감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철
건 명	손지은 소유물건(2024타경103325)
감정평가서번호	DA242-012601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

감정평가법인 대일감정원
Daeil Appraisal Board

06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : 02-2105-6500 | FAX : 02-2105-6565 | www.idab.co.kr

DA242-012601

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 종 성 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대표이사 김이건

감정평가액	이십삼억사천육백오십팔만구천삼백오십원정(₩2,346,589,350.-)				
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철	감 정 평 가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울남부지방법원 경매7계	기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	손지은 (2024타경103325)	감 정 평 가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참 고 사 항	-	2024.01.29	2024.01.26 ~ 2024.01.29	2024. 02. 02	

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	201	토지	201	8,890,000	1,786,890,000
	건물	398.06	건물	398.06	-	558,013,050
	제시외건물	(7.3)		7.3	231,000	1,686,300
	합 계					₩2,346,589,350

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 尹 漢 根 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 지하철 1호선과 5호선의 환승역인 “신길역” 남동측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, 서울남부지방법원 경매7계의 경매목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시 기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.29.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 실지조사 실시 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.26. 및 2024.01.29.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 층별 이용상황별로 가치를 달리하는바, 구분하여 감정평가하였으며, 제시외건물(종물 및 부합물)은 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

4. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」제 12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

5. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

6. 본건 일련번호(2) 중 일반건축물대장상 대지면적(193.3㎡)에서 제외되는 부분(7.7㎡)은 토지이용계획사항 중 '건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)' 부분으로, 현황 도로부분인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

7. 본건 일련번호(1), (2) 토지는 다중주택이 소재하는 일단의 건부지로 이용중이며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적으로 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 판단되어 일괄하여 감정평가하였음.

8. 후첨 "건물개황도"와 같이 본건 토지 일련번호(1), (2) 지상 건축물 기호(가) 5층에 제시외건물(종물 및 부합물) 기호㉠(조립식 판넬조, 용도미상, 약 5.6㎡), ㉡(조립식 판넬조, 용도미상, 약 1.7㎡)이 소재하며, 제시외건물(종물 및 부합물) 기호㉠, ㉡의 면적은 개략적인 실측 면적으로서 측량에 의한 정확한 면적과 차이가 있을 수 있으니, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 건물의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 일반건축물대장상 건축물 현황도와 현지 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매참여시 재확인 바람.

2. 본건은 등기사항전부증명서상 건물 용도가 '단독주택(다중주택)' 이나, 현황 및 일반건축물대장상 용도는 '주상용(근린생활시설 및 단독주택(다중주택))' 인바 일반건축물대장을 기준으로 감정평가하였음.

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 영등포구 신길동	97-63	대	제2종 일반주거지역	99	201	8,890,000	1,786,890,000	일단지
2	"	97-62	대	제2종 일반주거지역	102				
가	서울특별시 영등포구 신길동	97-62, 97-63	단독주택 (다중주택)	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 5층					일반건축물 대장상 '주상용'
	[도로명주소] 서울특별시 영등포구 영등포로67가길 16			1층	74.28	172.73	1,323,000	228,521,790	근린생활시설 1,470,000 ×45/50
				2층	98.45				
				3층	75.47	213.29	1,494,000	318,655,260	단독주택 1,660,000 ×45/50
				4층	75.47				
				5층	62.35				
				옥탑1층 (연면적제외)	12.04	12.04	900,000	10,836,000	1,000,000 ×45/50
	소 계							**₩2,344,903,050**	
	(제시외건물)								
ㄱ	서울특별시 영등포구 신길동	97-62, 97-63	(용도미상)	(조립식 판넬 지붕)	(5.6)	5.6	231,000	1,293,600	관찰감가 270,000 ×30/35
ㄴ	서울특별시 영등포구 신길동	97-62, 97-63	(용도미상)	(조립식 판넬 지붕)	(1.7)	1.7	231,000	392,700	관찰감가 270,000 ×30/35
	소 계							**₩1,686,300**	
	합 계							**₩2,346,589,350.-**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	신길동 97-63	대	99	2종일주 주상용 (일단지)	세로(가)	사다리형 평지	3,910,000
2	신길동 97-62	대	102				3,910,000
합계			201				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가 요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	신길동 97-62외	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층	단독주택 (다중주택) 및 근린생활시설	398.06	2018.04.18	-

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가 요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

3. 제시외건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
㉠	신길동 97-62외	조립식 판넬조	용도 미상	5.6	-	5층 소재
㉡	신길동 97-62외	조립식 판넬조	용도 미상	1.7	-	5층 소재

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가 요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11560-685(A)	신길동 98-33	116	대	2종일주	사다리형	신길역 남동측 인근	3,981,000
			단독주택	세로(가)	평지		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

-대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.01.29.
-대상지역 : 서울특별시 영등포구
-용도지역 : 주거지역
-지가변동내역

기 간	지가변동률(시점수정치)	비고
2024.01.01. ~ 2024.01.29.	0.311%×29/31	12월 지가변동률 : 0.311%
누 계	0.291% (1.00291)	(1+0.00311×29/31)

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 1월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황 과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선등 과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2 (일단지)	(A)신길동 98-32	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 비교표준지와 비교하여 행정적 요인(본건 일부 현황 도로 등) 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가사례·거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신길동 61-55	대	68	2종일주 단독	614,040,000	9,030,000	가사소송 2023.01.20
2	신길동 2-27	대	129	2종일주 단독	1,136,490,000	8,810,000	법원경매 2023.10.13
3	신길동 95-127	대	390	2종일주 단독	4,251,000,000	10,900,000	담보 2023.02.09

※평가사례(1)은 전체 토지면적 136㎡ 중 68㎡에 대한 평가이며, 일반건축물대장상 대지면적은 135.5㎡로 0.5㎡가 건축선 후퇴면적이나, 후퇴면적이 미미하여 미고려함.
※평가사례(2)는 기준시점 현재 개발행위허가제한지역(2023.12.28.지정) 내에 소재한 토지이나, 지정 이전에 평가되었음.

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	신길동 98-35	대	132	2종일주	1,570,000,000	9,000,000	2023.04.11
		건물	290.9	단독주택			2013.12.17
	건물가액 산정 : 290.9 × 1,312,000(1,600,000×41/50) = 381,660,800원 토지거래단가 산정 : { 1,570,000,000 - 381,660,800 = 1,188,339,200 } ÷ 132.0 = 9,000,000원/㎡						
2	신길동 95-189	대	116	2종일주	1,050,000,000	9,050,000	2023.10.27
		-	-	단독주택			-
	본 거래사례는 토지만의 거래임.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
3	신길동 95-190	대	112	2종일주	1,255,500,000	11,100,000	2023.02.28
		건물	175.58	단독주택			1980.08.27
	건물가액 산정 : 175.58 × 256,000(1,500,000×3/45) = 17,558,000원 토지거래단가 산정 : { 1,255,500,000 - 17,558,000 = 1,237,942,000 } ÷ 112.0 = 11,100,000원/㎡						

※거래사례(1),(3)은 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 산정한 토지단가임.

※거래사례(1)의 일반건축물대장상 대지면적은 126.95㎡로, 5.05㎡는 도로 후퇴면적임.

※거래사례(2),(3)은 기준시점 현재 개발행위허가제한지역(2023.12.28.지정) 내에 소재한 토지이나, 지정 이전에 거래되었음.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	세로변	주거용	8,500,000 ~ 9,300,000	본건 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신길동 97-63	대	99	3,910,000	387,090,000
2	신길동 97-62	대	102	3,910,000	398,820,000
합계			201		785,910,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
대지	서울 영등포구	최근1년	66.74	4	총 12건 중
다가구주택			76.35	2	총 9건 중
단독주택			75.41	2	총 6건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례 기준 표준지가액	= 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	9,030,000	1.10532	1.00	0.980	8,984,973

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.01.20. ~ 2024.01.29.	서울특별시 영등포구 주거지역	1.532% (1.01532)

㉡ 지역요인

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

대상토지 일련번호	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(각지 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	3,981,000	1.00291	3,992,585

(마) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

대상토지 일련번호	평가사례 기준 대상토지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	8,984,973	3,992,585	2.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 감정평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
11560-685(A)	신길동 98-33	평가사례 #1	2.25	1, 2

사. 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2 (일단지)	(A)3,981,000	1.00291	1.00	0.990	2.25	8,893,482	8,890,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	201	8,890,000	1,786,890,000	일단지

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	신길동 98-35	대	132	2종일주	1,570,000,000	2023.04.11
		건물	290.9	단독주택		2013.12.17

※거래사례(1)의 일반건축물대장상 대지면적은 126.95㎡로, 5.05㎡는 도로 후퇴면적임.

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	290.9	1,600,000	41/50	1,312,000	381,660,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,570,000,000	381,660,800	1,188,339,200

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	132	1,188,339,200	9,000,000	

라. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1, 2 (일단지)	1	9,000,000	1.00	1.01878	1.00	1.000	9,170,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.04.11. ~ 2024.01.29.	서울특별시 영등포구 주거지역	1.878% (1.01878)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2 (일단지)	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등(현황도로 부분 면적 비중 유사하여 행정적 요인 대등)함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	201	9,170,000	1,843,170,000	일단지

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1,786,890,000	
거래사례비교법	1,843,170,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매 목적의 감정평가로서, 수요성·환가성·공시지가와 인근 지역의 현지조사 가격수준·토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	1,786,890,000

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	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)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,603,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,470,000	50 (45~55)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층, 2층	172.73	제2종근린생활시설 (사무소)	철근콘크리트구조	1,470,000
	2층 ~ 5층	213.29	다중주택	철근콘크리트구조	1,660,000
	옥탑1층	12.04	계단실	철근콘크리트구조	1,000,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

다. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	재조달원가(원/㎡)
가	1층, 2층	172.73	제2종근린생활시설(사무소)	철근콘크리트구조	1,470,000
	2층 ~ 5층	213.29	다중주택	철근콘크리트구조	1,660,000
	옥탑1층	12.04	계단실	철근콘크리트구조	1,000,000
㉠	제시외건물(종물 및 부합물)	5.6	용도 미상	조립식 판넬조	270,000
㉡	제시외건물(종물 및 부합물)	1.7	용도 미상	조립식 판넬조	270,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층, 2층	제2종근린생활시설(사무소)	철근콘크리트구조	50	5	45/50	
	2층 ~ 5층	다중주택	철근콘크리트구조	50	5	45/50	
	옥탑1층	계단실	철근콘크리트구조	50	5	45/50	
㉠	제시외건물(종물 및 부합물)	용도 미상	조립식 판넬조	35	5	30/35	
㉡	제시외건물(종물 및 부합물)	용도 미상	조립식 판넬조	35	5	30/35	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 건물가액 산출

가. 건물

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	1층, 2층	172.73	1,470,000	45/50	1,323,000	228,521,790
	2층 ~ 5층	213.29	1,660,000	45/50	1,494,000	318,655,260
	옥탑1층	12.04	1,000,000	45/50	900,000	10,836,000
합계		398.06				558,013,050

나. 제시외건물

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
㉠	제시외건물(종물 및 부합물)	5.6	270,000	30/35	231,000	1,293,600
㉡	제시외건물(종물 및 부합물)	1.7	270,000	30/35	231,000	392,700
합계		7.3				1,686,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 경매물로서의 수요성, 공시지가와 인근 지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	201	8,890,000	1,786,890,000	
건물	398.06	-	558,013,050	
종물 및 부합물㉠	5.6	231,000	1,293,600	
종물 및 부합물㉡	1.7	231,000	392,700	
합계			**2,346,589,350**	

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 영등포구 신길동 소재 지하철 1호선과 5호선의 환승역인 "신길역"에서 남동측으로 직선거리 약 350m, "장훈고등학교"에서 북동측으로 직선거리 약 400m 지점에 위치하고, 인근은 기존 주택지대로서 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 아파트 등의 주거시설과 소규모 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 가능하며, 본건 북서측 직선거리 약 350m 지점에 지하철 1호선과 5호선의 환승역인 "신길역"이 위치하며, 노선버스정류소를 이용할 수 있는 간선도로("영등포로")까지 남측으로 직선거리 약 100m 거리인바, 제반 교통사항 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 및 인접토지와 등고 평탄한 사다리형의 토지이며, 본건은 공부상 지상5층의 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북측으로 약 4m의 아스팔트 포장도로, 동측으로 약 3m의 막다른 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>임.

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)

일련번호(2) : 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역 경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물로서,
(사용승인일 : 2018.04.18.)
외벽 : 석재붙임 마감 등
창호: 알루미늄 새시 창호 등임.

(2) 이용상태

일련번호(가) : 일반건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소) 및 단독주택(다중주택)으로 이용중임.
1층 : 공부상 제2종근린생활시설(사무소)
2층 : 공부상 제2종근린생활시설(사무소)
3층 : 공부상 단독주택(다중주택)
4층 : 공부상 단독주택(다중주택)
5층 : 공부상 단독주택(다중주택)
옥탑1층(연면적제외) : 공부상 계단실

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 외관 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였음.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 전기설비, 난방설비(도시가스 보일러) 등 되어 있는 것으로 탐문조사됨.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건물개황도"와 같이 본건 토지 일련번호(1), (2) 지상 건축물 기호(가) 5층에 종물 및 부합물 기호㉠(조립식 판넬조, 용도미상, 약 5.6㎡), ㉡(조립식 판넬조, 용도미상, 약 1.7㎡)이 소재함.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

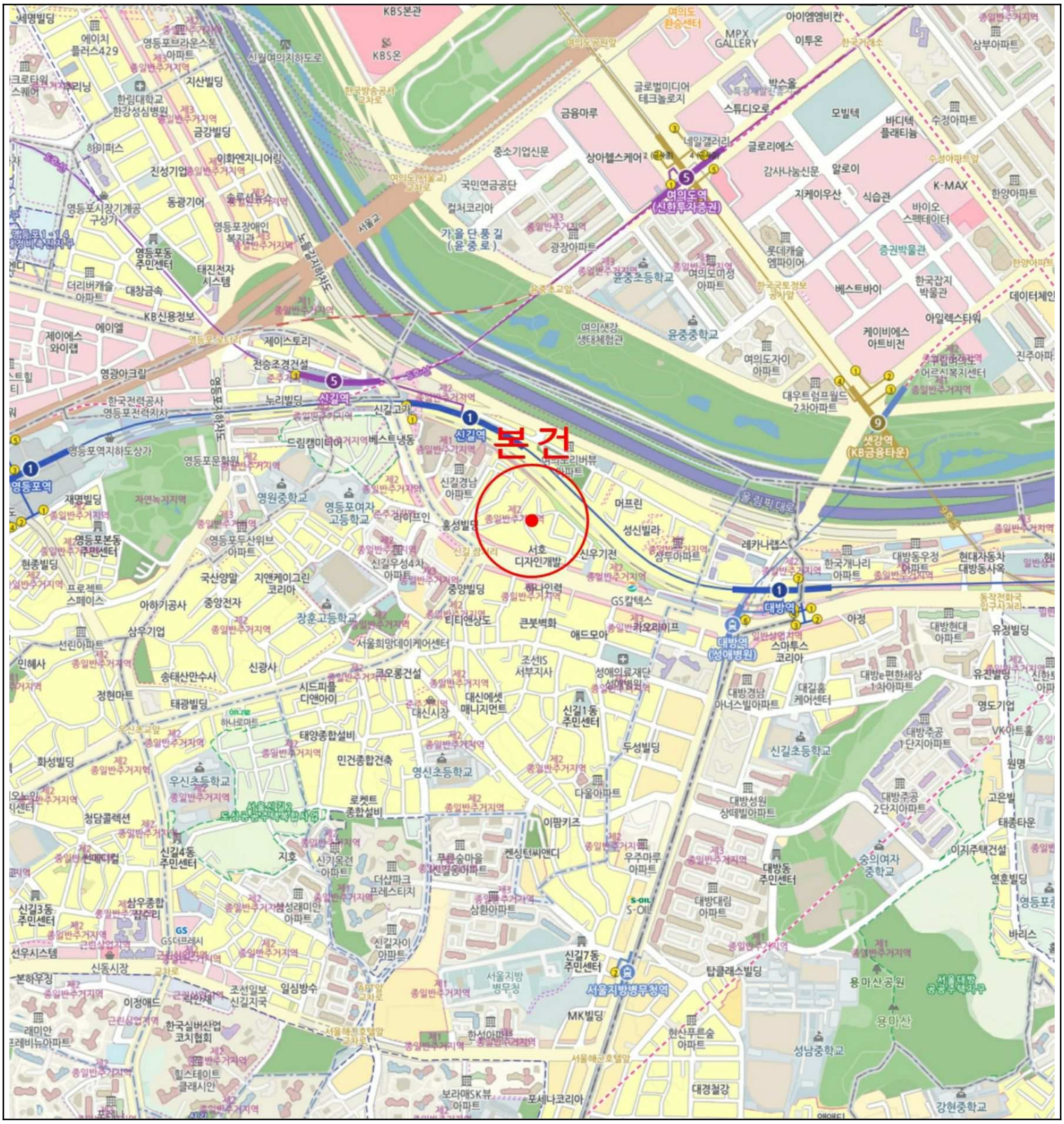
해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 본건의 임대관계는 미상임.
2. 본건 등기사항전부증명서상 용도는 '단독주택(다중주택)'이나, 현황 및 일반건축물대장상 용도는 '주상용(근린생활시설 및 단독주택(다중주택))'임.

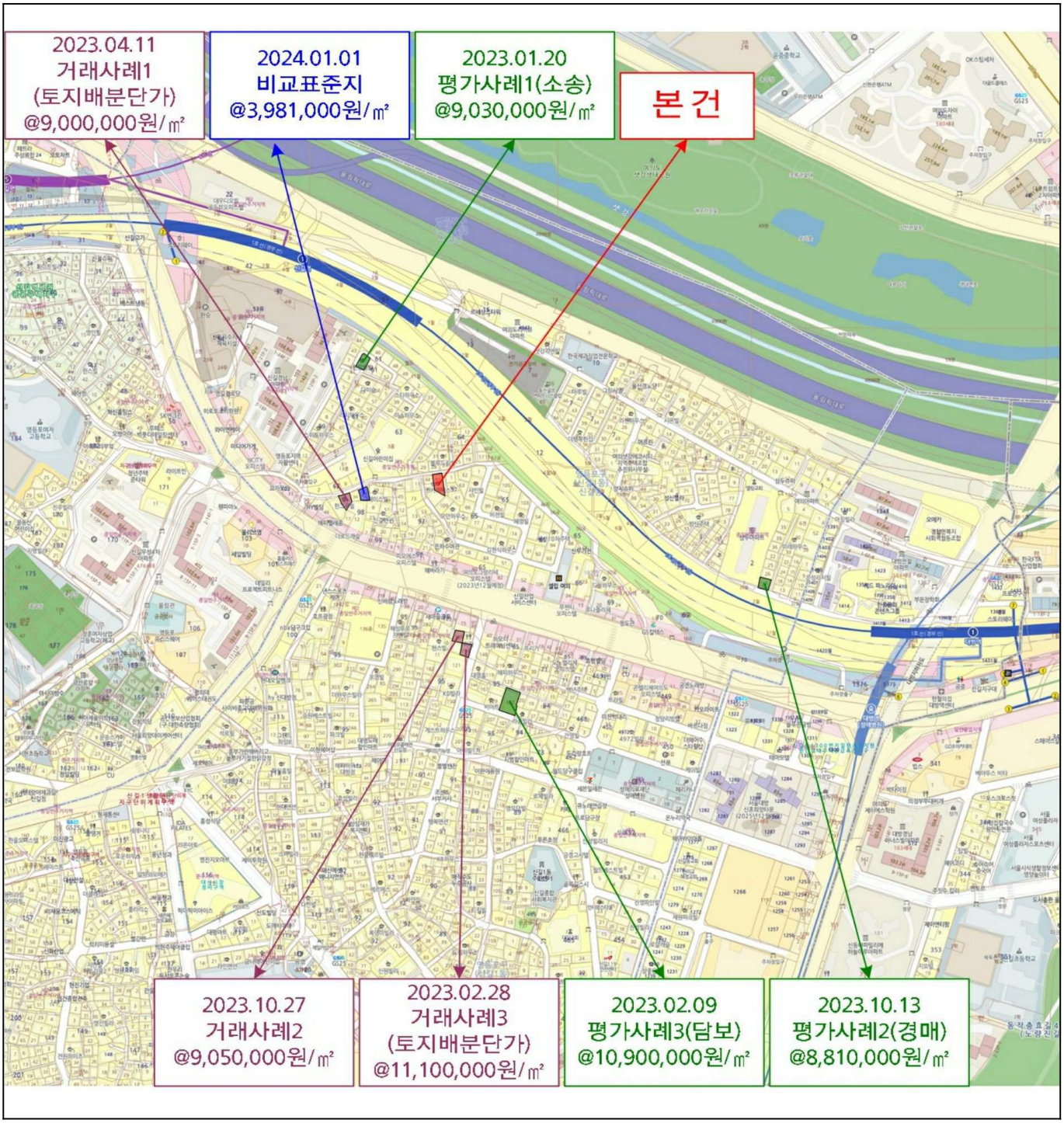
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 97-63외

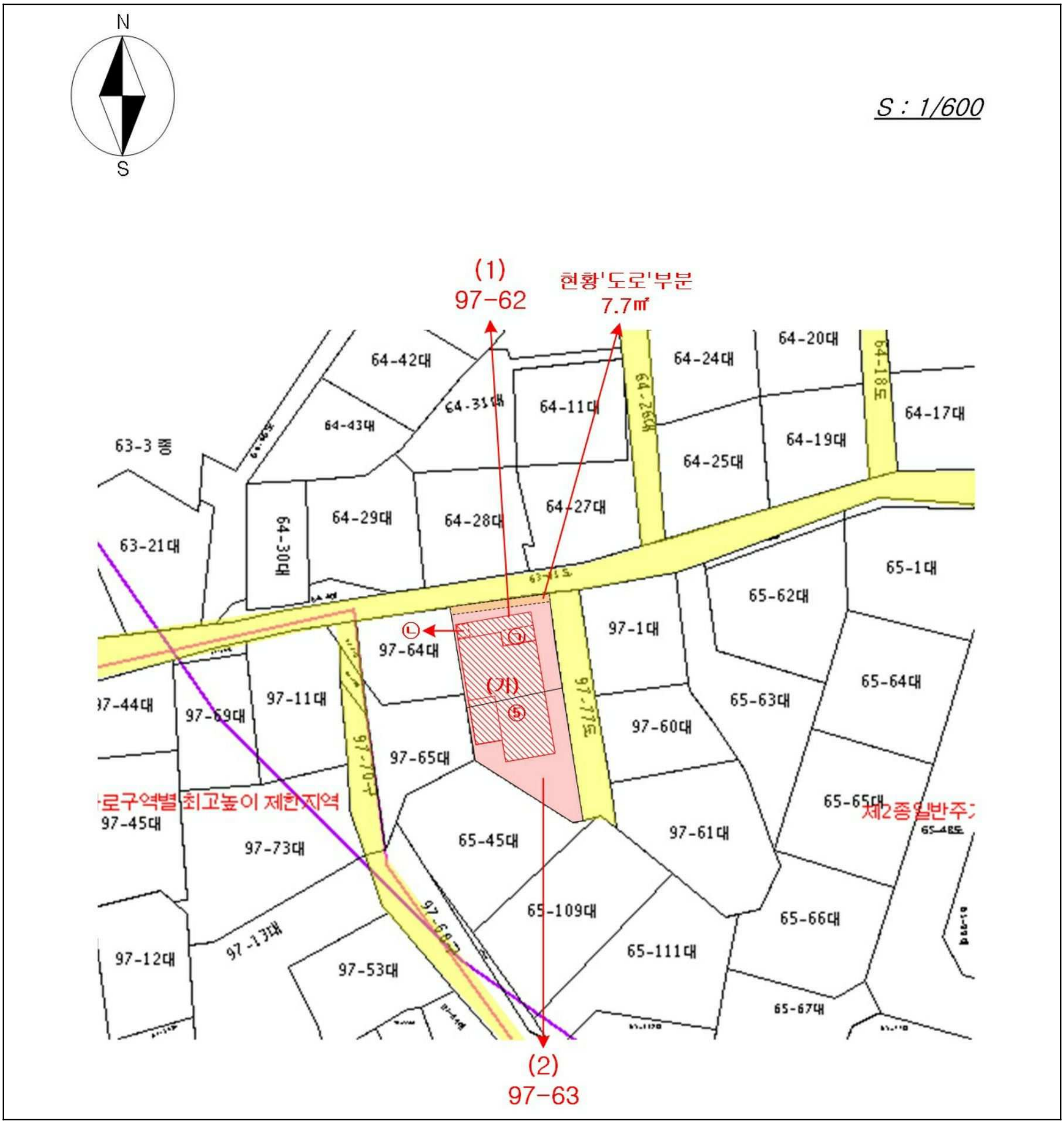


위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 97-63외

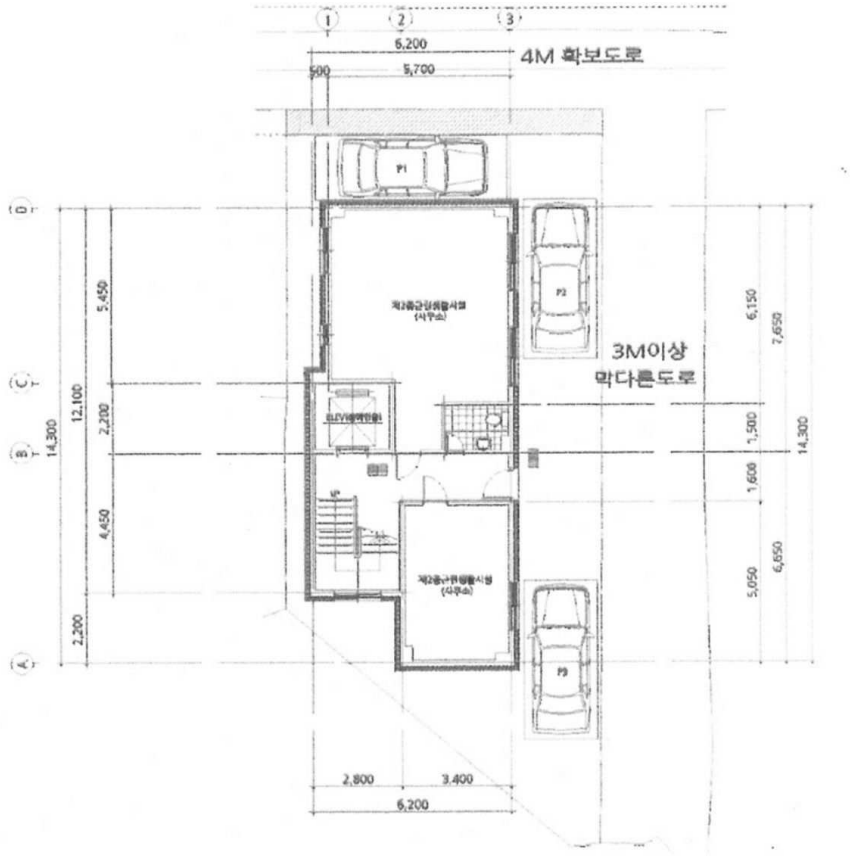


지 적 도


N
S
S : 1/600
(1)
97-62
현황'도로'부분
7.7㎡
(가)
(2)
97-63
64-42대
64-43대
64-31대
64-11대
64-24대
64-20대
64-18도
64-17대
64-19대
64-25대
63-3 종
63-21대
64-30대
64-29대
64-28대
64-27대
65-1대
65-62대
97-1대
97-64대
97-11대
97-44대
97-69대
97-77도
97-60대
65-63대
65-64대
97-65대
97-45대
97-73대
65-45대
97-61대
65-65대
제2종일반주
65-109대
65-111대
65-66대
97-12대
97-53대
65-67대

건 물 개 황 도

No scale

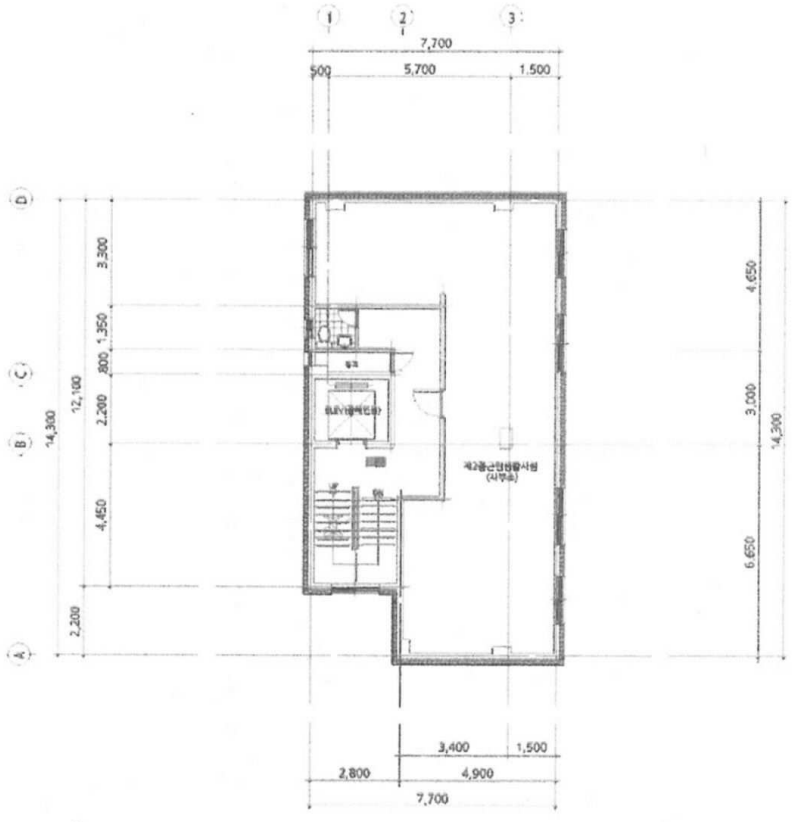


<(가)1층>
공부면적 : 74.28㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

건 물 개 황 도

No scale



<(가)2층>
공부면적 : 98.45㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

건 물 개 황 도

No scale

<(가)3층>
공부면적 : 75.47㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

건 물 개 황 도

No scale

<(가)4층>
공부면적 : 75.47㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

건 물 개 황 도

No scale

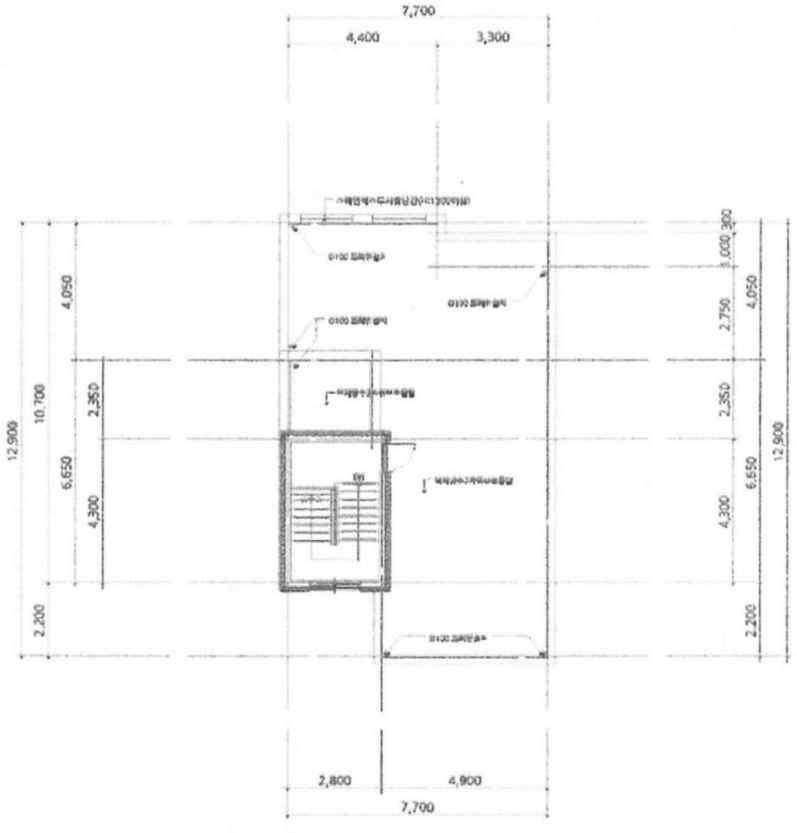
<(가)5층>
공부면적 : 62.35㎡

<종물 및 부합물>
㉠ 조립식 판넬조 (용도미상) 약 5.6㎡
㉡ 조립식 판넬조 (용도미상) 약 1.7㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

건 물 개 황 도

No scale



<(가)옥탑1층>
공부면적 : 12.04㎡

※ 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 내부확인은 생략하고 외관 및 탐문조사 등으로 대체하였음.

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 97-63

16

종물 및 부합물㉡
종물 및
부합물㉠

,