

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사 호산인터 소유물건(2025타경8205)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정서번호 : HN13-250204-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

감정평가사사무소 하니

TEL. 02-2252-6995

FAX. 02-2252-6997

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
박동빈



(인)

감정평가액	이십구억삼천일백구십삼만오천삼백팔십원정(₩2,931,935,380.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 호산인터 (2025타경8205)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.07	2025.02.07 ~2025.02.07	2025.02.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	280.4	토지	280.4	9,270,000	2,599,308,000
	건물	469.06	건물	469.06	-	329,423,380
	제시외 건물	(42.8)	제시외 건물	42.8	-	3,204,000
합계					₩2,931,935,380	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I 감정평가의 개요

### 1. 대상물건 개요

#### 가. 토 지

소재지		서울특별시 강서구 화곡동						
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1	791-7	280.4	대	제2종 일반주거	주상용	세장형 평지	세로 (가)	3,688,000 (2024.01.01.)

#### 나. 건 물

소재지/지번		서울특별시 강서구 화곡동 791-7				
기호	주 구조	규모	주 용도	면적 (㎡)		사용승인일
2	일반철골구조, 조적조 평슬래브지붕	지상3층	제2종 근린생활시설, 단독주택	1층	166.4	2007.04.04
				2층	166.4	
				3층	125.46	
				옥탑	10.8	
계				469.06		

### 2. 감정평가 개요

#### 가. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 「서울신정초등학교」 남동측 근거리  
리에 위치하는 부동산(토지건물)으로서 서울남부지방법원의 경매목적  
을 위한 감정평가입니다.

## 나. 감정평가 근거

본건 부동산의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 등의 감정평가의 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 적정가액으로 평가하였습니다.

## 다. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치

본건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 2) 감정평가 조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 라. 기준시점 및 실지조사 기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025.02.07.로서 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.02.07.입니다.

## 3. 그 밖의 사항

- 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

- 본건 현장 조사시 이해관계인 등의 부재로 인하여 부득이 건축물대장 현황도면 및 외부관찰, 감정평가사협회 평가전례, 기타자료 등을 종합고려하여 내부상태 및 구조, 마감자재 등을 기준하였는바 실제 상황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물에 수 동의 제시외 건물 등이 소재하며 위 제시외 건물에 대한 위치 및 면적 등은 개략적인 실측에 의하되, 세부적인 내용은 후첨 ‘지적도’ 및 ‘건물개황도’ 등을 참조하기 바랍니다.

## II 대상물건의 개황

### 1. 입지조건

#### 가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 「서울신정초등학교」 남동측 근 거리에 위치하며, 인근은 단독주택, 다세대·연립주택 등이 밀집한 주거지 대로서 주위환경은 보통입니다.

#### 나. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 남동측 근 거리에 노선버스 정류장 및 지하철역(지하철 5호선: 목동역) 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

#### 다. 위치도



서울특별시 강서구 화곡동 791-7

## 2. 대상물건의 상황

### 가. 토 지

소재지		서울특별시 강서구 화곡동						
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	공시지가 (원/㎡)
1	791-7	280.4	대	제2종 일반주거	주상용	세장형 평지	세로 (가)	3,688,000 (2024.01.01.)

### 나. 건 물

소재지/지번		서울특별시 강서구 화곡동 791-7				
기호	주 구조	규모	주 용도	면적 (㎡)		사용승인일
2	일반철골구조, 조적조 평슬래브지붕	지상3층	제2종 근린생활시설, 단독주택	1층	166.4	2007.04.04
				2층	166.4	
				3층	125.46	
				옥탑	10.8	
계				469.06		



## III 감정평가방법의 선정 및 적용

### 1. 감정평가의 방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식으로서 ①비용성의 원리를 따르는 원가방식 ②시장성의 원리를 따르는 비교방식 ③수익성의 원리를 따르는 수익방식의 감정평가 3방식을 적용하여 감정평가를 수행하는 것을 원칙으로 하고 있습니다.

### 2. 감정평가의 방법

감정평가의 각 방식에는 ①가격을 구하는 방법과 ②임료를 구하는 방법으로 구분됩니다.

#### 가. 원가방식

원가방식은 비용성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 원가법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 적산법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

#### 나. 비교방식

비교방식은 시장성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 거래사례비교법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 임대사례비교법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

#### 다. 수익방식

수익방식은 수익성의 원리를 따르는 감정평가 방식으로서 수익환원법 등으로 대상물건의 가격을 구하는 방법과 수익분석법 등으로 대상물건의 임료를 구하는 방법을 말합니다.

### 3. 감정평가방법의 선정 및 적용

#### 가. 선정원칙

감정평가는 대상물건의 성격, 평가목적 또는 평가조건에 따라 감정평가 3 방식 중 감정평가에 관한 규칙에서 정하는 가장 적절한 방법에 따르되, 그 방법으로 구한 가격이나 임료를 다른 방법으로 구한 가격 등과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것을 원칙으로 합니다. 다만 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니합니다.

#### 나. 감정평가방법의 선정 및 적용

##### 1) 토 지

본건의 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하는 것을 원칙으로 하여 평가하되, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액으로 합리성을 검토할 수 있습니다

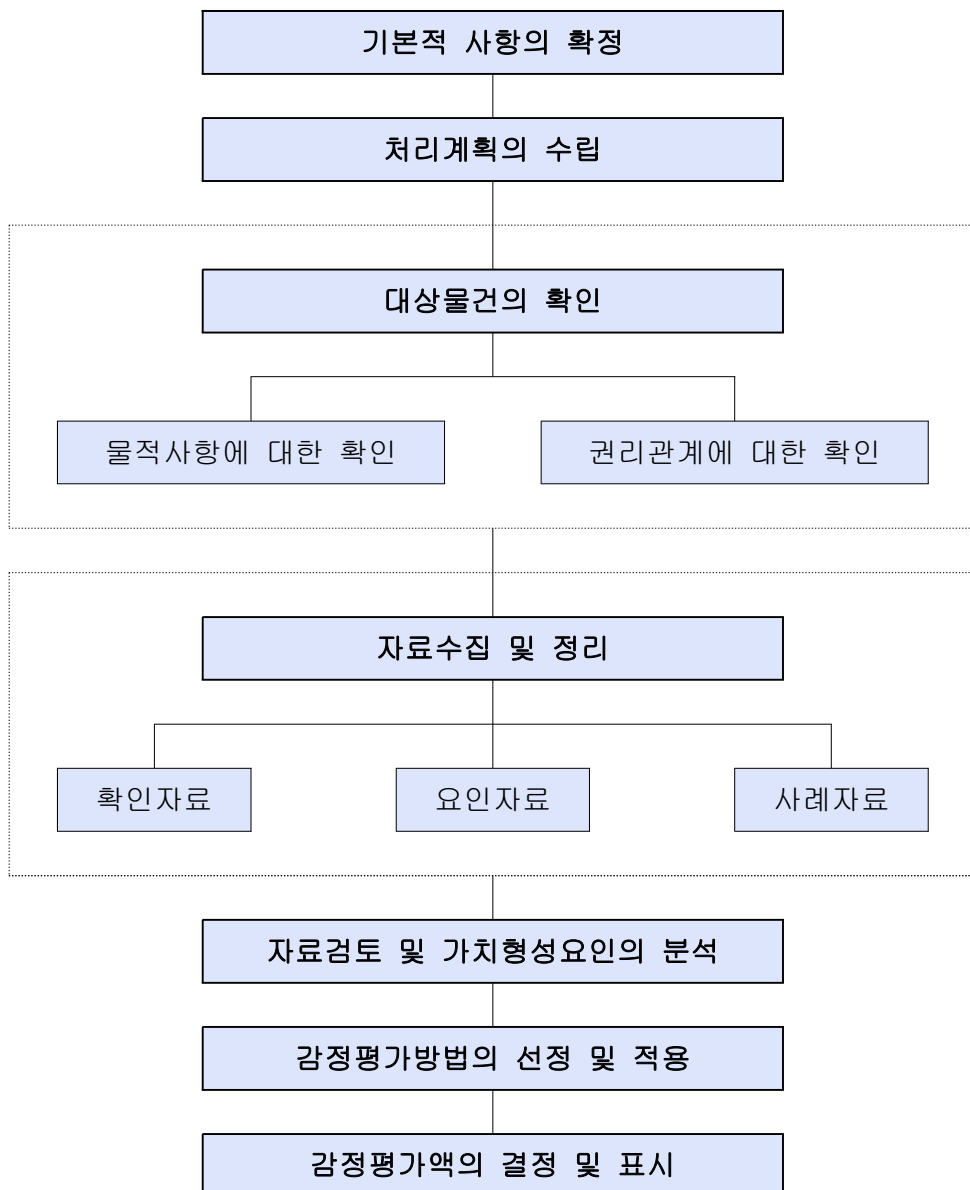
공시지가기준법	공시지가기준법은 토지의 주된 평가방법으로서, 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 위치, 형상, 환경 및 이용상황 등이 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 시점수정, 지역 및 개별요인의 비교분석, 그 밖의 요인의 보정 등을 거쳐 토지가액을 산정하는 방법입니다.
---------	---

##### 2) 건 물

본건의 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하여 평가합니다

## 4. 감정평가의 절차

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 「감정평가 실무기준」 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 다음의 절차에 의하여 평가합니다.



## IV 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지가격의 산출근거

#### 가. 공시지가기준법의 적용

공시지가기준법	공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 시산가액
---------	---

#### 1) 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 지리적으로 근접하고 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하여 적용합니다.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	공시 기준일
A	화곡동 791-9	225.1	대	다세대	제2종 일반주거	세각 (가)	가장형 평지	3,975,000	2025. 01.01
비교표준지 위치									

## 2) 시점수정

- (1) 지역 : 강서구 주거지역
- (2) 기준시점 : 2025.02.07
- (3) 지가변동률

소재지	계 산 식	지가변동률 (%)
용도지역		
강서구 주거지역	서울특별시 강서구 (25.01.01~25.02.07 ) (주거)  2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.167  $( 1 + 0.00167 * 38/31 )$ $\approx 1.00205$	0.205

### (4) 시점수정치의 결정

당해지역의 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

기준시점	1.00205
------	---------

## 3) 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역의 가격수준 형성에 전반적으로 영향을 주는 요인입니다. 이러한 지역요인을 분석하여 지역 특성과 지역의 표준적이용의 상태 및 장래의 동향을 명백히 하고 가격수준을 파악하는 것입니다. 본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

## 4) 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화 구체화 시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정하였습니다.

대상토지		1	비교표준지		A
조건	항 목	세 항 목	평점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 가로조건 대등함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 접근조건 대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 인접하게 소재하여 환경조건에서 대등함
	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, 우수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.95	1.00	대상토지는 비교표준지와 각지 등에서 획지조건 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 행정조건에서 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 기타조건에서 대등함
		기타			
격 차 율		1.00 × 1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.950			

## 5) 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때 시점수정, 지역 및 개별 요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역 및 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례를 참작하여 공시지가 대비 지가수준의 차이를 ‘그 밖의 요인’ 으로 보정하여 균형을 유지할 필요가 있습니다.

### (2) 평가사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 평가사례는 다음과 같습니다.

소재지		서울특별시 강서구 화곡동						
사 례	지 번	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	비 고
1	847-8	175.9	대	제2종 일반주거	@9,280,000	23.08.29	법원 경매	-
2	841-19	124.9	대	제2종 일반주거	@8,860,000	23.05.17	담보	-
3	841-20	198	대	제2종 일반주거	@9,040,000	24.06.19	담보	-
4	869-41	195.4	대	제2종 일반주거	@9,940,000	24.09.30	법원 경매	-

### (3) 거래사례

본건 토지와 비교성 있는 인근지역 내 사례로서 정상적인 최근의 거래 사례는 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경 8205  
부동산 임의경매

소재지		서울특별시 강서구 화곡동					
사례	지 번	면적(㎡)		지목	용도 지역	거래가격 (토지단가)	거래시점
		토지	건물				
1	454-4	122.5	245.37	대	제2종 일반주거	1,106,290,570 (@8,229,735)	24.03.18
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1991.02.20 $[1,106,290,570 - \{1,500,000 \times 12/45 \times 245.37\}] / 122.5 \approx 8,229,735$					
2	848-17	88.6	214.1	대	제2종 일반주거	1,100,000,000 (@11,609,857)	24.12.26
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1989.05.29 $[1,100,000,000 - \{1,500,000 \times 10/45 \times 214.1\}] / 88.6 \approx 11,609,857$					
3	800-8	223.8	458.92	대	제2종 일반주거	2,350,000,000 (@9,885,273)	22.10.04
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1986.04.07 $[2,350,000,000 - \{1,500,000 \times 9/45 \times 458.92\}] / 223.8 \approx 9,885,273$					

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 산정방법

### ① 사례자료의 선택

#### ① 사례자료의 선택

본건 평가의 그 밖의 요인 보정치의 산정에 활용할 수 있는 사례자료는 비교표준지와 비교성 있는 최근의 거래사례인 ‘평가사례 1’를 기준으로 본건 평가에 적용할 ‘그 밖의 요인 보정치’로 결정코자 합니다. 그리고 ‘거래사례 3’는 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 검토를 위한 거래사례비교법의 적용시에 활용코자 합니다.

### ② 보정치의 산정방법

거래사례를 기준으로 평가한 「비교표준지의 사례자료 기준가격」과 「비교표준지의 기준시점 공시지가」를 비교한 격차율을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 산정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경 8205  
부동산 임의경매

## (5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

### ① 평가사례 “1” 를 기준으로 산정

구분	기호	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	격차율 (①/②)
①사례자료 기준가격	1	9,280,000	1.00	1.03348	1.00	1.020	9,782,508	2.456
②기준시점 공시지가	A	3,975,000	1.00	1.00205	-	-	3,983,149	
사정보정	정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 불필요함							
시점수정	강서구 주거지역 (2023.08.29. ~ 2025.02.07.) : 1.03348							
지역요인	사례자료와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함							
개별요인	구분	격차율(표준지/사례)		비고				
		표준지	사례 1					
	가로조건	1.00	1.00	비교표준지는 사례토지와 가로조건 대등함				
	접근조건	1.00	1.00	비교표준지는 사례토지와 접근조건 대등함				
	환경조건	1.00	1.00	비교표준지는 사례토지와 환경조건 대등함				
	획지조건	1.02	1.00	비교표준지는 사례토지와 획지조건 우세함				
	행정조건	1.00	1.00	비교표준지는 사례토지와 행정조건 대등함				
	기타조건	1.00	1.00	비교표준지는 사례토지와 기타조건 대등함				
누계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00 = 1.020							

### ② 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 격차율은 상기와 같이 2.456로 산정되었는 바, 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치는 2.45로 결정하여 적용하는 것이 합리적이라 판단됩니다.

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액의 산정

산 식	$\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인} \\ = \text{시산가액}$
-----	---

공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

대상 토지	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기 호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	3,975,000	1.00205	1.000	0.950	2.45	9,270,779	9,270,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다

## 나. 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

거래사례비교법	$\text{사례가액} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{면적} = \text{시산가액}$
---------	--

### 1) 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교성이 높은 사례는 다음과 같습니다.

#### (1) 거래사례

소재지		서울특별시 강서구 화곡동					
사례	지 번	면적(㎡)		지목	용도지역	거래가격 (토지단가)	거래시점
		토지	건물				
1	454-4	122.5	245.37	대	제2종 일반주거	1,106,290,570 (@8,229,735)	24.03.18
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1991.02.20 $[1,106,290,570 - \{1,500,000 \times 12/45 \times 245.37\}] / 122.5 \approx 8,229,735$					
2	848-17	88.6	214.1	대	제2종 일반주거	1,100,000,000 (@11,609,857)	24.12.26
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1989.05.29 $[1,100,000,000 - \{1,500,000 \times 10/45 \times 214.1\}] / 88.6 \approx 11,609,857$					
3	800-8	223.8	458.92	대	제2종 일반주거	2,350,000,000 (@9,885,273)	22.10.04
	토지가격 산출근거	건물구조: 벽돌조, 사용승인: 1986.04.07 $[2,350,000,000 - \{1,500,000 \times 9/45 \times 458.92\}] / 223.8 \approx 9,885,273$					

#### (2) 사례의 선정

상기의 거래사례 중 용도지역이 동일 또는 유사한 사례로서 이용상황 등이 유사하며, 지리적으로 근접한 ‘거래사례 3’를 선정하였습니다.

## 2) 사정보정

정상적인 사례로서 별도의 보정은 불필요 합니다.

## 3) 시점수정

- (1) 지역 : 강서구 주거지역
- (2) 기준시점 : 2022.10.04. ~ 2025.02.07.
- (3) 지가변동률

소재지 용도지역	계 산 식	지가 변동률(%)
강서구 주거지역	서울특별시 강서구 (22.10.04~25.02.07 ) (주거) 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.090 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.245 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.268 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.424 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.134 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.167 $( 1 - 0.00090 * 28/31 ) * ( 1 - 0.00245 ) * ( 1 - 0.00268 )$ $* ( 1 + 0.00424 ) * ( 1 + 0.02134 ) *$ $( 1 + 0.00167 * 38/31 ) \approx 1.02167$	2.167

### (4) 시점수정치의 결정

상기와 같이 산정된 지가변동률을 기준으로 다음과 같이 시점수정치를 결정하였습니다.

거래사례 3	1.02167
--------	---------

## 4) 지역요인 비교

본건 대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

## 5) 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화 구체화 시키는 요인으로서, 대상토지와 거래사례의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정하였습니다.

대상토지		1	비교사례		3
조건	항목	세항목	평점		비고
			대상	사례	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대상토지는 사례와 가로조건 대등함
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	1.00	대상토지는 사례 대비 인근 상가 접근성 및 편의성 등에서 접근조건 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	1.00	대상토지는 사례 대비 인근토지 이용상황 등에서 환경조건 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, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대상토지는 사례와 획지조건 대등함
		부정형지, 삼각지, 자유형 획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대상토지는 사례와 행정조건에서 대등함
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대상토지는 사례와 기타조건에서 대등함
		기타			
격차율		1.00 × 0.97 × 0.95 × 1.00 × 1.00 × 1.00 ≒ 0.922			

## 6) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.

대상 토지	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가액 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기 호	사례가격 (원/㎡)						
1	3	9,885,273	1.00	1.02167	1.00	0.922	9,311,727	9,310,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다

## 다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

### 1) 시산가액의 조정

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 합리성을 검토하여 다음과 같이 토지가액을 결정하여 적용합니다.

대상토지	시산가액(원/㎡)		결정가액 (원/㎡)	비 고
	공시지가기준법	거래사례비교법		
1	9,270,000	9,310,000	9,270,000	공시지가 기준법
결정의견	공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정			

### 2) 결정의견

상기 시산가액은 밀접한 결과를 시현하는 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 토지 평가의 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.

## 2. 건물가액의 산정

### 가. 대상물건의 개황

소재지/지번		서울특별시 강서구 화곡동 791-7				
기호	주 구조	규모	주 용도	면적(㎡)		사용승인일
2	일반철골구조, 조적조 평슬래브지붕	지상3층	제2종 근린생활시설, 단독주택	1층	166.4	2007.04.04
				2층	166.4	
				3층	125.46	
				옥탑	10.8	
계				469.06		

### 나. 재조달원가

#### 1) 의의

재조달원가란 대상물건을 가격시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정한 원가의 총액을 말합니다.

#### 2) 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 건물신축단가표(한국부동산연구원 발행)를 기준으로 대상건물의 제 상황과 구조, 시공의 질과 상태, 노후화의 정도 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 다음과 같이 결정합니다.

① 표준단가표(한국부동산연구원 발행, 2023.)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	비고
1-1-6-1	일반주택	철골조/철골지붕 /시멘트기와	3	1,998,000	40 (35~45)
1-1-2-1	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경 8205  
부동산 임의경매

3-1-6-9	점포 및 상가	철골조 /평지붕	3	1,318,000	40 (35~45)
---------	------------	-------------	---	-----------	---------------

### ② 재조달원가의 결정

본건 건물의 재조달원가는 상기 표준단가표와 대상건물을 비교, 검토하여 결정하였으며 신축년도, 건축자재, 신축가격, 건물의 품등, 증축의 시기 및 면적 등을 종합적으로 고려하되 부대설비 등을 포함하여 다음과 같이 조정하여 결정하였습니다.

구분	층별	구조	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	비고
기호(2)	지상1~2층	일반철골구조, 조적조 평슬래브지붕	1,000,000	45	-
	지상3층		1,500,000	45	-
	옥탑층		800,000	45	-

## 다. 감가수정

### 1) 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다.

### 2) 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법이나 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경 8205  
부동산 임의경매

건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 할 수 있습니다.

## 라. 적용단가의 산정

(단위: 원/㎡)

대상 물건	구 분	재조달 원가 (원/㎡)	내용년수 조정 및 관찰감가				적용단가 (A×B) (원/㎡)	
			내용 년수 (a)	경과년수 조정		잔존 년수 (b)		B.잔존 가치율 (b/a)
				실제	유효			
2	지상 1~2층	1,000,000	45	17	17	28	622,222	622,000
	지상 3층	1,500,000	45	17	17	28	933,333	933,000
	옥탑층	800,000	45	17	17	28	497,778	497,000

## 마. 건물가액의 산정

구 분	면적(㎡)		단가(원/㎡)	총 액(원)	비 고
기호(2)	지상 1~2층	332.8	622,000	207,001,600	
	지상 3층	125.46	933,000	117,054,180	
	옥탑층	10.8	497,000	5,367,600	
합 계				329,423,380	

## V 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건의 기준시점의 시가를 다음과 같이 평가하였습니다.

소재지		서울특별시 강서구 화곡동					
구분	지번	지목 용도	면적 (㎡)	대상 지분	감정평가액(원)		비고
					단가 (원/㎡)	금액	
1	791-7	대	280.4	1	9,270,000	2,599,308,000	
2	791-7 지상 위	근린생활 시설 및 주택	469.06	1	-	329,423,380	
-	791-7 지상 위	제시외 건물	42.8	1	-	3,204,000	
합계						2,931,935,380	

### 2. 감정평가에 관한 의견

본건 부동산의 평가를 위하여 제반 자료를 수집 분석하여 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가의 관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 근거하여 적정하게 평가하였습니다.

## 토지건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	서울특별시 강서구 화곡동	791-7	대	제2종 일반주거지역	280.4	280.4	9,270,000	2,599,308,000	
2	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로5라길 203	791-7 이유빌딩	제2종 근린생활 시설, 단독주택	일반철골구조, 조적조 평스라브지붕 3층  1층  1층  2층  3층  옥탑 (연면적제외)	157.48	332.8	622,000	207,001,600	1,000,000 x 28/45
					8.92				
					166.4				
					125.46	125.46	933,000	117,054,180	1,500,000 x 28/45
					10.8	10.8	497,000	5,367,600	800,000 x 28/45
<b>소 계</b>								<b>₩2,928,731,380</b>	
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 강서구 화곡동	791-7 지상위	창고 등	벽체이용 샷시조	(33.8)	33.8	80,000	2,704,000	
ㄴ	"	"	정자	목구조	(9)	9	-	500,000	
<b>합 계</b>								<b>₩2,931,935,380.-</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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 「서울신정초등학교」 남동측 근거리에 위치하며, 인근은 단독주택, 다세대·연립주택 등이 밀집한 주거지대로서 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량 접근이 가능하며, 남동측 근거리에 노선버스 정류장 및 지하철역(지하철5호선: 목동역) 등이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

**(3) 형태 및 이용상태**

본건 인접도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 주상용 건부지 등으로 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

본건 남측으로 노폭 약 4~6m 내외의 포장도로 개설되어 있음.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과확인요망)(가축분뇨의관리및이용에관한법률), 원추표면구역(원추표면)(공항시설법), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)(군사기지및군사시설보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)등임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

후첨 '지적도' 및 '내부구조도' 등 참고하기 바람.

**(7) 공부와의 차이**

해당사항 없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 중물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
<p><b>(1) 건물의 구조</b>                      본건 일반철골구조·조적조 평슬래브지붕 지상3층으로서                      (사용승인일: 2007.04.04)                      - 외벽: 석재붙임 마감 등,                      - 내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 등,                      - 창호: 새시창호 등임.</p>	<p><b>(2) 이용상태</b>                      공부상 지상1층 및 지상2층: 근린생활시설(소매점/사무소) 등, 지상3층: 주택(1개호)등임.</p>	<p><b>(3) 설비내역</b>                      위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 구비되어 있음.</p>
<p><b>(4) 부합물 및 중물</b>                      해당사항 없음.</p>	<p><b>(5) 공부와의 차이</b>                      해당사항 없음.</p>	<p><b>(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b>                      임대관계는 미상임.</p>

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 791-7번지
-----	-----------------------



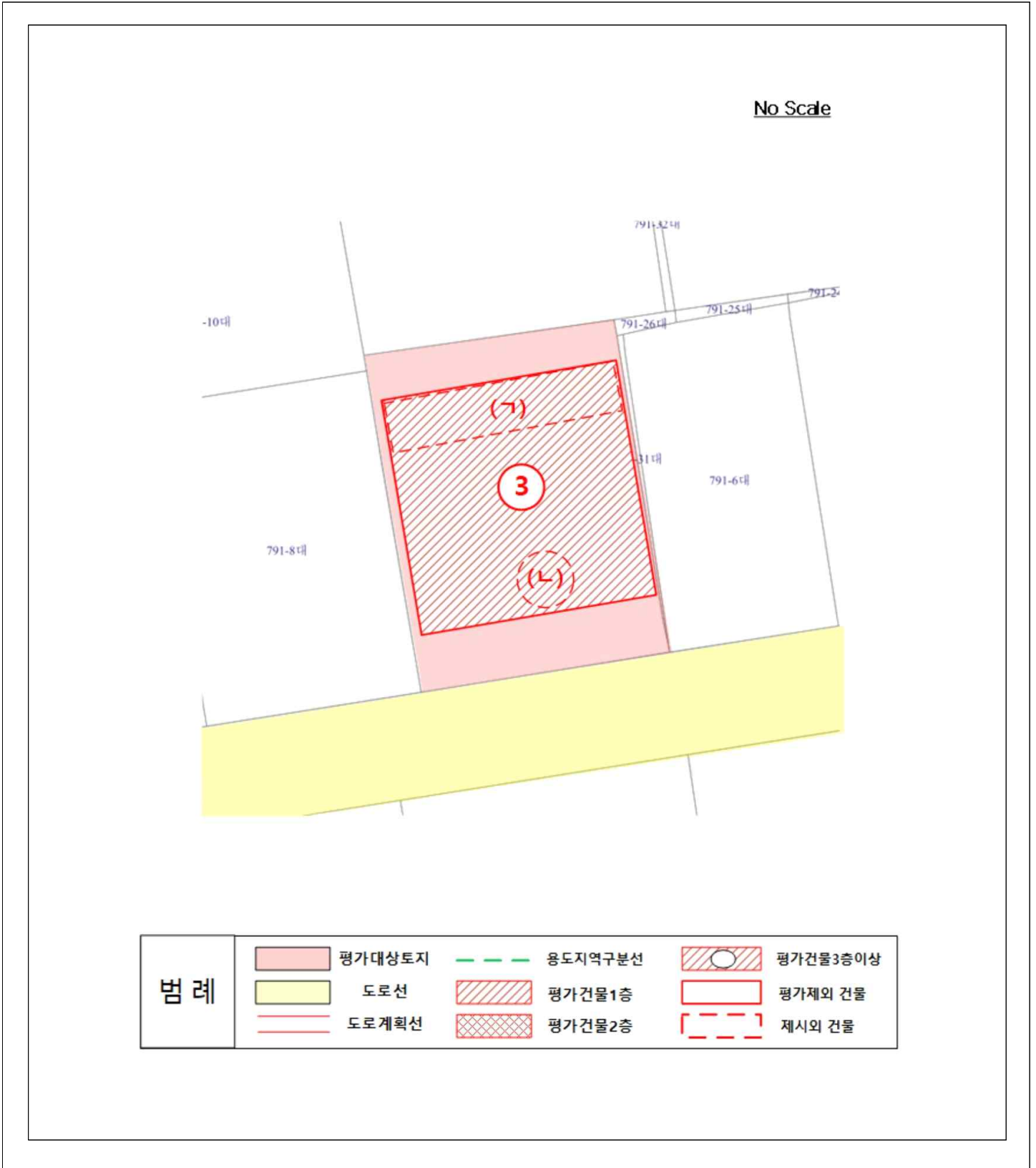
# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 791-7번지
-------	-----------------------



# 지 적 도

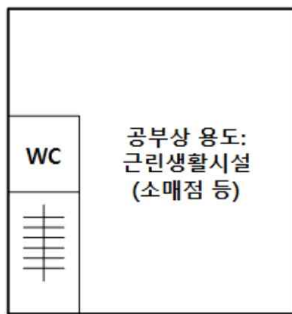


# 내 부 구조 도

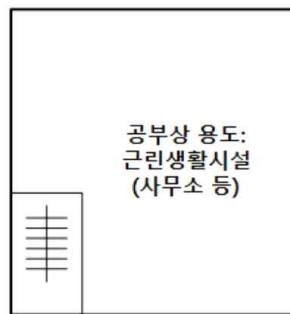


<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 791-7
------------	---------------------

No Scale



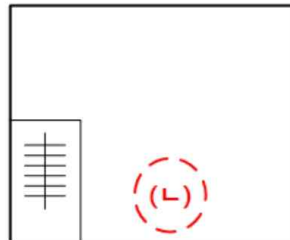
[지상 1층]



[지상 2층]



[지상 3층]



[옥탑층]

**[제시의 건물]**

- 기호(ㄱ) : 벽체이용 샷시조 / 3층 (창고 등) : 약 33.8㎡
- 기호(ㄴ) : 목구조 / 옥탑층 (정자 등) : 약 9㎡

- 본건 실제 내부구조 및 이용상황은 이해관계인 폐문부재 등의 사유로 인해 확인이 불가하였으며, 상기 내부구조도는 부득이 집합건축물대장 현황도면, 감정평가사협회 내부자료 및 육안에 의한 외부관찰 등을 종합 고려하여 도시되었음.

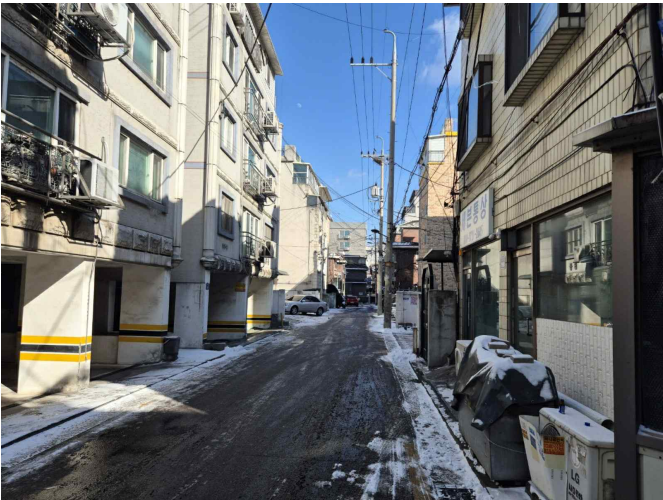
# 사 진 용 지



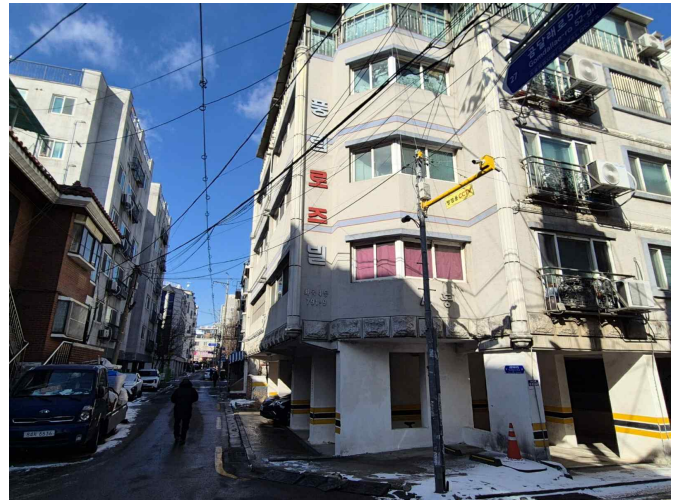
본건 전경



본건 후경 및 제시외 건물 (ㄱ)



접면도로 및 주위환경



비교표준지 및 주위환경