

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 전선주 소유물건(2024타경135353)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: m1-247091908

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 본사



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
권혁만

권혁만



(주)명문감정평가법인 대표이사 이재범



(서명또는인)

감정평가액	이십일억팔천사백구십팔만이천사백원정 (₩2,184,982,400.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전선주 (2024타경135353)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.25	2024.09.25	2024.09.28	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	186.4	토지	186.4	7,470,000	1,392,408,000
	건물	440.82	건물	440.82	-	766,808,000
	(제시외건 물)	(40.62)	제시외건물	40.62	-	25,766,400
합계					₩2,184,982,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>이해홍</i>			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “강서구청” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 확인을 위한 실지조사는 2024년 09월 25일에 실시하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 25일임.

4. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 결정

- 본건 토지는 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 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, “수익환원법” 등은 적용하지 아니하였음.
- 본건의 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 부대설비 등을 참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 산정하는 원가법으로 평가하되, 건물의 층별 구조 및 이용상황 별로 가치를 달리하는 바, 구분하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 본건 개요

(1) 본건 토지 현황

[서울특별시 강서구]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	도로교통	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	화곡동 975-10	대	186.4	제2종일반 주거지역	다세대	정방형 평지	세각(가)	3,812,000

(2) 본건 건물 현황

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 975-10 [도로명주소]서울특별시 강서구 화곡동 화곡로44나길 29-8			
공부면적(㎡)		440.82	사정면적(㎡)		440.82
층수		지하1층/지상4층	사용승인일		2022.03.21
주구조		철근콘크리트구조	주용도		다중주택 근린생활시설
기 호	층	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	건축물대장상 용도	
1	지1층	93.38	93.38	제2종근린생활시설 (사무소)	
	1층	93.38	93.38	제2종근린생활시설 (사무소)	
	2층	94.23	94.23	다중주택-5실	
	3층	94.23	94.23	다중주택-5실	
	4층	65.6	65.6	다중주택-1실 공동취사장	
(ㄱ)	옥탑	(11.62)	11.62	계단실(연면적 제외) (제시외 건물)	
(ㄴ)	4층	(29)	29	발코니 등 (제시외 건물)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (3) 본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 외부관찰 및 건축 현황도 등 공부를 의거하여 작성하였고 구조 및 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용 상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.
- (4) 본건은 일반건축물대장상 2022년 6월 10일자 위반건축물([기호(ㄴ)])로 등재되어 있으며 경매진행시 유의하시기바람. [일반건축물 대장상 등재내용 : 주택과-21668(2022.06.10.) 에 의거 위반건축물 표기 (4층 무단증축 29㎡)]
- (5) 제시외건물(ㄱ,ㄴ)의 면적은 개략적인 실측등에 의하여 사정하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- (6) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 비교표준지의 선정

아래 비교표준지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

[서울특별시 강서구] (공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	화곡동 975-10	대	186.4	제2종일반주거지역	다세대	정방형평지	세각(가)	3,812,000	본건표준지

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.09.25	1.577 % (1.01577)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 + 0.01391) * (1 + 0.00227 * 25/31)$ ≒ 1.01577

* 2024년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

- 본건 기호 2/ 비교표준지 가

[주택지대]

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건이 표준지임.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	본건이 표준지임.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	일조등	일조, 통풍 등	1.00	본건이 표준지임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건이 표준지임.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건이 표준지임.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건이 표준지임.
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누 16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지 하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(1) 인근 평가사례

[서울특별시 강서구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	해당년도 개별공시지가	기준시점	평가 목적
㉠	화곡동 000	대	150.1	2층 일반주거 (주상용)	세장형 평지 소로한면	7,590,000	4,138,000	2023.04.24	법원 경매

※ 출처 : 감정평가정보 (한국감정평가사협회, KAPA HUB PLUS)

(2) 인근 거래사례

[서울특별시 강서구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	화곡동 000	대	118.7	2층일반주거 (단독)	정방형 평지	세로 (가)	943,130,220 (7,314,332)	2024.04.09	-
토지단가 : $[943,130,220 - \{(1,300,000 \times 15/45) \times 172.89\}] / 118.7 \approx 7,314,332\text{원}/\text{㎡}$ 건물 연면적 : 172.89㎡, 건물주구조 : 연와조, 사용승인일 : 1993.10.29									

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 (한국부동산원, KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례 선정

상기 평가사례와 거래사례는 비교표준지와 비교가능성이 높은 사례인바, 평가사례 “㉓” 를 본건 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- * 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- * 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 비교사례 시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.04.24 ~ 2024.09.25	2.613 (1.02613)	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.085 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.049 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.013 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.044 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.084 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.198 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.295 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.272 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.205 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.391 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 - 0.00085 * 7/30) * (1 - 0.00049) * (1 - 0.00013) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00295) * (1 + 0.00272) * (1 + 0.00205) * (1 + 0.01391) * (1 + 0.00227 * 25/31) \approx 1.02613$

*2024년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

(5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

- 비교표준지 가 / 비교사례 ㉔

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.95	비교표준지는 비교사 례 대비 가로의 구조 및 상태 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	비교표준지와 비교사 례는 대체 유사함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	비교표준지와 비교사 례는 대체 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.01	비교표준지는 비교사 례 대비 접면도로 상 태 등(각지)에서 우세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	비교표준지와 비교사 례는 대체 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지와 비교사 례는 대체 유사함.
누 계			0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 격차율 산정

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액(표준지공시지가*시점수정)}}$$

- 비교표준지 #1 / 비교사례 a

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 ㉔ 기준 표준지가액	7,590,000	1.02613	1.000	0.960	7,476,794	1.930
비교표준지 가 기준시점 현재가액	3,812,000	1.01577	-	-	3,872,115	

(8) 인근 시세수준

현장에서 조사된 인근 토지의 지가수준은 7,000,000원/㎡ ~8,000,000원/㎡내외이며 접근성, 인근 환경 등에 따라 가격이 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 산정치와 인근 유사토지의 실거래사례, 평가사례 등을 고려하고, 대상토지의 가치에 영향을 미치는 제반요인과 평가목적 등을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지 기호	그밖의 요인 보정치
가	1.93

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	3,812,000	1.01577	1.000	1.000	1.93	7,473,182	7,470,000

※ 적용단가는 넷째자리에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1. 인근 거래사례

(등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
A	화곡동 000	대	118.7	2층 일반주거 (단독)	정방형 평지	세로 (가)	943,130,220 (7,314,332)	2024.04.09	-

토지단가 : $[943,130,220 - \{(1,300,000 \times 15/45) \times 172.89\}] / 118.7 \approx 7,314,332\text{원}/\text{㎡}$
건물 연면적 : 172.89㎡, 건물주구조 : 연와조, 사용승인일 : 1993.10.29

2. 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 거래사례 “A” 를 비교사례로 선정 하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 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 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

4. 비교사례 시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.04.09 ~ 2024.09.25	1.083 % (1.01083)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.165 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.192 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.204 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.227 $(1 + 0.00146 * 22/30) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00192) * (1 + 0.00204) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00227 * 25/31) \approx 1.01083$

*2024년 9월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 8월 지가변동률을 연장 적용함.

5. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

- 본건 기호 2 / 비교사례 기호 A

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.01	본건은 거래사례 대비 교통의 편의성 등에서 우세함.
		공공시설의 접근성 (관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.01	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 등(각 지)에서 우수함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
		용적제한, 고도제한		
		기타규제 (입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함.
누 계			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	7,314,332	1.000	1.01083	1.000	1.020	7,541,417	7,540,000

※ 적용단가는 넷째자리에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지단가의 결정

1. 양 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
2	7,470,000	7,540,000

2. 토지단가의 결정

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상건물 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 975-10 [도로명주소]서울특별시 강서구 화곡동 화곡로44나길 29-8			
공부면적 (㎡)	440.82	사정면적 (㎡)	440.82	
층수	지하1층/지상4층	사용승인일	2022.03.21	
주구조	철근콘크리트구조	주용도	다중주택 근린생활시설	
기 호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	건축물대장상 용도
1	지1층	93.38	93.38	제2종근린생활시설 (사무소)
	1층	93.38	93.38	제2종근린생활시설 (사무소)
	2층	94.23	94.23	다중주택-5실
	3층	94.23	94.23	다중주택-5실
	4층	65.6	65.6	다중주택-1실 공동취사장

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

- 건물표준단가 참고자료

[출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2023)]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	2	1,920,000	50(45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,661,000	50(45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,460,000	50(45~55)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	3	731,000	35(30~40)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	589,000	35(30~40)

- 표준단가 결정

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)	비 고
1	지하1층	근린생활시설 (사무실)	철근콘크리트조/슬래브지붕	1,500,000	50	-
	1층 ~4층	다중주택 근린생활시설 (사무실)	철근콘크리트조/슬래브지붕	1,900,000	50	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교한 기본단가와, 부대설비 등의 보정단가를 감안하여 본건 기호(1)에 적용할 재조달원가는 아래와 같이 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	재조달원가(원/㎡)	비 고
1	지하1층	다중주택 근린생활시설 (사무실)	철근콘크리트조/슬래브 지붕	1,500,000	-
	1층~4층	다중주택 근린생활시설 (사무실)	철근콘크리트조/슬래브 지붕	1,900,000	-

4. 건물가액 산출

(1) 적용단가

기 호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	지하1층	1,500,000	50	2	48	48/50	1,440,000	-
	1층~4층	1,900,000	50	2	48	48/50	1,820,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물가액

기 호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
1	지하1층	93.38	93.38	1,440,000	134,467,200	-
	1층~4층	347.44	347.44	1,820,000	632,340,800	-
합 계					766,808,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

기 호		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	2	186.4	186.4	7,470,000	1,392,408,000	-
건물	1	440.82	440.82	-	766,808,000	-
소 개					2,159,216,000	-
제시외 건물	(ㄱ)	(11.62)	11.62	-	8,366,400	-
	(ㄴ)	(29)	29	-	17,400,000	-
합 계					2,184,982,400	-

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기 준법에 의한 토지가액의 합리성, 건물은 원가법에 의해 산정된 건물가액의 합리성이 인정 되므로 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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	
2	서울특별시 강서구 화곡동	975-10	대	제2종 일반주거지역	186.4	186.4	7,470,000	1,392,408,000	
1	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 44나길 29-8	975-10 위 지상	다중주택 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층					
	소 계 [제시외건물]							₩2,159,216,000	
(ㄱ)	서울특별시 강서구 화곡동	975-10 위 지상	옥탑1층	철근콘크리트 구조	(11.62)	11.62	-	8,366,400	
(ㄴ)	서울특별시 강서구 화곡동 소 계 합 계	975-10 위 지상	발코니 등	조립식 패널조	(29)	29	-	17,400,000	관찰감가
								₩25,766,400	
				이	하	여	백	₩2,184,982,400.-	

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 강서구 화곡동 소재 "강서구청" 남서측 인근에 위치하며 , 주위는 아파트 , 다세대주택, 연립주택, 근린생활시설 등이 소재하므로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접 필지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 6미터, 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 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

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서
 (사용승인일 :2022.03.21)
 외벽 : 대리석 붙임 마감 등임.
 내벽 : -
 창호 : 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

공부상 용도가 지1층 ~1층은 근린생활시설(사무소)로, 지상2층 ~4층은 다중주택으로 기재되어 있으나 지1층부터 4층까지 다중주택으로 이용 중인것으로 탐문시 조사됨.

(3) 설비내역

급·배수설비 및 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

- 1)본건1 옥탑1층에 제시외건물 (ㄱ)소재함. (후첨 "사진용지" 및 내부구조도"참조)
- 2)본건1 4층에 제시외건물 (ㄴ) 소재함. (후첨 "사진용지" 및 내부구조도"참조)
- (ㄱ) : 철근콘크리트구조 (옥탑) 11.62㎡
- (ㄴ) : 조립식 패널조 (발코니 등) 29㎡

(5) 공부와의 차이

- 1)건축물대장상 용도 및 건축물현황도상 내부구조와 현황이 일치하지 않음.
- 2)등기사항전부증명서상 옥탑1층이 미표시되어 있으나 일반건축물대장 및 현황 옥탑1층 소재함. (11.62㎡)

건물 감정평가요항표

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

3)지상4층에 일반건축물 대장상 미등재된 위반건축물 소재함. (4층 무단증축 29㎡)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 미상임.
- 2)본건 현장조사 시 이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바람.
- 3)본건 기호1에는 후첨 '사진용지 및 내부구조도'와 같이 제시외건물 ㄱ, ㄴ이 소재하며 현장조사시 목측 등을 통하여 개략적으로 면적 산출하였으므로 경매 진행 시 정확한 면적의 확인은 측량이 필요하며, 구조·용재·시공 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였는바, 경매진행 시 소유권 및 기타 권리관계 등을 재확인하시기 바람.

광역 위치도



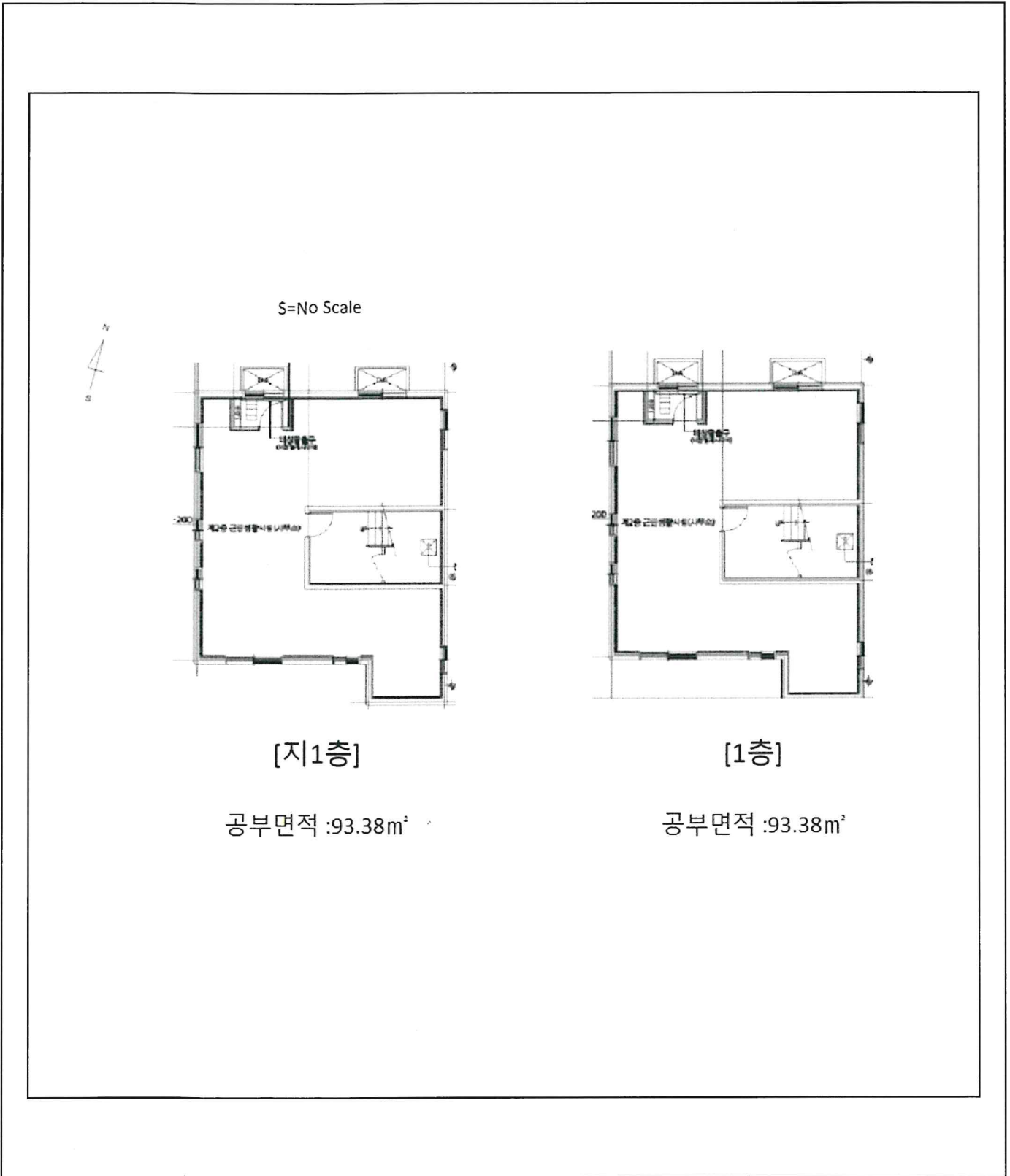
상세 위치도



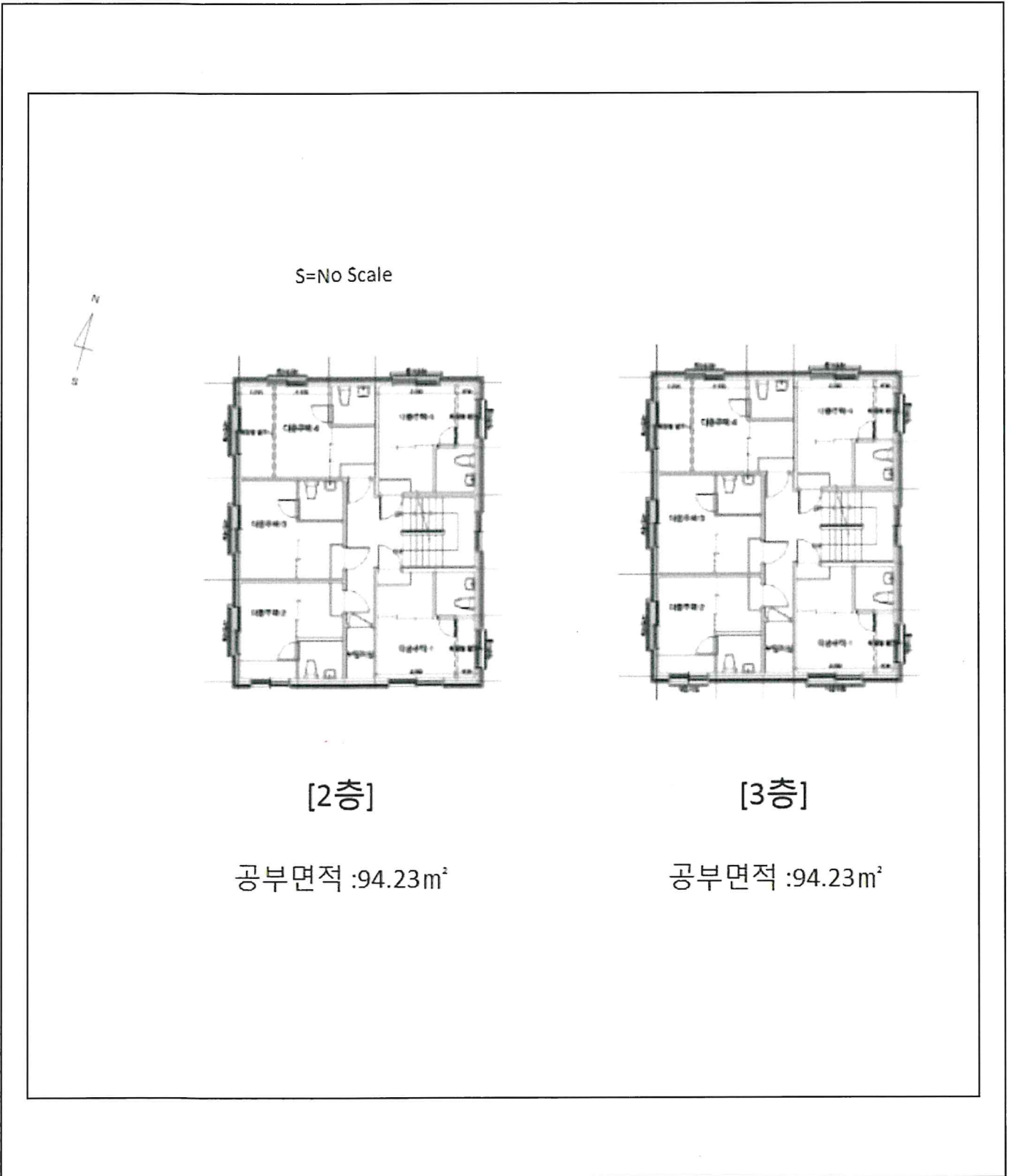
지 적 개 황 도



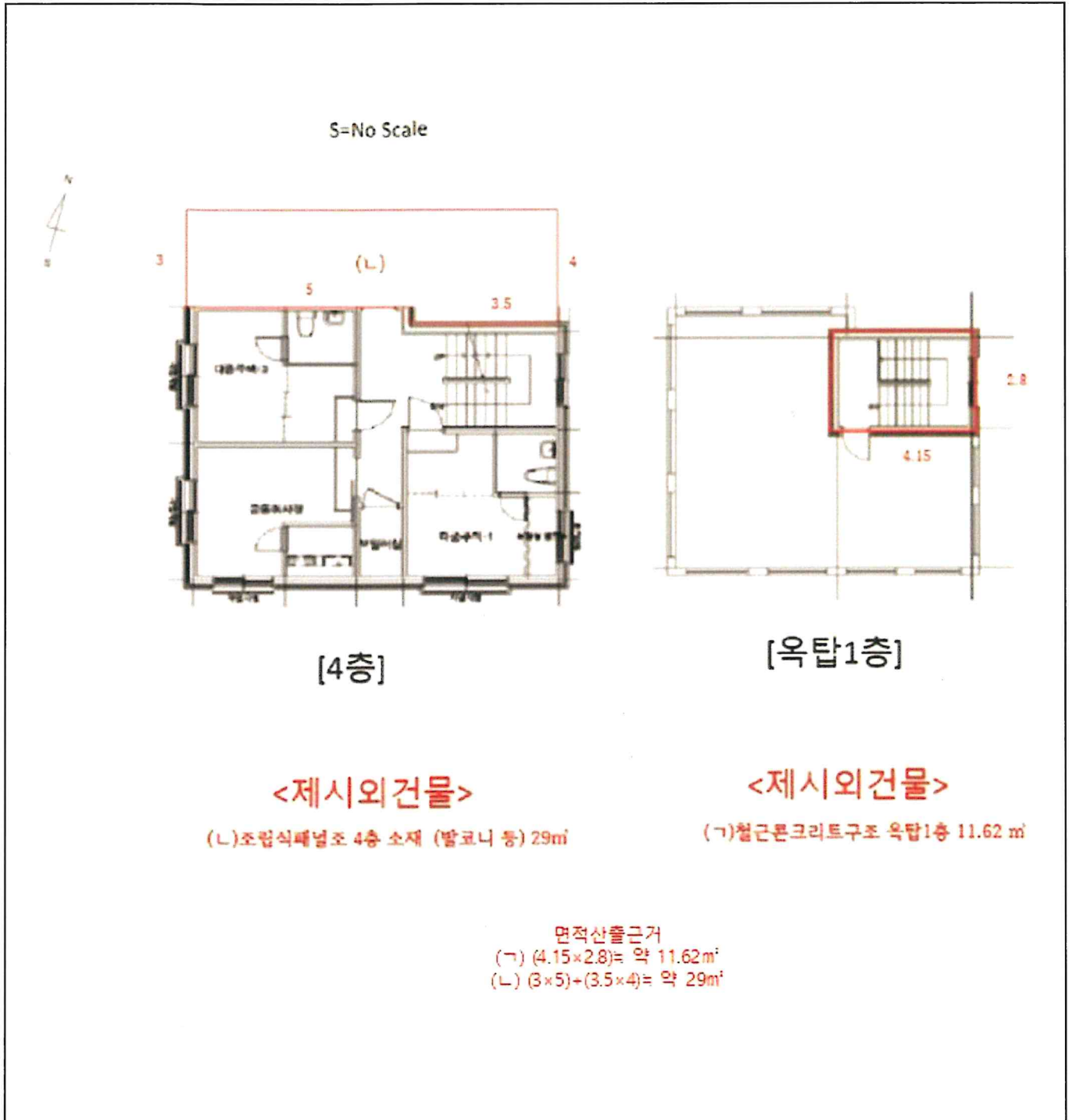
건물개황도



건물개황도



건물개황도



사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 공동현관문>

사 진 용 지



<제시외건물(ㄱ)>



<제시외건물(ㄴ)>