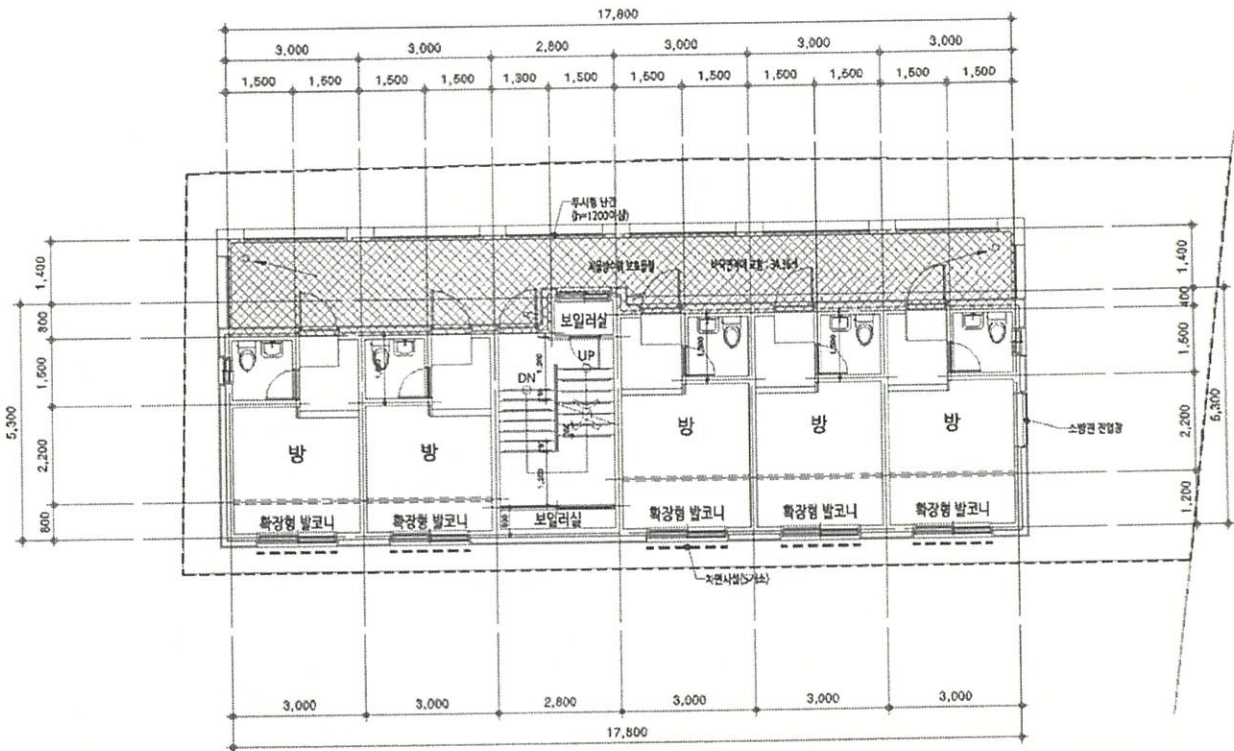
[ (개)3층 공부상 면적 : 96.76㎡ ]

※ 공부상 면적과 실제면적은 대체로 유사함.

# 내부구조도 및 임대상황



No scale



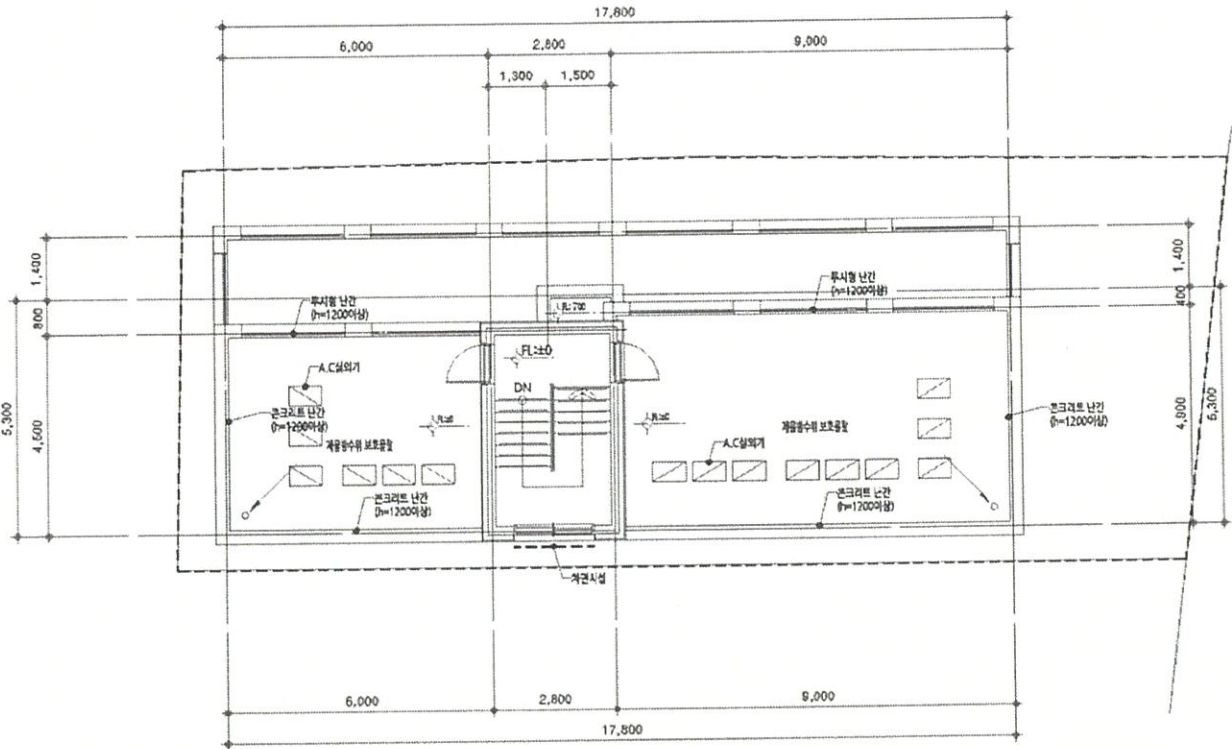
[ 4층 공부상 면적 : 69.3㎡ ]

※ 공부상 면적과 실제면적은 대체로 유사함.

# 내부구조도 및 임대상황



No scale

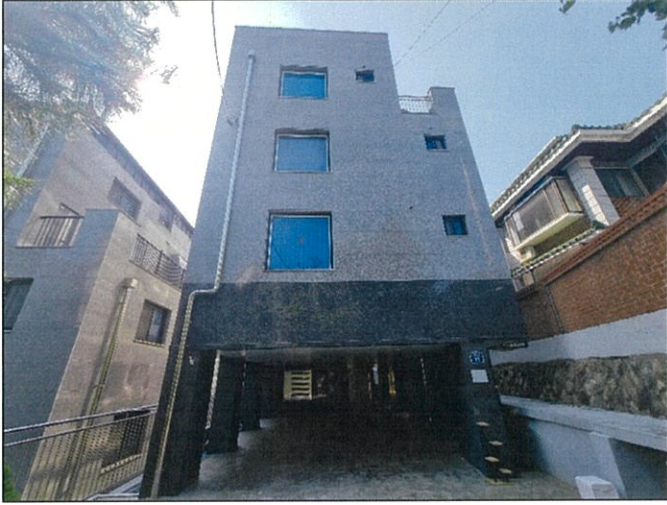


[ (개)옥탑1층 공부상 면적 : 12.6㎡ ]

※ 임대 미상.

※ 공부상 면적과 실제면적은 대체로 유사함.

# 사 진 용 지



본건 전경



접면도로 및 주변환경



본건 공용 현관



본건 공용 계단

# 사진용지



기호(가) 지1층 내부



기호(가) 지1층 룸 내부

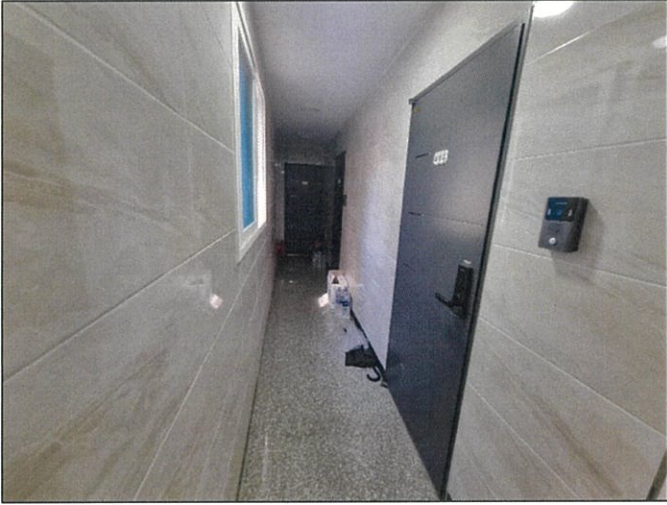


기호(가) 1층 내부



기호(가) 1층 룸 내부

# 사 진 용 지



기호(가) 2층 내부



기호(가) 2층 룸 내부



기호(가) 3층 내부



기호(가) 4층

# 사 진 용 지



기호(가) 옥탑층