

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 서울중앙지방법원

건명 : 파산자 박영주의 파산관재인 이기덕
소유물건(2025타경102655)

감정평가서 번호 : 하나 250417-00-027



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 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)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

김세종

김세종



감정평가액	일십구억삼천오백삼십일만육천구백원정 (₩1,935,316,900.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원		감정평가 목적		경매	
제출처	서울중앙지방법원		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산자 박영주의 파산관재인 이기덕 (2025타경102655)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 28	2025. 04. 28	2025. 04. 29	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	162.3	토지	162.3	-	1,338,065,000
	건물	309.7	건물	309.7	-	466,463,900
	제시외건물	(96.3)	제시외물건	96.3	-	130,788,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,935,316,900.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이정길				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 동작구 대방동 소재 '신대방삼거리역(7호선)' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 경매 목적 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타용도로 사용시 이로 인한 법인의 책임은 없는바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건 토지 중 남측 일부(25.4㎡)는 현황 '도로'로, 이를 구분하여 평가하되 면적사정은 일반건축물대장상 대지면적과 지적상 개략적인 측량에 의거 산출하였음.
- ③ 본 건물 일반건축물대장 현황도상 지1층 일부(현황 103호)는 공동취사장, 4층 일부(현황 501호 및 505호)는 근린생활시설로 등재되어 있으나, 현황 주택으로 이용 중인 것으로 탐문되는바 이를 감안하여 평가하였음.
- ④ 본 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 직접 확인이 불가하여, 부득이 건축물대장 현황도면과 외부 관찰에 의거 도시하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ⑤ 본 건물은 일반건축물대장 상 2019.5.13.자 주택과-16191호에 의거 무단증축에 의한 위반건축물(4층 : 주거 38.91㎡ 판넬/판넬)로 표기(부합물 및 중물로 판단되는 제시외건물 ㄱ)되어 있고, 그 외 1층 내지 3층에 부합물 및 중물로 판단되는 제시외 건물(확장발코니) ㄴ) 내지 ㄷ)이 소재하는바 외부관찰 및 탐문에 의한 구조, 사용자재, 시공정도, 이용상황 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 일반건축물대장 현황도면 및 개략적인 측량 등에 의하였음.
- ⑥ 위반건축물에 대해서는 이행강제금이 부과 중인 것으로 탐문되오니 경매 참여시 유의하시기 바람.

(토지 · 건물) 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 가	서울특별시 동작구 대방동	391-154	대	제2종 일반주거지역	162.3	136.9	9,210,000	1,260,849,000					
						25.4	3,040,000	77,216,000		현황 도로			
					상동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 대방동3길 17-12	위지상	단독 (다중)주 택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층	80.57	80.57	1,410,000	113,603,700	1,650,000 x43/50
									62.42	229.13	1,540,000	352,860,200	1,800,000 x43/50
	63.3												
	63.3												
	40.11								현황 주거용				
	소 계							₩1,804,528,900					
	<제시외건물>												
	(ㄱ)	동 소	391-154	주택일부 (내부 미상)	판넬조 판넬지붕	(41.7)	41.7	1,120,000	46,704,000	1,400,000 x28/35			
	(ㄴ)	동 소	391-154	주택일부 (발코니 확장)	철근콘크리트 구조	(10.8)	10.8	1,540,000	16,632,000	1,800,000 x43/50			
(ㄷ)	동 소	391-154	주택일부 (발코니	철근콘크리트 구조	(3.9)	3.9	1,540,000	6,006,000	1,800,000 x43/50				

(토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
(ㄹ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(3.5)	3.5	1,540,000	5,390,000	1,800,000 x43/50
(ㄱ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(10.8)	10.8	1,540,000	16,632,000	1,800,000 x43/50
(ㄴ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(3.9)	3.9	1,540,000	6,006,000	1,800,000 x43/50
(ㄷ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(3.5)	3.5	1,540,000	5,390,000	1,800,000 x43/50
(ㄹ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(10.8)	10.8	1,540,000	16,632,000	1,800,000 x43/50
(ㄱ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(3.9)	3.9	1,540,000	6,006,000	1,800,000 x43/50
(ㄴ)	동 소	391-154	주택일부 (balcony 확장)	철근콘크리트 구조	(3.5)	3.5	1,540,000	5,390,000	1,800,000 x43/50
소 계								₩130,788,000	
합 계								₩1,935,316,900.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 동작구 대방동 391-154	
토 지	용도지역	제2종일반주거지역
	이용상황	단독주택
	지 목	대
	면 적	162.3 m ²
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	단독(다중)주택 및 근린생활시설
	사용승인	2017.12.28
	연 면 적	309.7 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

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 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	동작구 대방동 391-154	162.3	대	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형 평지	3,636,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건 토지 중 남측 일부(25.4㎡)는 현황 '도로'로, 이를 구분하여 평가하되 면적사정은 일반건축물대장상 대지면적과 지적상 개략적인 측량에 의거 사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	동작구 대방동 391-472	151.1	대	단독주택	2종일주	세로(불)	정방형 평지	3,750,000	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 주거지역	0.836	서울특별시 동작구 (25.01.01~25.04.28) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.602 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.257 (1 + 0.00602) * (1 + 0.00257 * 28/31) ≒ 1.00836

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A] - 도로 부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
		행정적 조건		
기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.347	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
대	일반 주택지대	세로변	8,000,000-10,000,000	2종일주

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	동작구 대방동 ***_***	314	2종일주	대 단독주택	2024.09.22	시가참고	9,130,000	-
(2)	동작구 대방동 ***_***	162	2종일주	대 단독주택	2023.01.31	시가참고	7,760,000	-
(3)	동작구 대방동 ***_***	81.8	2종일주	대 단독주택	2023.07.14	담보	7,870,000	-
(4)	동작구 대방동 ***_***	180.1	2종일주	대 단독주택	2025.03.17	시가참고	10,600,000	-
(5)	동작구 대방동 ***_***	148.7	2종일주	대 단독주택	2024.02.22	담보	10,000,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동작구 대방동 ***_**	2종일주 대/단독주택	2,250,000,000원 (@ 9,060,000원/m ²)	2024.07.04 2020.03.05	197.7m ² 329.77m ²	현황도로 포함.
	의견	1) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 단독(다중)주택 건물단가 : 1,800,000원/m ² X 46년/50년 ≒ 1,650,000원/m ² 건물가격 : 1,650,000원/m ² X 329.77m ² ≒ 544,120,500원 2) 토지면적 사정 : 183.46m ² + 14.24m ² (현황 도로부분) X 0.33 ≒ 188.2m ² 3) 토지가격 : (2,250,000,000원 - 544,120,500원) / 188.2m ² ≒ 9,060,000원/m ²				
#2	동작구 대방동 ***_**	2종일주 대/단독주택	1,550,000,000원 (@ 11,300,000원/m ²)	2024.09.28 2012.09.21	116.6m ² 239.76m ²	현황도로 포함.
	의견	1) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층 단독주택(다중주택) 및 제2종근린생활시설 건물단가 : 1,600,000원/m ² X 38년/50년 ≒ 1,210,000원/m ² 건물가격 : 1,210,000원/m ² X 239.76m ² ≒ 290,109,600원 2) 토지면적 사정 : 108.4m ² + 8.2m ² (현황 도로부분) X 0.33 ≒ 111.1m ² 3) 토지가격 : (1,550,000,000원 - 290,109,600원) / 111.1m ² ≒ 11,300,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	동작구 대방동 ***_**	2종일주 대/단독주택	3,006,000,000원 (@ 9,780,000원/㎡)	2025.03.05 1975.06.24	307.4㎡ 194.24	KAIS 실거래
	의견	1) 건물의 노후도 및 관리상태 등을 고려할 때 건물가액은 토지에 화체된 것으로 사료됨. 2) 토지가격 : 3,006,000,000원 / 307.4㎡ ≒ 9,780,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS))

(바) 경매 동향

용도별	서울 동작구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	31,417,307,353	23,785,133,499	75.7	62	16	25.8
근린주택	10,412,545,380	9,100,711,400	87.4	11	4	36.4
다가구	6,139,910,800	5,257,500,000	85.6	10	3	30.0
단독주택	14,864,851,173	9,426,922,099	63.4	41	9	22.0
토지	9,304,998,810	7,682,312,000	82.6	41	9	22.0
대지	9,304,998,810	7,682,312,000	82.6	36	9	25.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	9,130,000	1.0144	1.000	0.950	8,798,398		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.326	2.32
	3,750,000	1.00836	-	-	3,781,350		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.22 ~ 2025.04.28, 동작구 주거지역) : 1.44% (1.0144)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로의 폭 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	3,750,000	1.00836	1.000	1.050	2.32	9,211,368	9,210,000	대지부분
	A	3,750,000	1.00836	1.000	0.347	2.32	3,044,138	3,040,000	도로부분

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	동작구 대방동 ***_**	2종일주 대/단독주택	2,250,000,000원 (@ 9,060,000원/㎡)	2024.07.04 2020.03.05	197.7㎡ 329.77㎡	현황도로 포함.
	의견	1) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 단독(다중)주택 건물단가 : 1,800,000원/㎡ X 46년/50년 ≒ 1,650,000원/㎡ 건물가격 : 1,650,000원/㎡ X 329.77㎡ ≒ 544,120,500원 2) 토지가격 : (2,250,000,000원 - 544,120,500원) / 188.2㎡ ≒ 9,060,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거지역	2.103	서울특별시 동작구 (24.07.04~25.04.28) 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.248 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.267 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.230 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.193 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.158 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.178 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.602 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.257 $(1 + 0.00248 * 28/31) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00602) * (1 + 0.00257 * 28/31) \approx 1.02103$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.998	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]-도로부분

조 건	항목	세항목	격차율	비고		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건이 사례 대비 열세함.		
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	본건이 사례 대비 우세함.		
		상가와의 접근성				
		공공 및 편의시설과의 접근성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도				
		하수도				
		도시가스				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무					
	특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형 획지				
	방위, 고저 등	방 위				
		고 저				
		경사지				
	접면도로 상태	각 지				
		2면획지				
		3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	공법상 제한(현황 도로)을 감안함.		
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.		
		기타				
개별요인비교치 (누계)			0.329	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m²)	시산가액 (단가)(원/m²)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m²)							
1	#1	9,060,000	1.000	1.02103	1.000	0.998	9,232,030	9,230,000	대지 부분
	#1	9,060,000	1.000	1.02103	1.000	0.329	3,043,424	3,040,000	도로 부분

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m²)	거래사례비교법 (원/m²)	비고
1	9,210,000	9,230,000	대지부분
1	3,040,000	3,040,000	도로부분

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
가	지하1층 / 지상4층	철근콘크리트구조 평스라브지붕	단독(다중)주택 및 근린생활시설	309.7	2017.12.28	중

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가	○	—	○	○	—	—	—	—	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

- ① 본 건물 일반건축물대장 현황도상 지하1층 일부(현황 103호)는 공동취사장, 4층 일부(현황 501호 및 505호)는 근린생활시설로 등재되어 있으나, 현황 주택으로 이용 중인 것으로 탐문되는바 이를 감안하여 평가하였음.
- ② 이해관계인의 부재 및 시건장치 등 사유로 내부확인이 불가하여, 공부상 기재된 구조와 용도 및 탐문된 이용상황 등에 의거 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	철근콘크리트구조 평스라브지붕	1,550,000	100,000	1,650,000	50	지1층 (단독(다중)주택)
		1,700,000	100,000	1,800,000	50	1층~4층 (단독(다중)주택)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동·유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,832,000	50 (45~55)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	지1층 (단독(다중)주택)	1,650,000	50	7	7	43	43/50	1,410,000	-
가	1층~4층 (단독(다중)주택)	1,800,000	50	7	7	43	43/50	1,540,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,338,065,000 원
	건 물	466,463,900 원
	제시외물건	130,788,000 원
	합 계	1,935,316,900원
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

~.

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 동작구 대방동 소재 '신대방삼거리역(7호선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다가구주택, 다세대주택, 아파트단지, 근린생활시설 등에 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 신대방삼거리역(7호선)등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접 토지 및 도로 대비 평탄하게 조성된 정방형 토지로서 현황 단독주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 4m내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

■ 일련번호 1) 도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이
- (2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
- (3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

본건은 공부상 '대'이나 현황 남측 일부(25.4㎡)는 도로로 이용 중이며, 면적은 일반건축물대장상 대지면적과 개략적인 현황 측량 등에 의거 사정하였음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계
- 미상임.
- 2)기타

-.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 중물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(1) 건물의 구조 철근콘크리트구조, 평스라브지붕 평가건으로서, 외벽 : 석재 붙임 마감 등, 창 : 하이샷시 창호 임. 내벽, 바닥 : 미상임. *본건 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 외부관찰을 기준으로 작성하였음. (2) 이용상태 단독(다중)주택으로 이용중임. (3) 설비내역 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 기본적인 급배수 및 위생설비 등의 설비가 되어 있는 것으로 조사됨. (4) 부합물 및 중물 ㄱ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(2) 4층 소재 주택일부(내부미상) 약 41.7㎡ ㄴ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡ ㄷ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡ ㄹ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡ ㅁ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡ ㅂ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡		

건물 감정평가요항표

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

ㄱ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡

ㅇ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡

ㄷ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡

ㄹ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡

*후첨 '사진용지', 지적 및 건물개항도와 같이 부합물 및 종물로 판단되는 제시외건물 ㄱ)~ㄹ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

1) 본건 일반건축물대장 건축물현황도 상 지1층 일부(현황103호)는 공동취사장, 4층 일부(현황 501호, 505호)는 근린생활시설으로 등재되어 있으나, 현황 주택으로 이용 중인 것으로 탐문됨.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

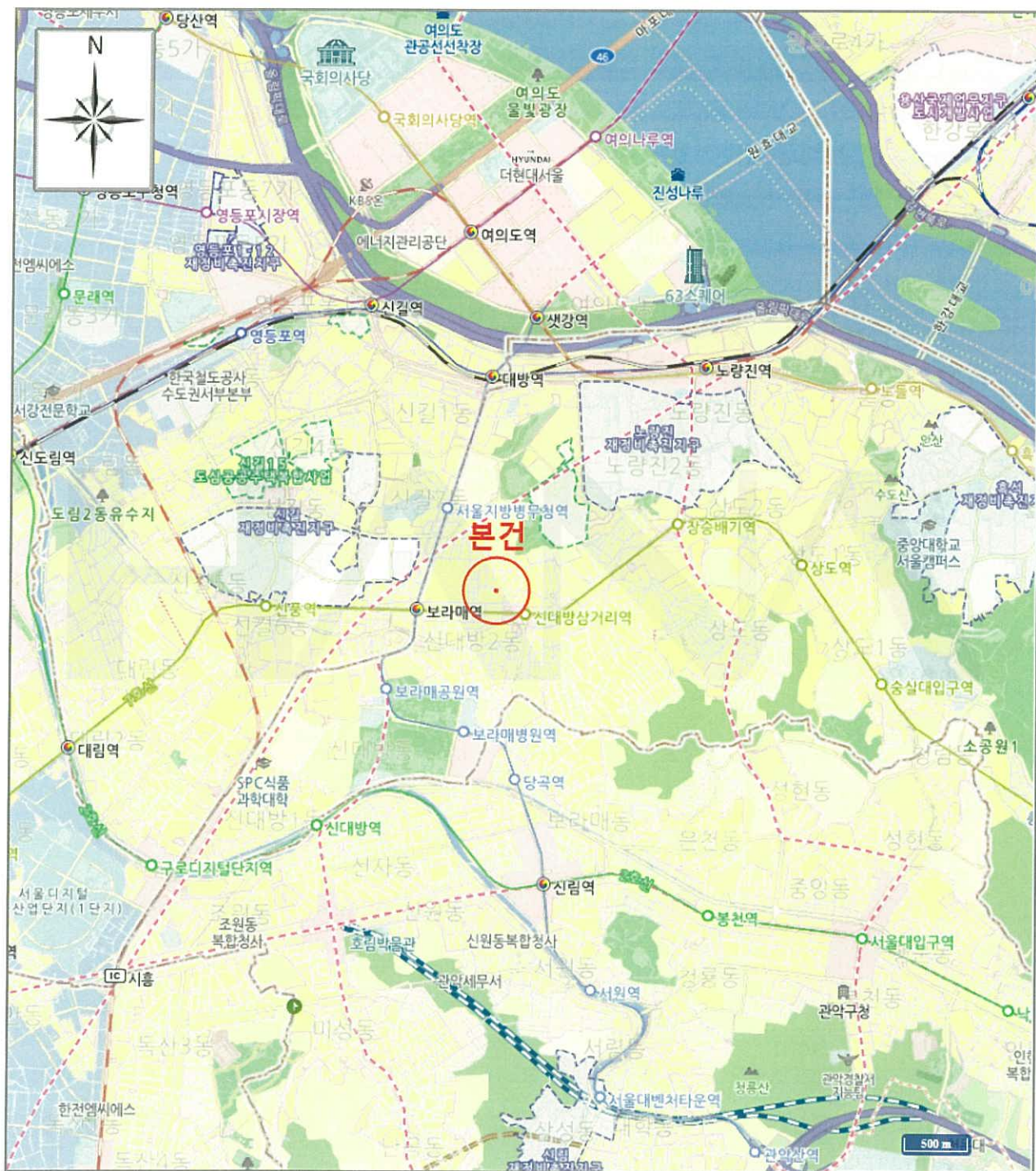
1) 본 건물은 일반건축물대장 상 2019.5.13.자 주택과-16191호에 의거 무단증축에 의한 위반건축물(4층 : 주거 38.91㎡ 판넬/판넬)로 표기(부합물 및 종물로 판단되는 제시외건물 ㄱ))되어 있고, 그 외 1층 내지 3층에 부합물 및 종물로 판단되는 제시외 건물(확장발코니) ㄴ) 내지 ㄹ)이 소재하는바 외부관찰 및 탐문에 의한 구조, 사용자재, 시공정도, 이용상황 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 일반건축물대장 현황도면 및 개략적인 측량 등에 의하였음.

2) 위반건축물에 대해서는 이행강제금이 부과 중인 것으로 탐문되오니 경매 참여시 유의하시기 바람.

광역위치도

소재지

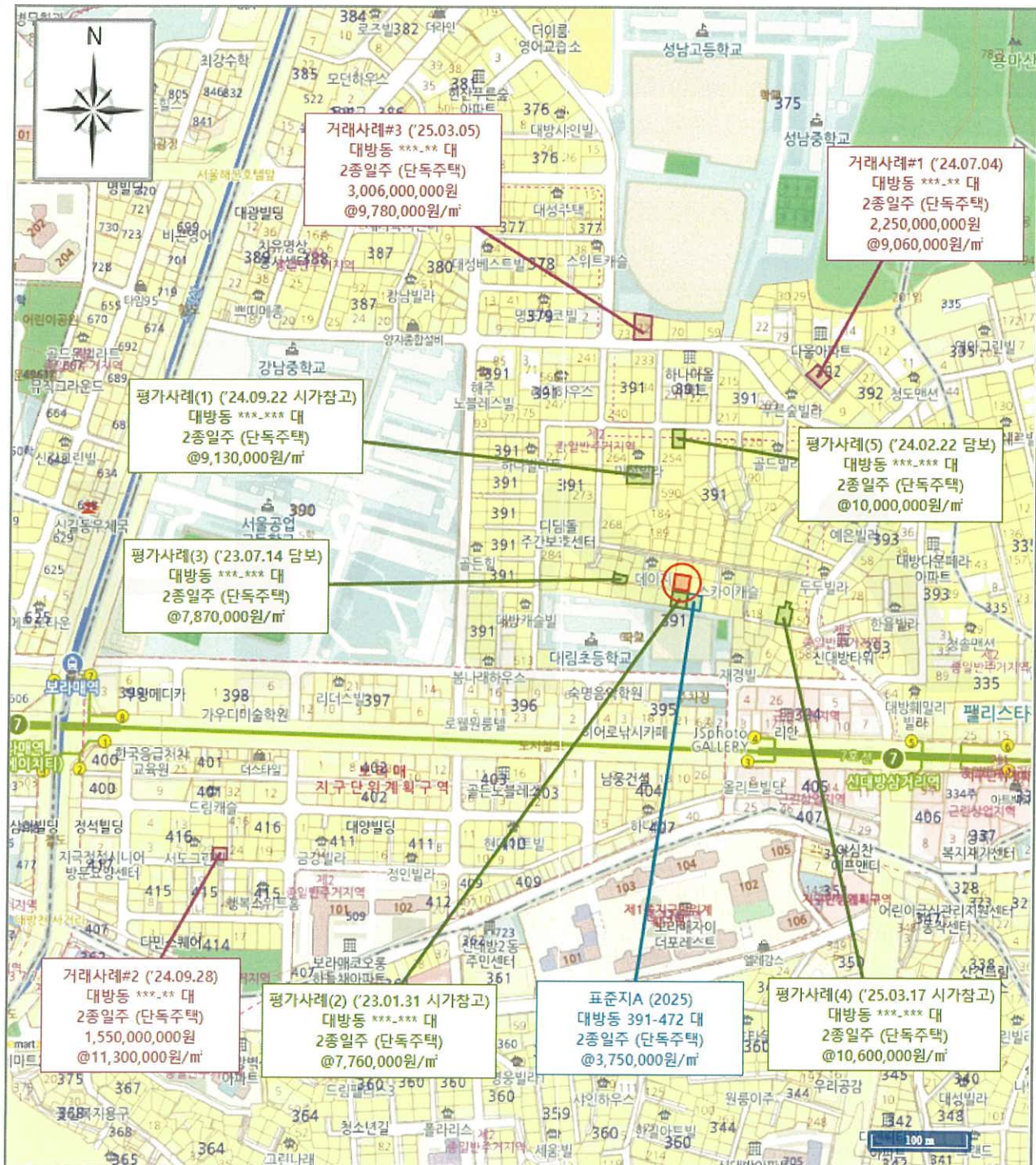
서울특별시 동작구 대방동 391-154



가 격 참 고 도

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



[범 례]

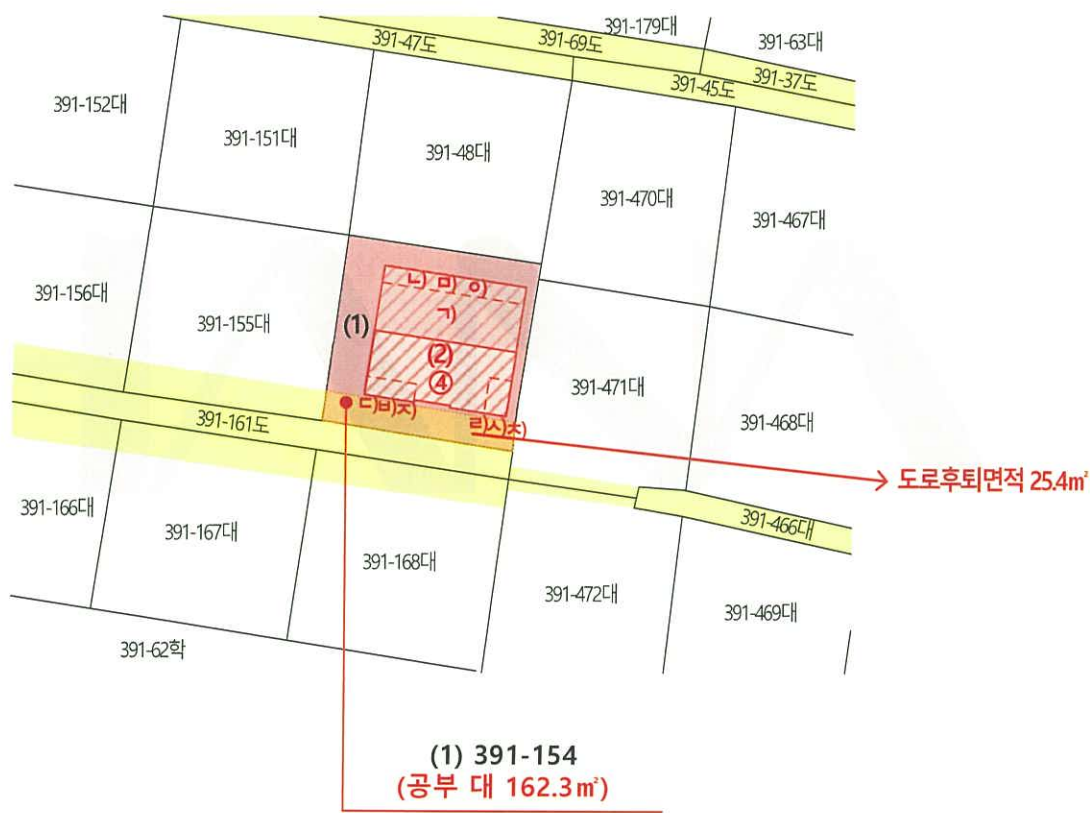
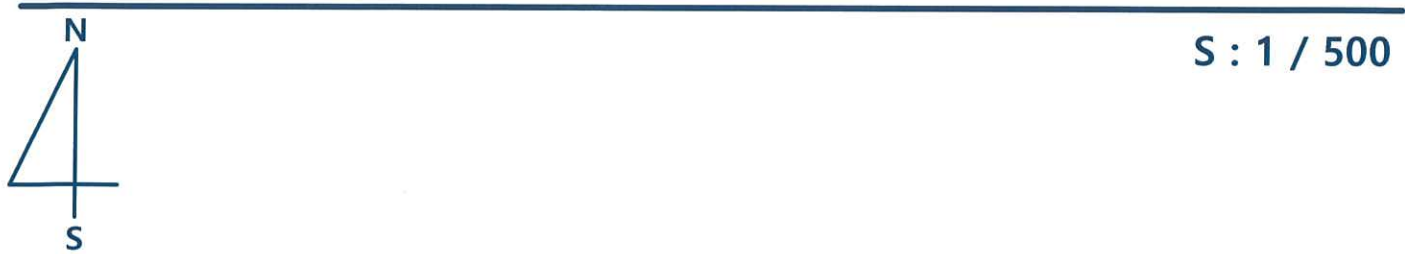
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지 적 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 개황도 및 내부구조도

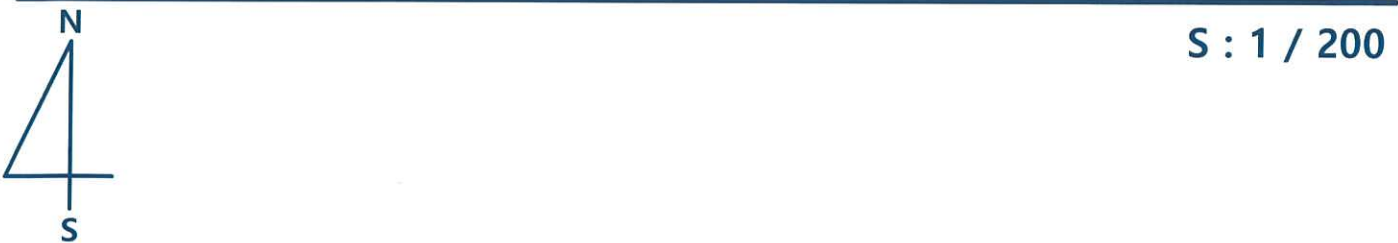


S : 1 / 200



[일련번호(2) 지1층 (공부 80.57㎡)]

건물 개황도 및 내부구조도



[일련번호(2) 1층 (공부 62.42㎡)]

[제시외 건물]

- ㄴ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡
- ㄷ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡
- ㄹ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 1층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡

건물 개황도 및 내부구조도



S : 1 / 200



[일련번호(2) 2층 (공부 63.3㎡)]

[제시외 건물]

- ㄱ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡
- ㄴ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡
- ㄷ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 2층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡

건물 개황도 및 내부구조도



S : 1 / 200

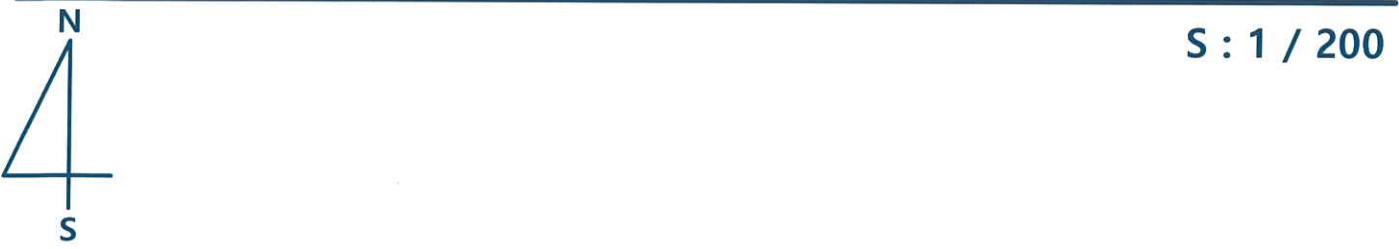


[일련번호(2) 3층 (공부 63.3㎡)]

[제시의 건물]

- ㅇ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 10.8㎡
- ㅈ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.9㎡
- ㅊ) 벽체이용 철근콘크리트구조 일련번호(2) 3층 소재 주택일부(발코니확장) 약 3.5㎡

건물 개황도 및 내부구조도



[일련번호(2) 4층 (공부 40.11㎡)]

[제시외 건물]
ㄱ) 판넬조 판넬지붕 일련번호(2) 4층 소재 주택일부(내부미상) 약 41.7㎡

사 진 용 지

소재지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



본건 전경



주위 환경



도로후퇴부분



제시외 건물 (ㄱ)

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



현황 101호 출입구



현황 102호 출입구



현황 103호 출입구



현황 104호 출입구

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



현황 105호 출입구



현황 201호 출입구



현황 202호 출입구



현황 203호 출입구

사 진 용 지

소 재 지

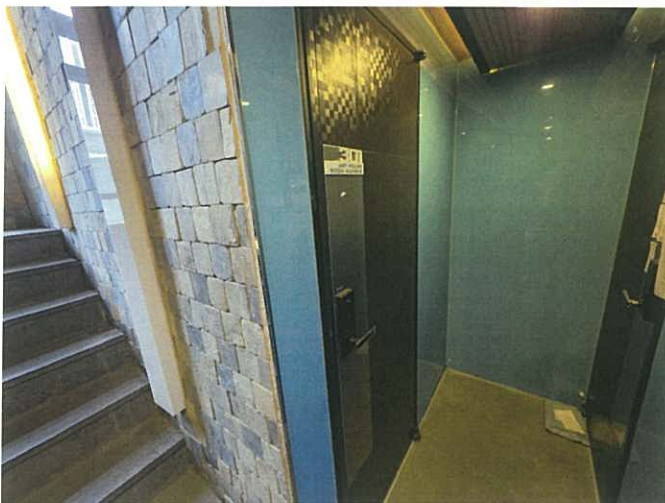
서울특별시 동작구 대방동 391-154



현황 204호 출입구



현황 205호 출입구



현황 301호 출입구



현황 302호 출입구

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



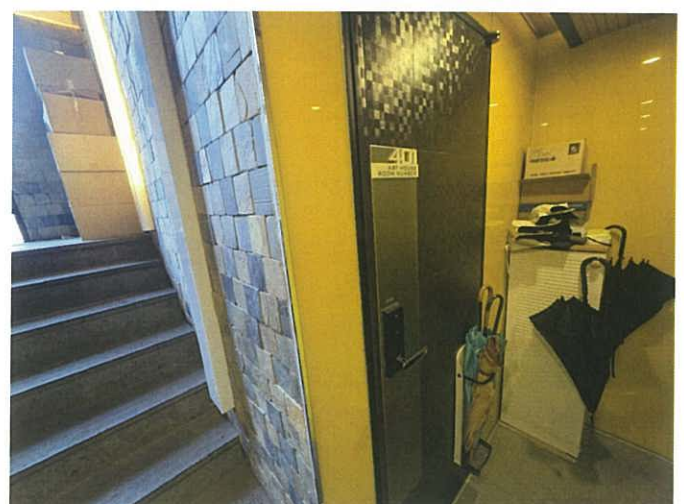
현황 303호 출입구



현황 304호 출입구



현황 305호 출입구



현황 401호 출입구

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



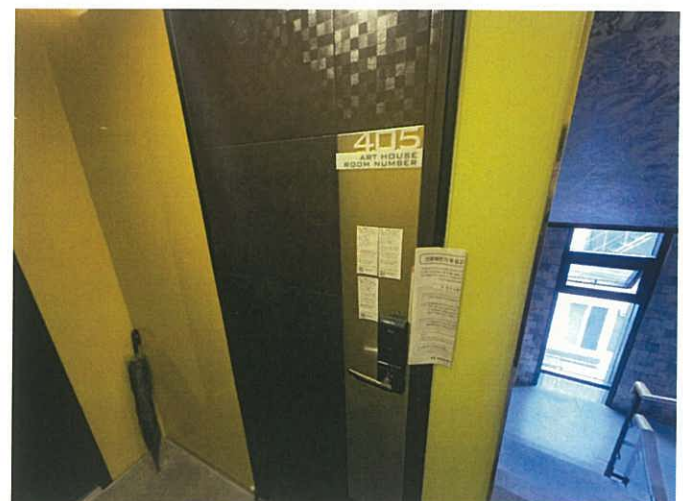
현황 402호 출입구



현황 403호 출입구



현황 404호 출입구



현황 405호 출입구

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



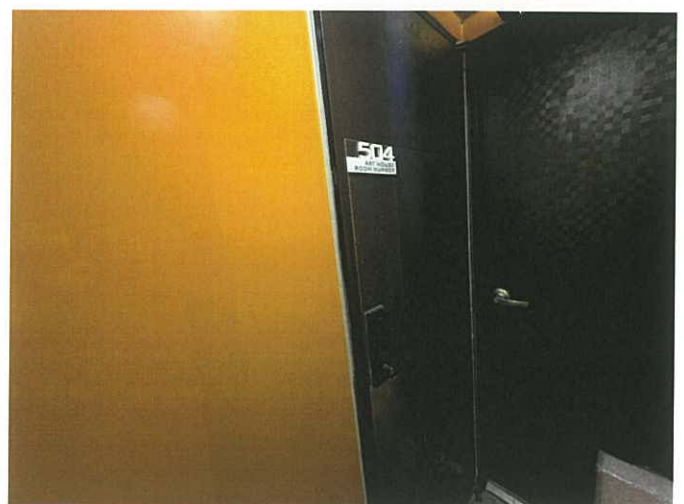
현황 501호 출입구



현황 502호 출입구 (제시외 건물 ㄱ))



현황 503호 출입구 (제시외 건물 ㄱ))



현황 504호 출입구 (제시외 건물 ㄱ))

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 동작구 대방동 391-154



현황 505호 출입구