

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 우혜승 소유물건 (2024타경 146773)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

번호 : A1A3241213001호

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)에이원감정평가법인

본사 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호  
TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
배운우

(주)에이원감정평가법인 대표이사 이왕범 (서명또는인)

감정평가액	이십칠억구천육백칠십삼만원정 (₩2,796,730,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	우혜승 (2024타경146773)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.18	2024.12.18	2024.12.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	237.6	토지	237.6	8,090,000	1,922,184,000
	건물	573.97	건물	573.97	-	874,546,000
		이	하	여	백	
합계					₩2,796,730,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 전제술					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '신화중학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정과 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### 가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 18일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 18일임.

#### 나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 감정평가의 조건

..

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	양천구 신월동 22-8	118.8	대	단독	2종일주	세로(가)	가장형 평지	2,825,000	-
2	양천구 신월동 22-9	118.8	대	단독	2종일주	세로(가)	가장형 평지	2,825,000	-

### 나. 건물

기호	소재지번	서울특별시 양천구 신월동 22-8외 1필지 (도로명주소 : 서울특별시 양천구 월정로 42길 3-6(신월동))		
가	연면적 (㎡)	527.39	주용도	(다중주택) 제2종근린생활시설(사무소)
	구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2024.11.04
	건폐율(%)	59.75	용적률(%)	174.82

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 위치, 이용상황, 구조 등은 공부서류 및 귀 제시자료에 의거하였음.
- ② 본건 토지, 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장)와 현황 토지, 건물의 위치, 이용상황, 면적, 구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- ③ 본건 토지 기호 (1) ~ (2)는 2필지가 일단을 이루어 '(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)' 건부지로 이용중인바, 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되므로 일단지로 감정평가하였음.
- ④ 본건 중 확인가능한 '지하1층', '401호'를 제외하고, 일부의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 비협조 및 폐문 등으로 인해 내부확인을 못 하였는바, 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등을 토대로 작성하였으며 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 반드시 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본건 중 확인가능한 '지하1층', '401호'의 경우 빌트인 가구 및 편의시설(에어컨, 싱크대 등)등이 미설치 되어 있는 것으로 탐문되는바, 경매참여시 기타 호수 등을 반드시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 방법

#### 가. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 나. 감정평가 방법의 결정

### (1) 토지의 평가

대상물건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

### (2) 건물의 평가

대상물건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 감정평가액 산출과정

### 가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

#### (1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

#### (2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	양천구 신월동 22-14	118.8	대	다세대	2종일주	세각(가)	정방형 평지	2,857,000

#### (3) 시점수정

##### (가) 생산자물가상승률

2023년 12월 지수 (A)	2024년 11월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
117.56	119.11	(B) / (A)	$119.11 / 117.56 \approx 1.01318$ (1.318%)

※ 2024년 12월 이후의 지수가 미고시된 상태로서 2024년 11월의 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (나) 지가변동률

지역	지가변동률	지가변동률 산정
서울특별시 양천구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2024.12.18)	2.367% (1.02367)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.034 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.211 $( 1 + 0.02034 ) \times ( 1 + 0.00211 \times 48/31 )$ ≒ 1.02367

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

## (다) 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함.

## (4) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 기호 (1), (2) / 비교표준지 A

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.98	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.951	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## (6) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### (나) 산정 방법

표준지 공시지가의 기준시점(가격시점)가격과 거래사례 또는 평가사례기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

$$\text{거래(평가)사례 기준가격} = \text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

---

$$\text{표준지 공시지가 기준시점(가격시점)가격} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
#a	강서구 화곡동 1081- 16	대	198.6	2종 일주	단독	법원 경매	2024.12.16	8,740,000	-
#b	강서구 화곡동 1068- 30	대	141.8	3종 일주	단독	법원 경매	2024.05.28	7,800,000	-
#c	양천구 신월동 22- 8	대	118.8	2종 일주	단독	담보	2022.03.10	6,900,000	-
#b	양천구 신월동 22- 9	대	118.8	2종 일주	단독	담보	2022.03.10	6,900,000	-

※ 기호 #c, #d는 본건임.

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

## (라) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	강서구 화곡동 1049- 47	대	163.4	2종 일주	주상용	2023.12.13	2,000,000,000 (10,311,376원/㎡)	토지건물 거래사례
	· 지상건물 개요 : 철근콘크리트구조, 338.84㎡, 2004.09.03 사용승인 · 지상건물 가액 : 1,500,000원/㎡ x 31 / 50 x 338.84㎡ ≒ 315,121,200원 · 배분단가 : (2,000,000,000 - 315,121,200) / 163.4㎡ ≒ 10,311,376원/㎡							
b	강서구 화곡동 1086- 25	대	134.1	2종 일주	주거 기타	2022.02.07	1,310,000,000 (9,725,952원/㎡)	토지건물 거래사례
	· 지상건물 개요 : 벽돌조, 경량철골조, 215.62㎡, 1990.04.16. 사용승인(거래 후 멸실) · 지상건물 가액 : 1,200,000원/㎡ x 1 / 45 x 215.62㎡ ≒ 5,749,867원(관찰감가) · 배분단가 : (1,310,000,000 - 5,749,867) / 134.1㎡ ≒ 9,725,952원/㎡							

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (마) 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준	
본건 인근 주거용 대지는 7,600,000원/㎡ ~ 8,600,000원/㎡ 내외 수준임. (토지의 위치, 접면도로, 형상, 고저, 접면너비 등에 따라 다소 차이가 있음)	

## (바) 인근지역 경매 통계 자료

구분	용도	서울특별시 양천구		
		낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년 평균	대지	52.88	52.88	1

(출처 : 부동산 태인)

## (사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 적용사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 a를 적용사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	강서구 화곡동 1049- 47	대	163.4	2층 일주	주상용	2023.12.13	2,000,000,000 (10,311,376원/㎡)	토지건물 거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
a	2023.12.13 ~ 2024.12.18	2.203% (1.02203)	서울특별시 강서구 주거지역

## ③ 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	비교표준지는 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	비교표준지는 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
		기타		
누 계			<b>0.810</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)
	10,311,376	1.000	1.02203	1.000	0.810	8,536,214	2.919
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	
	2,857,000	-	1.02367	-	-	2,924,625	

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

구분	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
비교표준지 A	2.919	2.91

## (7) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	2,857,000	1.02367	1.000	0.951	2.91	8,093,637	8,090,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

### (1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

### (2) 비교거래사례 선정

#### (가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

#### (나) 거래사례 선정

본건의 용도지역·이용상황·지리적 접근성·가치형성요인 등의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례b를 선정함.

연번	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
b	강서구 화곡동 1086- 25	대	134.1	2종 일주	주거 기타	2022.02.07	1,310,000,000 (9,725,952원/㎡)	토지건물 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

## (4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
b	2022.02.07 ~ 2024.12.18	4.663% (1.04663)	서울특별시 강서구 주거지역

## (5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 기호 (1), (2) / 거래사례 a

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.85	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
		기타		
<b>누 계</b>			<b>0.825</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1, 2	9,725,952	1.000	1.04663	1.000	0.825	8,398,065	8,400,000

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 감정평가액 산출과정

### 가. 대상 건물 개요

기호	구분	공부상 용도	공부상 면적 (㎡)	공부상 구조	사용승인일	건물 관리상태		
가	지1층	제2종근린생활시설 (사무소)	96.05	철근 콘크리트구조	2024.11.04	상	중	하
	지1층	기계실	15.97					
	1층	제2종근린생활시설 (사무소)	96.05					
	1층	주차장	30.34					
	2층	다중주택 - 6실	125.72					
	3층	다중주택 - 6실	125.72					
	4층	다중주택 - 2실, 공동취사장	67.88					
	옥탑 1층	계단실	16.24					

### 나. 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가 하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작 하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 원가법에 의한 평가액 산출

### (1) 재조달원가

#### (가) 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

ㄴ. 건축물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2023년 기준)

분류번호	용도	구조			내용년수
01-04-05-01	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕			50 (45~55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,920,000	1,661,000	1,460,000	-

ㄷ. 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성 등을 고려하여 대상물건 건물의 표준단가를 결정함.

#### (나) 부대설비 보정단가

건물의 부대설비 설치비용 등은 표준단가에 포함하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (다) 재조달원가의 산정

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	지1층	1,100,000	-	1,100,000	제2종근린생활시설 (사무소)
	지1층	800,000	-	800,000	기계실
	1층	1,500,000	-	1,500,000	제2종근린생활시설 (사무소)
	1층	800,000	-	800,000	주차장
	2층	1,800,000	-	1,800,000	다중주택 - 6실
	3층	1,800,000	-	1,800,000	다중주택 - 6실
	4층	1,800,000	-	1,800,000	다중주택 - 2실, 공동취사장
	옥탑 1층	800,000	-	800,000	계단실

## (2) 감가수정 및 건물단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 평가대상 건물의 현재 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 정액법을 적용하여 감정평가하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	잔존내용년수		적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	적용잔존 내용년수	
가	지1층	1,100,000	2024.11.04	50	50	50	1,100,000
	1층	800,000		50	50	50	800,000
	2층	1,500,000		50	50	50	1,500,000
	1층	800,000		50	50	50	800,000
	2층	1,800,000		50	50	50	1,800,000
	2층	1,800,000		50	50	50	1,800,000
	1층	1,800,000		50	50	50	1,800,000
	2층	800,000		50	50	50	800,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 미만 절사하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

### 1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

#### 가. 대상 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	
1, 2	237.6	8,090,000	1,922,184,000	8,400,000	1,995,840,000	-

#### 나. 토지 감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 대상물건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거하고 평가목적 등을 고려하여 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 최종 평가액을 결정함.

토지 감정평가액의 결정					
기호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	118.8	237.6	8,090,000	1,922,184,000	일단지
2	118.8				
합계	237.6	237.6	-	₩ 1,922,184,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	공부상 용도	면적 (㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공부	사정			
가	지1층	제2종근린생활시설 (사무소)	96.05	96.05	1,100,000	105,655,000	-
	지1층	기계실	15.97	15.97	800,000	12,776,000	-
	1층	제2종근린생활시설 (사무소)	96.05	96.05	1,500,000	144,075,000	-
	1층	주차장	30.34	30.34	800,000	24,272,000	-
	2층	다중주택 - 6실	125.72	319.32	1,800,000	574,776,000	-
	3층	다중주택 - 6실	125.72				-
	4층	다중주택 - 2실, 공동취사장	67.88				-
	옥탑 1층	계단실	16.24	16.24	800,000	12,992,000	-
소계			573.97	573.97	-	₩ 874,546,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 감정평가액 결정

구분	기호	면적 (㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
		공부	사정				
토지	1	118.8	237.6	8,090,000	1,922,184,000	일단지	
	2	118.8					
건물	가	지1층	96.05	96.05	1,100,000	105,655,000	-
		지1층	15.97	15.97	800,000	12,776,000	-
		1층	96.05	96.05	1,500,000	144,075,000	-
		1층	30.34	30.34	800,000	24,272,000	-
		2층	125.72	319.32	1,800,000	574,776,000	-
		3층	125.72				-
		4층	67.88				-
		옥탑 1층	16.24	16.24	800,000	12,992,000	-
감정평가총액				-	₩ 2,796,730,000	-	

# 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		
1	서울특별시 양천구 신월동	22-8	대	제2종 일반주거지역	118.8	237.6	8,090,000	1,922,184,000	일단지	
2	동소	22-9	대	제2종 일반주거지역	118.8					
가	동소  [도로명주소] 서울특별시 양천구 월정로 42길 3-6	22-8 22-9 위지상	(다중주택) , 제2종근린 생활시설 (사무소)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층						
				지1층	96.05	96.05	1,100,000	105,655,000	1,100,000 x50/50	
				지1층	15.97	15.97	800,000	12,776,000	800,000 x50/50	
				1층	96.05	96.05	1,500,000	144,075,000	1,500,000 x50/50	
				1층	30.34	30.34	800,000	24,272,000	800,000 x50/50	
				2층	125.72	319.32	1,800,000	574,776,000	1,800,000 x50/50	
				3층	125.72					
				4층	67.88					
			옥탑1층 (연면적제외)	16.24	16.24	800,000	12,992,000	800,000 x50/50		
<b>합 계</b>								<b>₩2,796,730,000.-</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 양천구 신월동 소재 '신화중학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 단독 및 다가구주택, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철 5호선 '화곡역' 등이 소재하는 바 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지 및 도로 대비 등고 평탄한 가장형 토지로서, '(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)' 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1), (2) 공히

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<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

-.

(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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 4층 건물로서,

외벽: 돌붙임마감 및 징크판넬 등,

내벽: 몰탈위 벽지 붙임 마감 등,

바닥: 타일마감 등,

창호: 새시창호 등임.

## (2) 이용상태

일반건축물대장상 '(다중주택), 제2종근린생활시설(사무소)'임.

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 소화설비, 승강기설비, CCTV설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

-.

## (5) 공부와의 차이

-.

# 건물감정평가요항표

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

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건 중 확인가능한 '지하1층', '401호'를 제외하고 일부의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 비협조 및 폐문 등으로 인해 내부확인을 못 하였는바, 내부구조 및 이용상황 등은 일반건축물대장 상 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등을 토대로 작성하였으며 현황 과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 반드시 재확인하시기 바람.

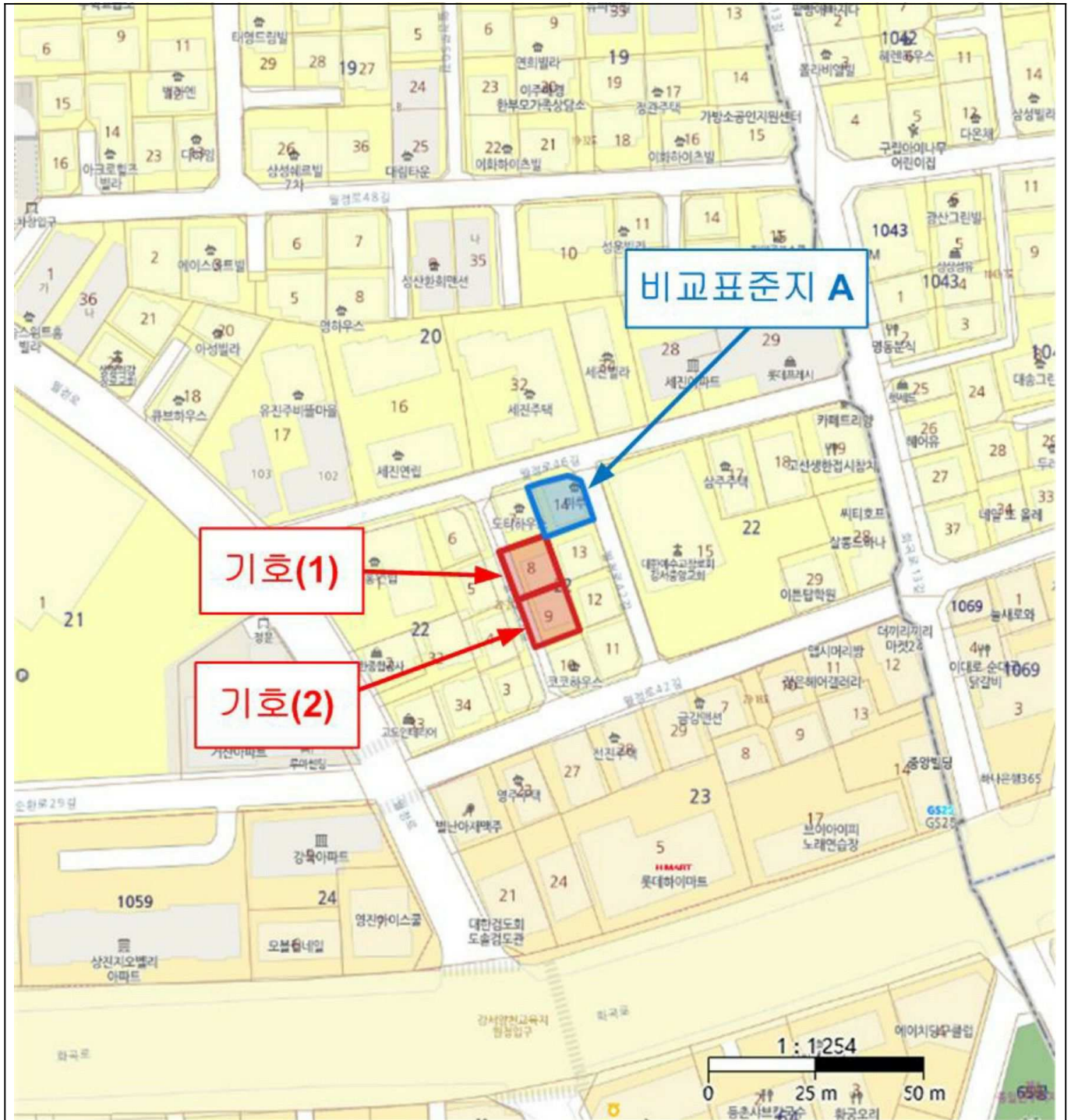
본건 중 확인가능한 '지하1층', '401호'의 경우 빌트인 가구 및 편의시설(에어컨, 싱크대 등)등이 미설치 되어 있는 것으로 탐문되는바, 경매참여시 기타 호수 등을 반드시 재확인하시기 바람.



# 상세위치도



**소재지** 서울특별시 양천구 신월동 22-8외 1필지



# 지 적 도

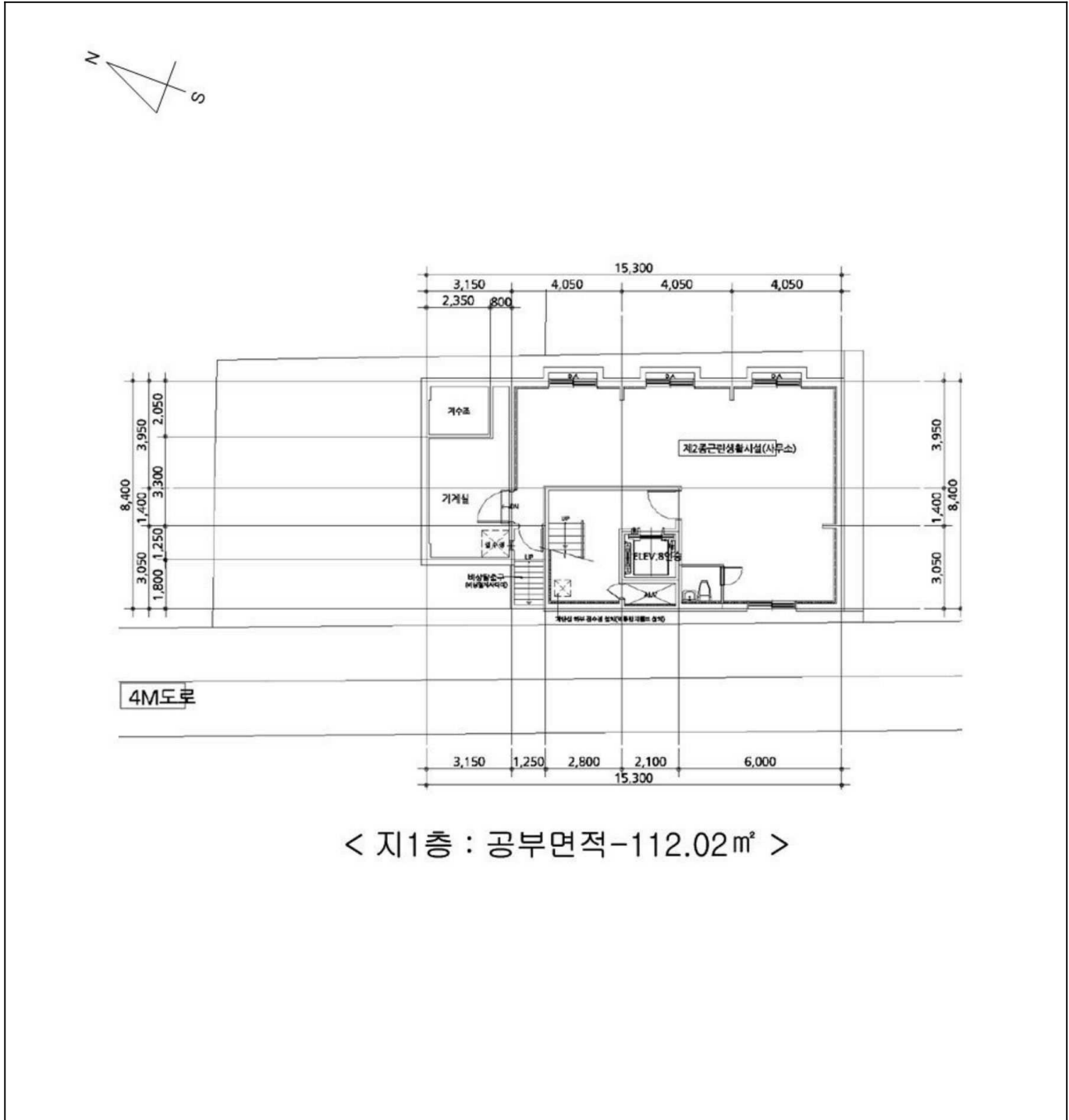


S: No Scale

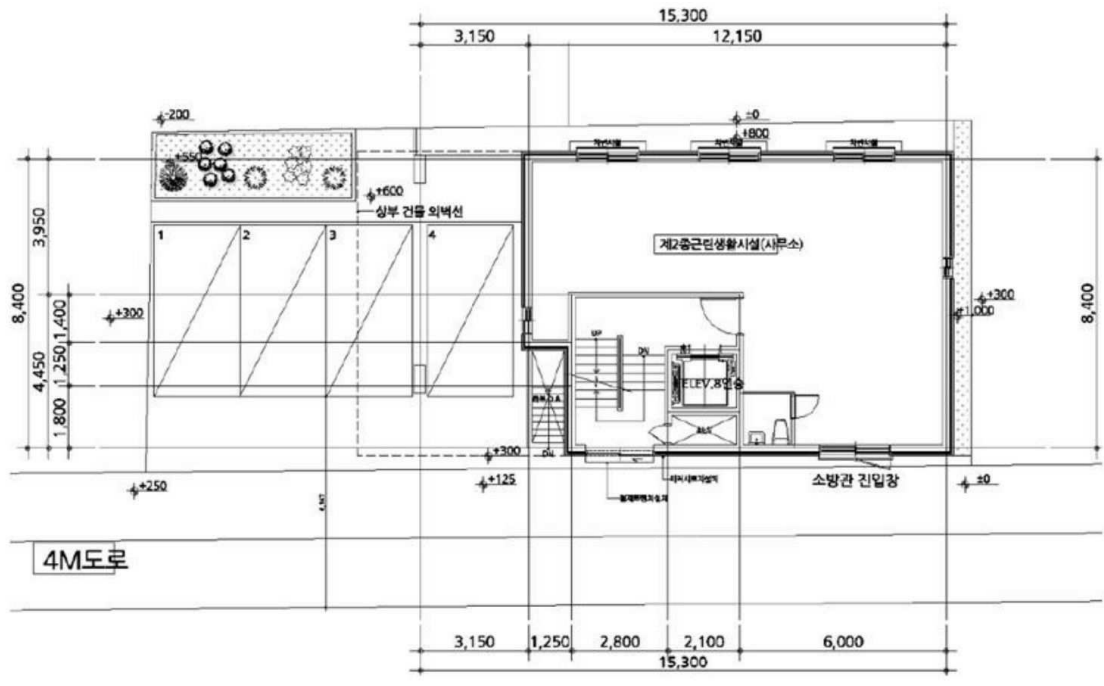


	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저촉선		지적경계선

# 건물개황도



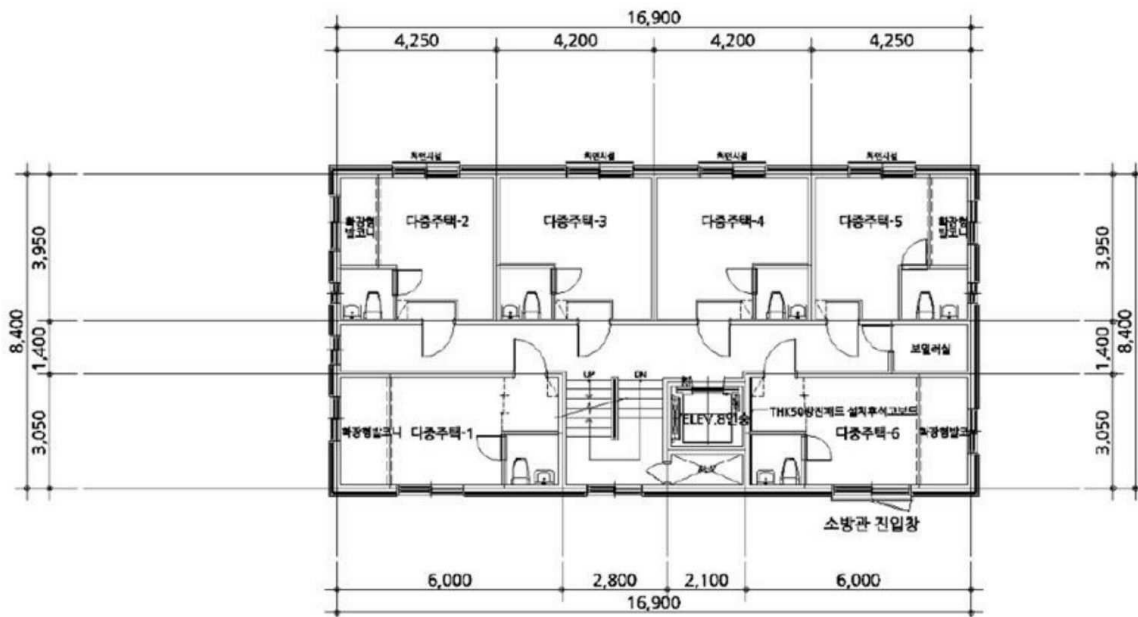
# 건물개황도



< 1층 : 공부면적-126.39㎡ >

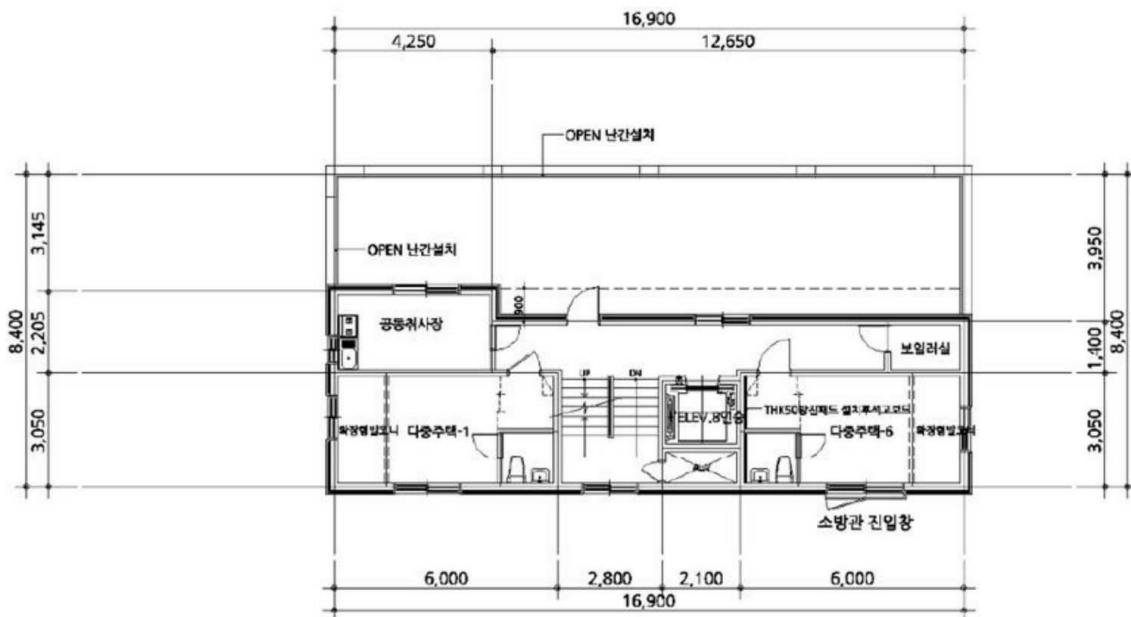


# 건물개황도



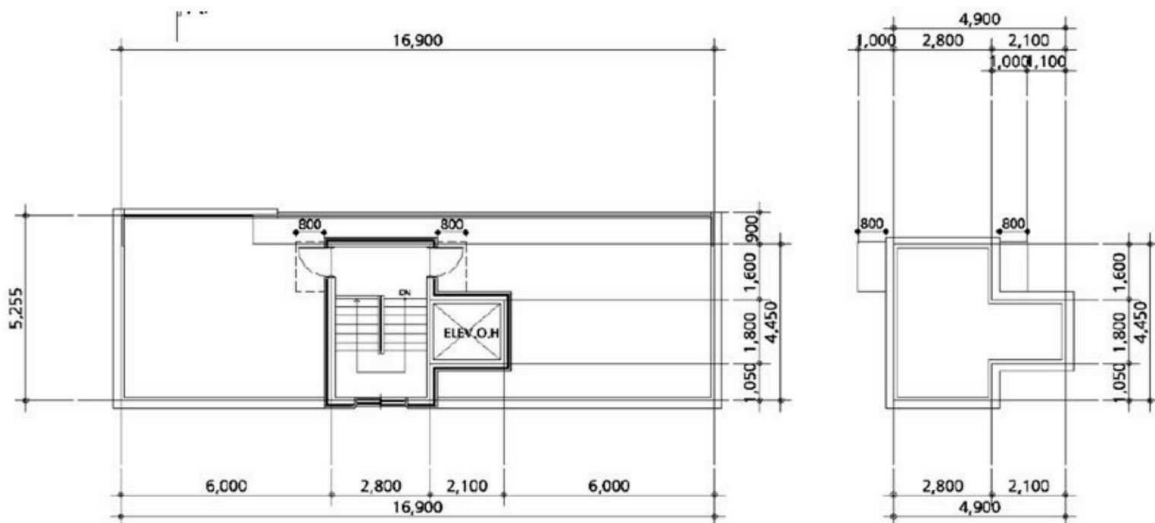
< 3층 : 공부면적-125.72㎡ >

# 건물개황도



< 4층 : 공부면적-67.88㎡ >

# 건물개황도



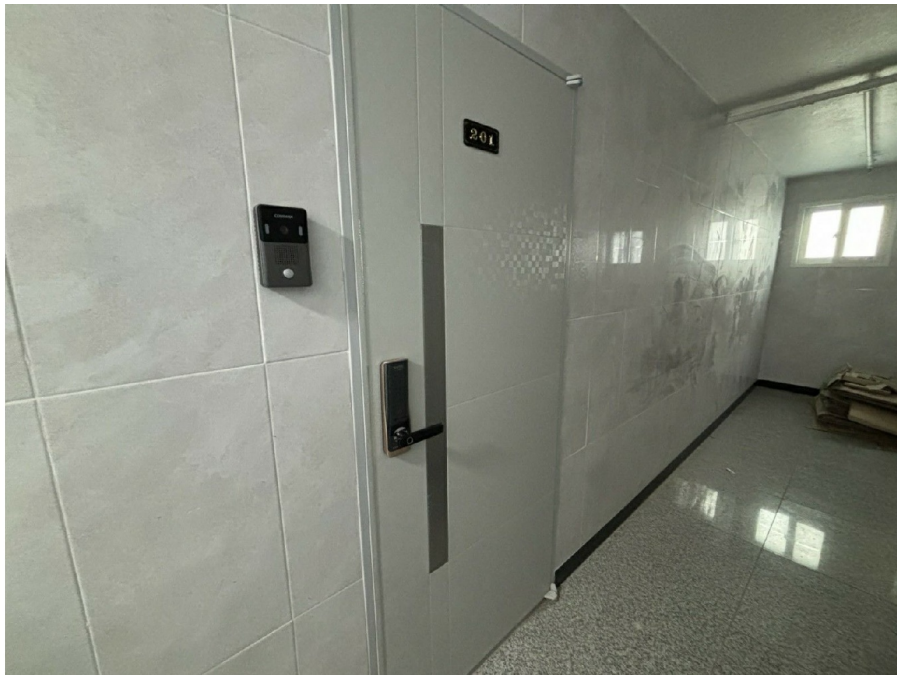
< 옥탑1층 : 공부면적-16.24㎡ >







1



201



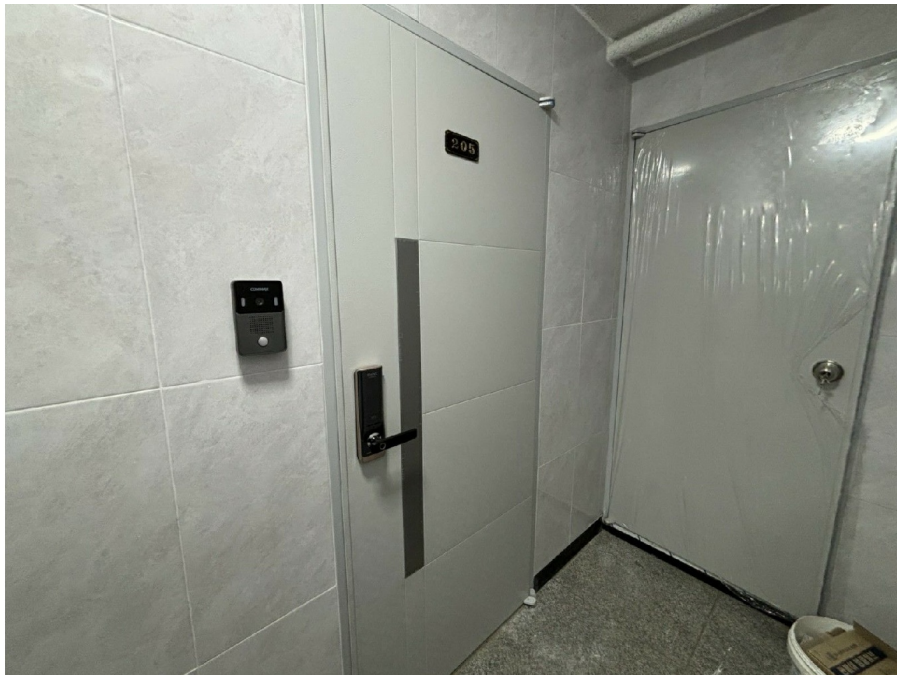
202



203



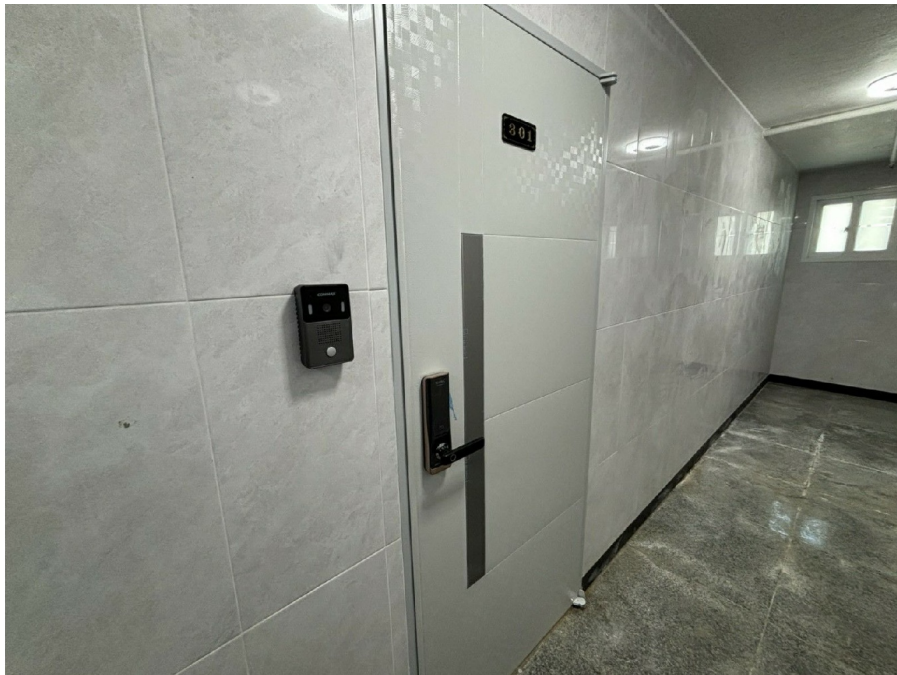
204



205



206



301



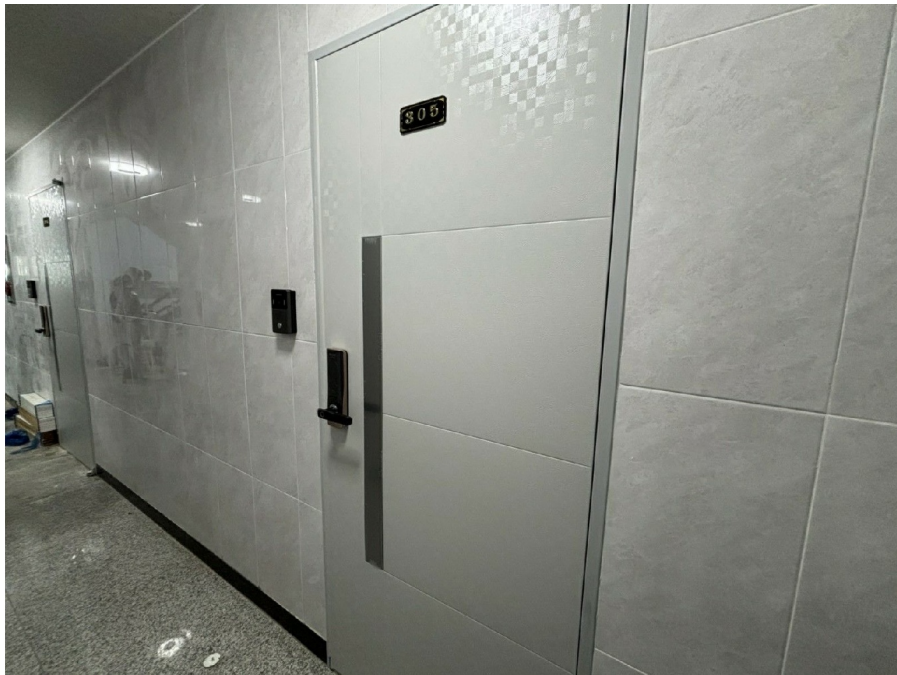
302



303



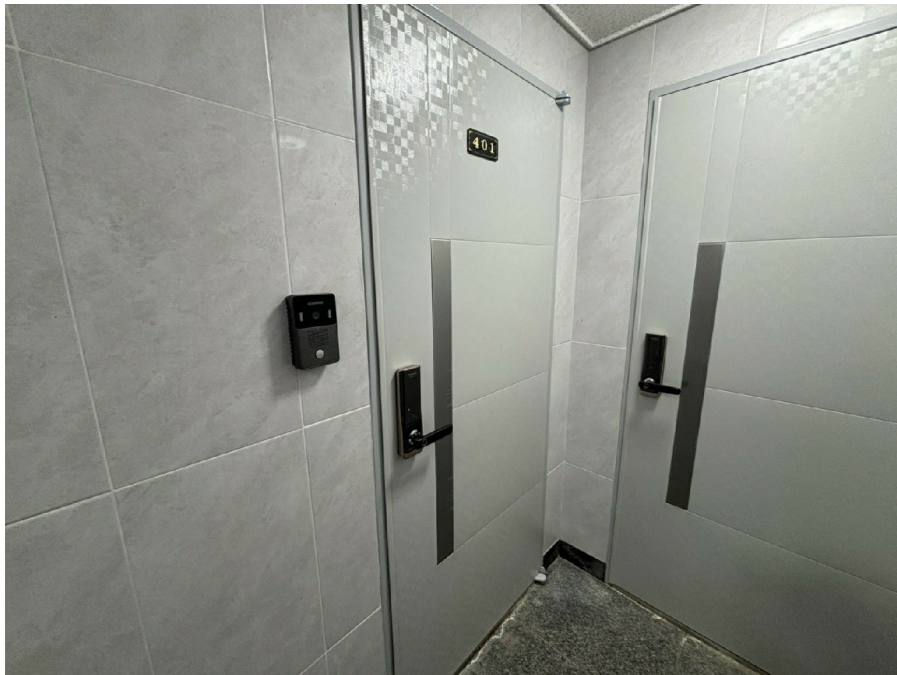
304



305



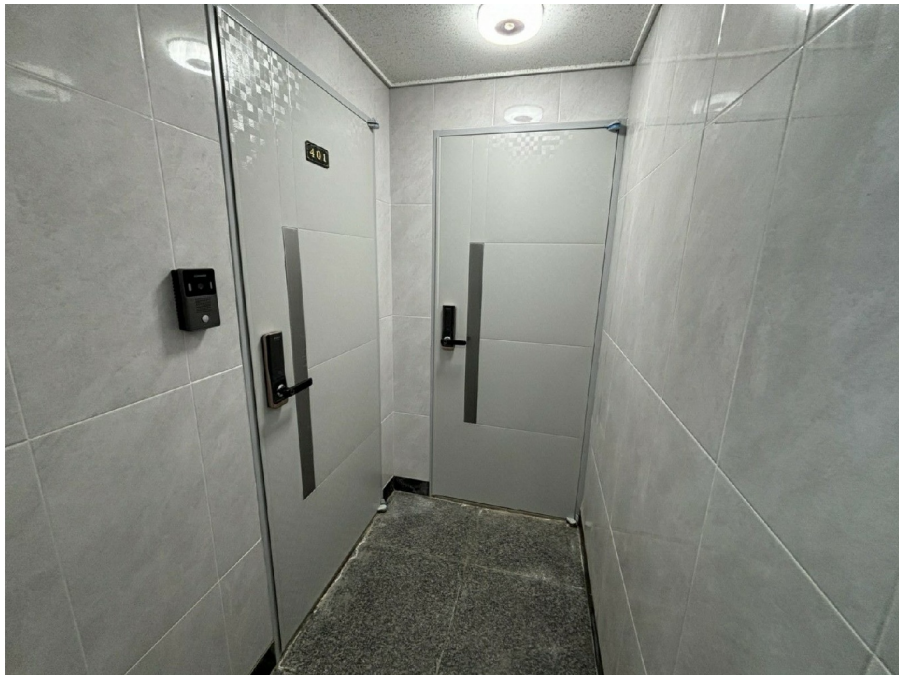
306



401



401



402



403



1