

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 조진선 외 5명
소유물건(2025타경51049)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: 250305-01

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.

더한강감정평가사사무소

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사
문영준

(인)

감정평가액	일십오억오천사백사십이만구천이백원정(₩1,554,429,200.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조진선 외 5명 (2025타경51049)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.14	2025.03.10 ~ 2025.03.14	2025.03.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	155	토지	155	8,850,000	1,371,750,000
	건물	389.07	건물	389.07	-	171,217,200
	제시외건물	(80.9)	제시외건물	80.9	-	11,462,000
합계					₩1,554,429,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 '녹번초등학교' 북동측 인근에 위치한 부동산 (토지건물)으로서, 서울서부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 감정평가대상 부동산의 개요

(1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2025개별지가 (원/㎡)
1	녹번동 100-38	155	대	주상용	2종일주	3,868,000

(2) 건물

[출처: 일반건축물대장]

소재지번	녹번동 100-38	구조	철근콘크리트구조 및 연와조		용도	근린생활시설 및 주택	
연면적	389.07	층수	지하1층/4층		사용승인일	1992.01.20.	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타설비	
	○	-	○	-	○	-	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지번	층별	구조	주용도	면적(㎡)	사용승인	비고
2	녹번동 100-38	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	99.75	1992.01.20.	-
		1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	64.50		일부 주거용
		2층	철근콘크리트구조	근린생활시설	77.25		주거용
		3층	연와조	주택	77.25		-
		4층	연와조	주택	70.32		-

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.14.임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 가격조사기간 2025.03.10. ~ 2025.03.14.까지 귀 제시목록에 따른 대상물건에 대하여 개별적인 상황을 조사 확인하였음.
(현장조사일 : 2025.03.11.)

6. 감정평가 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 「시장가치」를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으며, 본건의 위치확인은 지적도 등 공부자료, 위성사진, 현장 목측 등을 기준하였음.
- 본건 수인소유 부동산의 각각의 지분의 평가로, 통상적으로 각 지분별 위치확인이 불가한 경우, 전체 부동산을 기준으로 평가함을 원칙으로 하되, 각 지분별 제시 비율에 의거 평가액을 표시하나, 본건의 경우 귀 제시 수인 지분권자 지분의 합계가 전체면적에 해당하여, 전체 면적을 기준으로 평가액을 표시하였음.
- 본건 기호2의 일부는 폐문 부재 등으로 인하여 육안 확인이 불가하여, 표준적 이용상황을 기준으로 평가하였음. 본건은 건축물대장 현황도가 공부로 등재되지 않았으며, 은평구청 등 문의시 내부도면 등이 전무한 것으로 탐문되며, 외부 관찰, 점유자 탐문 등을 기준하여 내부 이용상황 등을 후첨 “건물개황 및 내부구조도” 에 이를 개략적으로 표시하였으나, 사실 확인시 상이할 수 있으므로 경매참여시 유의하시기 바람.
- 본건 건물 기호2의 1층 일부 및 2층은 공부상 ‘근린생활시설’ 이나 현황 ‘주거용’ 으로 이용 중인 것으로 탐문되어, 이를 고려하여 평가하였으며, 해당 면적은 외부 목측, 탐문내역 등을 기준하였으나 실제와 상이할 수 있으므로 경매참여시 유의하시기 바람.
- 본건 기호2 건물 1층 ~ 옥탑 소재 제시외 건물이 다수 소재하며, 개략적인 실측결과 및 폐문으로 실측이 불가능한 부분은 외관 관찰 결과를 토대로, 관찰감가하여 평가액을 표시하였으며, 정확한 면적, 경계 등의 확인은 별도의 측량을 요하는 바 경매참여시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가 기준법을 적용하여 평가하였으며, 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가 기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 규정에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액(공시지가기준법)과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 통하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 본건 건물은 건물만의 거래사례포착이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니하며, 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고, 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 구조, 사용자재, 시공 상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지 감정평가액 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

1. 공시지가기준법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 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 방법임.

2. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 「감정평가실무기준」 600-1.5.2.1 에 의거하여 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정함.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등 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

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서, 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지(가)를 본건 평가에 적용할 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
가	녹번동 100-38	155	대	주상용	2종일주	중로한면	사다리 평지	3,868,000

3. 시점수정치의 산정

(1) 생산자물가상승률

구분	생산자물가지수
비교표준지 공시기준일 당시 (적용 : 2024년 12월) 지수	119.52
대상물건의 기준시점 현황 (적용 : 2025년 01월) 지수	120.18
생산자물가 상승률 : 기준시점 지수 / 표준지공시기준시점 지수	120.18 / 119.52 ≒ 1.00552

※ 기준시점 현재 발표된 지수를 기준함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 지가변동률

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사· 발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.14.	서울특별시 은평구 주거지역	0.311 (1.00311배)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.132 (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132 * 42/31) ≒ 1.00311

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어, 2025년 01월 지가변동률을 연장적용함.
(이하동일)

(3) 시점수정치의 결정

본건 평가에 적용할 시점수정치를 산정함에 있어 생산자물가상승률은 일반재화의 전국적인 평균적 변동을 나타내고 있어 국지적인 지가변동을 반영하기에는 다소 미흡한 바, 지역적인 지가변동의 특성을 반영하고 있다고 판단되는 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

4. 지역요인 비교치의 산정

대상토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	규모, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
	방위, 고저 등	접면 너비 및 깊이
		형상
	접면도로 상태	방 위
	토지이용상황	고 저 (경사지 등)
토양오염	각지, 2면획지, 3면획지 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	토지이용상황에 따른 수익의 차이
		토양오염 상태 및 정화비용 등
		용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
기타조건	기타	고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

(2) 개별요인 격차율

기호	적용 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 비교표준지 임.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 등

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 국토교통부 유권해석, 대법원판례(2004.05.14. 선고 2003다38207판결)에서 일부 인정하고 있는 바, 공시지가와 토지의 합리적인 시장가격 간에 차이가 나는 문제점 등을 보정하고 인근 및 유사지역의 평가사례 등과의 형평성 등을 유지하여 당해 평가액의 적정성을 기하고자 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

(2) 적용 사례의 선정

① 인근지역의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	평가면적 (㎡)	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	녹번동 100-1○	99	2종일주	대	8,070,000	2022.04.26.	담보
B	녹번동 131-3○	134	2종일주	대	8,780,000	2024.08.26.	담보
C	녹번동 158-○	170.6	2종일주	대	7,070,000	2024.01.17.	법원 경매

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
D	녹번동 95-1○	284층 31.558	대	2종일주	230,000,000	6,716,944	2024.03.20.
	해당 토지 및 지상건물 일괄거래이며, 위 지상건물(다가구용단독주택, 벽돌구조, 연면적 424.44 중 48㎡, 사용승인 1991.06.26.의 가격을 제외한 토지만의 단가는 @6,716,944원/㎡임. $@6,716,944\text{원} \approx [230,000,000 - (1,300,000 \times 13/45 \times 48\text{㎡})]/31.558\text{㎡}$						
E	녹번동 124-○	134	대	2종일주	1,400,000,000	7,996,407	2024.09.20.
	해당 토지 및 지상건물 일괄거래이며, 위 지상건물(단독주택(다중주택), 철근콘크리트구조, 연면적 238.03㎡, 사용승인 2020.06.15.)의 가격을 제외한 토지만의 단가는 @7,996,407원/㎡임. $@7,996,407\text{원} \approx [1,400,000,000 - (1,500,000 \times 46/50 \times 238.03\text{㎡})]/134\text{㎡}$						
F	녹번동 119-○	264	대	2종일주	2,180,000,000	7,485,110	2021.09.07.
	해당 토지 및 지상건물 일괄거래이며, 위 지상건물(근린생활시설, 단독주택(다가구주택), 철근콘크리트구조, 연면적 560.25㎡, 사용승인 1984.10.12.)의 가격을 제외한 토지만의 단가는 @7,485,110원/㎡임. @7,485,110원 $\approx [2,180,000,000 - (1,300,000 \times 14/50 \times 560.25\text{㎡})]/264\text{㎡}$						

③ 거래사례 및 평가사례의 선정

대상토지 및 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 유사한 거래사례 및 감정평가 사례 등을 고려할 때 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	사례	비 고
가	C	제2종일반주거지역

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 그 밖의 요인보정치의 산정

① 산식

$$\frac{\text{평가사례 (거래사례)}}{\text{공시지가}} = \frac{\text{사례 기준 기준시점 표준지가격 (적용사례} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 기준 표준지 공시지가 (공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그밖의요인 보정치}$$

② 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례#C	7,070,000	1.000	1.02422	1.000	1.224	8,863,272	2.284
표준지(가)	3,868,000	-	1.00311	-	-	3,880,029	-

구분	산정 내역						
사정보정	상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨. (1.000).						
시점수정	2024.01.17. ~ 2025.03.14. 서울특별시 은평구 주거지역(1.02422)						
지역요인	사례와 표준지는 인근지역에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인 (비교표준지 /사례)	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.10	1.05	1.06	1.00	1.00	1.00	1.224
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등 가로조건 및 상업지역 중심, 주요교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세하며, 인근토지의 이용상황 등 환경조건에서 우세하여 종합적으로 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그밖의 요인 보정치 결정

인근의 호가수준, 유사평가사례, 지가수준 및 지가변동추이 등을 종합 참작하여 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치	비 고
가	2.28	제2종일반주거지역

7. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 = 표준지공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,868,000	1.00311	1.000	1.000	2.28	8,846,467	8,850,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리로 결정함.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항의 거래사례비교법에 의하여 평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

2. 비교거래사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 다음의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
E	녹번동 124-○	134	대	2종일주	1,400,000,000	7,996,407	2024.09.20.
	해당 토지 및 지상건물 일괄거래이며, 위 지상건물(단독주택(다중주택), 철근콘크리트구조, 연면적 238.03㎡, 사용승인 2020.06.15.)의 가격을 제외한 토지만의 단가는 @7,996,407원/㎡임. $@7,996,407\text{원} \approx [1,400,000,000 - (1,500,000 \times 46/50 \times 238.03\text{㎡})] / 134\text{㎡}$						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨. (1.000)

4. 시점수정치의 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	지가변동률	비 고
2024.09.20. ~ 2025.03.14.	서울특별시 은평구 주거지역	0.901% (1.00901배)	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.194 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.173 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.184 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.159 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.132 $(1 + 0.00194 * 11/30) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00184) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132 * 42/31)$ ≈ 1.00901

5. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목 (9 page 참조)

(2) 개별요인 격차율

기호	적용 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	E	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
본건은 사례대비 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세함.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기의 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례가격단가(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,996,407	1.000	1.00901	1.000	1.100	8,875,300	8,880,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 사항

1. 인근 토지 등 법원경매 낙찰가율 통계분석

[출처 : 부동산태인]

대상기간: 최근1년	서울특별시		은평구		녹번동	
	낙찰가율(%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰가 평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰가 평균(%)
근린상가	67.99	59.44	87.46	76.33	74.92	74.92
근린주택	80.41	82.51	69.24	58.34	79.94	79.94

2. 인근지역 유사부동산의 가격수준

2021년 ~ 2024년 실거래 신고가격 기준 은평구 녹번동 제2종일반주거지역내 주상용 부지 등의 경우,
도로 및 위치 등에 따라 상이하나, 약 8,000,000원/㎡ ~ 9,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	8,850,000	8,880,000

2. 시산가액의 합리성 검토

감정평가사례와 거래사례가격, 인근지가수준 등을 종합적으로 검토할 때, 「공시지가기준법」에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역 내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 합리성이 지지되고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조 등의 규정에 따라 「공시지가기준법」에 의한 가액으로 감정평가액을 결정함.

3. 토지 감정평가액의 결정

기호	소재지	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)	비고
		공부(㎡)	사정(㎡)			
1	녹번동 100-38	155	155	8,850,000	1,371,750,000	-
합 계				-	1,371,750,000	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법을 적용하여 평가하였음.

2. 대상건물 개요

[출처 : 일반건축물대장]

소재지번	녹번동 100-38	구조	철근콘크리트구조 및 연와조		용도	근린생활시설 및 주택
연면적	389.07	층수	지하1층/4층		사용승인일	1992.01.20.
설비현황	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타설비
	○	-	○	-	○	-

기호	소재지번	층별	구조	주용도	면적(㎡)	사용승인	비고
2	녹번동 100-38	지1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	99.75	1992.01.20.	-
		1층	철근콘크리트구조	근린생활시설	64.50		일부 주거용
		2층	철근콘크리트구조	근린생활시설	77.25		주거용
		3층	연와조	주택	77.25		-
		4층	연와조	주택	70.32		-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산원 2023년 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,815,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,221,000	50 (45~55)

(2) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 현상 및 관리상태, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	지하1	철근콘크리트구조	800,000	-	800,000	-
	1층	철근콘크리트구조	1,200,000	-	1,200,000	위생, 급배수 등 포함
	1층,2층 (주거용)	철근콘크리트구조	1,500,000	-	1,500,000	위생, 급배수, 난방 등 포함
	3층,4층	연와조	1,500,000	-	1,500,000	위생, 급배수, 난방 등 포함

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 건물가액

상기의 재조달원가를 기준으로 전체 내용연수, 실제 경과연수, 경제적 잔존 내용연수를 고려한 감가수정을 하여 본건 건물의 가격을 결정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	유효잔존 내용연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	지하1	800,000	50	33	17	17/50	272,000	272,000
	1층	1,200,000	50	33	17	17/50	408,000	408,000
	1층,2층 (주거용)	1,500,000	50	33	17	17/50	510,000	510,000
	3층,4층	1,500,000	50	33	17	17/50	510,000	510,000

※ 잔존가치율 = (유효)잔존 내용연수 / 내용연수

5. 건물가액의 결정

기호	구분		건물면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비고
			공부	사정			
2	지1층	근린생활시설	99.75	99.75	272,000	27,132,000	800,000 × 17/50
	1층	근린생활시설	64.5	34	408,000	13,872,000	1,200,000 × 17/50
		근린생활시설 (현황 주거용)		30.5	510,000	15,555,000	1,500,000 × 17/50
	2층	근린생활시설 (현황 주거용)	77.25	77.25	510,000	39,397,500	1,500,000 × 17/50
	3층	주택	77.25	77.25	510,000	39,397,500	1,500,000 × 17/50
	4층	주택	70.32	70.32	510,000	35,863,200	1,500,000 × 17/50
합 계			389.07	389.07	-	171,217,200	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정의견

상기 검토한 바와 같이 시산가격검토를 통하여 합리성이 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지가격과, 원가법을 적용한 건물가격은 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로 적정하다고 판단되는 바, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분	기호	면적(㎡) 또는 수량		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부(㎡)	사정(㎡)			
토지	1	155	155	8,850,000	1,371,750,000	매각지분 갑구 4번 조진선 지분 90분의 15 전부 조진순 지분 90분의 15 전부 조진심 지분 90분의 15 전부 조현만 지분 90분의 15 전부 조진미 지분 90분의 15 전부 조진경 지분 90분의 15 전부
건물	2	389.07	389.07	-	171,217,200	매각지분 갑구 4번 조진선 지분 90분의 15 전부 조진순 지분 90분의 15 전부 조진심 지분 90분의 15 전부 조현만 지분 90분의 15 전부 조진미 지분 90분의 15 전부 조진경 지분 90분의 15 전부
합 계				-	1,542,967,200	-

-끝-

(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 은평구 녹번동	100-38	대	제2종일반 주거지역	155	155	8,850,000	1,371,750,000	매각지분 갑구 4번 조진선 지분 90분의15전부 조진순 지분 90분의15전부 조진심 지분 90분의15전부 조현만 지분 90분의15전부 조진미 지분 90분의15전부 조진경 지분 90분의15전부
2	동소	100-38 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕					매각지분 갑구 4번 조진선 지분 90분의15전부 조진순 지분 90분의15전부 조진심 지분 90분의15전부 조현만 지분 90분의15전부 조진미 지분 90분의15전부 조진경 지분 90분의15전부
	[도로명주소] 서울특별시 은평구 녹번로 34-1			1층	64.50	34.00	408,000	13,872,000	(근생부분) 1,200,000 × 17/50
						30.50	510,000	15,555,000	(현황 "주거용") 1,500,000 × 17/50

(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	
				2층	77.25	77.25	510,000	39,397,500	(현황 "주거용") 1,500,000 × 17/50
				3층	77.25	77.25	510,000	39,397,500	1,500,000 × 17/50
				4층	70.32	70.32	510,000	35,863,200	1,500,000 × 17/50
				지층	99.75	99.75	272,000	27,132,000	800,000 × 17/50
				구조 지층-2층: 철근콘크리트 3-4층:벽돌조 용도 지-2층: 근린생활시설 3-4층:주택					
	소 계							₩1,542,967,200	
㉠	[제시외건물] 서울특별시 은평구 녹번동	100-38 위 지상 기호2 1층 소재	창고	판넬조 판넬지붕	(14.4)	14.4	-	1,152,000	관찰감가
㉡	동소	기호2 2층 소재	욕실, 창고, 주방 등	판넬조 판넬지붕	(12.0)	12.0	-	1,200,000	관찰감가
㉢	동소	기호2 2층 소재	욕실, 창고, 주방 등	판넬조 판넬지붕	(4.5)	4.5	-	450,000	관찰감가

(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	
㉔	서울특별시 은평구 녹번동	100-38 위 지상 기호2 3층 소재	발코니	샷시조 샷시지붕	(4.0)	4.0	-	480,000	관찰감가
㉕	동소	기호2 3층 소재	발코니	샷시조 샷시지붕	(8.0)	8.0	-	960,000	관찰감가
㉖	동소	기호2 4층 소재	발코니	샷시조 샷시지붕	(5.5)	5.5	-	660,000	관찰감가
㉗	동소	기호2 옥탑층 소재	옥탑 등	벽돌조 슬래브지붕	(17.5)	17.5	-	4,760,000	관찰감가
㉘	동소	기호2 옥탑층 소재	용도미상	판넬조 판넬지붕	(15.0)	15.0	-	1,800,000	관찰감가
소 계								₩11,462,000	
합 계								₩1,554,429,200.-	
				이	하	여	백		

(토지)감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 은평구 녹번동 소재 '녹번초등학교' 북동측 인근에 위치한 부동산으로서, 인근은 근린생활시설, 공동주택, 아파트단지, 공원 등이 혼재하며 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출·입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 도로 대비 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측으로 왕복2차선 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(토지)감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

(건물)감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트 및 벽돌조 평슬래브지붕 지상4층, 지1층 건물로서 (사용승인 : 1992.01.20.)

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 및 적연와 벽돌쌓기 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 타일붙임, 목재인테리어 마감, 페인팅 마감 등,
- 창호 : 샷시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

후첨 '사진용지' 및 "건물개황 및 내부구조도" 참고

(3) 설비내역

위생 급배수설비 및 난방설비, 기본적인 전기설비 등이 되어 있는 것으로 목측됨.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

본건은 1층 및 2층은 공부상 '근린생활시설'로 등재되어 있으나, 1층 일부와 2층은 '주거용'으로 사용중인 것으로 목측 및 탐문되는 바 관련업무 및 경매입찰시 유의 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 일부 소유자 점유로 탐문되며, 나머지는 임차인 점유, 일부 공실 등으로 탐문되나, 자세한 임대관계는 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

서울특별시 은평구 녹번동 100-38



상세위치도

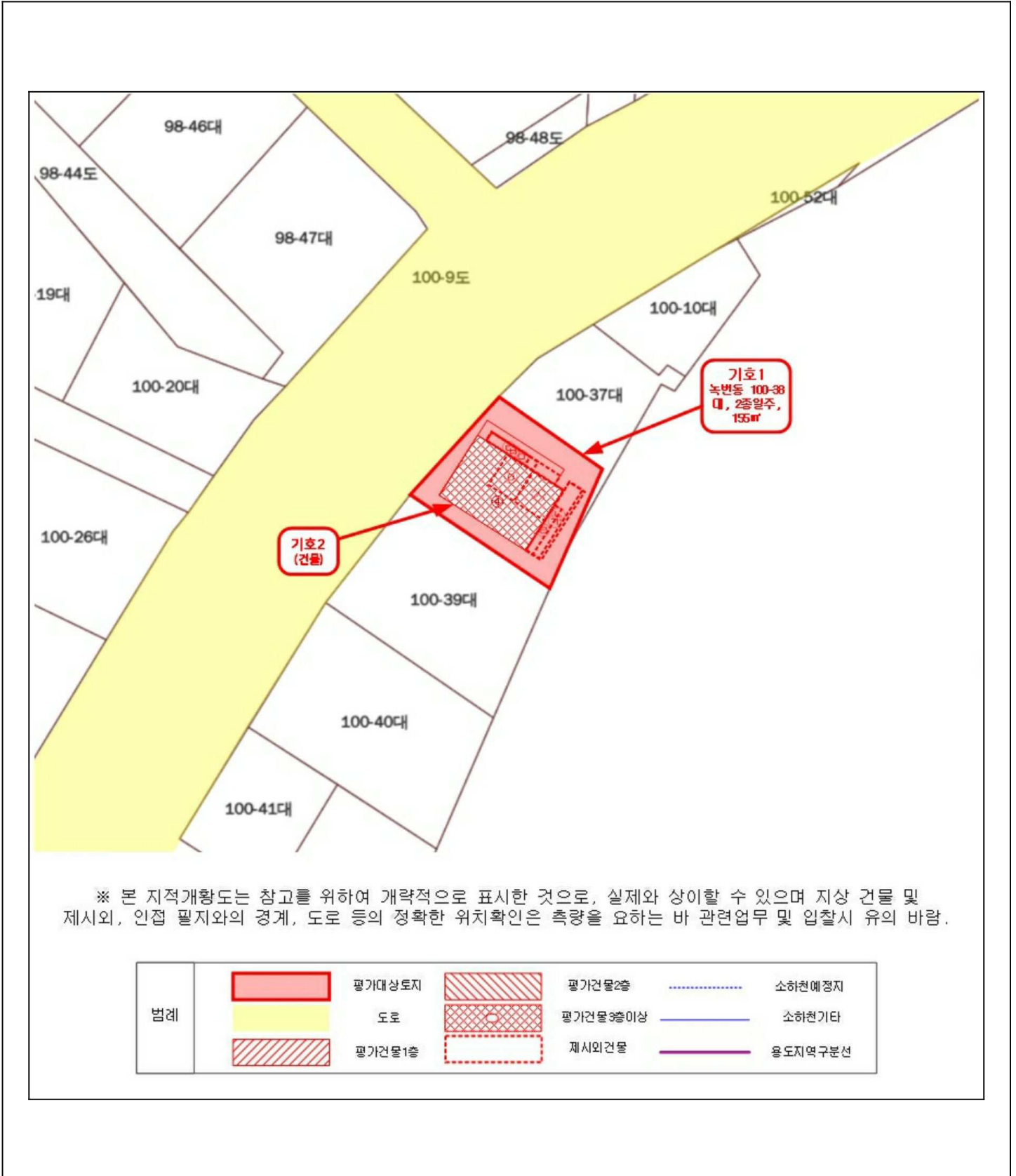


소재지

서울특별시 은평구 녹번동 100-38



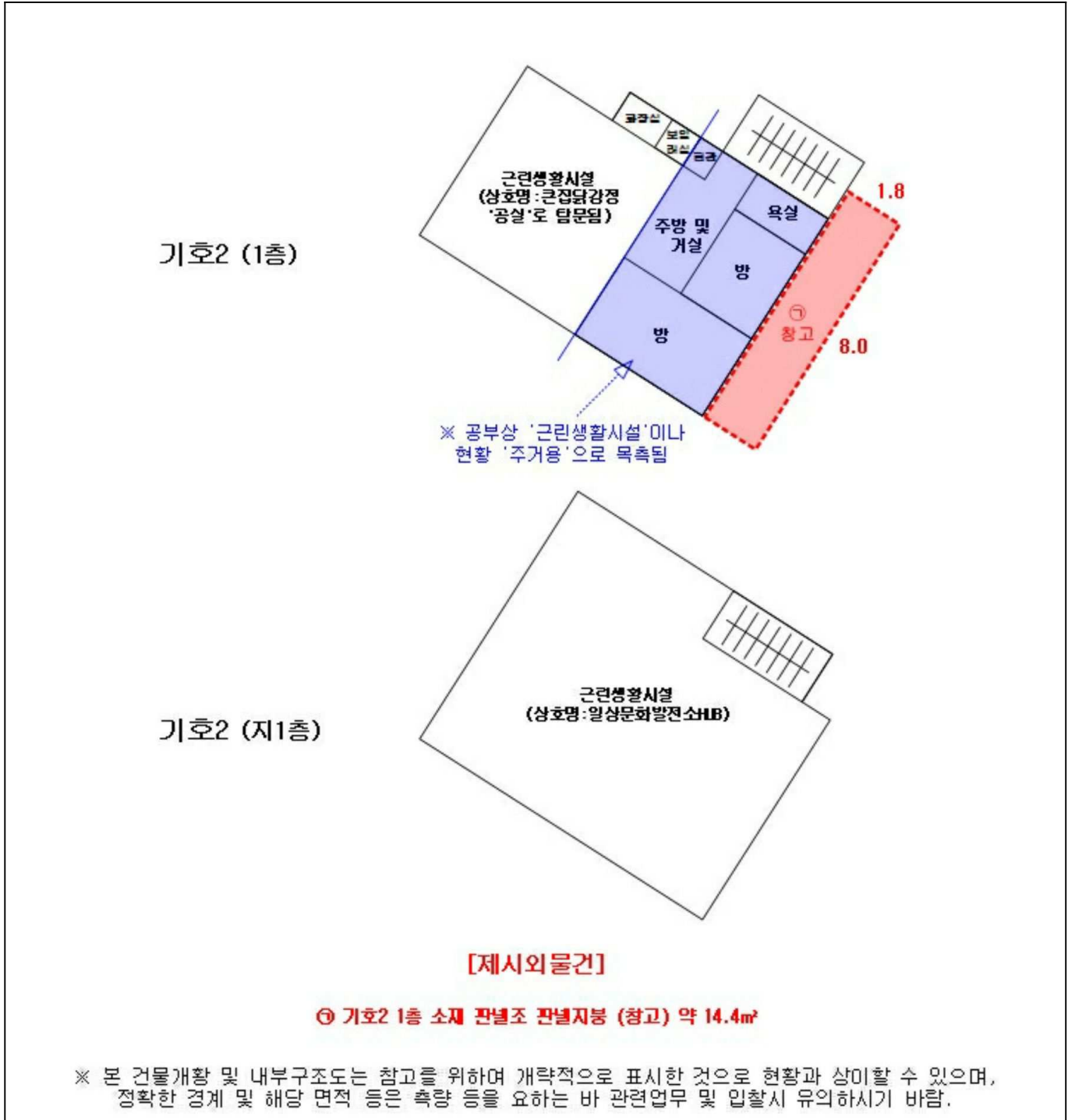
지 적 개 황 도



건물개황 및 내부구조도



소재지 서울특별시 은평구 녹번동 100-38

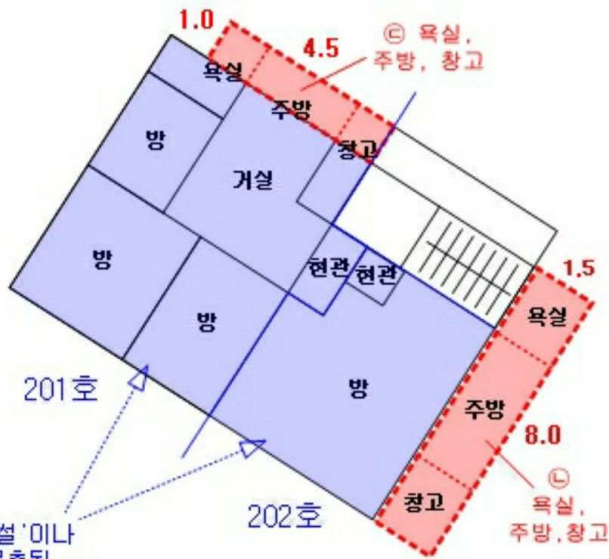


건물개황 및 내부구조도



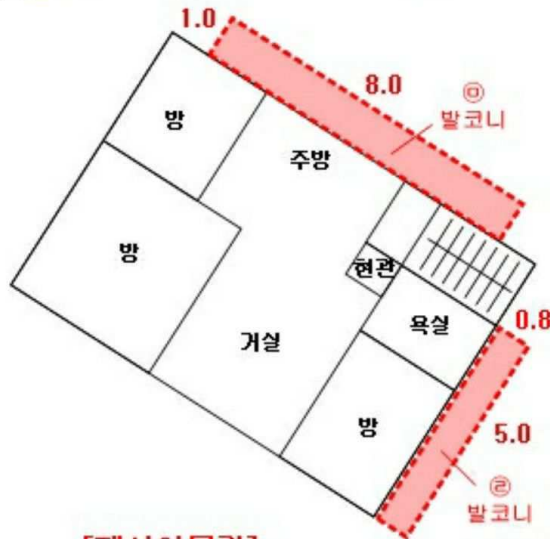
소재지 서울특별시 은평구 녹번동 100-38

기호2 (2층)



※ 공부상 '근린생활시설'이나
현황 '주거용'으로 목측됨

기호2 (3층)



[제시외물건]

- ㉠ 기호2 2층 소재 판넬조 판넬지붕 (욕실, 창고, 주방 등) 약 12.0㎡
- ㉡ 기호2 2층 소재 판넬조 판넬지붕 (욕실, 창고, 주방 등) 약 4.5㎡
- ㉢ 기호2 3층 소재 샷시조 샷시지붕 (발코니) 약 4.0㎡
- ㉣ 기호2 3층 소재 샷시조 샷시지붕 (발코니) 약 8.0㎡

※ 본 건물개황 및 내부구조도는 참고를 위하여 개략적으로 표시한 것으로 현황과 상이할 수 있으며, 정확한 경계 및 해당 면적 등은 측량 등을 요하는 바 관련업무 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.

건물개황 및 내부구조도



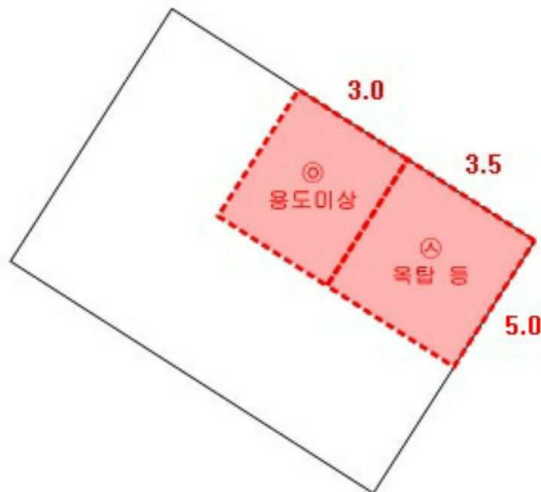
소재지

서울특별시 은평구 녹번동 100-38

기호2 (4층)



기호2 (옥탑층)



[제시외물건]

- ⓑ 기호2 4층 소재 샷시조 판넬지붕 (balcony) 약 5.5㎡
- ⓒ 기호2 옥탑층 소재 벽돌조 슬래브지붕 (옥탑 등) 약 17.5㎡
- ⓓ 기호2 옥탑층 소재 판넬조 판넬지붕 (용도미상) 약 15.0㎡

※ 본 건물개황 및 내부구조도는 참고를 위하여 개략적으로 표시한 것으로 현황과 상이할 수 있으며, 정확한 경계 및 해당 면적 등은 측량 등을 요하는 바 관련업무 및 입찰시 유의하시기 바랍니다.







(1)



(1)



(1)



(1)





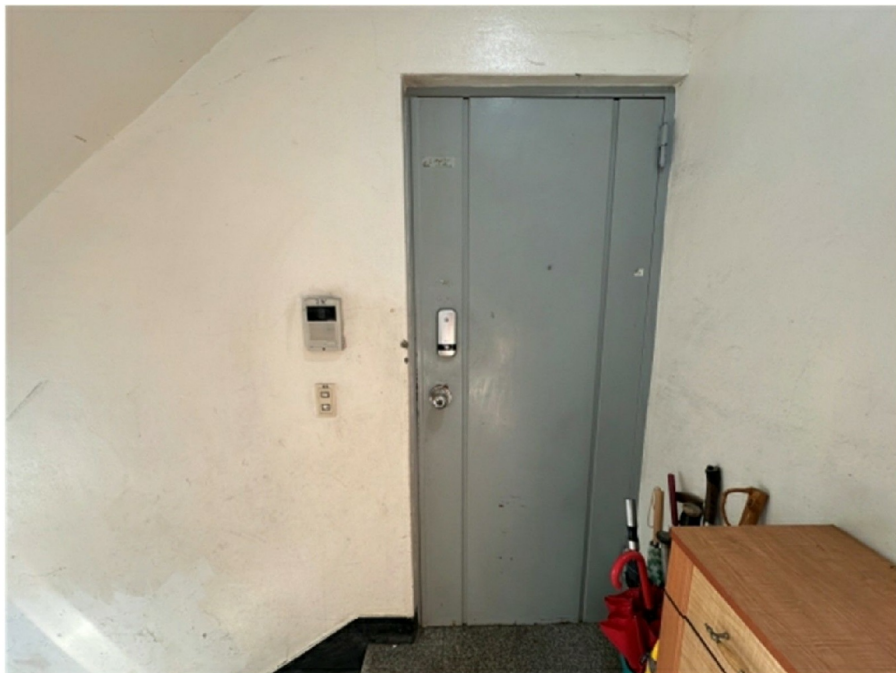
(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



(4)



(4)



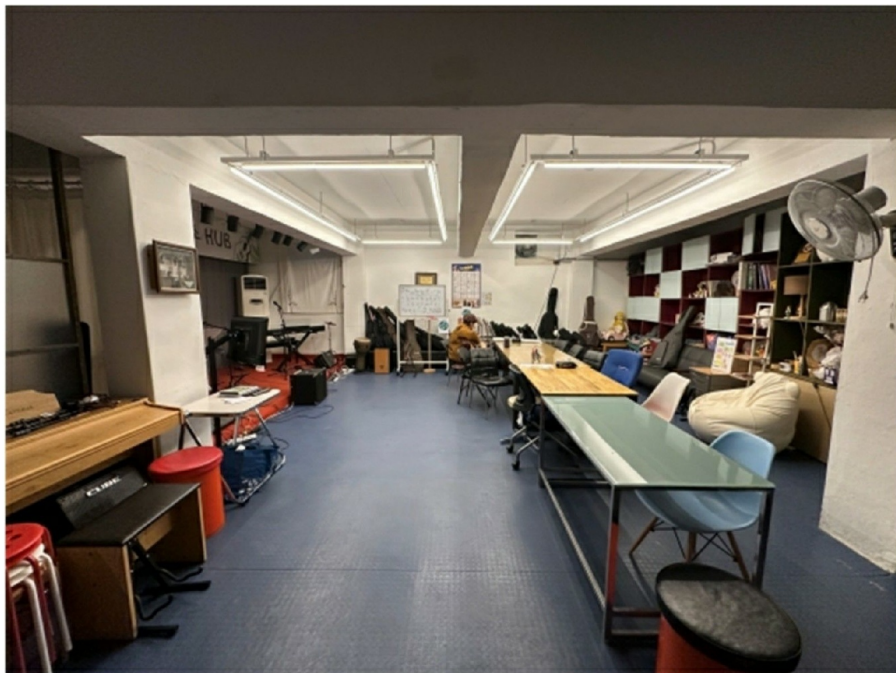
(4)



()



()



()



()

