

감정평가서

건명	박상창 소유물건 (2025타경102664)
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	HR2025-0418-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

하람감정평가사사무소



(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
김 일 주

김 일 주



감정평가액	일십구억칠천오백삼십오만이천육백원정 (₩1,975,352,600.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박상창 (2025타경102664)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.04.18 ~ 2025.05.23	2025.05.23

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		2,753	토지	2,753	695,000	1,913,335,000
건물		160.99	건물	160.99	-	54,317,600
제시외 건물		196	제시외 건물	196	-	7,700,000
합계						₩1,975,352,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 서초구 내곡동에 소재하는 “분당-내곡간도시고속화도로 내곡IC” 남측 인 근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 서울중앙지방법원의 평가명령에 따른 법원경매 목적의 감정평가건임.

2. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제2조 1호]

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- (1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 1항 내지 2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제14조 1항, 2항]

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 **토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.**

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급

권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가에 관한 규칙 제12조 2항]

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

(3) 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 원가법으로 산출 하하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제15조]

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 따라 가격조사완료일자인 2025년 05월 23일자로 함.

[감정평가에 관한 규칙 제9조 2항]

제9조(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

(2) 실지조사 실시기간은 2025년 04월 18일 ~ 2025년 05월 23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록, 관련 공부 및 현장 조사 등에 의거하여 작성하였음.
- (2) 본건 최초 현장조사시(2025년 04월 23일) 울타리 경계 및 폐문부재로 출입이 불가능하여 법원의 집행관 원조 명령에 따라 집행관 등의 입회하에 재 현장조사를(2025년 05월 22일) 실시하였음.
- (3) 본건 토지 기호(1), (2)는 위 양지상에 건축물이 소재하고 있는 2필지 일단의 토지로서 일괄하여 감정평가하였음. 또한 본건 토지는 지적도상 맹지이나 인접필지(1-1138번지)를 통해 도로에 접하고 있는바 해당 필지에 대한 점용 사용료 등 계약 상황 등을 경매 입찰시 확인하시기 바람.
- (4) 본건 건물의 경우 일반건축물대장상 사용승인 일자가 오래되었으며 일부 개축이 있었던 것으로 확인되는 바 현장조사를 통해 해당 내용을 감안하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음. 또한 본건 토지상에 제시외 건물이 소재하는 바 현장조사를 통해 면적, 구조 등 개략적인 내용을 건물개황도에 기재하였는바 해당 내용을 경매 입찰시 재확인 하시기 바람.
- (5) 본건 평가금액은 기준시점 현재 감정평가 이론에 따라 산정된 시장가치로서 개별적인 매매 당사자 간의 주관, 거래관행, 사정 등이 고려되지 않는 금액인 바, 향후 실 매매금액 또는 인근 유사 토지의 실거래가와 차이가 있을 수 있으며 당사는 이로 인한 법적 책임을 지지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 토지

(서울특별시 서초구)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	내곡동 1-593	전	899	개발제한 자연녹지	전기타	607,500
2	내곡동 1-602	전	1,854	개발제한 자연녹지	전기타	607,500

2. 건물

(서울특별시 서초구)

기호	소재지	층수	주구조	주용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	위지상	단층	철골 세멘부력조 단열판넬지붕 (현황 철골조)	창고	125.98	1974.04.30	개축
나		단층	철골 세멘부력조 단열판넬지붕 (현황 벽돌조)	관리실	35.01	1974.04.30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호]

제14조(토지의 감정평가) ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: **인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것.** 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가실무기준 610.1.5.2.1]

610.토지 및 그 정착물

1.5.2.1 비교표준지의 선정

① **비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다.** 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 인근 표준지 현황

(서울특별시 서초구)

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	내곡동 1-601	답	2,202	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 저지	306,200
#B	내곡동 1-636	답	1,765	전	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 평지	335,400

(3) 비교 표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역, 지리적 위치 및 이용상황 등에서 가장 유사성이 있다고 판단되는 **【기호 A】**를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함.

(서울특별시 서초구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	1.144	2025년도 3월 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.387	2025년도 3월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.23)	1.813	$(1 + 0.01144) * (1 + 0.00387 * 53/31)$ ≒ 1.01813

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률은 미고시되어 가장 최근에 고시된 지가변동률을 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

[기호 <1>, <2> / 비교표준지 #A]

구 분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
접근조건	1.05	본건은 비교표준지 대비 도로와의 접근성 등 접근조건 우세함.
자연(환경) 조건	1.00	대등함.
획지조건	1.10	본건은 비교표준지 대비 지세 및 일부 이용상황 등 우세함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	1.00	대등함.
격 차 율	1.155	

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가격자료

① 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-542				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	개발제한	전	1,855	325,200	1,450,000,000
	건 물	-		-	-	24.11.12
토지단가	{1,450,000,000} / 1,855 ≙ @781,671원/㎡					
토지특성	평지, 부정형, 세로불					
건물구조	-					

※ 개별공시지가는 거래시점 해당년도 공시지가임.(이하동일)

거래 사례 # 2	소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-1199				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	개발제한	전	304	472,100	331,200,000
	건 물	-		-	-	25.03.11
토지단가	{331,200,000} / 304 ≙ @1,089,473원/㎡					
토지특성	평지, 부정형, 세로불					
건물구조	-					

② 평가사례

(서울특별시 서초구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	평가단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	내곡동 1-641	답	823	개발제한	1,050,000	25.03.12	법원경매
#2	내곡동 1-593	전	2,753	개발제한	501,000	22.12.02	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{[사례기준 표준지가액]}}{\text{[표준지공시지가 시점수정가액]}} = \frac{\text{사례가액} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}} \quad \text{≙} \quad \text{격차율}$$

② 사례 선정

상기 유사 정상적인 사례 중 비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 높다고 판단되는 평가사례 #1을 선택하여 비교하였음.

③ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)					
평가사례 #1	1,050,000	1.00913	1.000	0.570	603,964	1.937
#A	306,200	1.01813	-	-	311,751	
시점수정	(서울특별시 서초구 녹지지역) 2025.03.12 ~ 2025.05.23 : 1.00913					
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.					
개별요인	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.80	1.00	0.95	0.75	1.00	0.570
- 비교표준지는 사례 대비 주간선도로 및 주거지와와의 접근성 등 접근조건 열세 / 지세 등 획지조건 열세 / 비교표준지는 도시자연공원구역으로 토지이용규제 등 행정적 조건 열세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 **1.93배**를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	306,200	1.01813	1.000	1.155	1.93	694,941	695,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1, 2	2,753	695,000	1,913,335,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 . 형상 . 환경 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 지리적으로 근접하며 비교성이 높다고 판단되는 “거래사례 #1”을 선정하였음.

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-542				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	개발제한	전	1,855	325,200	1,450,000,000	
건 물	-		-	-	24.11.12	
토지단가	$\{1,450,000,000\} / 1,855 \approx @781,671\text{원}/\text{㎡}$					
토지특성	평지, 부정형, 세로불					
건물구조	-					

3. 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.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(서울특별시 서초구 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.11.12 ~ 2025.05.23)	2.424	$(1 + 0.00351 * 19/30) * (1 + 0.00377) * (1 + 0.01144) * (1 + 0.00387 * 53/31) \approx 1.02424$

5. 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

6. 개별요인비교

[기호 <1>, <2>] - 거래사례 #1

구 분	격차율 (사례 대비)	비 고 세 부 내 용
접근조건	0.90	본건은 사례대비 인근 주거지와 의 접근성 등 접근조건에서 열세함.
자연 (환경)조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	1.00	대등함.
격 차 율	0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	781,671	1.00	1.02424	1.000	0.900	720,557	721,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1, 2	2,753	721,000	1,984,913,000

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1, 2	1,913,335,000	1,984,913,000	

2. 본건 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가가액(원)
1, 2	2,753	695,000	1,913,335,000
합계	2,753		1,913,335,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

[감정평가에 관한 규칙 제15조1항]

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 재조달원가의 산정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치판넬/4.5m	2	759,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치판넬/4.5m	3	686,000	35 (30~40)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)
01-01-04-09	일반주택	벽돌조/평지붕	5	977,000	40 (35~45)

※ 건축물재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 2024년 기준)

상기에서 제시된 한국부동산원 건물신축단가표를 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층수	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	내곡동 1-593, 1-602	단층	축사(현황 창고)	125.98	700,000
나		단층	관리실	35.01	1,200,000

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가실무기준』 400.3.2.1.3에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

[감정평가실무기준 400.3.2.1.3]

400 감정평가의 절차와 방법

3.2.1.3 감가수정

② 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다.

(2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자	총내용연수	경과연수		잔존내용연수
			실제	유효	
가	1974.04.30. (2005.10.06. 개축)	35	51	19	16
나	1974.04.30	45	51	30	15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물단가 결정

구분	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수	총내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	단층	700,000	16	35	320,000	-
나	단층	1,200,000	15	45	400,000	-

※ 적용단가 = 재조달원가 × 잔존내용연수 / 총내용연수

4. 건물가액 결정

구 분	층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	단층	125.98	320,000	40,313,600	-
나	단층	35.01	400,000	14,004,000	
합 계		160.99	-	54,317,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1, 2	2,753	695,000	1,913,335,000	-
건 물	가, 나	160.99	-	54,317,600	-
제시외 건물	ㄱ ~ ㄷ	196	-	7,700,000	-
합 계				1,975,352,600	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 결정하였으며 평가목 적상 적정한 것으로 판단됨.

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 서초구 내곡동	1-593	전	개발제한구역 자연녹지지역	899	2,753	695,000	1,913,335,000	
2	서울특별시 서초구 내곡동	1-602	전	개발제한구역 자연녹지지역	1,854				
	[도로명주소] 서울특별시 서초구 신흥말길 130-4								
가	상동	1-593, 1-602	축사	철골 세멘 부력조 단열판빌지붕 1층	125.98	125.98	320,000	40,313,600	700,000 x 16/35 관찰감가 현황 참고, 현황 철골조
나	상동	1-593, 1-602	관리실	철골 세멘 부력조 단열판빌지붕 1층	35.01	35.01	400,000	14,004,000	1,200,000 x 15/45 관찰감가 현황 벽돌조
	[제시외 건물]								
ㄱ	상동	1-593	재배사	비닐하우스 단층	160	160	30,000	4,800,000	
ㄴ	상동	1-593	창고	비닐하우스 내 컨테이너박스 단층	35	35	80,000	2,800,000	
ㄷ	상동	1-593	간이	플라스틱	1	1	-	100,000	

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	
			화장실	판별조					
	합 계			이	하	여	백	₩1,975,352,600.-	

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 서초구 내곡동에 소재하는 "분당-내곡간도시고속화도로 내곡IC" 남측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 창고, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 근교 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며 인근 간선도로변에 노선버스정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

부정형토지로서 기준시점 현재 휴경지 및 일부 창고부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지이나 인접필지(1-1138번지)를 통해 도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2016-06-15), 도시자연공원구역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(후방지역:500m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역

(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)

-.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(가)는 철골 세멘부력조 단열판넬지붕(현황 철골조) 단층 건물로서,
외벽 : 판넬마감 등
창호 : 하이샤시 창호임.

기호(나)는 철골 세멘부력조 단열판넬지붕(현황 벽돌조) 단층 건물로서,
외벽 : 적벽돌쌓기 마감 등
창호 : 하이샤시 창호임.

(2) 이용상태

기호(가)는 창고로 이용중이며 기호(나)는 관리실로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(나)는 위생급배수 설비등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지상에 제시외 건물이 소재하는 바 현장조사를 통해 면적, 구조 등 개략적인 내용을 건물개황도에 기재하였는바 해당 내용을 경매 입찰시 재확인 하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

기호(가)는 현황 철골조 창고로 이용중이며 기호(나)는 현황 벽돌조임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

본건 건물의 경우 일반건축물대장상 사용승인 일자가 오래되었으며 일부 개축이 있었던 것으로 확인되는 바 현장조사를 통해 해당 내용을 감안하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

광역 위치도



소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-593외
-----	----------------------



광역위치도



소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-593외
-----	----------------------



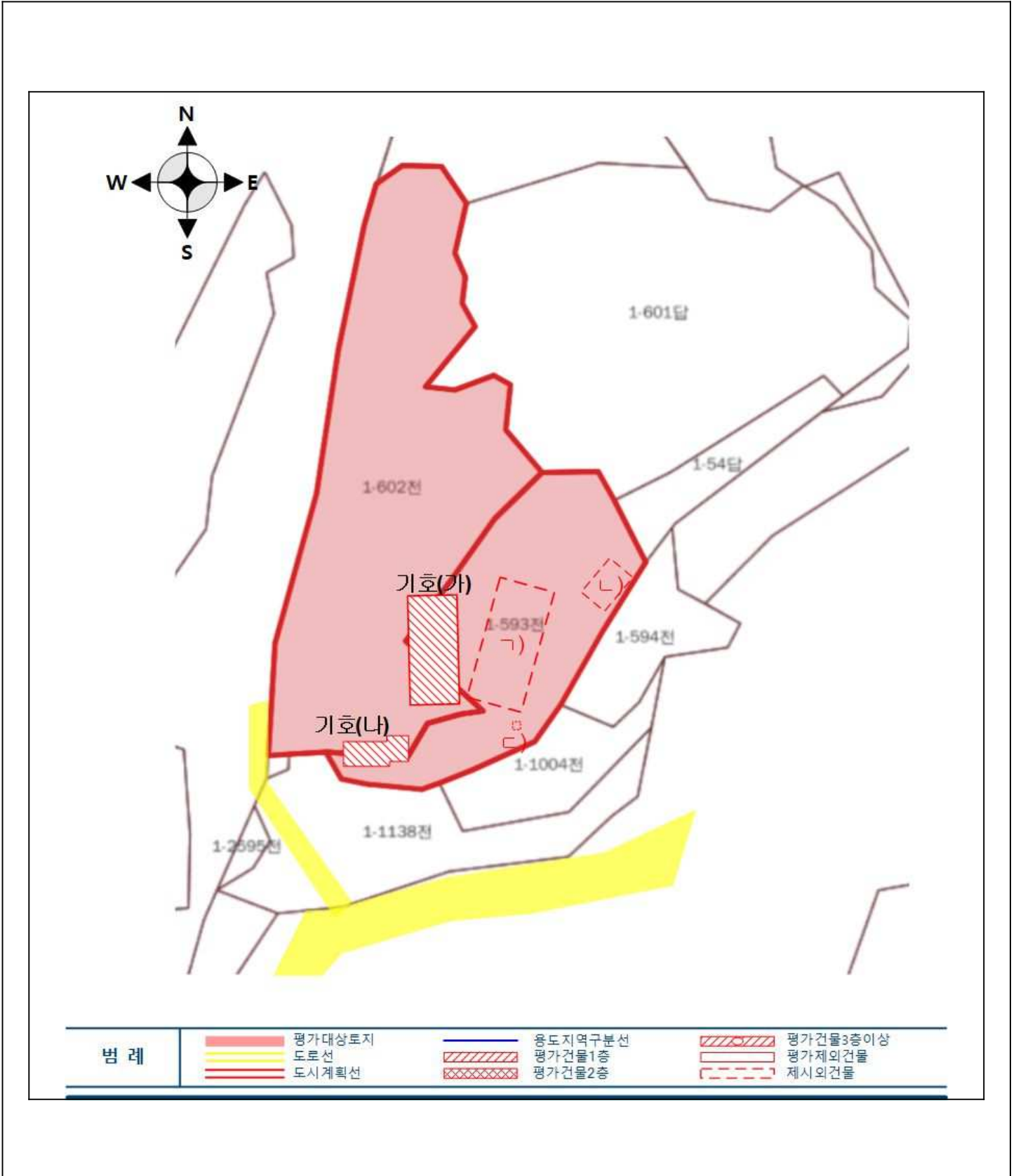
위치도



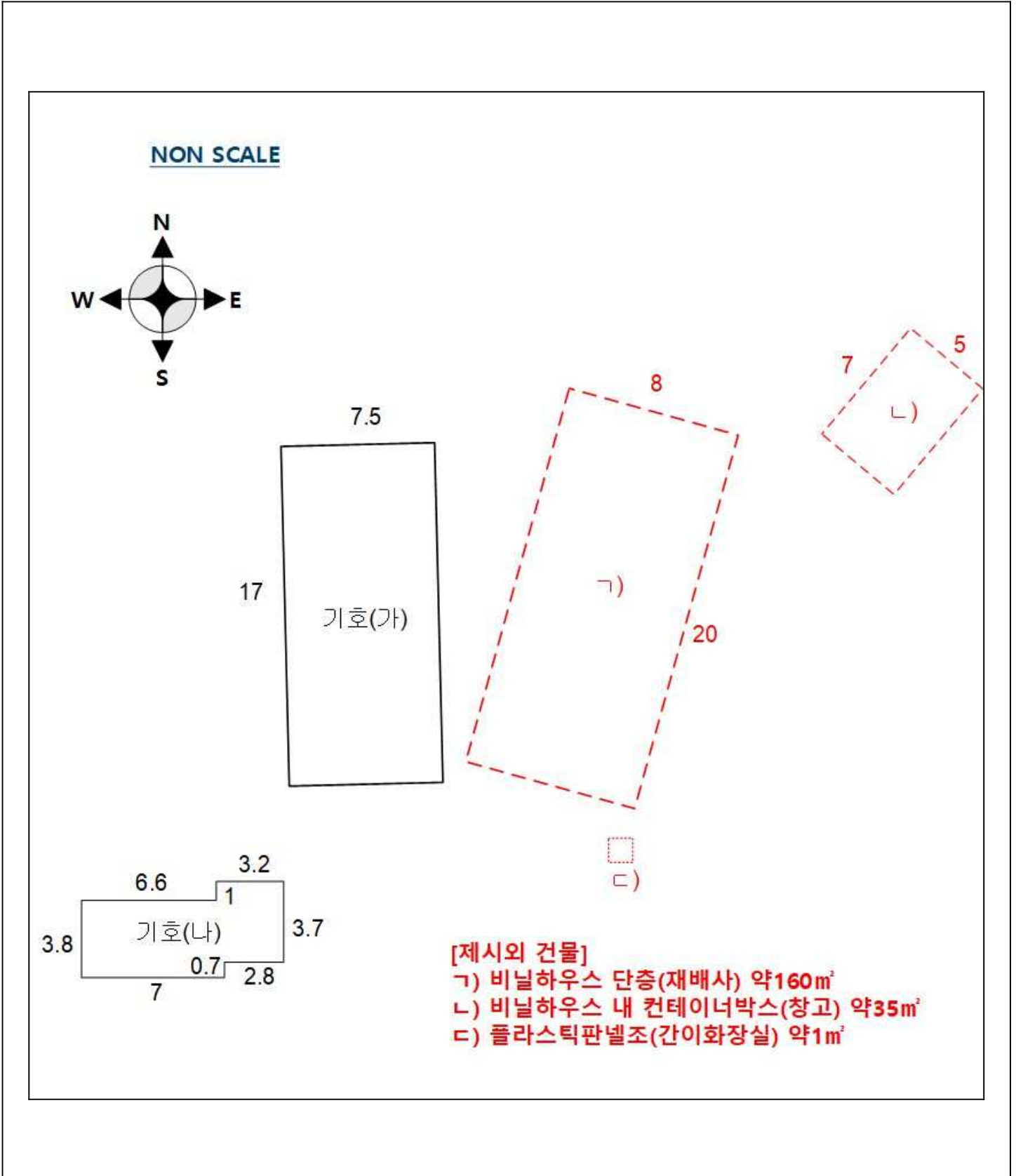
소재지	서울특별시 서초구 내곡동 1-593외
-----	----------------------



지 적 도



건물개황도









()



()



)



)



)

