

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 주식회사 블루아이덴외 1명
소유물건(2025타경11562)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

번호 : A1A3250904001호

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.

(주)에이원감정평가법인

본사 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL.(02)3463-4600 FAX.(02)3463-4667

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
배윤우

裴潤宇



(주)에이원감정평가법인 대표이사 이왕범



감정평가액	일십팔억사천칠백육십만팔천삼백이십원정 (₩1,847,608,320.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 블루아이덴 외 1명 (2025타경11562)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.11	2025.09.11	2025.09.18		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	234	토지	234	-	1,829,580,000
	건물	32평1층	건물	96.53 (9.59)	-	13,900,320 감정평가외
	제시외건물	(22.4)	제시외건물	22.4	-	4,128,000
합계					₩1,847,608,320	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 전세슬					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 '오류동역(지하철 1호선)' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정과 기타 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

가. 실지조사 실시기간 및 기준시점

대상물건의 실지조사 실시기간은 2025년 09월 11일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 09월 11일임.

나. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 감정평가의 조건

- .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	오류동 135- 77	106	대	단독	준주거	세로(가)	사다리 평지	3,074,000	-
2	오류동 135- 60	128	대	주거 나지	준주거	세로(가)	사다리 평지	3,015,000	-

나. 건물(일반건축물대장 기준)

기호	소재지번	서울특별시 구로구 오류동 135- 77 (도로명주소: 서울특별시 구로구 서해안로30길 10- 3 (오류동))		
가	연면적 (㎡)	106.12	주용도	주택
	구조	연와조 스라브위기와지붕	사용승인일	1977.10.05
	건폐율(%)	-	용적률(%)	-

6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 위치, 이용상황 등은 공부서류 및 귀 제시자료에 의거 하였음.
- ② 본건 토지, 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장)와 현황 토지, 건물의 위치, 이용상황, 면적 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 본건 기호(가) 중 ‘통칭101호’를 제외한 일부의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 비협조 및 폐문 등으로 인해 확인하지 못하였으며, 본건 기호(가)는 사용승인일로부터 상당기간 경과한 일반건축물로서 건축물 현황도면의 징구가 불가능하여 내부구조 및 이용상황 등은 실지조사 당시 내외부관찰 및 탐문조사 등으로 확인하였으며, 건물개황도는 실측 등에 의거하여 개략적으로 표기하였는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 건물은 원가법으로 평가하되, 건물의 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 기호(가)는 도시가스가 철거되어 있으며 ‘통칭101호’는 누수로 인해 천장이 일부 훼손된 상태로 조사된바 추후 경매 진행시 반드시 재확인 하시기 바람.
- ⑤ 본건 건물 기호(가)는 도시가스가 철거되어 있으며, ‘통칭101호’는 누수로 인해 천장이 일부 훼손된 상태인바 이를 감안하여 감정평가하였으니 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 건물에 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람(후첨 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 참조).
- ⑦ 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 실측에 의하여 개략적으로 산정하였으니 경매 참여시 재확인하시기 바람.
- ⑧ 본건 기호(가)의 공부상 지하 1층 부분은 실지조사 당시 내외부관찰 및 탐문으로 확인이 곤란한 ‘확인불능’ 상태로 감정평가외 한바 경매 참여시 반드시 재확인하시기 바람.
- ⑨ 본건은 ‘구로구 오류동 135- 33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 (서울특별시고시 제2023- 330호, 2023.08.03)’ 내의 토지인바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

가. 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 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 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가 방법의 결정

(1) 토지의 평가

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

(2) 건물의 평가

대상물건 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 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가함.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	오류동 135-41	102	대	단독	준주거	세로(불)	세장형 평지	2,828,000

(3) 시점수정

(가) 생산자물가상승률

2024년 12월 지수 (A)	2025년 07월 지수 (B)	산식	생산자물가상승률
119.52	120.20	(B) / (A)	120.20 / 119.52 ≒ 1.00569 (0.569%)

※ 2025년 08월 이후의 지수가 미고시된 상태로서 2025년 07월의 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 지가변동률

지역	지가변동률	지가변동률 산정
서울특별시 구로구 주거지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.11)	1.142% (1.01142)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.920 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.162 $(1 + 0.00920) \times (1 + 0.00162 \times 42/31)$ ≒ 1.01142

※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 7월 지가변동률을 연장 적용함.

(다) 시점수정치 결정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 지가변동률에 의한 시점수정치를 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 기호1 / 비교표준지A

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.02	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	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	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.97	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임채이용제한 등)	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.989	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호2 / 비교표준지A

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.02	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	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	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	0.94	본건은 비교표준지 대비 형상 및 접면너비 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지와 대체로 유사함
		기타		
누 계			0.959	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토 정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 산정 방법

표준지 공시지가의 기준시점(가격시점)가격과 거래사례 또는 평가사례기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

$$\text{거래(평가)사례 기준가격} = \text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지 공시지가 기준시점(가격시점)가격} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(다) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
#a	오류동 135-00	대	175	준주거	단독	공매(NPL)	2025.04.25	7,480,000	-
#b	오류동 135-00	대	109	준주거	단독	공매(NPL)	2025.04.14	7,470,000	-
#c	오류동 135-00	대	152 중 145	준주거	단독	시가참고	2024.08.23	7,650,000	-
#d	오류동 135-00	대	126	준주거, 3종일주	주상용	시가참고	2024.08.23	8,080,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
a	오류동 136- 00	대	169	3층 일주	단독	2024.07.31	1,180,000,000 (6,167,100원/㎡)	토지건물 거래사례
	<ul style="list-style-type: none"> · 지상건물 개요 : 연와조 평스라브지붕, 276.75㎡, 1994.08.10 사용승인 · 지상건물 가액 : 1,400,000원/㎡ x 16 / 45 x 276.75㎡ ≒ 137,760,000원 · 배분단가 : (1,180,000,000 - 137,760,000) / 169㎡ ≒ 6,167,100원/㎡ 							
b	신도림동 429- 00	대	139	준주거	주거 나지	2023.10.27	1,053,000,000 (7,575,540원/㎡)	토지만 거래
c	오류동 172- O	대	116 x 59.6/116	준주거	단독	2021.02.19	324,000,000 (5,436,242원/㎡)	토지만 거래 (지분거래)

(마) 인근지역 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
<p>본건 인근 준주거지역 대지는 약 7,500,000원/㎡ ~ 8,000,000원/㎡ 내외 수준임. (토지의 위치, 접면도로, 이용상황, 형상, 고저, 접면너비 등에 따라 다소 차이가 있음)</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 인근지역 경매 통계 자료

(출처 : 부동산 태인)

구분	용도	서울특별시 구로구		
		낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년 평균	대지	49.65	51.29	6

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 적용사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 **평가사례#a**를 적용사례로 선정함.

기호	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
#a	오류동 135- 00	대	175	준주거	단독	공매(NPL)	2025.04.25	7,480,000	-

② 시점수정

기호	기간	지가변동률	비고
#a	2025.04.25 ~ 2025.09.11	0.696% (1.00696)	서울특별시 구로구 주거지역

③ 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 개별요인 비교

평가사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	0.98	비교표준지는 평가사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.08	비교표준지는 평가사례 대비 형상 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (임채이용제한 등)	1.01	평가사례는 도로 후퇴 등을 고려하고 있는바 비교표준지가 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	비교표준지는 평가사례와 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.069	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)
	7,480,000	1.00696	1.000	1.069	8,051,773	
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.815
	2,828,000	1.01142	-	-	2,860,296	

⑥ 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

구분	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
비교표준지 A	2.815	2.81

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 산출

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	2,828,000	1.01142	1.000	0.989	2.81	7,949,019	7,950,000	-
2	2,828,000	1.01142	1.000	0.959	2.81	7,707,896	7,710,000	-

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역 내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 통하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 비교거래사례 선정

(가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 거래사례 선정

본건은 '구로구 오류동 135- 33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역 지정·고시(서울특별시고시 제2023- 330호, 2023.08.03)'로 인해 2024년 이후 용도지역이 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 변경된 토지인바, 인근지역 내 거래시점이 3년 이내인 준주거지역 거래사례 수집이 불가능한바 3년 이후의 거래사례를 선정하되, 용도지역·이용상황·지리적 접근성·가치형성요인 등의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례**c**를 선정함.

연번	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
c	오류동 172- O	대	116 × 59.6/116	준주거	단독	2021.02.19	324,000,000 (5,436,242원/㎡)	토지만 거래 (지분거래)

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
c	2021.02.19 ~ 2025.09.11	8.904% (1.08904)	서울특별시 구로구 주거지역

(5) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

- 기호1 / 거래사례c

조건	구 분		격차율	비 고
	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.06	본건은 거래사례 대비 접면너비 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.05	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(허용용적률) 등에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.280	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호2 / 거래사례c

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지	1.03	본건은 거래사례 대비 형상 등에서 열세하나 접면너비 등에서 우세하여 전반적으로 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.05	본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도(허용용적률) 등에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.244	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 산출

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	5,436,242	1.000	1.08904	1.000	1.280	7,577,965	7,580,000	-
2	5,436,242	1.000	1.08904	1.000	1.244	7,364,835	7,360,000	-

※ 결정단가는 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

가. 대상 건물 개요(일반건축물대장 기준)

기호	구분	공부상 용도	공부상 면적 (㎡)	공부상 구조	사용승인일	건물 관리상태		
						상	중	하
가	지층	주택	9.59	연와조 스라브위기와지붕	1977.10.05	상	중	하
	1층	주택	56.2					
	2층	주택	40.33					

나. 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가 하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작 하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 하되 관찰감가법 등을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 원가법에 의한 평가액 산출

(1) 재조달원가

(가) 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

ㄴ. 건축물신축단가표 (한국부동산원 발행, 2024년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-01-03-06	일반주택	조적조(연와)/목조지붕틀 오지기와잇기	1	1,954,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-06	일반주택	조적조(연와)/목조지붕틀 오지기와잇기	2	1,857,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-06	일반주택	조적조(연와)/목조지붕틀 시멘트기와잇기	3	1,534,000	45 (40 ~ 50)
01-01-03-06	일반주택	조적조(연와)/목조지붕틀 시멘트기와잇기	4	1,412,000	45 (40 ~ 50)

ㄷ. 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성 등을 고려하여 대상물건 건물의 표준단가를 결정함.

(나) 부대설비 보정단가

건물의 부대설비 설치비용 등은 재조달원가에 포함하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 재조달원가의 산정

기호	구분	공부상 용도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	주택	1,300,000	-
	2층	주택	1,300,000	-

(2) 감가수정 및 건물단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는바, 평가대상 건물의 현재 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 정액법에 의하여 평가하되 관찰감가법 등을 병용하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용연수	잔존내용년수			적용단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
가	1층	1,300,000	1977.10.05	45	-	5	5	144,000
	2층	1,300,000		45	-	5	5	144,000

※ 적용단가는 천원 미만 절사하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

가. 대상 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	금액(원)	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	106	7,950,000	842,700,000	7,580,000	803,480,000	-
2	128	7,710,000	986,880,000	7,360,000	942,080,000	-

나. 토지 감정평가액의 결정

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 대상물건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가 실무기준」 등 관계규정에 의거하고 평가목적 등을 고려하여 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 최종 평가액을 결정함.

토지 감정평가액의 결정					
기호	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
	공부	사정			
1	106	106	7,950,000	842,700,000	-
2	128	128	7,710,000	986,880,000	-
합계	234	234		₩ 1,829,580,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	공부상 용도	면적(㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
			공부	사정			
가	지층	주택	9.59	(9.59)	-	감정평가외	확인불능
	1층	주택	56.2	96.53	144,000	13,900,320	관찰감가
	2층	주택	40.33				
소계			106.12	106.12		₩13,900,320	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 결정

구분	기호	면적 (㎡)		단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
		공부	사정				
토지	1	106	106	7,950,000	842,700,000	-	
	2	128	128	7,710,000	986,880,000	-	
건물	가	지층	9.59	(9.59)	-	감정평가외	확인불능
		1층	56.2	96.53	144,000	13,900,320	관찰감가
		2층	40.33				
제시외 건물	㉠	(6.6)	6.6	50,000	330,000	계단실	
	㉡	(1.9)	1.9	30,000	57,000	창고 등	
	㉢	(1.3)	1.3	150,000	195,000	보일러실 등	
	㉣	(0.6)	0.6	150,000	90,000	보일러실 등	
	㉤	(8)	8	288,000	2,304,000	주택 등	
	㉥	(4)	4	288,000	1,152,000	주택 등	
감정평가총액					₩1,847,608,320		

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	
1	서울특별시 구로구 오류동	135-77	대	준주거지역	106	106	7,950,000	842,700,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 구로구 서해안로 30길 10-3	135-77 위지상	주택	연와조 스라브위기와 2층 1층 2층 지하실	17평 12평2흡	96.53	144,000	13,900,320	1,300,000 x 5/45 관찰감가
㉠	(제시외건물) 동소	135-77 위지상	계단실	콘크리트조	(6.6)	6.6	50,000	330,000	확인불능
㉡	동소	135-77 위지상	창고 등	콘크리트조 콘크리트지붕	(1.9)	1.9	30,000	57,000	
㉢	동소	135-77 위지상	보일러실 등	판넬조 판넬지붕	(1.3)	1.3	150,000	195,000	
㉣	동소	135-77 위지상	보일러실 등	판넬조 판넬지붕	(0.6)	0.6	150,000	90,000	
㉤	동소	135-77 위지상	주택 등	연와조 스라브지붕	(8)	8	288,000	2,304,000	
㉥	동소	135-77 위지상	주택 등	연와조 스라브지붕	(4)	4	288,000	1,152,000	
2	동소	135-60	대	준주거지역	128	128	7,710,000	986,880,000	
합 계								₩1,847,608,320.-	
					이	하	여	백	

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 구로구 오류동 소재 '오류동역(지하철 1호선)' 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다가구주택, 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 지하철 1호선 '오류동역'이 소재하는바 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1

인접 필지 및 도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

- 기호2

인접 필지 및 도로 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 나지임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1

북측으로 노폭 약 4m 내외의 포장로도와 접하고 있음.

- 기호2

서측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로와 접하고 있음.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 기호2 공히

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 '구로구 오류동 135-33번지 일원 역세권 주택 및 공공임대주택 지구단위계획구역(서울특별시고시 제2023-330호, 2023.08.03)' 내의 토지인바 경매 진행시 참고하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 스라브위기와지붕 지하 1층, 지상 2층 건물로서,

외벽: 벽돌쌓기 마감 등,
내벽: 몰탈위 벽지 붙임 마감 등,
바닥: 장판 마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 지하 1층 ~ 지상 2층 공히 주택임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물에 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람(후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조).

(5) 공부와의 차이

본건 기호(가)의 공부상 지하 1층 부분은 실지조사 당시 내외부관찰로 확인이 곤란한 확인불능 상태인바 경매 참여시 재확인하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 기호(가) 중 '통칭101호'를 제외한 일부의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 비협조 및 폐문 등으로 인해 확인하지 못하였으며, 본건 기호(가)는 사용승인일로부터 상당기간 경과한 일반건축물로서 건축물 현황도면의 징구가 불가능하여 내부구조 및 이용상황 등은 실지조사 당시 내외부관찰 및 탐문조사 등으로 확인하였으며, 건물개황도는 실측 등에 의거하여 개략적으로 표기하였는바, 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.

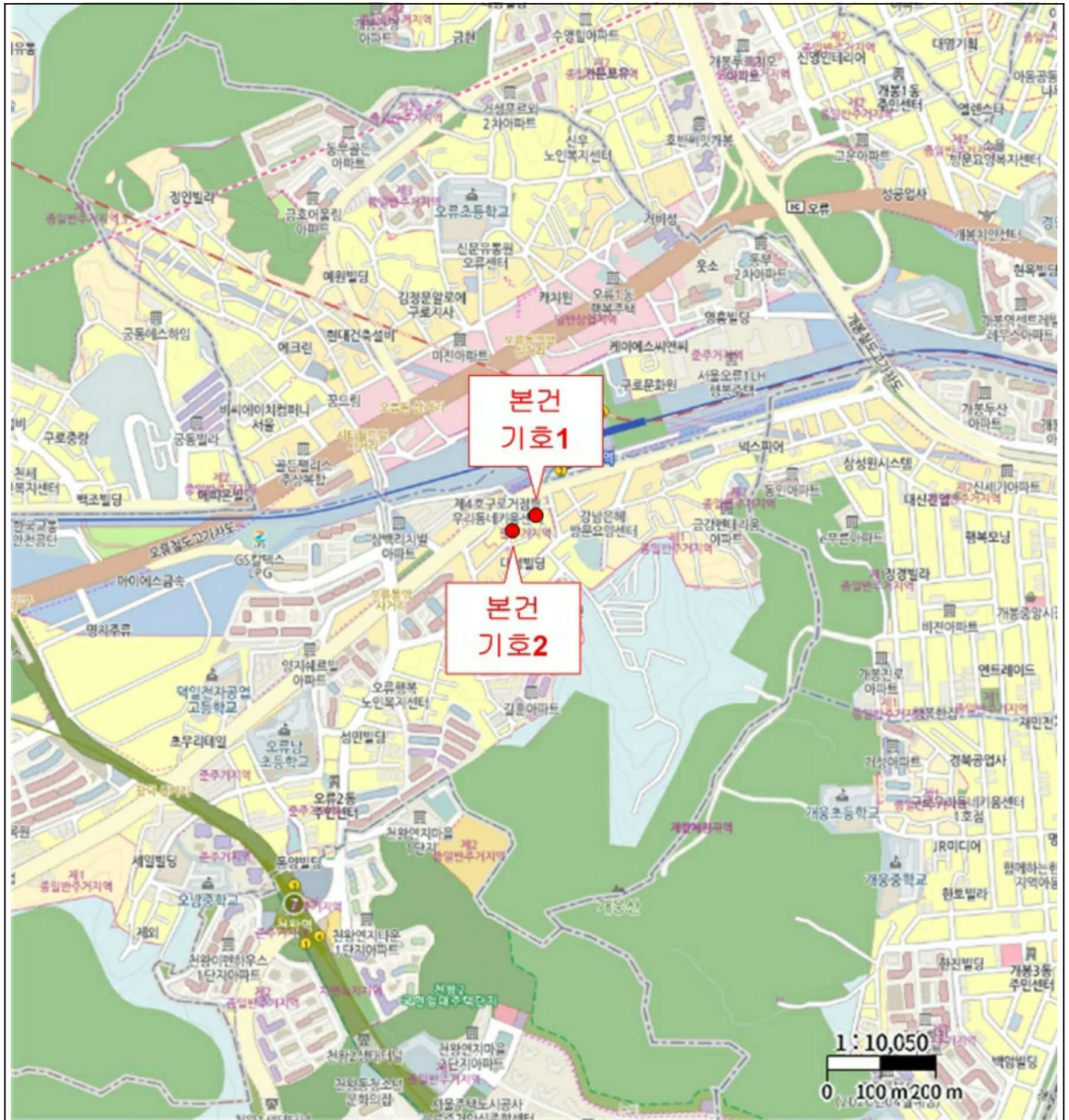
- 본건 기호(가)는 도시가스가 철거되어 있는 상태인바 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 본건 기호(가) 중 '통칭101호'는 누수로 인해 천장이 일부 훼손된 상태인바 추후 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	서울특별시 구로구 오류동 135-77 외 1필지
------------	----------------------------



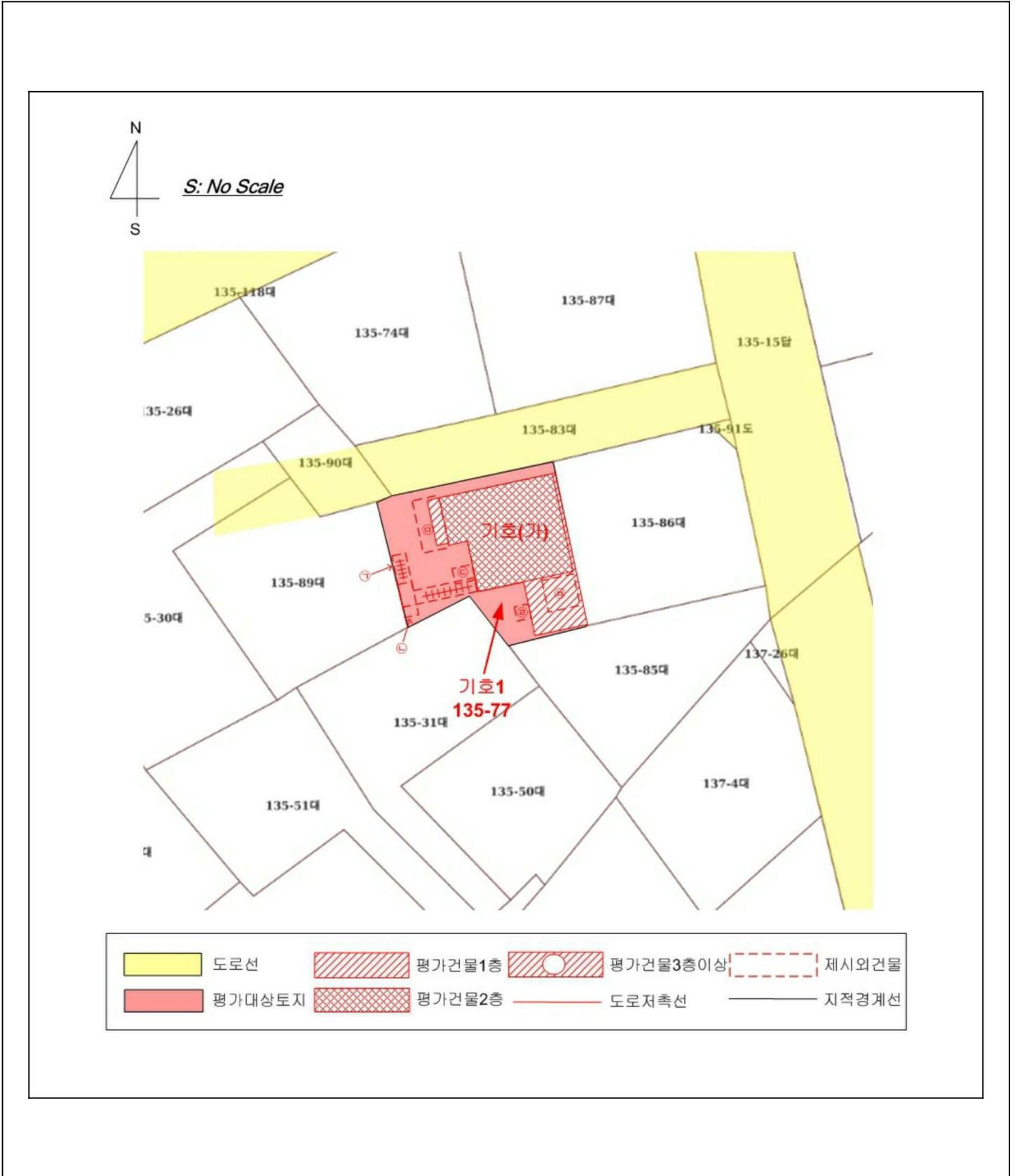
상 세 위 치 도



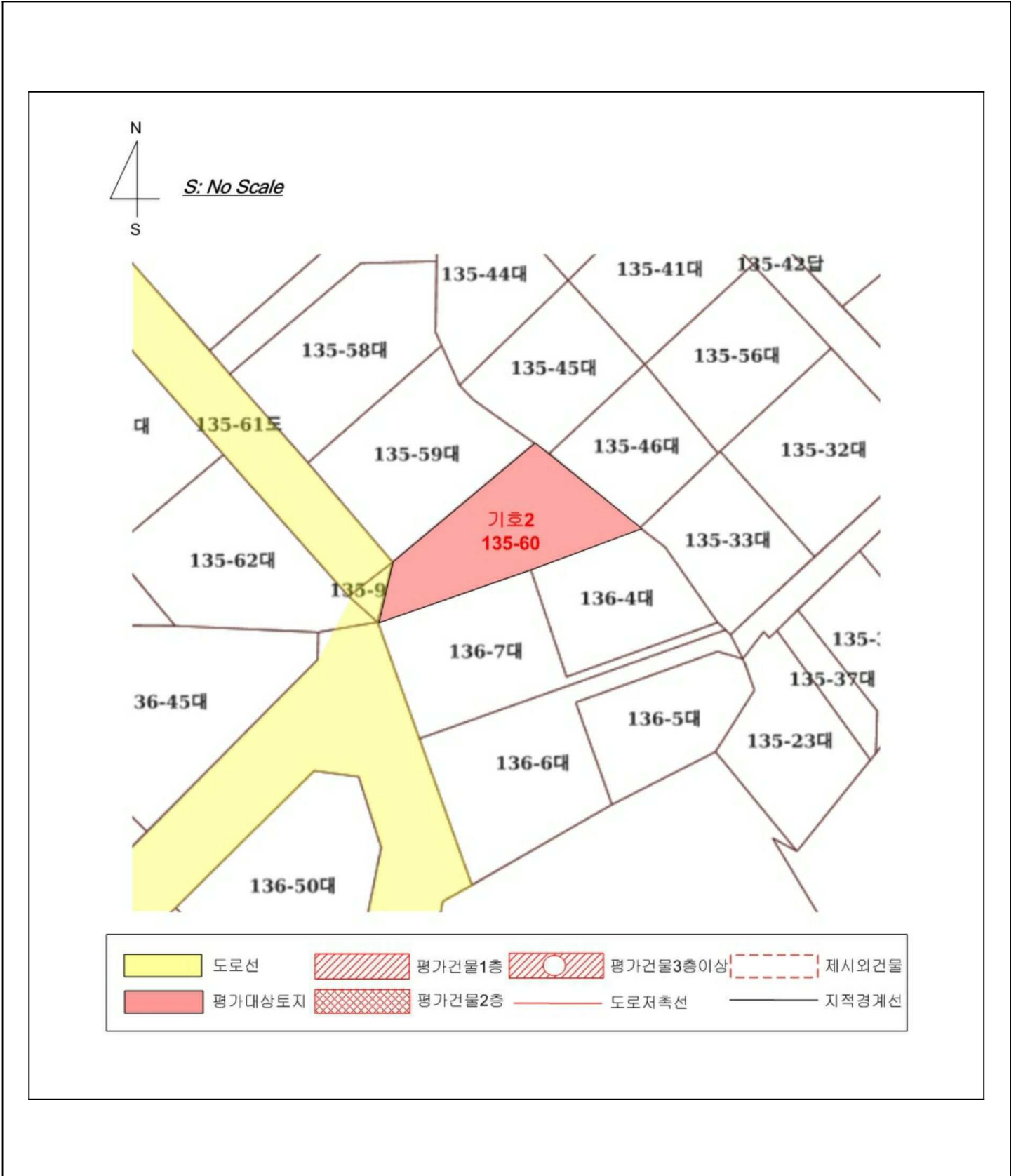
소재지	서울특별시 구로구 오류동 135-77 외 1필지
-----	----------------------------



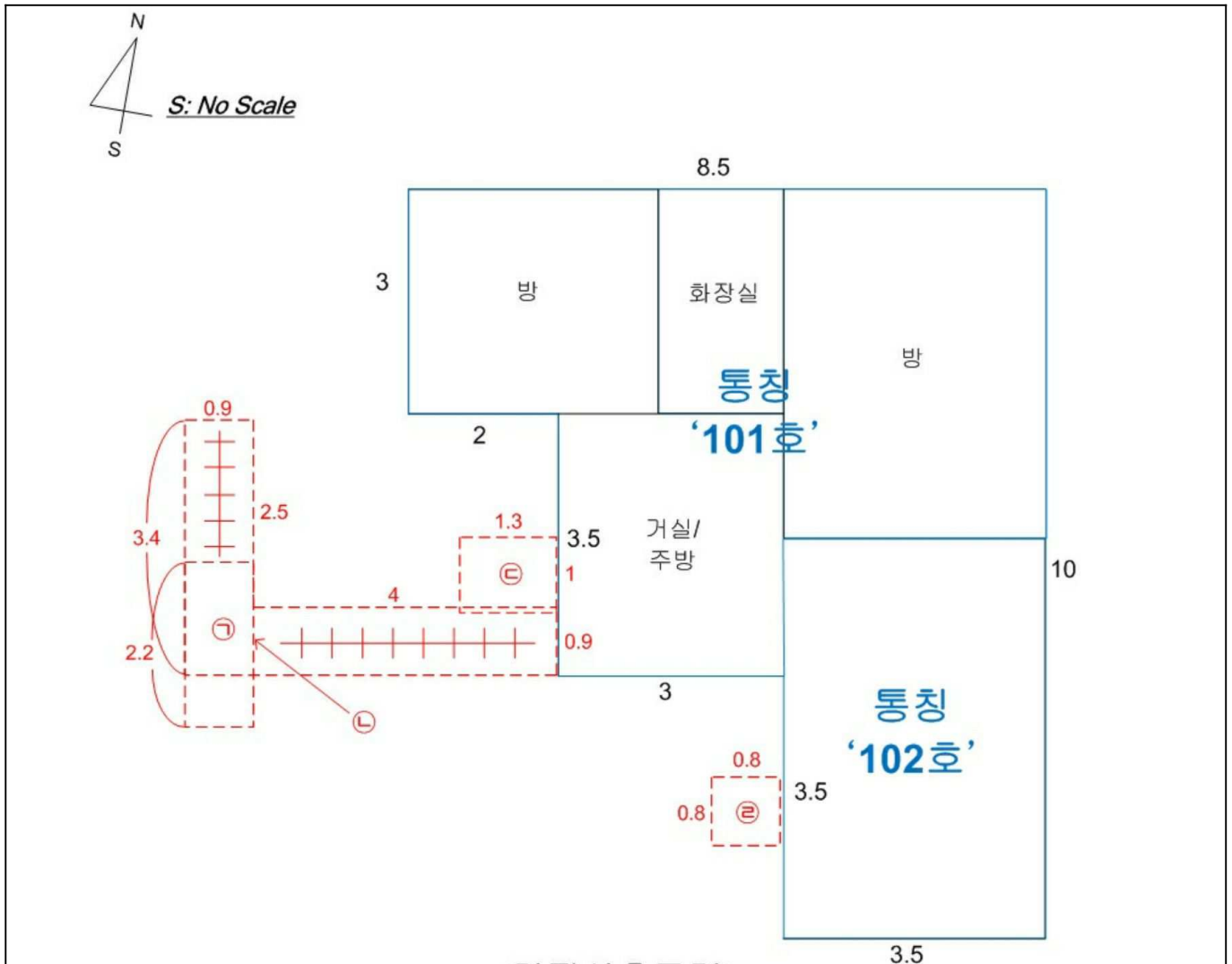
지 적 도



지 적 도



건물개황도



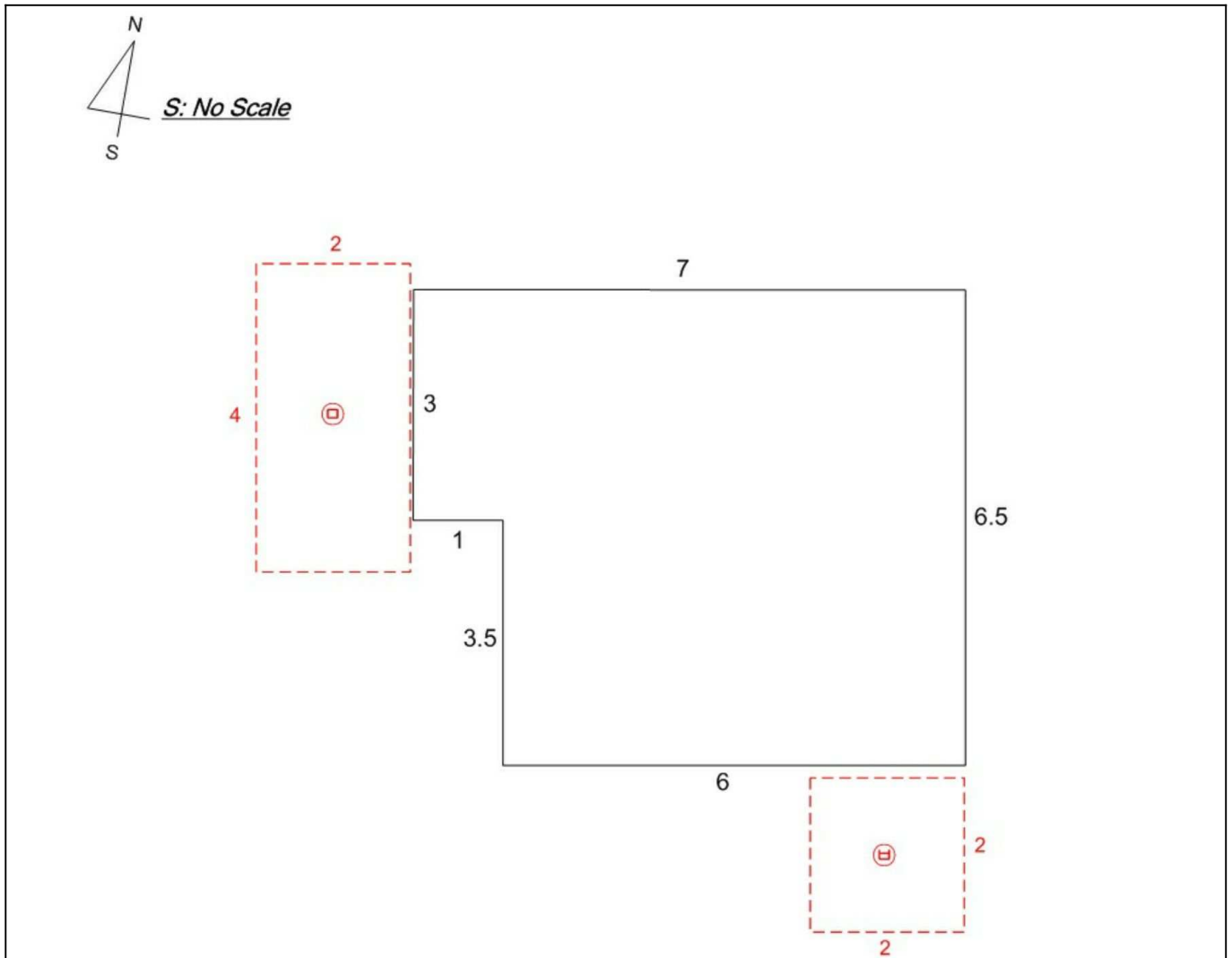
<면적산출근거>

(가) 1층 : $3 \times 8.5 + 3.5 \times 6.5 + 3.5 \times 3.5 \approx 60.5\text{m}^2$
 (공부면적: 56.2m^2)

<제시외건물>

- ㉠ : 콘크리트계단 1층 소재 약 6.6m^2
- ㉡ : 콘크리트조 콘크리트지붕 1층 소재(창고 등) 약 1.9m^2
- ㉢ : 판넬조 판넬지붕 1층 소재(보일러실 등) 약 1.3m^2
- ㉣ : 판넬조 판넬지붕 1층 소재(보일러실 등) 약 0.6m^2

건물개황도



<면적산출근거>

(가) 2층 : $3 \times 7 + 3.5 \times 6 \approx 42 \text{ m}^2$ (공부면적: 40.33 m^2)

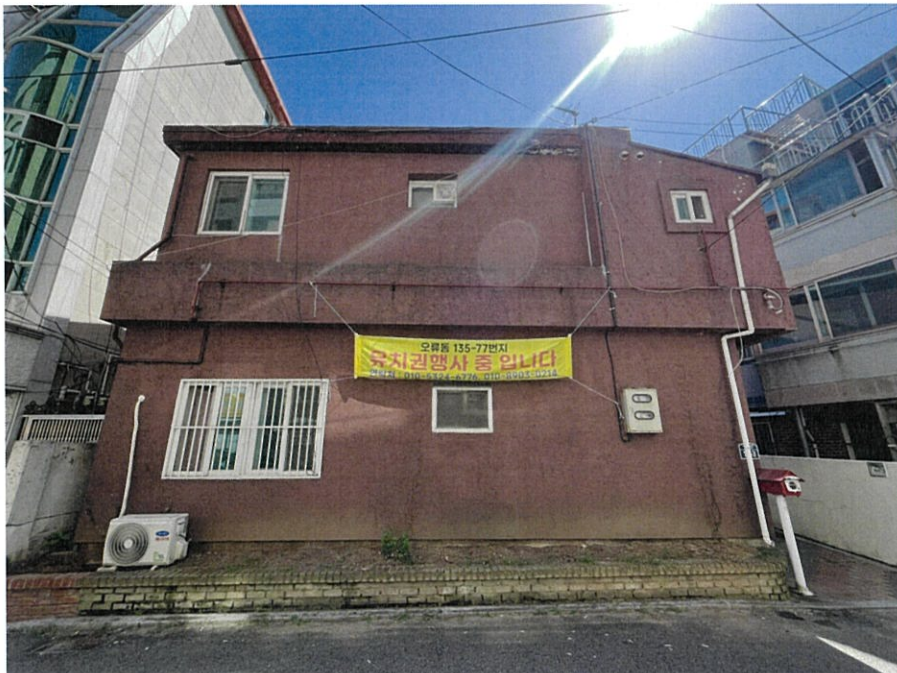
<제시외건물>

- ⊕ : 연와조 스라브지붕 2층 소재(주택 등) 약 8 m^2
- ⊖ : 연와조 스라브지붕 2층 소재(주택 등) 약 4 m^2

사 진 용 지



본건 기호1 주위환경

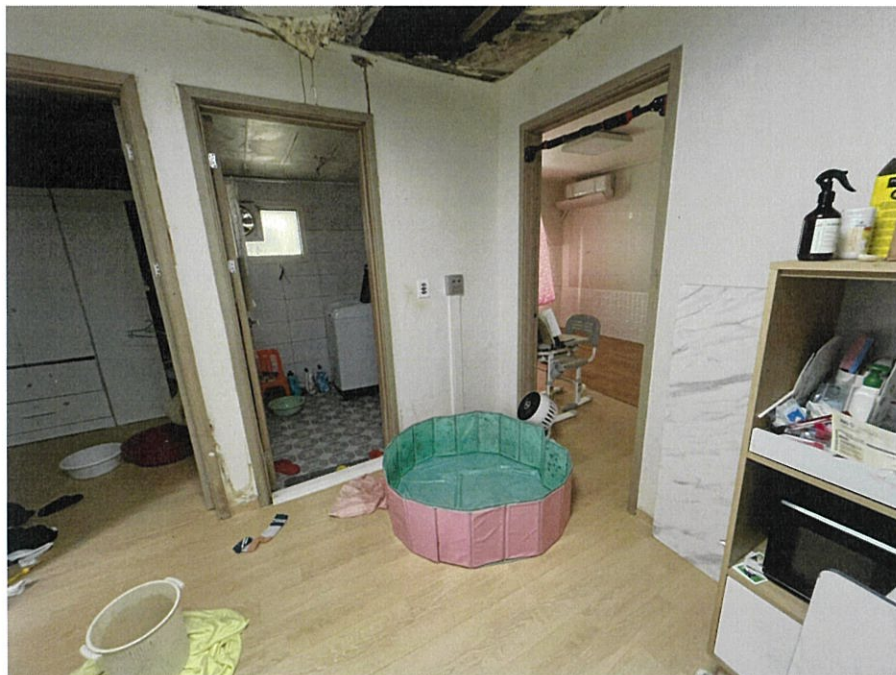


본건 기호1 및 기호(가) 전경

사 진 용 지



기호(가) '통칭101호' 출입문

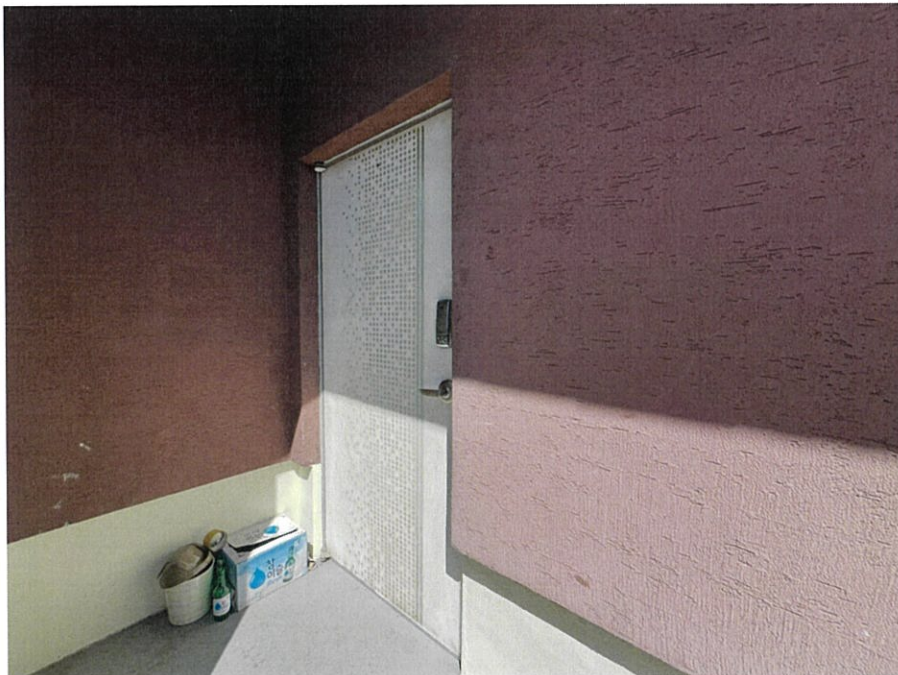


기호(가) '통칭101호' 내부

사 진 용 지



기호(가) '통칭102호' 출입문



기호(가) 2층 출입문

사 진 용 지



제시외건물 ㉠

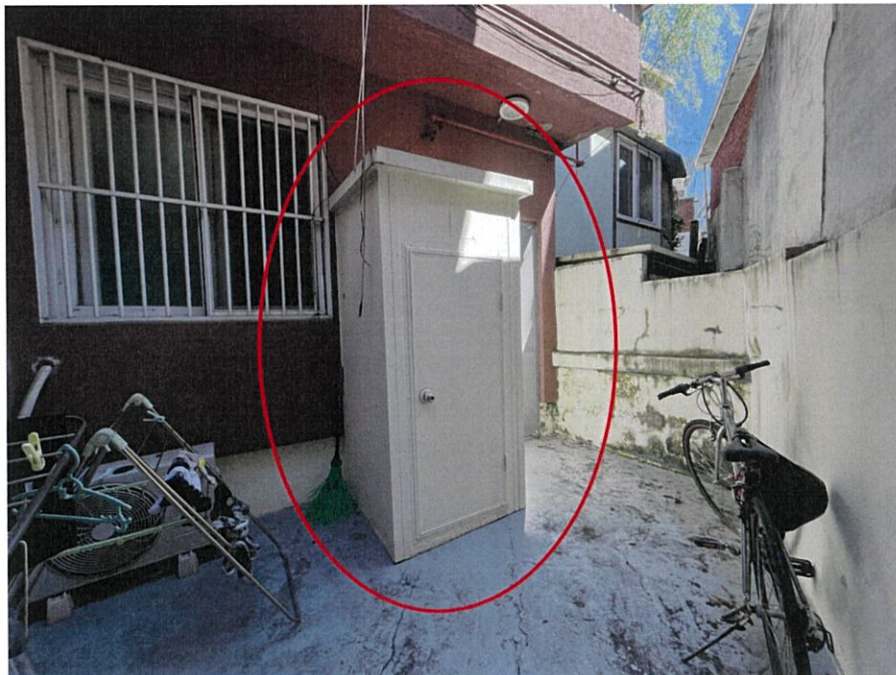


제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉔

사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

사 진 용 지



본건 기호2 주위환경



본건 기호2 전경