

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 강서구 화곡동 1071-11
의뢰인	부천우리새마을금고 이사장
감정평가서 번호	대한 제221219-14-0002호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.






(주)대한감정평가법인

경인지사

인천광역시 남동구 선수촌공원로 17번길 12 두용프라자 304
TEL : (032)437-0079 FAX : (032)437-0789

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사    (인)




(주)대한감정평가법인 경인지사장 전 규 성 (서명 또는 인)

감정평가액	일십육억육십구만칠천육백원정 (₩1,600,697,600.-)				
의뢰인	부천우리새마을금고 이사장	감정평가목적	공매		
채무자	-	제출처	부천우리새마을금고		
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2022.12.20	2022.12.20	2022.12.21	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가(원/m ²)	금액(원)
	토지	140.8	토지	140.8	7,550,000	1,063,040,000
	건물	283.67	건물	283.67	-	537,657,600
	이		하	여	백	
합 계					₩1,600,697,600.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 감정평가사    (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신월초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지건물)에 대한 부천우리새마을금고에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 강서구 화곡동 1071-11	대	140.8	2종일주	주상용	세로(불)	세장형 평지	3,472,000

나. 건물

대상 건물	소재지	건물구조 / 지붕 층 수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주 용 도	사용승인 일자
가	서울특별시 강서구 화곡동 1071-11	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층	273.27	59.66	194.08	단독주택 (다중주택) 및 제2종 근린생활시설	2020.04.03

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 12월 20일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2022년 12월 20일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

대상건물은 일반건축물대장상 위반건축물[주택과-28369(2021.07.21.)호에 의거 위반건축물표기(4층 무 단층축 32㎡)] 등재되어 있으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p>제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제14조 [토지의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 [건물의 감정평가]	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물의 감정평가

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존 내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재 가치를 구하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1) 대상물건 거래사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

2) 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)
				토지	건물			
a	화곡동 1083-28	2종일주	대	183.9	171.3	2021. 01.26	1,500,000,000 (건물포함)	약 7,690,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : (사용승인일 : 1984.12.26), 면적 : 171.3m ² · 토지추정단가 : $[\{1,500,000,000\text{원} - (1,800,000\text{원}/\text{m}^2 \times 14/50 \times 171.3\text{m}^2)\} / 183.9\text{m}^2] \approx 7,690,000\text{원}/\text{m}^2$							
b	화곡동 1043-34	2종일주	대	144.9	236.5	2022. 06.02	1,200,000,000 (건물포함)	약 7,110,000
	<토지단가 산출개요> · 건물개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 1995.06.23), 면적 : 236.5m ² · 토지추정단가 : $[\{1,200,000,000\text{원} - (1,500,000\text{원}/\text{m}^2 \times 24/50 \times 236.5\text{m}^2)\} / 144.9\text{m}^2] \approx 7,110,000\text{원}/\text{m}^2$							

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

4) 인근지역 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	화곡동 1043-18	2종일주	대	단독주택	140.6	시가 참고	2020.05.15	7,540,00 (평균단가)
㉡	화곡동 1088-6	2종일주	대	단독주택	156	담보	2020.09.14	7,230,000
㉢	화곡동 1084-53	2종일주	대	주거기타	144	담보	2022.10.25	7,750,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

5) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
2종일주	단독주택	세로(가)	7,500,000원/㎡ ~ 7,700,000원/㎡ 수준	위치 및 형상 등에 따라 가격이 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	화곡동 1071-9	141	대	단독주택	2종일주	세로(가)	정방향 평지	3,655,000	1

[공시기준일 : 2022.01.01]

2) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	서울특별시 강서구 (주거지역) (2022.01.01~2022.12.20)	2.965% (1.02965)	$(1+0.03115) \times (1-0.00090 \times 50/31)$ ≈ 1.02965

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

- 주택지대[기호 1 / 표준지 A]

조 건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.97	계통 및 연속성 등에서 대상토지가 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관광서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함
격 차 율				0.970

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25.선고)] 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 아래의 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	사례 구분	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉔	시가참고	화곡동 1043-18	2종 일주	대	단독 주택	140.6	2020.05.15	7,540,000 (평균단가)	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비고	
		공시지가(원/㎡)								
산정 단가	평가사례 ㉔	7,540,000	-	1.11168	1.000	0.930	7,795,322	2.071	-	
	표준지 A	3,655,000	-	1.02965	-	-	3,763,371			
산출 내역	사정보정	- 해당사항 없음.								
	시점수정	- 서울특별시 강서구 (주거지역)			(2020.05.15~2022.12.20)					
	지역요인	- 비교사례는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.								
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치		
		0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930		
		- 비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 열세함.								

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정 평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.07

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	3,655,000	1.02965	1.000	0.970	2.07	7,556,472	7,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	7,550,000	140.8	1,063,040,000	-
합 계		140.8	1,063,040,000	

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 비교사례 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 중 아래와 같이 비교사례를 선정하였습니다.

비교 사례	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	대상 토지
a	화곡동 1083-28	2종일주	대	단독주택	183.9	2021.01.26	7,690,000	1

2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

3) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	a	서울특별시 강서구 (주거지역) (2021.01.26~2022.12.20)	7.918% (1.07918)	$(1+0.00354 \times 6/31) \times (1+0.00364) \times$ $(1+0.00400) \times (1+0.00395) \times$ $(1+0.00395) \times (1+0.00390) \times$ $(1+0.00393) \times (1+0.00406) \times$ $(1+0.00443) \times (1+0.00481) \times$ $(1+0.00494) \times (1+0.00478) \times$ $(1+0.03115) \times (1-0.00090 \times 50/31)$ ≈ 1.07918

4) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

5) 개별요인 비교

비교사례와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 주택지대[기호 1 / 사례 기호 a]

조 건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로 조건	가로의 폭 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.92	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 대상토지가 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공원 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함
환경 조건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	1.00	대체로 유사함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	1.00	대체로 유사함
행정적 조건	행정상의 규제정도	용적제한 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	대체로 유사함
격 차 율				0.920

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	a	7,690,000	1.00	1.07918	1.000	0.920	7,634,983	7,630,000

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액	비고
1	7,630,000	140.8	1,074,304,000	-
합 계		140.8	1,074,304,000	

라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	1,063,040,000	1,074,304,000	1,063,040,000
합 계	1,063,040,000	1,074,304,000	1,063,040,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구 분	구 조 / 지 붕	용 도	면적(m ²)	사용승인일자
가	1층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	제2종근린생활시설 (사무소)(계단실)	72.8	2020.04.03
	2층		다중주택(3호)	79.19	
	3층		다중주택(3호)	79.19	
	4층		다중주택(공동취사장)	42.09	
	옥탑1층		계단실(연면적 제외)	10.4	

나. 재조달원가의 결정

1) 표준단가 결정

가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용년수
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형골	2	1,876,000	50 (45~55)

[자료출처 : 한국부동산원 발행 「건축물신축단가표」 2022년 01월 기준]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물신축단가표」를 기준으로 대상건물 구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	구 분	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	1~4층	근린생활시설 및 다중주택	철근콘크리트구조	2,000,000	-
	옥탑1층	계단실(연면적 제외)	철근콘크리트	1,300,000	-

2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
가	○	-	○	-	-	-	-
	보정단가 (원/㎡)	표준단가에 포함하였음.					

3) 재조달원가의 결정

대상 건물	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1~4층	2,000,000	-	2,000,000	-
	옥탑1층	1,300,000	-	1,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

감가수정이라 함은 대상물건의 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가액을 공제하여 기준시점의 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정방법은 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	물리적 경과 연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
가	1~4층	2,000,000	2020.04.03	50	2	-	48	1,920,000
	옥탑1층	1,300,000	2020.04.03	50	2	-	48	1,248,000

라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
가	1~4층	273.27	1,920,000	524,678,400	-
	옥탑1층	10.4	1,248,000	12,979,200	-
합	계	283.67		537,657,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,063,040,000	상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참조
건 물	537,657,600	
총 액	1,600,697,600	

토지건물 감정평가 명세표

<기준시점 : 2022-12-20>

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 강서구 화곡동	1071-11	대	제2종 일반주거지역	140.8	140.8	7,550,000	1,063,040,000	
가	동 소 [도로명 주소] 서울특별시 강서구 화곡로18길 14-27	1071-11	단독주택 (다중 주택) 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 평스라브지붕 4층 1층	72.8	273.27	1,920,000	524,678,400	2,000,000 x 48/50
			2층	79.19					
			3층	79.19					
			4층	42.09					
				옥탑1층 (연면적제외)	10.4	10.4	1,248,000	12,979,200	1,300,000 x 48/50
합 계							₩1,600,697,600.-		
					이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신월초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 공동주택 및 근린생활시설 등으로 이루어져 있으며, 제반 주위환경은 무난한 편입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 화곡역이 소재하여 대중교통상황은 무난한 편입니다.

3. 형태 및 이용상황

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 세장형 토지로서, 단독주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

동측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접합니다.

5. 토지이용계획사항 등

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>입니다.

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황

4. 인접 도로상태
5. 토지이용계획사항 등
6. 제시목록 외의 물건

7. 공부와의 차이
8. 기타 참고사항

6. 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

7. 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

8. 기타 참고사항

해당사항 없습니다.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
2. 이용상황
3. 위생설비 및 기타설비

4. 부합물 및 종물관계
5. 공부와의 차이
6. 제시의 물건

7. 임대관계 및 기타사항

1. 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상4층 건물로서,
- 외 벽 : 화강석 마감 등
 - 내 벽 : 페인트 및 벽지, 타일 마감 등
 - 창 호 : 하이새시 및 알루미늄새시 창호입니다.

2. 이용상황

- 단독주택 및 근린생활시설로 이용 중입니다.
(상세내역은 후면 '건물개황도 및 내부구조도' 참고 바랍니다.)

3. 위생설비 및 기타설비

- 위생설비 및 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등을 갖추었습니다.

4. 부합물 및 종물관계

- 해당사항 없습니다.

5. 공부와의 차이

- 해당사항 없습니다.

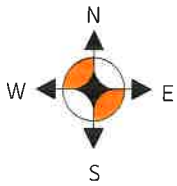
6. 제시의 물건

- 해당사항 없습니다

7. 임대관계 및 기타사항

- 가. 임대관계 : '미상'입니다.
나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

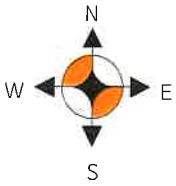
광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1071-11
-----	-----------------------



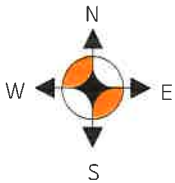
항공위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1071-11
-----	-----------------------



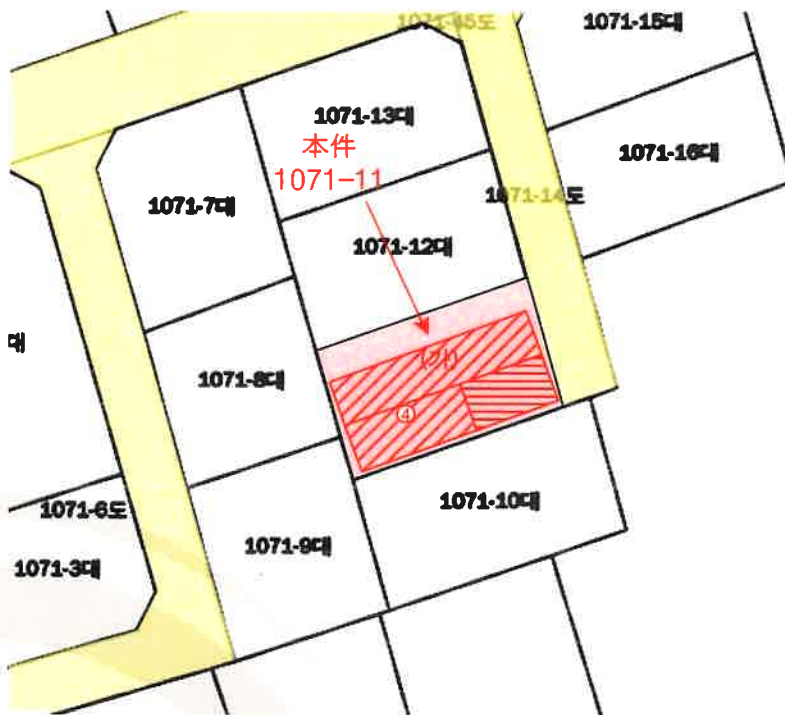
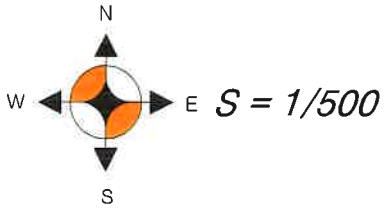
상 세 위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 1071-11

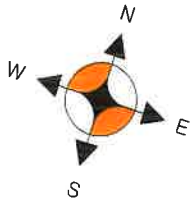


지 적 개 황 도

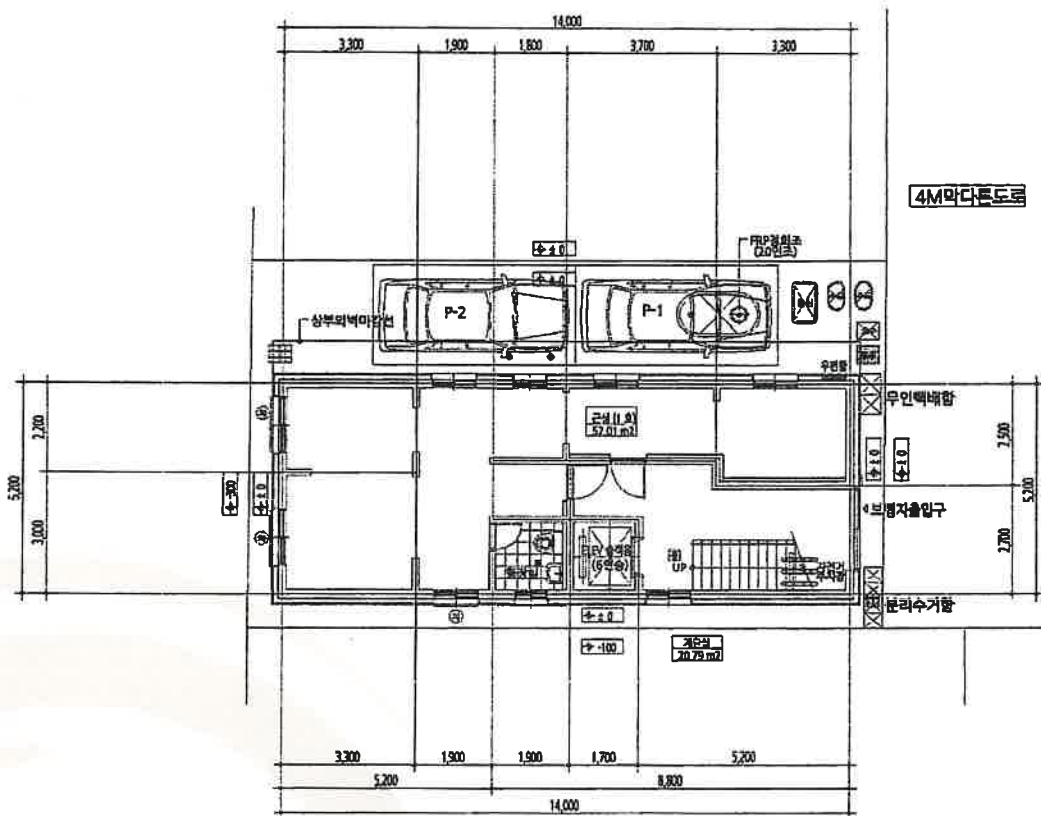


범례		평가대상토지		계획도로선		평가건물2층		평가제외건물
		현황도로 현황하천		용도지역구분선		평가건물3층이상		제시외건물, 부합물 및 종물
				평가건물1층		평가건물옥탑층		

건물개황도 및 내부구조도

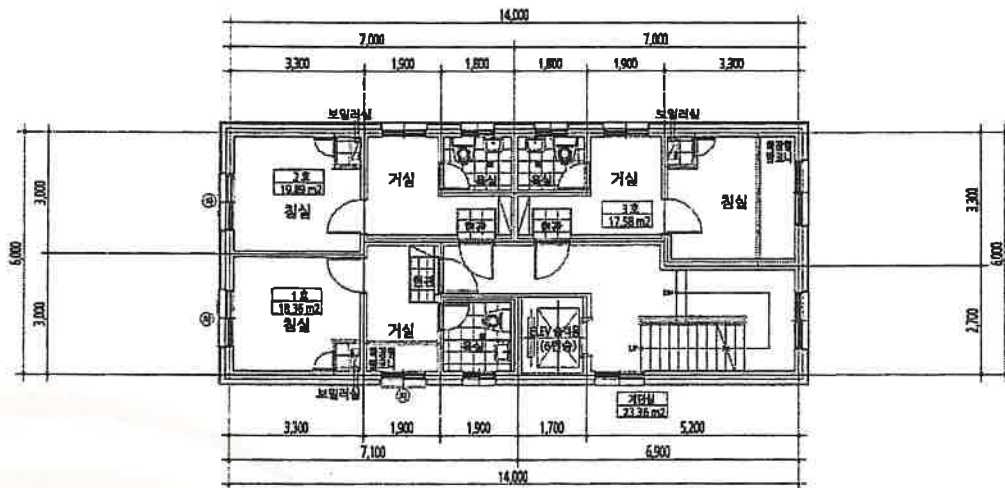
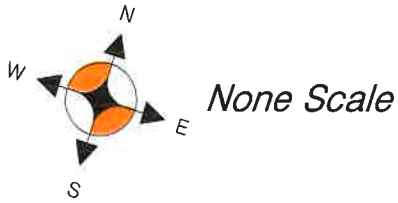


None Scale



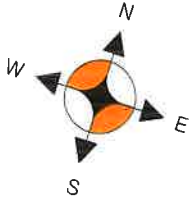
(가)1층
【공부상의 면적: 72.8㎡】

건물개황도 및 내부구조도

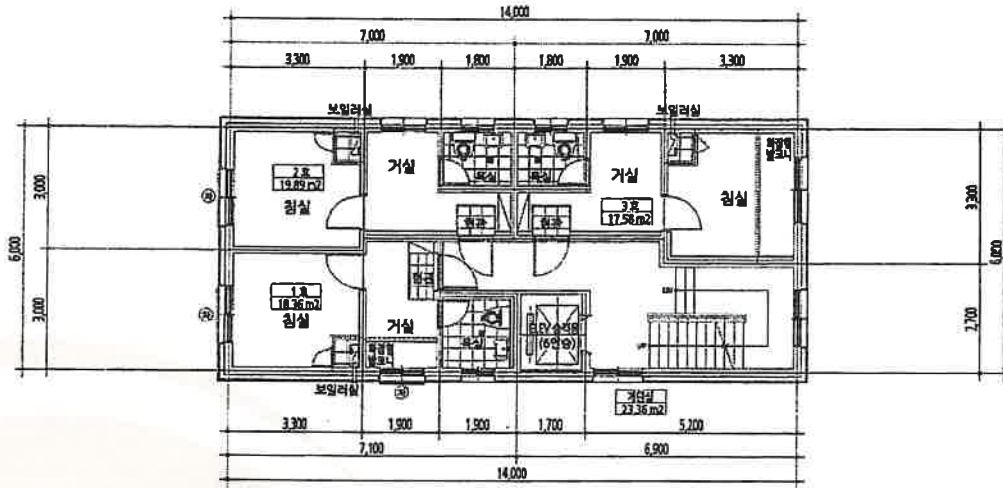


(가)2층
【공부상의 면적:79.19㎡】

건물개황도 및 내부구조도

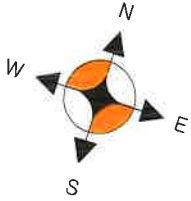


None Scale

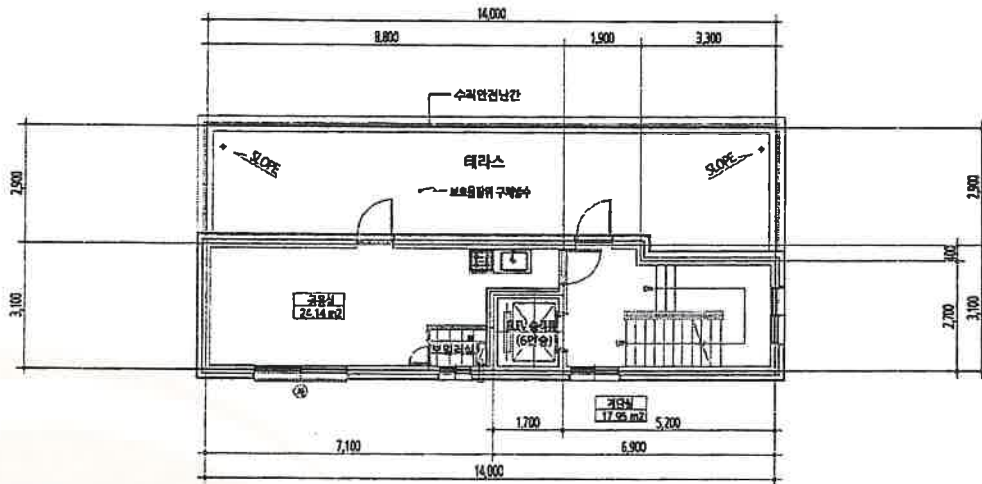


(가)3층
【공부상의 면적:79.19㎡】

건물개황도 및 내부구조도

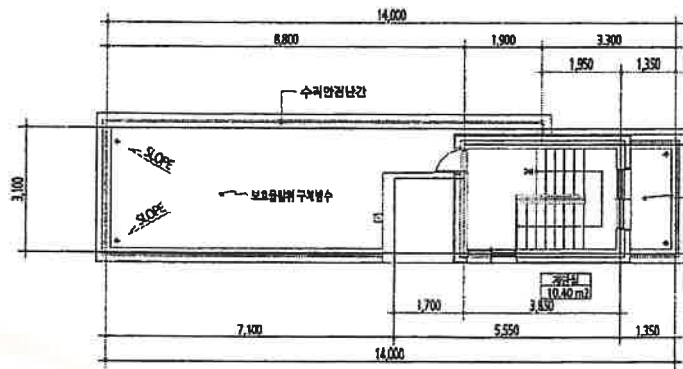
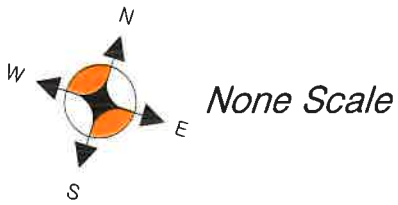


None Scale



(가)4층
【공부상의 면적:42.09㎡】

건물개황도 및 내부구조도

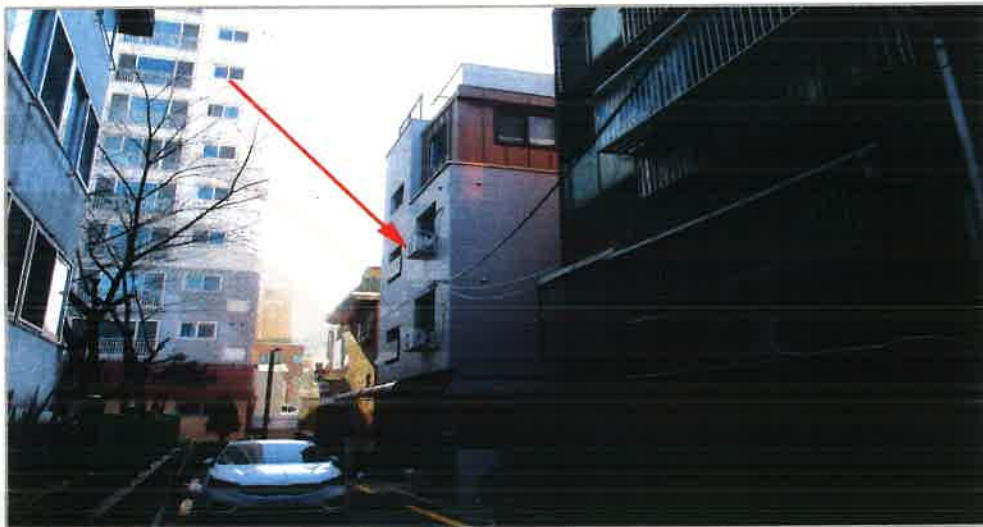


(가)옥탑층
【공부상의 면적:10.4㎡】

사 진 용 지



본건(남동측촬영)



본건(북동측촬영)

사 진 용 지



본건(동측촬영)