

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김나연 소유물건(2025타경102364)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: YH-2025-009

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.

예현감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 민 정

감정평가액	사십사억이천팔백팔십팔만팔천육백원정(₩4,428,888,600.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김나연 (2025타경102364)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.29	2025.04.10 ~ 2025.04.29	2025.04.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	280.6	토지	280.6	12,000,000	3,367,200,000
	건물	489.18	건물	489.18	-	790,824,600
	(제시외 건물)	(153.72)	제시외 건물	153.72	-	270,864,000
<b>합계</b>						₩4,428,888,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **1. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가목적**

본건은 서울특별시 동작구 대방동 소재 '성남고등학교' 서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### **2. 감정평가방법**

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 토지는 규칙 제14조에 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 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 건물은 규칙 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하였으며, 제시외 건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음. 건물은 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법인 원가법으로 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 토지 및 건물의 위치, 이용 상태, 경계 등은 외부 목적에 의한 관찰로서 정확한 경계확인 등은 경매 참여시 재확인하시기 바라며, 제시외건물의 소유권 및 일괄경매 여부에 대하여 경매 진행시 유의하시기 바람.

# **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

## **3. 기준시점**

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 29일로 하였음.

## **4. 실지조사**

2025년 04월 10일 ~ 2025년 04월 29일에 실지조사를 실시하고 평가대상물건, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

## **5. 기준가치 및 감정평가 평가조건**

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

## **6. 기타사항**

1) 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성 하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접 토지와와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

2) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 필요할 것으로 사료되는 바 입찰 및 낙찰시 유의하시기 바람.

3) 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 담장 및 설치물 등 부속물은 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치를 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

## **감정평가액의 산출근거 및 결정의견**

4) 본건 기호(2) 건물 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문 및 시건장치 등으로 인하여 정확한 내부 확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 일반건축물대장상 건축물현황도, 개략적인 외부관찰 및 이해관계인과의 구두탐문 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

5) 제시외 건물(기호 '㉠~㉡')은 개략적인 목측 또는 실측에 의하여 면적사정 하였으므로, 향후 확정 측량시 다소 상이할 수 있으며, 소유권 여부 및 일괄경매 여부는 경매진행시 재확인하시기 바람.

6) 본건 기호(2) 건물 지1층은 일반건축물대장상 사무소로 되어 있으나, 현황 주택인 것으로 관찰되는 바 본 감정에서는 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

7) 임대관계는 미상임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건토지와 용도지역·이용상황·주변상황이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여 시점수정과 지역요인 비교, 대상토지의 가로조건, 접근조건, 획지조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 토지가격형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사토지의 거래가능 수준 등의 그 밖의 요인의 보정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 시세, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	공부상 이용상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)
1	대방동 381-38	대	280.6	주상용 (다중주택 및 근린생활시설)	2종일주	중로 한면	자루형 평지	4,544,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 공시지가기준법 적용

### 1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 내에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대방동 381-39	대	334.9	주상용	2종일주	중로 한면	사다리 평지	5,573,000

### 2) 시점수정

(서울특별시 동작구 주거)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.602	03월누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.257	03월분
누계 (2025.01.01 ~ 2025.04.29)	0.844 (1.00844배)	$(1+0.00602) \times (1+0.00257 \times 29/31)$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 대등함.(1.000)

### 4) 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

#### (2) 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.860	본건은 비교표준지에 비해 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 대등하여, 전체적으로 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### (1) 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡) (건물포함)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	대방동 376-○○	대	252.9	2종일주	12,336,892	3,120,000,000	2022.07.22
		건물	267.61	단독주택			
#2	대방동 388-○	대	170.8	2종일주	13,466,042	2,300,000,000	2023.11.01
		건물	494.76	주상용			
#3	대방동 392-○○	대	197.7	2종일주	11,380,880	2,250,000,000	2024.07.04
		건물	329.77	다중주택			
#4	대방동 391-○○○	대	158	2종일주	8,772,152	1,386,000,000	2022.08.15
		건물	236.46	주상용			

#### (2) 인근 평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회(KAPA-HUB PLUS)]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	대방동 381-○○외	대	254	2종일주	경매	13,800,000	2024.10.07	-
b	대방동 386-○○	대	181.5	2종일주	기타담보	12,100,000	2024.07.09	-
c	대방동 381-○○	대	167.45	2종일주	시가참고	13,150,000 (평균단가)	2024.10.06	-
d	대방동 387-○	대	290.2	2종일주	담보	12,000,000	2024.02.20	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등을 참작하고 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인 외에 지가변동에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 및 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 선례와 형평성을 유지하고 인근지역의 지가수준과의 균형유지를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 바, 인근지역의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### ② 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정률의 산출

㉠ 그 밖의 요인 보정에 적용할 사례선택

- 거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높다고 인정되는 사례인 기호(a)를 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	대방동 381-○○외	대	254	2종일주	경매	13,800,000	2024.10.07	-

㉡ 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
a	2024.10.07 ~ 2025.04.29	1.340% (1.01340)	서울특별시 동작구 주거

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

㉢ 지역요인 비교

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

- 개별요인 비교치 결정

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	표준지는 평가사례와 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 대등함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례(a)기준	13,800,000	-	1.01340	1.000	1.000	13,984,920
비교표준지기준	5,573,000	-	1.00844	-	-	5,620,036
<b>비교사례기준(#A)</b>		<b>비교표준지기준(#B)</b>		<b>격차율(#A/#B)</b>		
13,984,920		5,620,036		2.488		

㉡ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

<b>그 밖의 요인 보정</b>	<b>2.48</b>
-------------------	-------------

### 6) 토지가격의 결정

(1) 토지단가의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,573,000	1.00844	1.000	0.860	2.48	11,986,413	12,000,000

(2) 토지가액 산정

기호	면적	단가	토지가액
1	280.6	12,000,000	3,367,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 거래사례비교법의 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### 1) 거래사례선정

#### (1) 거래사례 선정내역

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡) (건물포함)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	대방동 376-○○	대	252.9	2종일주	12,336,892	3,120,000,000	2022.07.22
		건물	267.61	단독주택			

#### (2) 거래사례 선정사유 및 그 사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하고 있으며, 비교적 최근에 거래된 사례로서 가장 비교가능성이 높은 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정하였음.

#### (3) 토지만의 가격

상기 거래사례는 토지, 건물로 이루어진 복합부동산의 거래사례로서 배분법을 적용하여 토지만의 가격을 추출한 결과 토지단가는 약 12,184,516원/㎡임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

거래사례로 선택된 사례(#1)은 정상적인 거래로 판단됨.(비교치:1.00)

## 3) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2022.07.22 ~ 2025.04.29	4.965% (1.04965)	서울특별시 동작구 주거

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

## 4) 지역요인

본건은 거래사례 인근에 위치하는바 지역요인은 대등함.(1.000)

## 5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적 조건	행정상의 규제정도 등
기 타 조 건	장래의 동향, 기타 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율	비교
1	1.10	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.946	본건은 거래사례에 비해 가로조건(가로의 폭 및 계통 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세하고, 접근조건, 환경조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 대등하여, 전체적으로 열세함.

(3) 토지가액의 산정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	12,184,516	1.00	1.04965	1.000	0.946	12,098,845	12,100,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 토지의 감정평가액 및 결정의견

#### 1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)		비 고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
<b>1</b>	12,000,000	12,100,000	-

#### 2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

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 거래사례 비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

#### 3) 토지평가액 결정

기호	면적(㎡)		토지단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
<b>1</b>	280.6	280.6	12,000,000	3,367,200,000	-
토지소계		280.6	-	<b>3,367,200,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 감가수정은 건축물대장상 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하였으며, 제시외 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

### 2. 대상건물의 개요

기호	구조(공부상)	면적(㎡)	용도(공부상)	사용승인일
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층	지1층 149.61 1층 112.83 2층 108.33 3층 108.51 옥탑1층 9.9	사무소 단독(다중)주택 단독(다중)주택 단독(다중)주택 계단실	2019.08.23

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가의 결정

(출처: 한국부동산원 건물신축단가표 2024)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트청굴	2	1,846,000	50 (45~55)
			3	1,561,000	
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	2,007,000	50 (45~55)
			3	1,737,000	
			4	1,524,000	

#### 2) 재조달원가의 산정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분(공부상)	재조달원가(원/㎡)
2	지1층(사무소)	1,400,000
	1층 ~ 3층[단독(다중)주택]	2,000,000
	옥탑1층(계단실)	1,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 적용단가의 산정

기호	구분(공부상)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지1층 (사무소)	1,400,000	50	5	--	45/50	1,260,000
	1층 ~ 3층 [단독(다중)주택]	2,000,000					1,800,000
	옥탑1층 (계단실)	1,000,000					900,000

※ 잔존가치율 = (내용년수-실제(유효)경과년수)/(총)내용년수

※ 건물단가는 백원단위에서 절사하였음.

### 5. 건물평가액 결정

소재지/지번		서울특별시 동작구 대방동 381-38 [도로명주소 : 서울특별시 동작구 여의대방로36길 20]			
		일련번호	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	건물단가(원/㎡)
2	지1층	149.61	149.61	1,260,000	188,508,600
	1층	112.83	112.83	1,800,000	203,094,000
	2층	108.33	108.33	1,800,000	194,994,000
	3층	108.51	108.51	1,800,000	195,318,000
	옥탑1층	9.9	9.9	900,000	8,910,000
건물소계			489.18	-	790,824,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정

#### 1. 토지

일련번호	소재지	지번	면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
			공부	사정			
1	동작구 대방동	381-38	280.6	280.6	12,000,000	<b>3,367,200,000</b>	-
토지소계				280.6	-	3,367,200,000	-

#### 2. 건물

소재지/지번		서울특별시 동작구 대방동 381-38 [도로명주소 : 서울특별시 동작구 여의대방로36길 20]			
일련번호		공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	평가액(원)
2	지1층	149.61	149.61	1,260,000	188,508,600
	1층	112.83	112.83	1,800,000	203,094,000
	2층	108.33	108.33	1,800,000	194,994,000
	3층	108.51	108.51	1,800,000	195,318,000
	옥탑1층	9.9	9.9	900,000	8,910,000
건물소계			489.18	-	790,824,600

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가액

구 분	평 가 액(원)
토 지	3,367,200,000
건 물	790,824,600
제시외 건물	270,864,000
합계	4,428,888,600

# 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 동작구 대방동	381-38	대	제2종일반 주거지역	280.6	280.6	12,000,000	3,367,200,000	
2.	서울특별시 동작구 대방동  [도로명주소] 서울특별시 동작구 여의대방로36길 20	381-38 한울 위 지상	단독(다중) 주택 및 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층  지1층  1층  2층  3층  옥탑1층 (연면적제외)					
<b>토, 건 소 계</b>								<b>₩4,158,024,600</b>	
㉠	(제시외 건물)  서울특별시 동작구 대방동	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지1층소재	(10.8)	10.8	1,260,000	13,608,000	관찰감가
㉡	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근)	(9.45)	9.45	1,800,000	17,010,000	관찰감가

# 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	
㉔	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 1층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층소재	(4.05)	4.05	1,800,000	7,290,000	관찰감가
㉕	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 1층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층소재	(4.50)	4.50	1,800,000	8,100,000	관찰감가
㉖	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 1층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층소재	(2.70)	2.70	1,800,000	4,860,000	관찰감가
㉗	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 1층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층소재	(27.0)	27.0	1,800,000	48,600,000	관찰감가
㉘	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 2층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층소재	(9.45)	9.45	1,800,000	17,010,000	관찰감가
㉙	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 2층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층소재	(4.05)	4.05	1,800,000	7,290,000	관찰감가

## 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	
㉔	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층소재	(4.50)	4.50	1,800,000	8,100,000	관찰감가
㉕	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층소재	(2.70)	2.70	1,800,000	4,860,000	관찰감가
㉖	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층소재	(27.0)	27.0	1,800,000	48,600,000	관찰감가
㉗	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층소재	(9.72)	9.72	1,800,000	17,496,000	관찰감가
㉘	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층소재	(3.60)	3.60	1,800,000	6,480,000	관찰감가
㉙	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층소재	(4.50)	4.50	1,800,000	8,100,000	관찰감가
㉚	동 소	381-38 위 지상	주택일부	철근 콘크리트구조 (철근)	(2.70)	2.70	1,800,000	4,860,000	관찰감가

## 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	
㉞	동 소	381-38 위 지상	주택일부	콘크리트지붕 3층소재  철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 3층소재	(27.0)	27.0	1,800,000	48,600,000	관찰감가
<b>제시외소계</b>								<b>₩270,864,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩4,428,888,600.-</b>	
				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 대방동 소재 '성남고등학교' 서측 인근에 위치하는 주거용 건물로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 각종 근린생활시설, 교육시설 및 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 신림선 '서울지방병무청역'이 소재하는 등 대중교통상황은 양호한 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접 필지와 등고평탄한 자루형의 토지로서, 현황 주거용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북서측 방향으로 노폭 약 14m내외 및 북동측 방향으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화 구역에 대한 최종확인)은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 '건물 감정평가요항표' 참조.

## (7) 공부와의 차이

-

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 본건의 임대관계는 미상이며, 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료를 근거로 작성하였으며, 토지의 위치, 이용상태, 경계 등은 지적도면에 의한 육안으로 대략적으로 한 것으로 인접 토지와 경계 등은 경매참여시 재확인하시기 바람.

2) 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고하였으며, 지적개황도 상의 위치는 목측에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량이 필요할 것으로 사료되는 바 입찰 및 낙찰시 유의하시기 바람.

3) 본건 토지 지상에 소재하는 수목, 담장 및 설치물 등 부속물은 토지와 일체로 거래되는 일반적인 거래관행 및 단독효용가치를 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층 단독(다중)주택으로서,  
(사용승인일: 2019.08.23)

외벽 : 외장 석재붙임 마감 등,  
내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,  
창호 : 하이샷시 이중창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

현황 단독(다중)주택으로서,

- 지1층 : 단독(다중)주택(8가구)으로 이용중임.
- 1층 : 단독(다중)주택(8가구)으로 이용중임.
- 2층 : 단독(다중)주택(8가구)으로 이용중임.
- 3층 : 단독(다중)주택(4가구)으로 이용중임.
- 옥탑1층 : 계단실로 이용중임.

(세부사항은 후첨 '내부구조도' 참조바람.)

## (3) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 '건물개황도' 및 '지적도'와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재함.

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

본건 기호(2) 건물 지1층은 공부상 사무소로 등재되어 있으나, 현황 단독(다중)주택으로 이용하고 있어 서로 상이함.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상이며, 본건 기호(2) 건물 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문 및 시건 장치 등으로 인하여 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 일반건축물 대장상 건축물현황도, 개략적인 외부관찰 및 이해관계인과의 구두탐문 등을 참조하여 작성하였는 바, 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

2) 제시외 건물(기호 '㉠~㉡')은 개략적인 목측 또는 실측에 의하여 면적사정 하였으므로, 향후 확정 측량시 다소 상이할 수 있으며, 소유권 여부 및 일괄경매 여부는 경매진행시 재확인하시기 바람.

3) 본건 기호(2) 건물 지1층은 일반건축물대장상 사무소로 되어 있으나, 현황 주택인 것으로 관찰되는 바 본 감정에서는 이를 감안하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

# 광역위치도

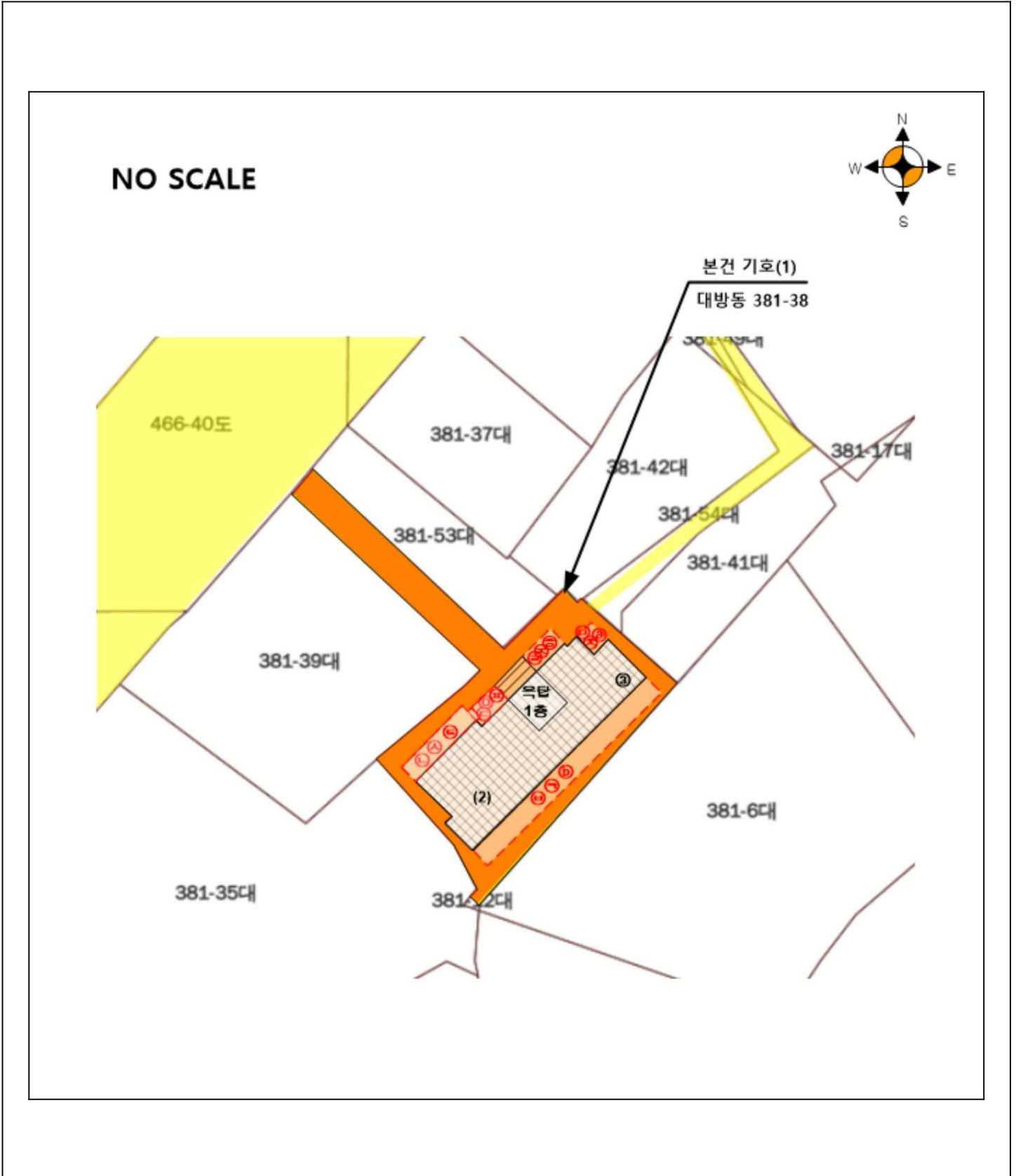


소재지	서울특별시 동작구 대방동 381-38
-----	----------------------



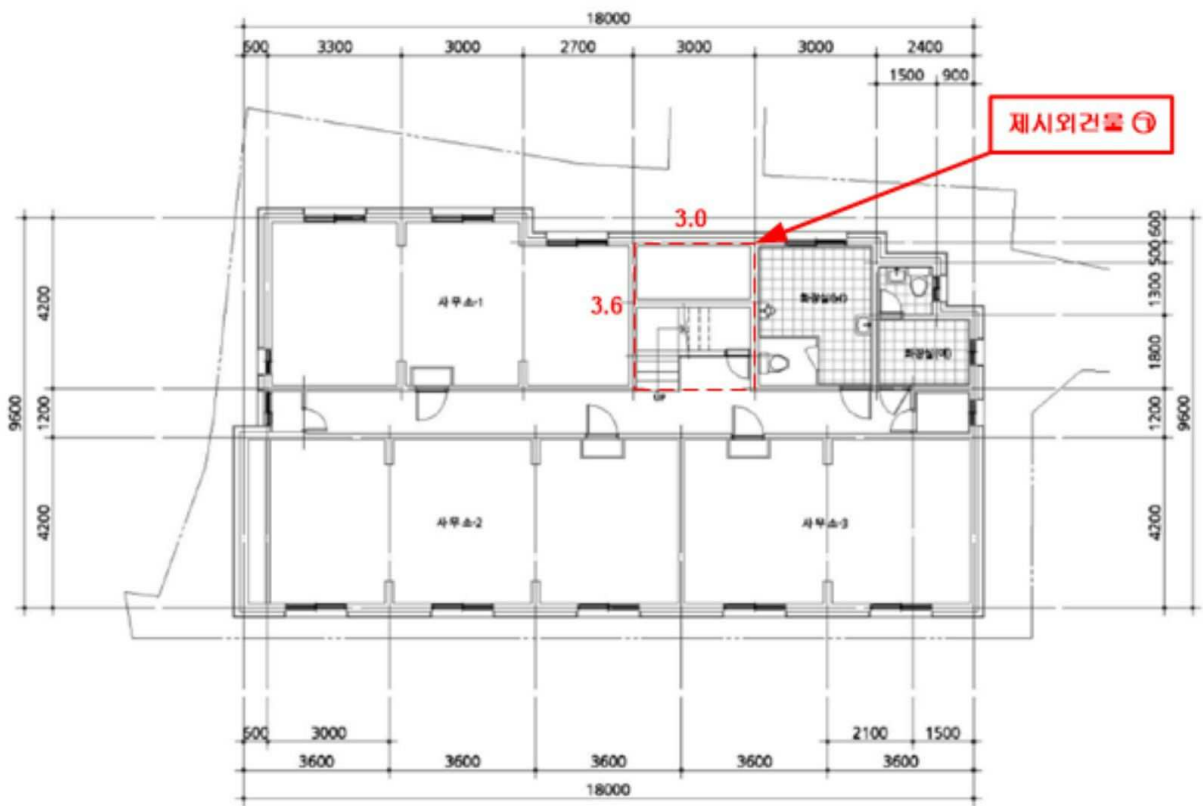


# 지 적 도



# 건물개황도

**No scale**



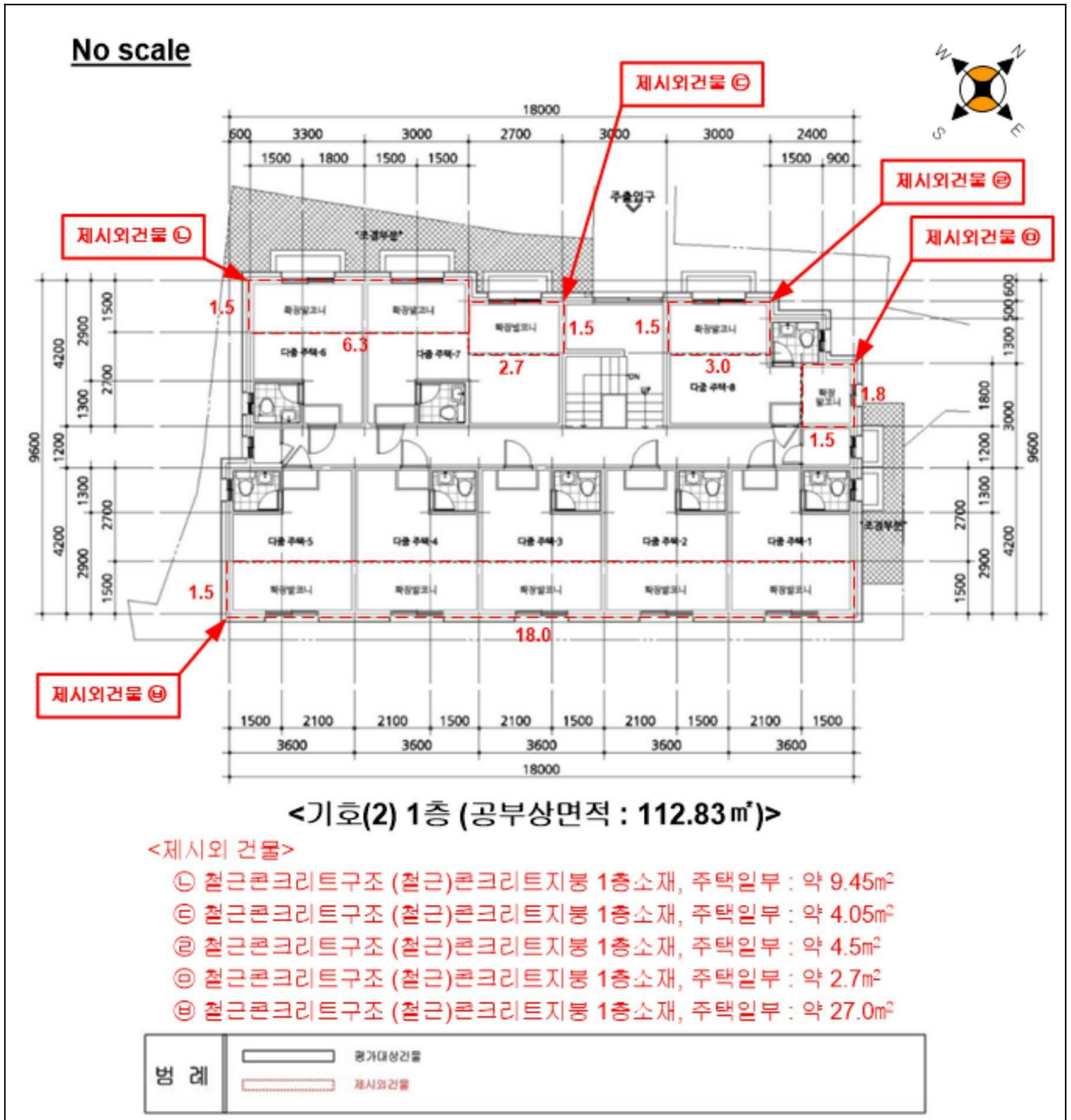
**<기호(2) 지1층 (공부상면적 : 149.61㎡)>**

<제시외 건물>

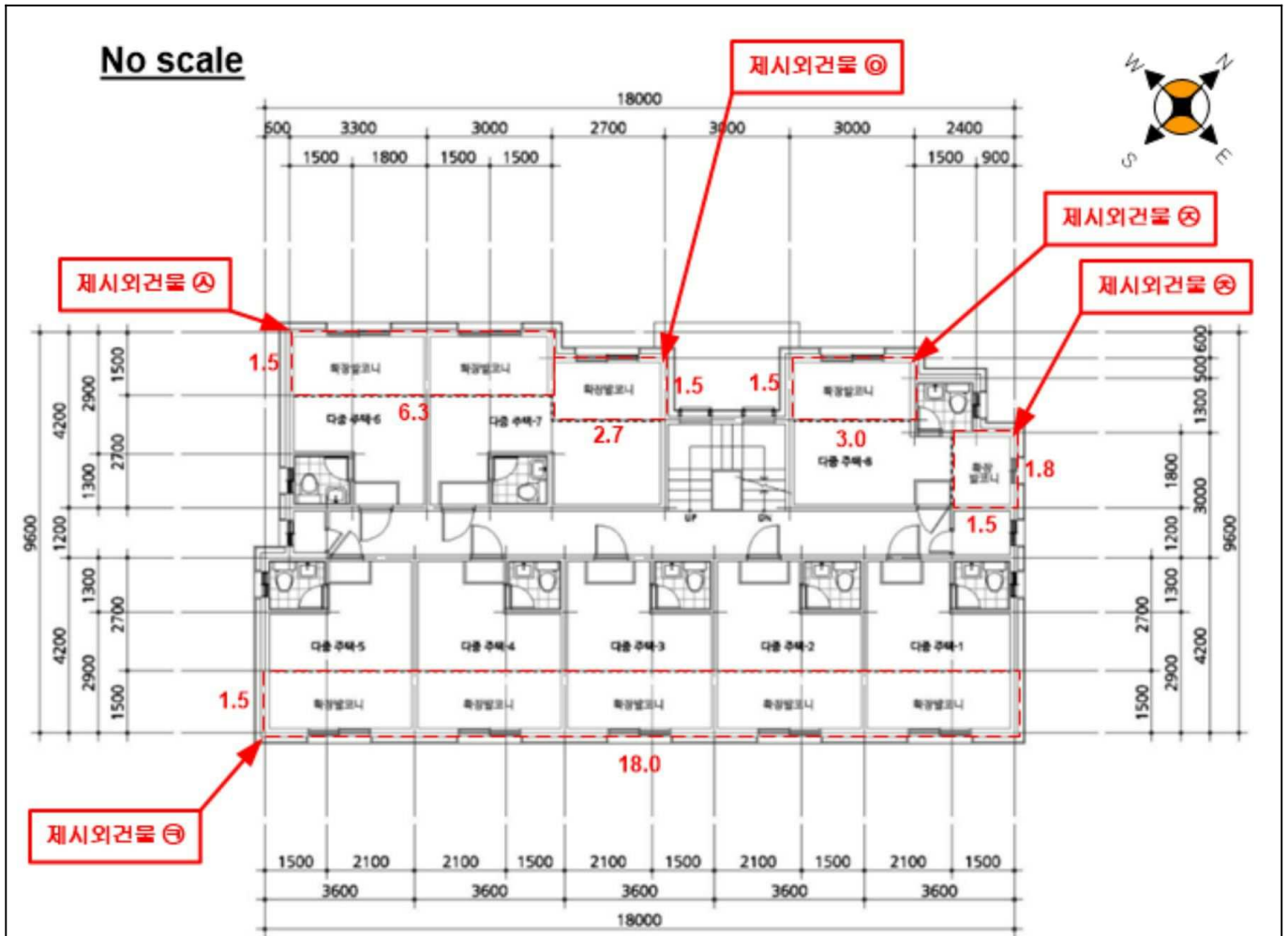
㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층소재, 주택일부 : 약 10.8㎡

<b>범례</b>		평가대상건물
		제시외건물

# 건물개황도



# 건물개황도



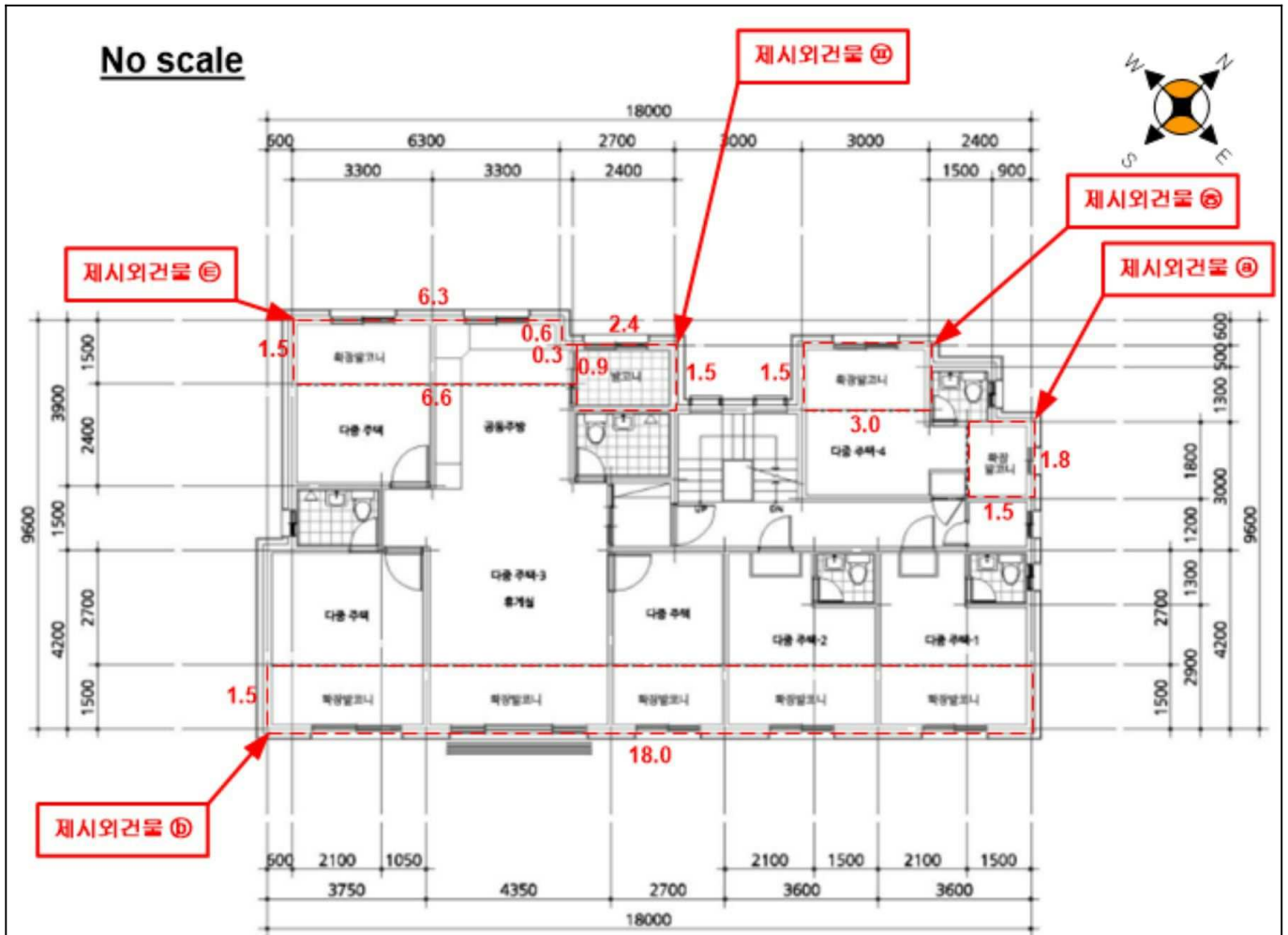
<기호(2) 2층 (공부상면적 : 108.33㎡)>

<제시외 건물>

- ㉠ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층소재, 주택일부 : 약 9.45㎡
- ㉡ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층소재, 주택일부 : 약 4.05㎡
- ㉢ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층소재, 주택일부 : 약 4.5㎡
- ㉣ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층소재, 주택일부 : 약 2.7㎡
- ㉤ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층소재, 주택일부 : 약 27.0㎡

범례		평가대상건물
		제시외건물

# 건물개황도



**<기호(2) 3층 (공부상면적 : 108.51㎡)>**

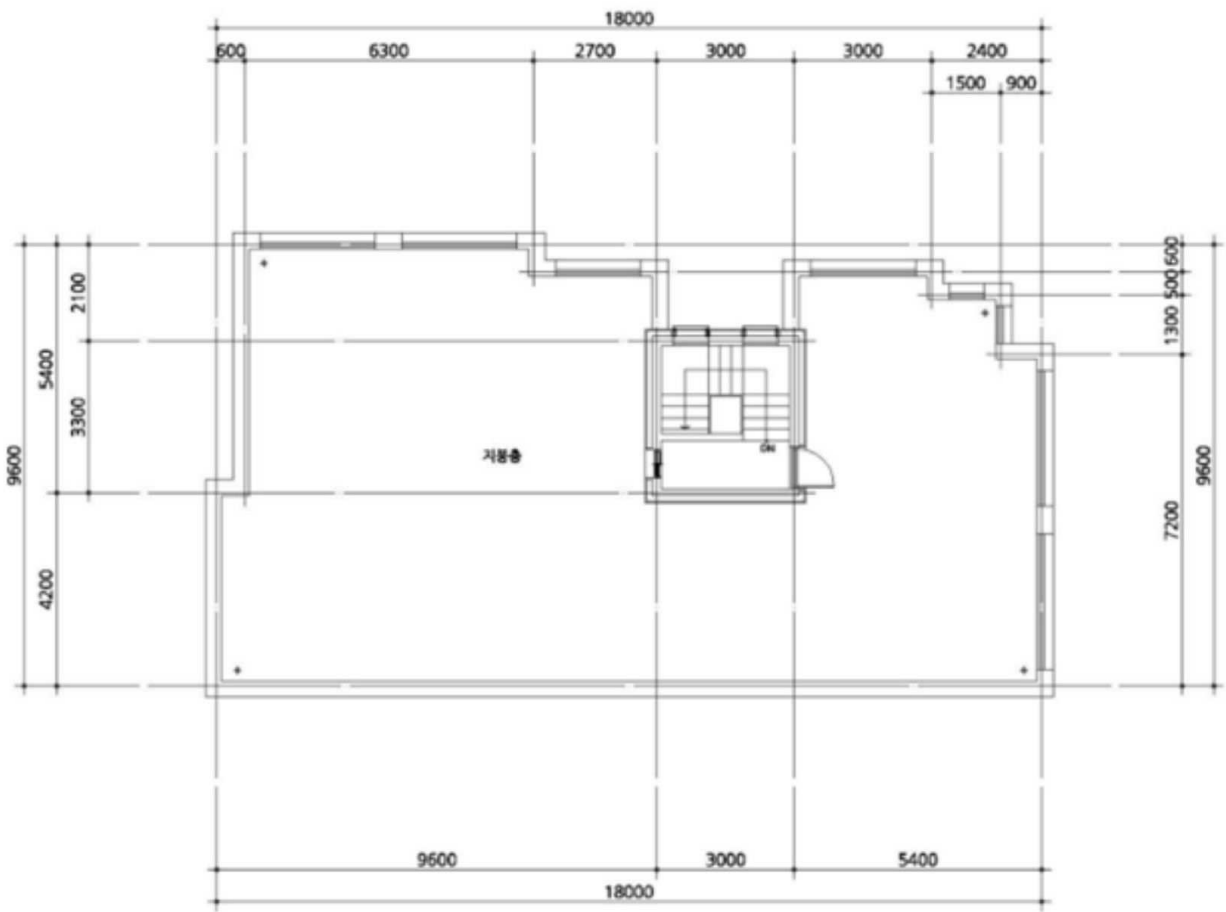
**<제시외 건물>**

- ⑤ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재, 주택일부 : 약 9.72㎡
- ⑥ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재, 주택일부 : 약 3.6㎡
- ⑦ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재, 주택일부 : 약 4.5㎡
- ⑧ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재, 주택일부 : 약 2.7㎡
- ⑨ 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층소재, 주택일부 : 약 27.0㎡

<b>범례</b>		평가대상건물
		제시외건물

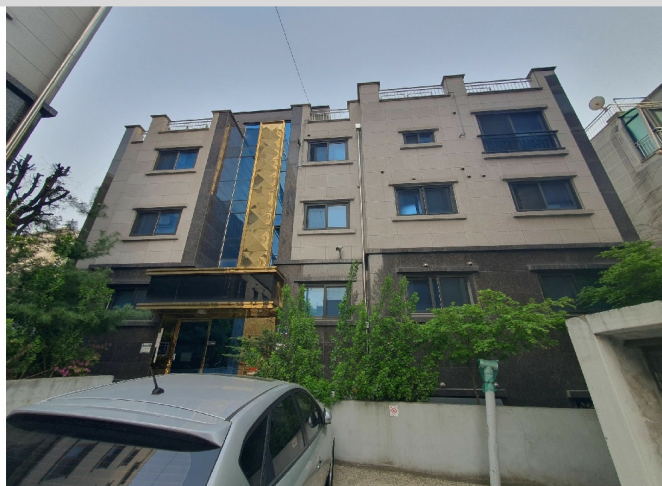
# 건물개황도

No scale



<기호(2) 옥탑1층 (공부상면적 : 9.9㎡)>

표 례		평가대상건물
		제외건물



1



2



3



1



2



1 1



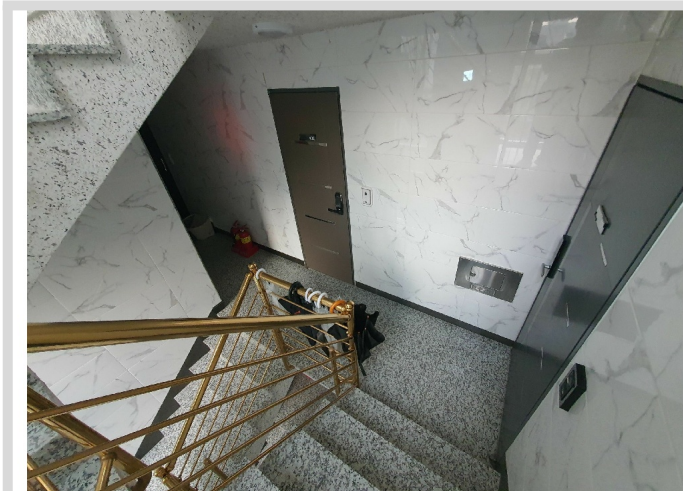
1 2



1



2



3



1