


# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인	 농협자산관리회사
건명	서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지 제에이동 제지1층 제비101호 외 11개호
감정서번호	가람 0523-12-07002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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)가람감정평가법인 동부지사**  
**KAARAM APPRAISAL CO., LTD.**  
TEL:031)707-5733 FAX:031)707-5766

# 감정평가서 가격심사 인증서

인증서번호 : 2023-11409

심사일자 : 2023-12-12

평가서번호	0523-12-07002	본·지사명	동부지사
평가의뢰인	농협자산관리회사	평가목적	처분(매각)
담당평가사	류영준	기준시점	2023-12-08
물건소재지	서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지 제에이동 제지1층 제비101호 외 11개호		
감정평가액	오십일억삼천일백만원정 (₩5,131,000,000.-)		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사위원회 심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을 확인합니다.

감정평가심사위원회 위 원 장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에 본 가격심사 인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 주 총 장



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
류영준

류영준



(주)가람감정평가법인 동부지사 지사장 조영곤



감정평가액	오십일억삼천일백만원정(₩5,131,000,000.-)		
의뢰인	농협자산관리회사	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	신영부동산신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	신영부동산신탁주식회사(수탁자)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간
		2023.12.08	2023.12.08
			작성일
			2023.12.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	12개호	구분건물	12개호	-	5,131,000,000
		이	하	여	백	
<b>합계</b>						<b>₩5,131,000,000</b>

심사확인은 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
이종현

이종현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 “등촌1동주민센터” 서측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)으로서 구매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

소재지	서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 공항대로51길 17-21]		
건물명 및 층·호수	제에이동 제1층 제비01호 외 11개호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	581.5	560.52	-1/5
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	도시형생활주택	2022.10.20

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(1)	지1 / 비01	사무소	41.75	23.78	65.53	23.711
(2)	1 / 101	다세대주택	28.28	16.12	44.4	16.06
(3)	1 / 102	다세대주택	29.99	17.09	47.08	17.031
(4)	1 / 103	다세대주택	50.16	28.59	78.75	28.486
(5)	2 / 201	다세대주택	28.28	16.12	44.4	16.06
(6)	2 / 202	다세대주택	29.99	17.09	47.08	17.031

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)
(7)	2 / 203	다세대주택	50.16	28.59	78.75	28.486
(8)	3 / 301	다세대주택	28.28	16.12	44.4	16.06
(9)	3 / 302	다세대주택	29.99	17.09	47.08	17.031
(10)	3 / 303	다세대주택	50.16	28.59	78.75	28.486
(11)	4 / 401	다세대주택	57.55	32.8	90.35	32.684
(12)	4 / 402	다세대주택	63.53	36.21	99.74	36.08
<b>합계</b>			<b>488.12</b>	<b>278.19</b>	<b>766.31</b>	<b>277.206</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 12월 8일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2023년 12월 8일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 목적으로 감정평가한 것으로 감정평가서는 담보목적 등 공매 목적 외의 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없음.

나. 본건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문부재로 건물 내부를 직접 확인하지 못하여 평면도면 및 외관상 건물구조 및 상태의 관찰과 탐문 등에 의하였는 바, 공매 진행 시 참고 바람.

다. 본건 기호 (1)(비01호)는 북서측 도로와 맞닿은 주차장 출입구 기준 1층임.

라. 임대관계는 미상임.

마. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 관련공부에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

- ① 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 . 향별 . 위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 대상물건은 거래가 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 합리적이 아니한바, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본건의 면적, 구조 등은 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인은 평면도면 등에 의거하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지 및 건물의 배분가액 표시

구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 사의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분(“법원감정평가실무 및 한국부동산연구원 공동주택 토지·건물 배분비율작성연구(2021)” 등 (집합건물 토지, 건물 배분비율표) 참고)하여 “구분건물 평가명세표”상에 기재하였으니 공매진행시 참고바람.

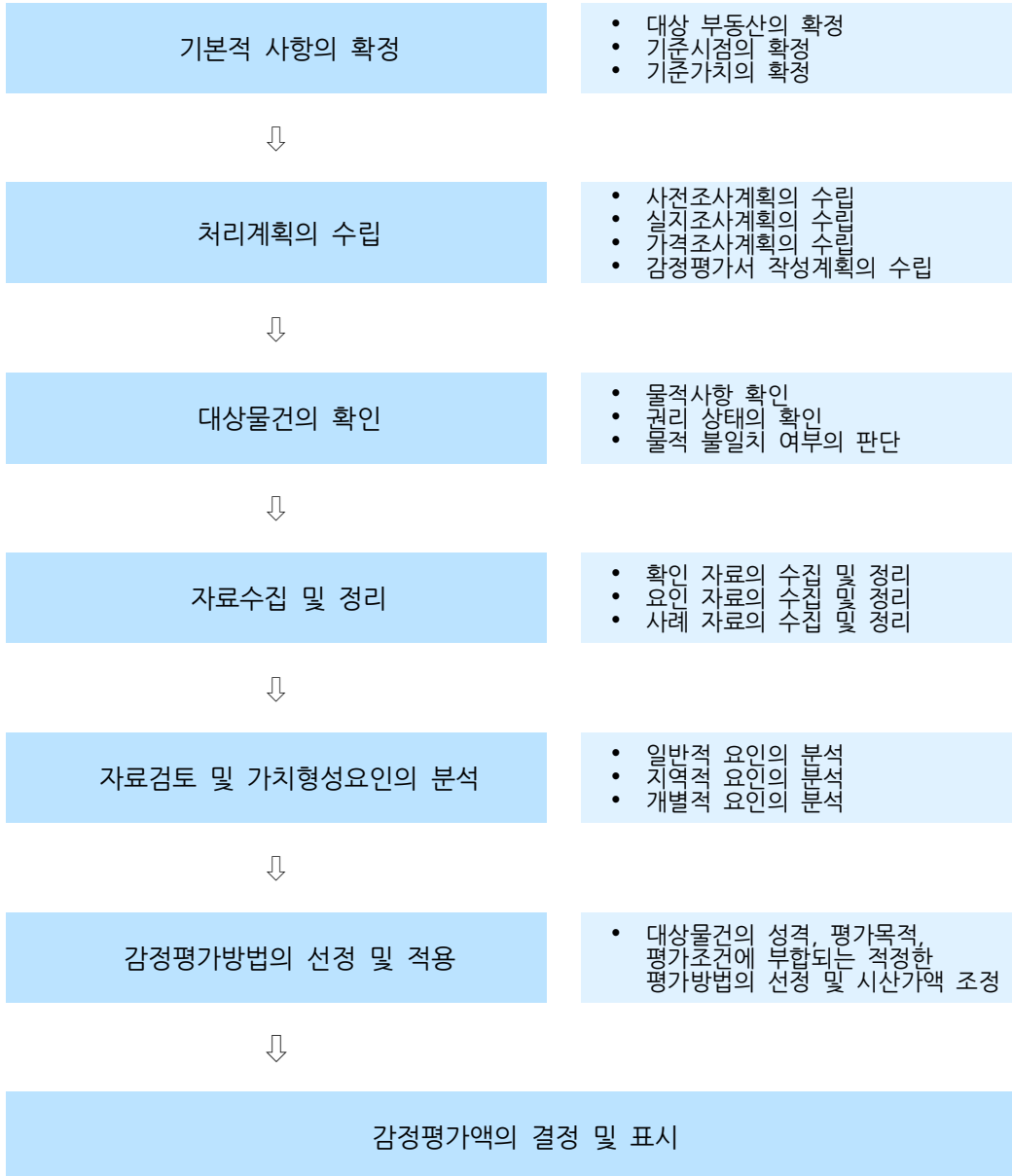
### ※ 한국 부동산 연구원 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)(2021)

구분	5년 이하		6~10년		11~15년		16~20년		21~25년		26~30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도지역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점	사용승인일
#1	등촌동 365-207 외 선밸리 1 / 101	근린생활 시설	47.76중 23.88	110,000,000	4,610,000	2022.12.12	2021.01.26
#2	등촌동 643-47 외 한강두유림11차 5 / 501	다세대주택	28.44	350,000,000	12,300,000	2023.08.13	2020.04.21
#3	등촌동 643-47 외 한강두유림11차 3 / 304	다세대주택	37.67	460,000,000	12,200,000	2023.06.03	2020.04.21
#4	등촌동 643-16 외 라테라스 5 / 502	다세대주택	22.47	290,000,000	12,900,000	2022.10.15	2020.06.05

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	등촌동 654-40 에스엠파크빌 2 / 203	근린생활 시설	51.78	257,000,000	4,960,000	2022.07.18 법원경매	2017.08.22
#ㄴ	등촌동 653-14 소담밸리 3 / 303	다세대주택	28.13	391,000,000	13,900,000	2023.07.24 담보	2023.07.21
#ㄷ	등촌동 365-207 외 선밸리 2 / 204	다세대주택	26.59	327,000,000	12,300,000	2023.06.01 법원경매	2021.01.26
#ㄹ	등촌동 654-40 에스엠파크빌 6 / 602	다세대주택	25.98	310,000,000	11,900,000	2022.07.05 법원경매	2017.08.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
(1)	#1
(2) ~ (12)	#2

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	등촌동 365-207 외 선밸리 1 / 101	근린생활 시설	47.76중 23.88	31.265중 15.6325	110,000,000	4,610,000	2022.12.12 2021.01.26
#2	등촌동 643-47 외 한강두유림11차 5 / 501	다세대주택	28.44	19.077	350,000,000	12,300,000	2023.08.13 2020.04.21

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정

### ■ 본건 기호 (1) / 사례기호 #1

본건은 구분건물[근린생활시설]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 서울(집합상가) 자본수익률을 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

지역 (산정기간)	유형	시점 수정치	비고(계산식)
서울 (2022.12.12~2023.12.08)	집합상가	0.199% (1.00199)	$(1+0.0009*20/92)*(1-0.0015)*(1+0.0019)*(1+0.0008)*(1+0.0008*69/92)$ $\approx 1.00199$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 본건 기호 (2) ~ (12) / 사례기호 #2

본건은 구분건물[다세대주택]로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항 제 2호의 자가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 서울 강남지역 서남권(연립주택) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처: 한국부동산원 조사발표)

구분	적용치	비고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	96.5	2023년07월
기준시점 당시 매매가격지수	96.6	2023년10월
시점수정치	1.00104	96.6/96.5

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 상업용 [본건 기호 (1) / 비교사례 #1]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편의성(가로의 폭) 및 대중교통의 편의성(지하철) 등)에서 열세함.	0.98
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
건물 내부 요인	단지내 주차의 편리성	대등함.	1.00
	건물전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세함.	0.96
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	향별 효용		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
개별요인 비교치			0.941



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거용 [본건 기호 (2),(3) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.	0.90
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.946</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거용 [본건 기호 (4) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(층별 효용 및 전유부분의 면적 등)에서 열세함.	0.70
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.735</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거용 [본건 기호 (5),(6),(8),(9) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>1.051</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거용 [본건 기호 (7),(10) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세함.	0.78
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.819</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거용 [본건 기호 (11) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 복층구조 및 테라스 소재 등에서 우세)에서 열세함.	0.86
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.904</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 주거용 [본건 기호 (12) / 비교사례 #2]

요인 구분	세부 항목	검토의견	격차율
건물 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 비교사례 대비 건물외부요인(차량이용의 편리성 등)에서 우세함.	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍차·경관 등)		
건물 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 비교사례 대비 건물내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 우세함.	1.02
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	본건은 비교사례 대비 호별요인(전유부분의 면적 등에서 열세하나, 복층구조 및 테라스 소재 등에서 우세)에서 열세함.	0.80
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>개별요인 비교치</b>			<b>0.840</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	#1	4,610,000	1.000	1.00199	0.941	4,346,643	41.75	181,472,345	181,000,000
(2)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.946	11,647,901	28.28	329,402,640	329,000,000
(3)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.946	11,647,901	29.99	349,320,551	349,000,000
(4)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.735	9,049,902	50.16	453,943,084	454,000,000
(5)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	1.051	12,940,744	28.28	365,964,240	366,000,000
(6)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	1.051	12,940,744	29.99	388,092,913	388,000,000
(7)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.819	10,084,177	50.16	505,822,318	506,000,000
(8)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	1.051	12,940,744	28.28	365,964,240	366,000,000
(9)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	1.051	12,940,744	29.99	388,092,913	388,000,000
(10)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.819	10,084,177	50.16	505,822,318	506,000,000
(11)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.904	11,130,764	57.55	640,575,468	641,000,000
(12)	#2	12,300,000	1.000	1.00104	0.840	10,342,745	63.53	657,074,590	657,000,000
합 계							488.12	-	5,131,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(1)	지1 / 비01	41.75	181,000,000	비준가액
(2)	1 / 101	28.28	329,000,000	비준가액
(3)	1 / 102	29.99	349,000,000	비준가액
(4)	1 / 103	50.16	454,000,000	비준가액
(5)	2 / 201	28.28	366,000,000	비준가액
(6)	2 / 202	29.99	388,000,000	비준가액
(7)	2 / 203	50.16	506,000,000	비준가액
(8)	3 / 301	28.28	366,000,000	비준가액
(9)	3 / 302	29.99	388,000,000	비준가액
(10)	3 / 303	50.16	506,000,000	비준가액
(11)	4 / 401	57.55	641,000,000	비준가액
(12)	4 / 402	63.53	657,000,000	비준가액
결정된 감정평가액			5,131,000,000	



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강서구 등촌동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 공항대로51길 17-21	654-26, 654-27, 654-28, 654-89 제에이동	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층  지1층 1층 2층 3층 4층 5층				
1	동소	654-26	대	제2종 일반주거지역	97.5			
2	동소	654-27	대	제2종 일반주거지역	81			
3	동소	654-28	대	제2종 일반주거지역	195.4			
4	동소	654-89	대	제2종 일반주거지역	217.9			
(1)				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비01호	41.75	41.75	181,000,000	비준가액 (공용면적 23.78㎡ 포함)
				소유권 1,2,3,4.—	23.711	23.711		
				대지권	591.8			
(2)				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호	28.28	28.28	99,500,000 81,450,000	비준가액

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(3)				소유권	16.06	16.06	230,300,000	(공용면적 16.12㎡ 포함)
				1,2,3,4.---	-----			
(3)				대지권	591.8	토지·건물	98,700,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호	29.99			
(4)				소유권	17.031	17.031	244,300,000	
				1,2,3,4.---	-----			
(4)				대지권	591.8	토지·건물	104,700,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제103호	50.16			
(5)				소유권	28.486	28.486	317,800,000	
				1,2,3,4.---	-----			
(5)				대지권	591.8	토지·건물	136,200,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	28.28			
(5)				소유권	16.06	16.06		
				1,2,3,4.---	-----			
(5)				대지권	591.8	토지·건물		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(6)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.99	29.99	토지: 256,200,000	비준가액 (공용면적 17.09㎡ 포함)
							건물: 109,800,000	
							388,000,000	
							소유권 17.031	
(7)				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호	50.16	50.16	토지: 271,600,000	비준가액 (공용면적 28.59㎡ 포함)
							건물: 116,400,000	
							506,000,000	
							소유권 28.486	
(8)				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	28.28	28.28	토지: 354,200,000	비준가액 (공용면적 16.12㎡ 포함)
							건물: 151,800,000	
							366,000,000	
							소유권 16.06	
(9)				(내) 철근콘크리트구조	591.8	16.06	토지: 256,200,000	
							건물: 109,800,000	
							대지권 591.8	


# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(10)				제3층 제302호	29.99	29.99	388,000,000	비준가액 (공용면적 17.09㎡ 포함)
				소유권	17.031			
				1,2,3,4.— 대지권	— 591.8	17.031		
						토지·건물		
						토지:	271,600,000	
						건물:	116,400,000	
(내)								
철근콘크리트구조								
(11)				제3층 제303호	50.16	50.16	506,000,000	비준가액 (공용면적 28.59㎡ 포함)
				소유권	28.486			
				1,2,3,4.— 대지권	— 591.8	28.486		
						토지·건물		
						토지:	354,200,000	
						건물:	151,800,000	
(내)								
철근콘크리트구조								
(12)				제4층 제401호	57.55	57.55	641,000,000	비준가액 (공용면적 32.8㎡ 포함)
				소유권	32.684			
				1,2,3,4.— 대지권	— 591.8	32.684		
						토지·건물		
						토지:	448,700,000	
						건물:	192,300,000	
(내)								
철근콘크리트구조								
(12)				제4층 제402호	63.53	63.53	657,000,000	비준가액 (공용면적 36.21㎡ 포함)
				소유권	36.08			
				1,2,3,4.— 대지권	— 591.8	36.08		

# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토지: 건물:	459,900,000 197,100,000	
합 계							₩5,131,000,000	
				이 하	여 백			

## 구분건물 개별요인 분석표-2

소 재 지	서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지
건 물 명 칭 및 동 · 호 수	제에이동 제지1층 제비01호 외 11개호
지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 '등촌1동주민센터' 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위 환경은 대체로 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량 출입 용이하며, 인근에 노선버스정류장 및 서울 지하철 9호선 “증미역”이 소재하는 등 제반 교통사정은 대체로 양호함.
접 면 도로 상 황	본건 건물 북서측으로 노폭 약 4~5미터 내외의 포장도로에 접함.
주 위 환 경	

## 구분건물 개별요인 분석표

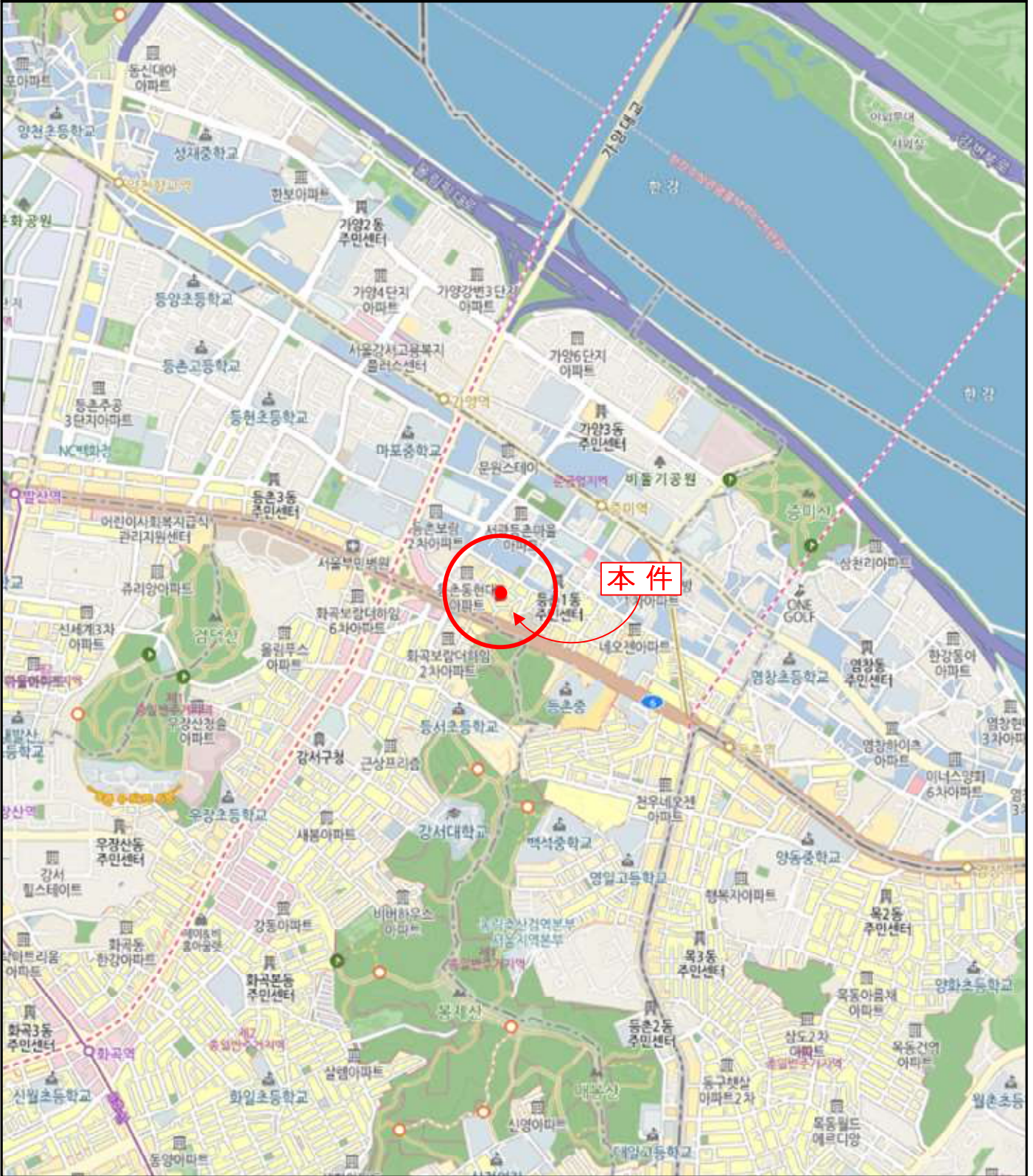
건물의 구조 및 마감재 등	구조 : 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 규모 : 지하 1층 / 지상 5층 외벽 : 외장타일 붙임 마감 등 창호 : 하이샤시 및 PVC 창호 등임.						
이 용 상 황	기호 (1) : 공부상 근린생활시설임. 기호 (2) ~ (12) : 공부상 다세대주택임. (후첨 “호별배치도” 및 “내부구조도” 참조)						
관 리 상 태	❶ 양호 ❷ 보통 ❸ 불량			사 용 승 인 일		2022.10.20	
부 대 설 비 등	급배수 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	비고
	○	○	-	-	○	○	-
공부와의 차이 및 기 타	-						
본 건 전 경							



# 광역 위치도

소재지

서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외





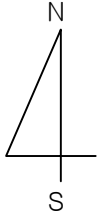
# 위 치 도

소재지

서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외



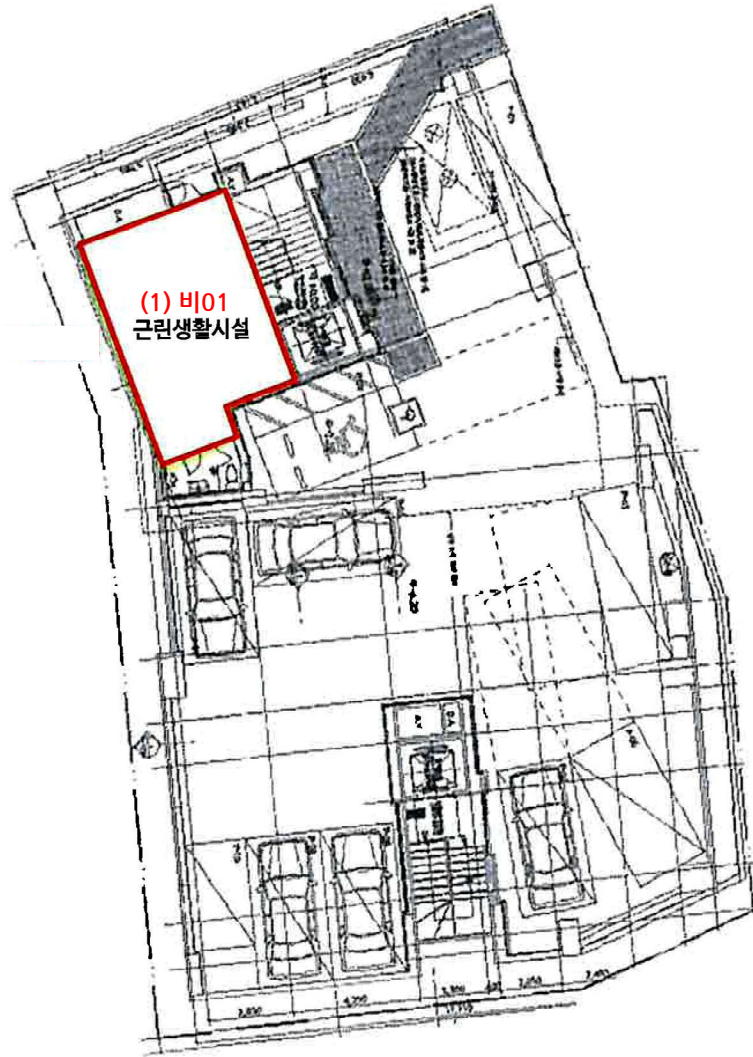
# 호별배치도 및 내부구조도



No Scale

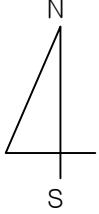
[ 제에이동 제지1층 제비01호 ]

제지1층 호별배치도 및 내부구조도





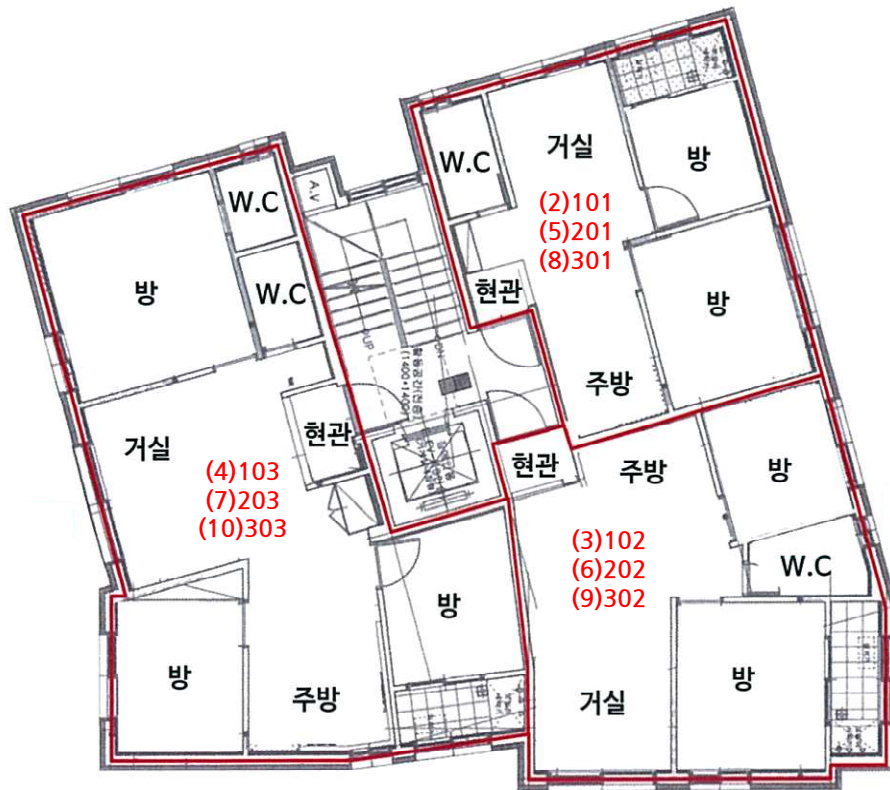
# 호별배치도 및 내부구조도



No Scale

[ 제에이동 제1층 제101호 외 ]

제1~3층 (각 동일) 호별배치도 및 내부구조도

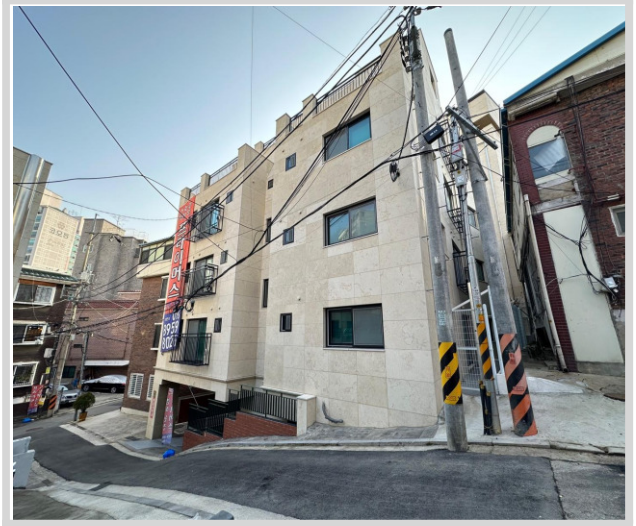




# 사 진 용 지



본건 A동 건물 전경



본건 A동 건물 전경



본건 A동 공동현관문 전경



본건 주위 전경

# (주)가람감정평가법인

우)13590 경기도 성남시 분당구 서현동254-4 여암빌딩 5층 502호  
E-Mail: kaaram04@kapaland.co.kr 홈페이지: http://kaaram.com/

TEL: 031)707-5733  
FAX: 031)707-5766

문서번호 0523-12-07002  
시행일자 2023.12.12  
수 신 농협자산관리회사  
참 조  
제 목 감정평가의뢰에 대한 회보

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 감사드리오며, 귀 사 의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2023.12.07 일자로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지 제에이동 제1층 제101호 외 11개호』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.
3. 우리 법인은 『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인 동부지사장



# 수수료 청구서

감정서번호: 가람 0523-12-07002  
2023.12.12

## 농협자산관리회사 귀하

### 사백일십오만사천칠백원정(₩4,154,700.-)

2023.12.07일자 우리 법인에 의뢰하신『서울특별시 강서구 등촌동 654-26 외 3필지 제에이동 제1층 제 101호 외 11개호』에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 『감정평가법인등의 보수에 관한 기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

### - 청구내역-

과목	금액	비고
감정평가수수료	₩3,589,360	$3,516,000 + (131,000,000 \times 7/10,000 \times 0.8)$ $\approx 3,589,360$
실비	여비	48,000
	토지조사비	-
	물건조사비	120,000
	공부발급비	16,000
	기타실비	4,000
	자료수집비	-
소계	188,000	
특별용역비	-	
공급가액	3,777,000	1,000원 미만 절사
부가세	377,700	
합계	4,154,700	
기납부착수금	0	
정산청구액	₩4,154,700	

### ■ 송금처

농협은행(주)( 171-17-004337 ) 예금주: (주)가람감정평가법인동부지사

◆ 수수료 입금 시 입금자 명의를 감정서 번호(0523-12-07002)로 하여 주시기 바랍니다.

◆ 국세청 부가가치세법 16조 개정에 따라 2011년 1월 1일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-0000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

(주)가람감정평가법인 동부지사장

TEL: 031-707-5733 FAX: 031-707-5766

법인 사업자등록번호: 129-85-29149

# 실비내역

과목	금액	내역
토지조사비		
물건조사비	120,000	12동 × 10,000원
여비교통비	48,000	
공부발급비	16,000	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 : 4부 × 1,000원 = 4,000원
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 : 12부 × 1,000원 = 12,000원
		:
특별용역비		
기타실비	4,000	사진 : 4장 × 1,000원 = 4,000원
		임대차확인서 :
		전입세대열람 :
		세무서등록사항열람 :
		:
자료수집비		
합계	188,000	
부가세	18,800	
총합계 (부가세포함)	206,800	

(주)가람감정평가법인 동부지사

TEL : 031)707-5733 FAX : 031)707-5766