

감정평가서

건명	권임순 소유물건(2024타경125844)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	AE01-240724-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 에이블

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이수현 (인)

(주)감정평가법인 에이블 대표이사 이동채 (서명또는인)

감정평가액	일십사억사천이십이만삼천사백원정(₩1,440,223,400.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권임순 (2024타경125844)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.20	2024.07.26 ~ 2024.08.20	2024.08.26	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 214x-	토지	107	12,000,000	1,284,000,000
	건물	1 440.33x-	건물	220.165	-	117,966,200
	제시외건물	(101.1)	제시외건물	101.1	-	38,257,200
합계					₩1,440,223,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이동채					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '서울신영초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)등에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 8월 20일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2024년 7월 26일 ~ 2024년 8월 20일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건의 현황

가. 토지

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

소재지				서울특별시 영등포구 대림동						
일련 번호	지번	지목	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	2024공시지가 (원/㎡)	비고
			공부	사정						
2	778-13	대	$214 \times \frac{1}{2}$	107	3종 일주	주상용	세장형 평지	소로 각지	4,321,000	권임순 지분
합 계			107	107						

나. 건물

【출처 : 등기사항전부증명서, 귀 제시목록 등】

소재지/지번		서울특별시 영등포구 대림동 778-13 [도로명주소 : 서울특별시 영등포구 가마산로 331-6 (대림동)]							
일련 번호	주구조/지붕	철근콘크리트조, 세멘벽돌조 / 평스라브지붕							
	주용도	근린생활시설, 주택				연면적(㎡)		447.53	
규모	지하1층, 지상3층				사용승인일 (증 축 일)		1985.10.05 (2001.08.22)		
층	구조	용도	면적(㎡)		비고				
			공부	사정					
1	지1	철근콘크리트조	주택	$120.85 \times \frac{1}{2}$	60.425	권임순 지분			
	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	$104.76 \times \frac{1}{2}$	52.38				
	2층	철근콘크리트조	주택	$104.76 \times \frac{1}{2}$	52.38				
	3층	세멘벽돌조	주택	$104.76 \times \frac{1}{2}$	52.38				
	옥탑	세멘벽돌조	계단실 및 물탱크실	$5.2 \times \frac{1}{2}$	2.6				
합 계				220.165	220.165				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 가. 본건 토지, 건물의 소재지, 위치, 면적, 지적경계, 구조 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였고, 지적경계 및 면적 등은 필요시 정밀 측량을 요하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 나. 본건은 수인의 공동소유로 공유지분 중 권임순 지분(지분 1/2)만의 감정평가로서 감정평가대상 지분의 위치확인이 곤란하여 공유 부동산의 전체를 기준하되, 면적사정은 지분비율에 의하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 다. 본건 토지 지상의 울타리 등은 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가한 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 라. 본건 건물의 지하1층 및 지상2층의 일반건축물대장상 용도는 근린생활시설, 주택으로 등재되어 있으나 현황은 전체 주택인 것으로 조사되는 바 이를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람, 용도변경관련 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구 비용, 원상복구명령 및 이행강제금 부과 여부 등은 경매 진행 시 재확인하시기 바람.
- 마. 본건 건물의 지상1층 면적은 등기사항전부증명서상 104.76㎡이고 일반건축물대장상 증축 [2001.08.22, 건축58550-3838(2001.8.21)호에 의거 1층 7.20㎡를 근린생활시설로 증축함.]되어 111.96㎡로 면적의 차이가 있으나, 건물의 구조, 이용상황 및 1층 소재의 제시 외건물 등으로 인하여 일반건축물대장상 해당 증축 부분은 확인하기 어려운 소재불명 상태인 것으로 판단되는 바, 등기사항전부증명서 및 현황상 면적인 104.76㎡를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 재확인하시기 바람.
- 바. 본건 건물의 등기사항전부증명서상 지상1층의 내역이 근린생활시설 78.84㎡ 및 차고 25.92㎡로 등재되어 있으나 일반건축물대장 [2001.08.01, 건축 58550-3419(2001.7.31)호에 의거 1층 주차장 25.92㎡를 근린생활시설로 기재사항 변경함.] 및 현황상 전체 근린생활시설인 것으로 조사되는 바, 이를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 사. 본건 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재[2018.03.16, 건축과-8470(2018.03.16.)호의 통보에 의거 위반건축물 표기(건축물 외벽 마감재료 무단대수선)]된 후 2018년 7월 11일 위반건축물표기 해제되었는 바, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.
- 아. 본건 건물에는 후첨 ‘지적도 및 사진용지’와 같이 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하고 있는 바, 제시외건물의 구조 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 적용하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.
- 자. 제시외건물 ㉠ ~ ㉡의 면적은 개략적인 실측면적이며, 후첨 ‘토지건물 감정평가명세표’에 평가금액을 병기하였으니, 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구명령, 이행강제금 부과 여부 및 일괄매각 여부 등은 경매 진행 시 재확인하시기 바람.
- 차. 본건은 수차례 현장실사시 폐문 및 이해관계인의 비협조 등으로 내부확인이 불가능하여, 귀 법원으로부터 허가를 득한 후 집행관 원조 하에 2024년 8월 20일에 현장조사를 실시한 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 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 감정평가 하여야 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- 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 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 (기준)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 토지의 감정평가방법

토지는 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 토지평가의 주된 방법인 ‘공시지가기준법’으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 ‘거래사례비교법’에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

(2) 건물의 감정평가방법

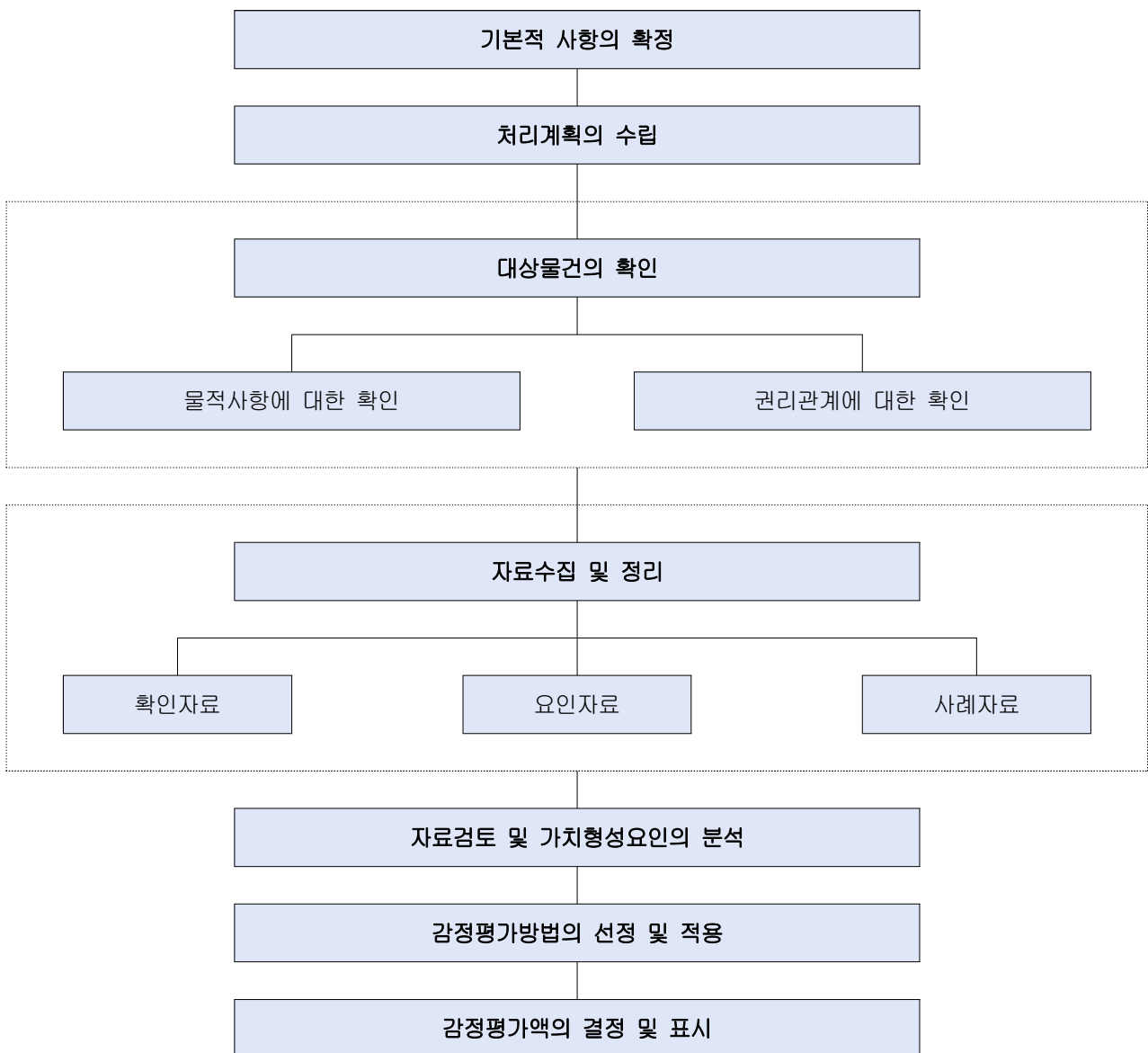
본건의 건물은 대상 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 정액법을 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

대상 물건의 특성상 유사 거래사례의 포착이나, 수익환원법의 적용이 어려워 주된 평가방법인 ‘원가법’ 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 감정평가 [주된 방법에 따른 산출근거]

가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

【출처 : KAIS (한국부동산원)】

소재지			서울특별시 영등포구 대림동					
기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	형상 지세	도로교통	2024공시지가 (원/㎡)
A	778-11	180.4 (일단지)	대	3종 일주	연립주택	가장형 평지	중로 각지	4,544,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

생산자물가상승률은 일반재화 전체에 대한 변동률로서 부동산 평가에 대한 상관관계 등에서 볼 때 지가변동률이 토지가격 변동과 관계가 깊으므로 시점수정치는 지가변동률을 적용함. 지가변동률은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 시·군·구의 용도지역별 토지가격의 변동률을 말하며, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
표준지 A	서울특별시 영등포구 (24.01.01~24.08.20) (주거)	1.736	$2024.01.01 \sim 2024.07.31 : 1.566$ $2024.07.01 \sim 2024.07.31 : 0.260$ $(1 + 0.01566) * (1 + 0.00260 * 20/31)$ ≈ 1.01736

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 7월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.01736
-------	---------

라. 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.93	1.00	대상이 표준지에 비해 가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함
	교통의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성			
		대중교통의 유형과 노선			
공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)			
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모 형상 등	면적, 점면너비 및 깊이, 형상	1.00	1.00	대체로 대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			0.930	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

(가) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 및 「감정평가 실무기준」 400.2.1은 시장가치를 기준으로 평가함을 원칙으로 하고 있는바, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함. 한편 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항과 「감정평가 실무기준」에 의하면 토지의 평가에 있어서는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 하여 감정평가 하도록 하고 있음. 이 경우 토지 평가의 기준이 되는 표준지 공시지가가 시장가치와 괴리가 있거나 지가변동률의 적용 등에 있어 시장상황을 적정하게 반영하고 있지 못하면 표준지 공시지가를 시장가치 수준으로 보정할 필요성이 있는 것임.

(나) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.05.14 선고)", "2002 두 5054 (2003.07.25 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 및 「감정평가 실무기준」 610.1.5.2.5는 “그 밖의 요인 보정” 을 인정하고 있음.

(다) 그 밖의 요인 보정의 필요성은 보상의 형평성, 정당보상 등을 위하여 인근지역의 정상 거래사례 및 보상사례, 기타 지가에 미치는 영향 등을 비교·분석하여 보정하는 것임.

(라) 산정개요

상기에 적시한 사례와 비교표준지를 다음의 산식에 의해 사례기준의 기준시점 표준지가액-기준시점의 표준지가액간의 격차율을 산정하고 이를 그 밖의 요인 보정치 산정에 참작하고자 함.

$$\begin{aligned} \text{산식} &= \frac{\text{비교표준지의 사례자료 기준가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 공시지가}} \\ &= \frac{\text{사례자료} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 가격 참고자료

인근지역의 사례는 다음과 같으며, 이를 통해 인근지역의 지가수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회), KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	기준시점 (거래시점)	용도지역		토지단가(원/㎡) [매매가격(원)]	비고
				이용상황			
1	대림동 000-00	대	2023.12.31	3종일주		12,880,000	평가사례 (자산재평가)
				주상용			
2	대림동 000-0	대	2023.11.01	3종일주		12,430,000	평가사례 (담보)
				주상용			
3	대림동 000-0	대	2022.12.31	3종일주		13,600,000	평가사례 (자산재평가)
				업무용			
4	대림동 000-00	대	2024.02.07	2종일주		11,300,000	평가사례 (담보)
				주거나지			
5	대림동 000-00 외 1필지	대	2022.11.04	3종일주		13,381,403 [29,900,000,000]	거래사례 (토지, 건물)
				업무용			
- 철근콘크리트구조, 업무시설 등 (사용승인일 : 1986.12.31, 1984.11.09) / 토지면적 : 총 2,016.3㎡, 건물연면적 : 총 6,758.01㎡ : $[29,900,000,000\text{원} - \{(1,500,000\text{원} \times 5,873.76\text{㎡}) \times 15/50 + (1,200,000\text{원} \times 884.25\text{㎡}) \times 13/50\}] \div 2,016.3\text{㎡} \approx 13,381,403\text{원/㎡}$ - 관련지번 : 대림동 000-0							
6	대림동 000-00 외 1필지	대	2022.05.25	3종일주		14,801,110 [16,000,000,000]	거래사례 (토지)
				상업나지			
- 토지만의 거래사례임. 토지면적 : 총 1,081㎡ - 관련지번 : 대림동 000-00							
7	대림동 000-00	대	2021.12.30	3종일주		13,726,728 [8,700,000,000]	거래사례 (토지, 건물)
				상업용			
- 철근콘크리트구조, 근린생활시설 (사용승인일 : 1997.04.29) / 토지면적 : 633.8㎡, 건물연면적 : 1,475.8㎡ - 상기 건물은 거래 후 철거되었는 바, 토지만의 거래로 추정함							
8	대림동 000-00	대	2023.08.09	2종일주		13,353,637 [3,750,000,000]	거래사례 (토지, 건물)
				상업용			
- 철근콘크리트구조, 근린생활시설 (사용승인일 : 1993.06.30) / 토지면적 : 258㎡, 건물연면적 : 634.92㎡ : $[3,750,000,000\text{원} - (1,200,000\text{원} \times 634.92\text{㎡}) \times 20/50] \div 258\text{㎡} \approx 13,353,637\text{원/㎡}$							
9	대림동 000-00	대	2024.05.08	2종일주		10,306,145 [3,600,000,000]	거래사례 (토지, 건물)
				주상용			
- 철근콘크리트구조, 주상용 (사용승인일 : 2018.04.25) / 토지면적 : 246㎡, 건물연면적 : 711.69㎡ : $[3,600,000,000\text{원} - (1,700,000\text{원} \times 711.69\text{㎡}) \times 44/50] \div 246\text{㎡} \approx 10,306,145\text{원/㎡}$							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 경매낙찰통계 (최근 1년 : 2023.08.20 ~ 2024.08.19)

【출처 : 부동산태인】

지역	물건	총건수	진행건수	낙찰건수	낙찰율 (%)	평균낙찰가율 (%)
서울특별시 영등포구	토지	32	32	5	15.63	61.32
	주택	52	44	12	27.27	77.71
서울특별시 영등포구 대림동	토지	-	-	-	-	-
	주택	15	14	4	28.57	74.32

(4) 사례의 선정

상기 사례자료 대상 및 표준지의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 높으며, 용도 지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 사례인 「기호 1 (평가사례-자산재평가)」을 선정하였음.

【출처 : KAPA HUB(한국감정평가사협회)】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	기준시점
1	대림동 000-00	대	199.1	2종 일주	주상용	세장형 평지	중로 한면	12,880,000	2023.12.31

(5) 사례기준 비교표준지가액

표준지	사례	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)														
A	1	12,880,000	1.01747	1.000	0.988	12,947,753														
시점수정	2023.12.31 ~ 2024.08.20 서울특별시 영등포구 주거지역 지가변동률 적용 (1.01747)																			
지역요인	비교표준지와 사례 토지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)																			
개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>가로조건</th> <th>접근조건</th> <th>환경조건</th> <th>획지조건</th> <th>행정적조건</th> <th>기타조건</th> <th>누계</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.04</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.988</td> </tr> </tbody> </table>						가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계	1.00	0.95	1.00	1.04	1.00	1.00	0.988
	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계													
1.00	0.95	1.00	1.04	1.00	1.00	0.988														
- 표준지는 사례에 비해 접근조건(상가 및 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 열세하나, 획지조건(각지 등)에서 우세함																				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 비교표준지의 공시지가 시점수정

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지 A	4,544,000	1.01736	4,622,884

(7) 그 밖의 요인 격차율의 산정

$$\begin{aligned}
 \text{산식} &= \frac{\text{사례 1 기준 비교표준지가액}}{\text{비교표준지의 공시지가 시점수정}} \\
 &= \frac{12,947,753}{4,622,884} \approx 2.801
 \end{aligned}$$

(8) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 과정을 거쳐 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율이 상기와 같이 산정되었는바, 본건 평가에서는 평가 목적 등을 고려하여 아래와 같이 적용하는 것이 적정하다고 판단하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	2.80

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식		공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 시산가액					
일련번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
2	4,544,000	1.01736	1.000	0.930	2.80	12,037,990	12,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

가. 거래사례비교법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 하여 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 토지의 위치·형상·환경·이용상황 및 기타 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

나. 거래사례의 선정

상기의 사례 중 대상토지의 인근에 위치하여 위치적 유사성이 인정되고, 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 등기가 완료되어 실제 거래가 되었다고 판단되는 사례인 「기호 5 (거래사례)」를 선정하였음.

【출처 : KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	토지단가 (원/㎡)	거래시점
5	대림동 000-00 외 1필지	대	2,016.3	3종 일주	업무용	부정형 평지	광대 소각	13,381,403	2022.11.04

다. 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 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

(1) 시점수정치의 산정

구 분	지 역 (기 간)	지가변동률 (%)	계 산 식
거래사례 5	서울특별시 영등포구 (22.11.04~24.08.20) (주거)	2.498	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.078 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.281 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.104 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.566 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.260 $(1 - 0.00078 * 27/30) * (1 - 0.00281)$ $* (1 + 0.01104) * (1 + 0.01566) *$ $(1 + 0.00260 * 20/31)$ ≈ 1.02498

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률 미고시로, 2024년 7월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.02498
-------	---------

마. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

지역요인비교치	1.000
---------	-------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

개별요인이란 부동산의 가격을 개별화, 구체화시키는 요인으로서, 대상토지와 사례토지의 개별요인을 조건별 평점법을 활용하여 다음과 같이 격차율을 산정함.

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	사 례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.85	1.00	대상이 사례에 비해 가로의 폭 등에서 열세함
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	0.90	1.00	대상이 사례에 비해 인근 상가와와의 거리 및 편의성 및 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함
	교통의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선			
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모 형상 등	면적, 점면너비 및 깊이, 형상	1.18	1.00	대상이 사례에 비해 면적 및 형상 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함
		기타			
격 차 율			0.903	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식		사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 시산가액					
일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 [결정단가] (원/㎡)
2	13,381,403	1.00	1.02498	1.000	0.903	12,385,250	12,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지평가액 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	단가(원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
2	12,000,000	12,400,000	-

나. 시산가액의 검토 및 토지평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의하여 산정된 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지평가액 결정

소재지		서울특별시 영등포구 대림동				
일련번호	지번	토지단가 (원/㎡)	면적(㎡)		평가액(원)	비고
			공부	사정		
2	778-13	12,000,000	214 x $\frac{1}{2}$	107	1,284,000,000	권임순 지분
합 계			107	107	1,284,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 대상 건물의 평가방법

대상 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음. 대상 물건의 특성상 유사 거래사례의 포착이나, 수익환원법의 적용이 어려워 주된 평가방법인 ‘원가법’ 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가

가. 의의

재조달원가란 대상물건을 가격시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

나. 산정방법

본건 건물의 재조달원가는 ‘건물신축단가표(한국부동산원, 2023)’를 기준으로 대상 건물의 제상항과 구조, 시공의 질과 상태 및 이용상황 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

다. 표준단가

【출처 : 건물신축단가표(한국부동산원, 2023)】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 재조달원가의 결정

상기 신축단가표와 대상건물을 비교·검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정하되, 기준시점의 부대설비 등을 고려한 재조달원가를 다음과 같이 조정하여 결정하였음.

일련 번호	층	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수
1	지1	철근콘크리트조	주택	1,000,000	50
	1층	철근콘크리트조	근린생활시설	1,200,000	50
	2층	철근콘크리트조	주택	1,400,000	50
	3층	세멘벽돌조	주택	1,200,000	45
	옥탑	세멘벽돌조	계단실 및 물탱크실	600,000	45

3. 감가수정

가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 정액법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였음.

잔존가치율(법)	$1 - (\text{경과연수} / \text{경제적 내용연수})$ $= \text{잔존내용연수} / \text{경제적 내용연수}$
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 적용단가의 산정

일련 번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡) [A]	경제적 내용년수 [B]	경과 내용년수 [C]		잔존 내용년수 [D=B-C]	잔존 가치율 (%) [E=D/B]	적용단가 (원/㎡) [A×E]
					실제	유효			
1	지1	주택	1,000,000	50	38	28	22	0.440	440,000
	1층	근린생활시설	1,200,000	50	38	28	22	0.440	528,000
	2층	주택	1,400,000	50	38	28	22	0.440	616,000
	3층	주택	1,200,000	45	38	23	22	0.488	586,000
	옥탑	계단실 및 물탱크실	600,000	45	38	23	22	0.488	293,000

5. 건물평가액 결정

소재지/지번		서울특별시 영등포구 대림동 778-13				
일련 번호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		평가액(원)	비고
			공부	사정		
1	지1	440,000	120.85x $\frac{1}{2}$	60.425	26,587,000	권임순 지분
	1층	528,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	27,656,640	권임순 지분
	2층	616,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	32,266,080	권임순 지분
	3층	586,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	30,694,680	권임순 지분
	옥탑	293,000	5.2x $\frac{1}{2}$	2.6	761,800	권임순 지분
합 계			220.165	220.165	117,966,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액의 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

소재지			서울특별시 영등포구 대림동				
종별	일련 번호	지번	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
토지	2	778-13	12,000,000	214x $\frac{1}{2}$	107	1,284,000,000	권임순 지분
	토지 소계			107	107	1,284,000,000	-
종별	일련 번호	층	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				공부	사정		
건물	1	지1	440,000	120.85x $\frac{1}{2}$	60.425	26,587,000	권임순 지분
		1층	528,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	27,656,640	권임순 지분
		2층	616,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	32,266,080	권임순 지분
		3층	586,000	104.76x $\frac{1}{2}$	52.38	30,694,680	권임순 지분
		옥탑	293,000	5.2x $\frac{1}{2}$	2.6	761,800	권임순 지분
	건물 소계			220.165	220.165	117,966,200	-
토지 · 건물 합계						1,401,966,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

종별	일련번호	소재지	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
제시외 건물	㉠	일련번호 1 1층 소재	18.3	6,039,000	데크
	㉡	일련번호 1 1층 소재	26.4	9,451,200	근린생활시설 및 통로
	㉢	일련번호 1 1층 소재	0.4	44,000	보일러실
	㉣	일련번호 1 2층 소재	8	2,816,000	발코니
	㉤	일련번호 1 3층 소재	8	2,736,000	발코니, 복도
	㉥	일련번호 1 옥탑 소재	1.3	143,000	창고
	㉦	일련번호 1 옥탑 소재	38.7	17,028,000	주택
	제시외건물 소계			101.1	38,257,200
총 계				1,440,223,400	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기 산정된 시산가격을 인근 유사지역의 감정평가사례, 거래사례 등을 통하여 인근지역에 형성된 가격수준 등을 종합적으로 검토해 볼 때, 적절한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

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	
2	서울특별시 영등포구 대림동	778-13	대	제3종 일반주거지역	1 214 x -- 2	107	12,000,000	1,284,000,000	권임순 지분 (지분1/2)
토지 소계								₩1,284,000,000	
1	동 소 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 가마산로 331-6	778-13	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 시멘트벽돌조 평 슬래브지붕 3층	1 104.76 x -- 2	52.38	528,000	27,656,640	1,200,000 x 22/50 관찰감가
				1층	1 104.76 x -- 2	52.38	616,000	32,266,080	1,400,000 x 22/50 관찰감가
				3층	1 104.76 x -- 2	52.38	586,000	30,694,680	1,200,000 x 22/45 관찰감가
				옥탑	1 5.20 x -- 2	2.6	293,000	761,800	600,000 x 22/45 관찰감가
				지하실	1 120.85 x -- 2	60.425	440,000	26,587,000	1,000,000 x 22/50 관찰감가
				내역1층 근린생활시설 78.84㎡					

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	
				차고 25.92㎡ 3층주택 옥탑은 계단실 및 물탱크실임					
건물 소계								₩117,966,200	
	[제시외건물]								
㉠	동 소	778-13	데크	철파이프 및 목구조	(18.3)	18.3	330,000	6,039,000	일련번호 1 1층 소재 관찰감가
㉡	동 소	778-13	근린생활 시설 및 통로	판넬조 썬라이트지붕	(26.4)	26.4	358,000	9,451,200	일련번호 1 1층 소재 관찰감가
㉢	동 소	778-13	보일러실	판넬조 판넬지붕	(0.4)	0.4	110,000	44,000	일련번호 1 1층 소재 관찰감가
㉣	동 소	778-13	발코니	철근콘크리트 구조 평스라브지붕	(8)	8	352,000	2,816,000	일련번호 1 2층 소재 관찰감가
㉤	동 소	778-13	발코니 및 복도	세멘벽돌조 평스라브지붕	(8)	8	342,000	2,736,000	일련번호 1 3층 소재 관찰감가
㉥	동 소	778-13	창고	판넬조 판넬지붕	(1.3)	1.3	110,000	143,000	일련번호 1 옥탑 소재 관찰감가
㉦	동 소	778-13	주택	판넬조 판넬지붕	(38.7)	38.7	440,000	17,028,000	일련번호 1 옥탑 소재 관찰감가
합 계								₩1,440,223,400.-	

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 대림동 소재 '서울신영초등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 평지의 세장형 토지로서, 근린생활시설 및 주택 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측 및 남동측으로 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타사항 : 없음.

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

철근콘크리트조, 세멘벽돌조 평스라브지붕 지하1층, 지상3층 건물로서,
 (사용승인일 : 1985.10.05)
 외벽 : 석재붙임 및 벽돌쌓기 마감 등,
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
 창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

근린생활시설 및 주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- ① 본건 건물에는 후첨 ‘지적도 및 사진용지’ 와 같이 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하고 있는 바, 제시외건물의 구조 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 적용하되 관찰 감가법을 병용하여 평가하였음.
- ② 제시외건물 ㉠ ~ ㉡의 면적은 개략적인 실측면적이며, 후첨 ‘토지건물 감정평가명세표’ 에 평가금액을 병기하였으니, 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구명령, 이행강제금 부과 여부 및 일괄매각 여부 등은 경매 진행 시 재확인하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

- ① 본건 건물의 지하1층 및 지상2층의 일반건축물대장상 용도는 근린생활시설, 주택으로 등재되어 있으나 현황은 전체 주택인 것으로 조사되는 바 이를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바라며, 용도변경관련 소유권 및 기타 권리관계, 원상복구비용, 원상복구명령 및 이행강제금 부과 여부 등은 경매 진행 시 재확인하시기 바람.
- ② 본건 건물의 지상1층 면적은 등기사항전부증명서상 104.76㎡이고 일반건축물대장상 증축 [2001.08.22, 건축58550-3838(2001.8.21)호에 의거 1층 7.20㎡를 근린생활시설로 증축 함.]되어 111.96㎡로 면적의 차이가 있으나, 건물의 구조, 이용상황 및 1층 소재의 제시 외건물 등으로 인하여 일반건축물대장상 해당 증축 부분은 확인하기 어려운 소재불명 상태인 것으로 판단되는 바, 등기사항전부증명서 및 현황상 면적인 104.76㎡를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 재확인하시기 바람.
- ③ 본건 건물의 등기사항전부증명서상 지상1층의 내역이 근린생활시설 78.84㎡ 및 차고 25.92㎡로 등재되어 있으나 일반건축물대장 [2001.08.01, 건축 58550-3419(2001.7.31)호에 의거 1층 주차장 25.92㎡를 근린생활시설로 기재사항 변경함.] 및 현황상 전체 근린생활 시설인 것으로 조사되는 바, 이를 기준으로 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임.
- ② 기타사항 : 없음.

광역 위치도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 778-13
-----	-----------------------



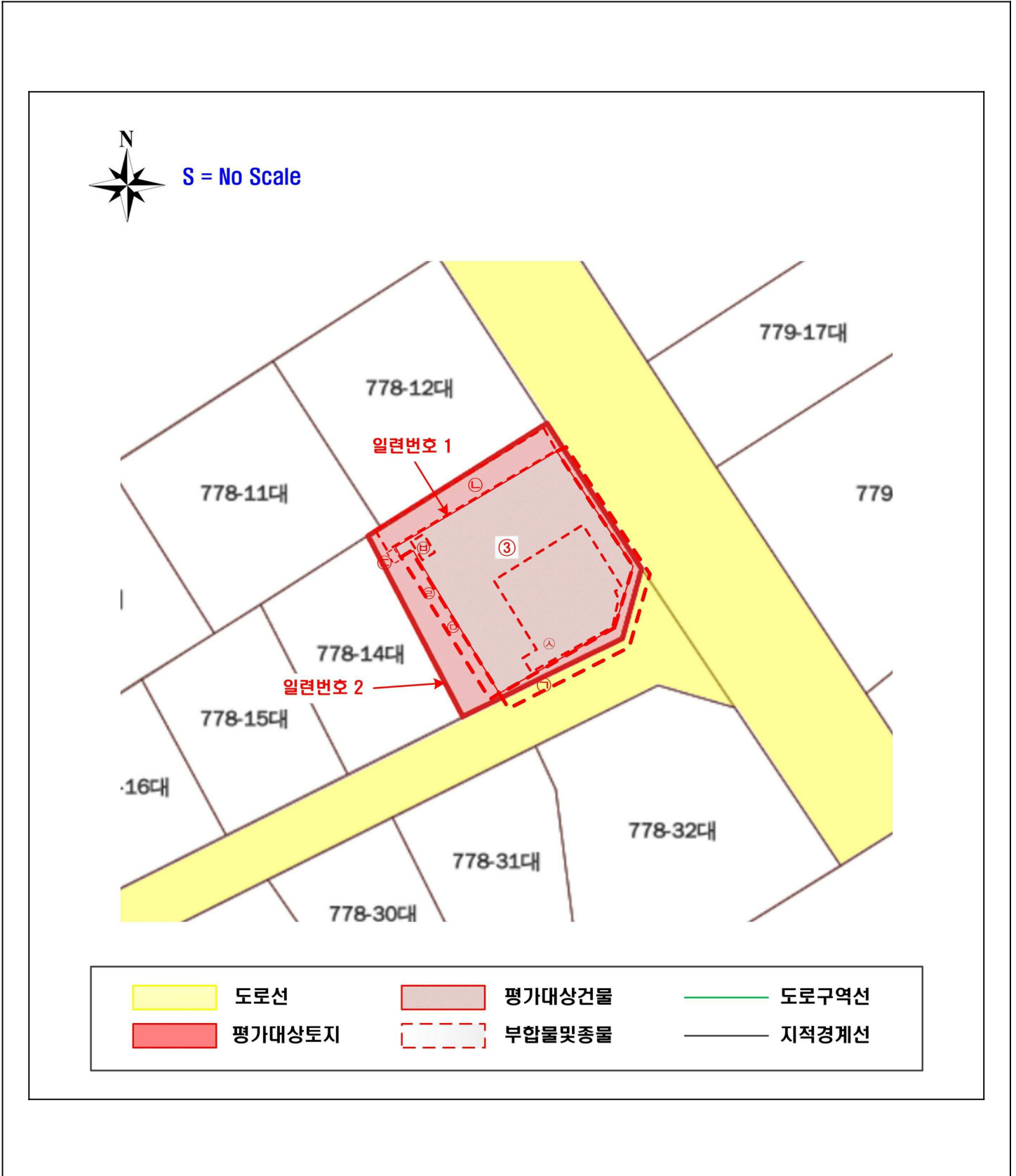
상 세 위 치 도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 778-13
-----	-----------------------



지적도 및 건물개황도



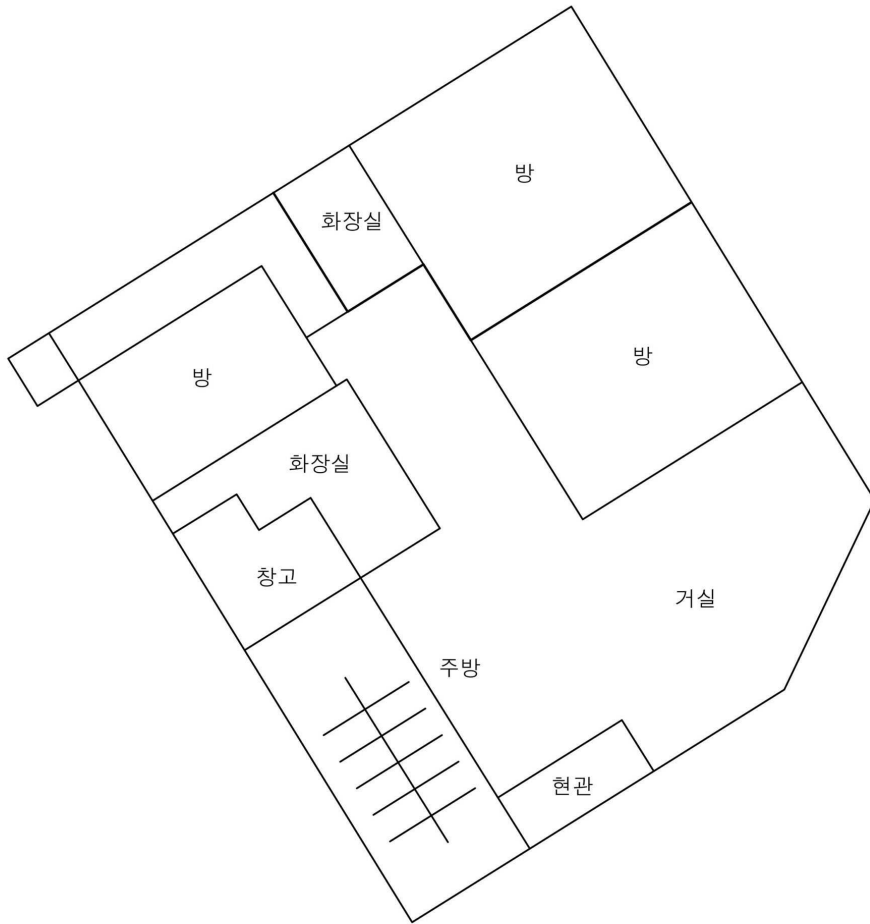
내부구조도



소재지

서울특별시 영등포구 대림동 778-13

S = No Scale



일련번호 1 - 지1
(공부상면적 : 120.85㎡)

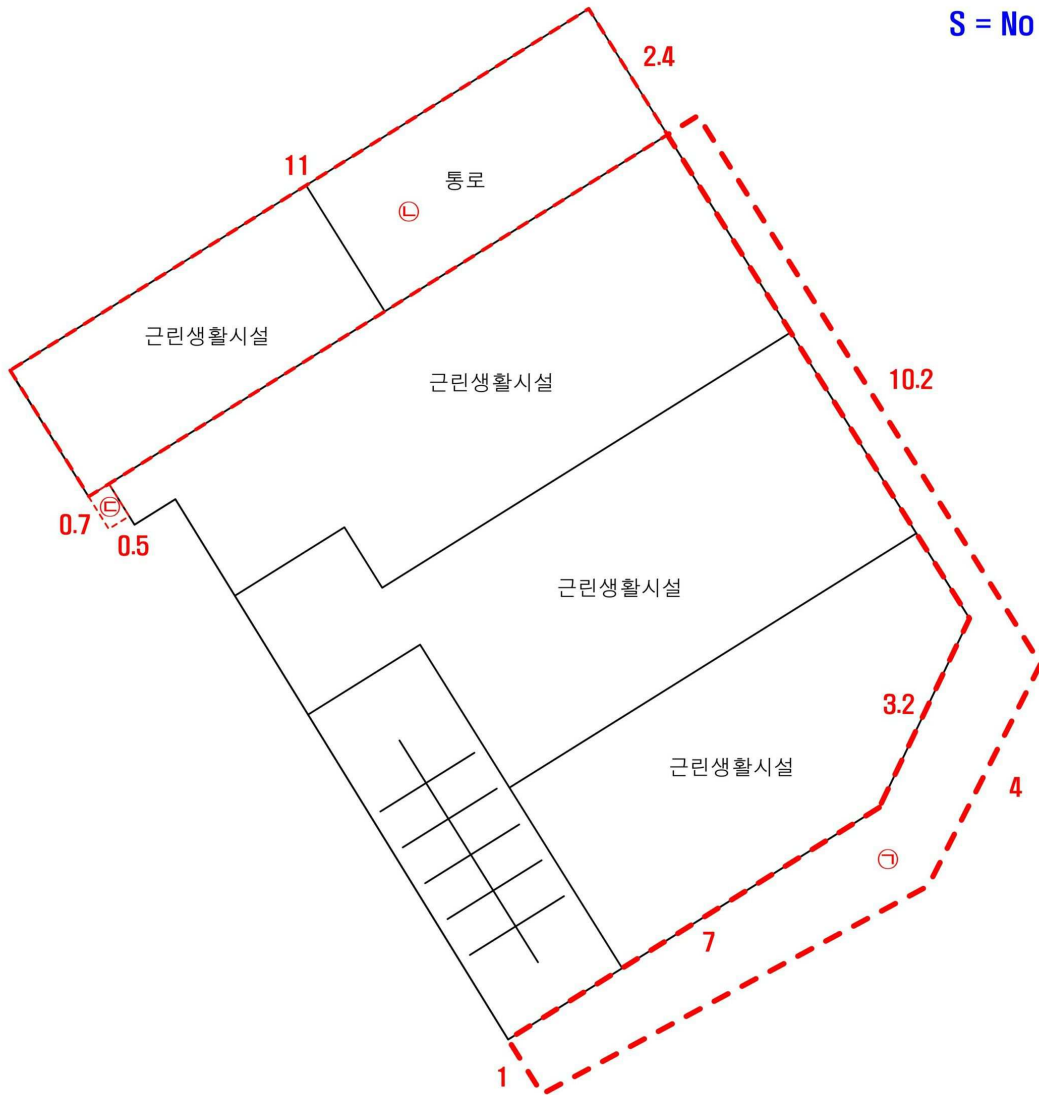
내부 구조도



소재지

서울특별시 영등포구 대림동 778-13

S = No Scale



일련번호 1 - 1층
 (공부상면적 : 104.76㎡)

< 제시외건물 >

- ㉠ 철파이프 및 목구조 일련번호 1, 1층 소재 (데크) 약 18.3㎡
- ㉡ 판넬조 썬라이트지붕 일련번호 1, 1층 소재 (근린생활시설 및 통로) 약 26.4㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 일련번호 1, 1층 소재 (보일러실) 약 0.4㎡

내부 구조도



소재지

서울특별시 영등포구 대림동 778-13

S = No Scale



일련번호 1 - 2층
[공부상면적 : 104.76㎡]

< 제시외건물 >

㉔ 철근콘크리트구조 평스라브지붕 일련번호 1, 2층 소재 (발코니) 약 8㎡

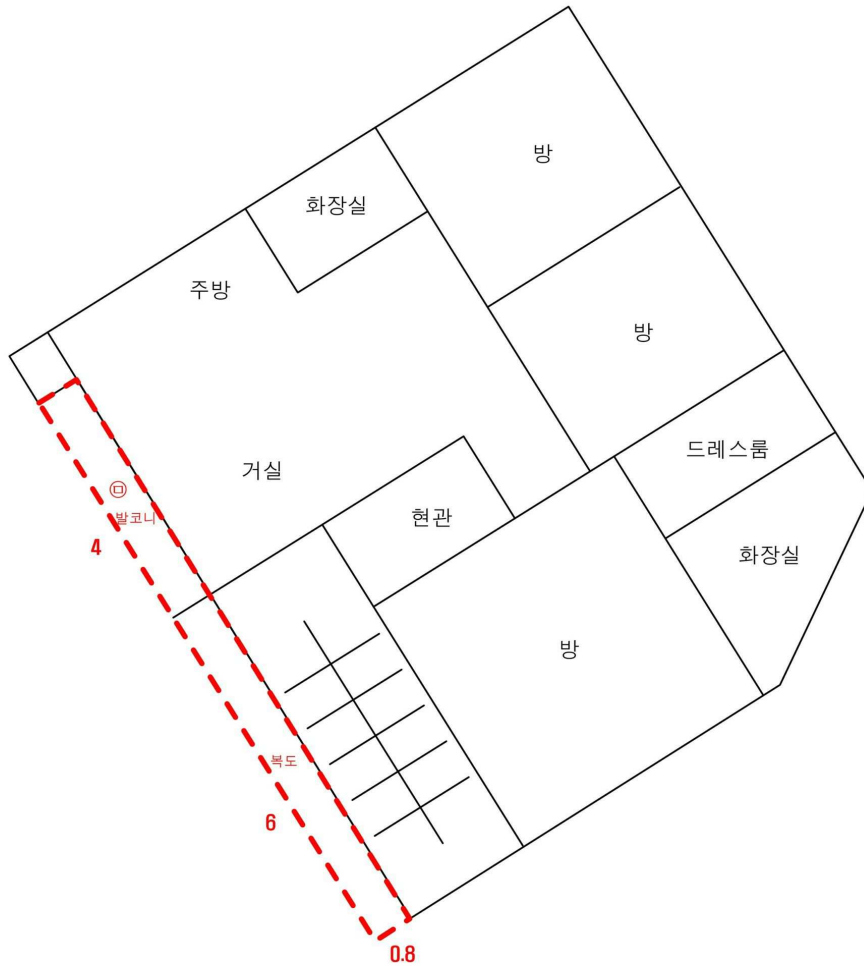
내부 구조도



소재지

서울특별시 영등포구 대림동 778-13

S = No Scale



일련번호 1 - 3층
[공부상면적 : 104.76㎡]

< 제시외건물 >

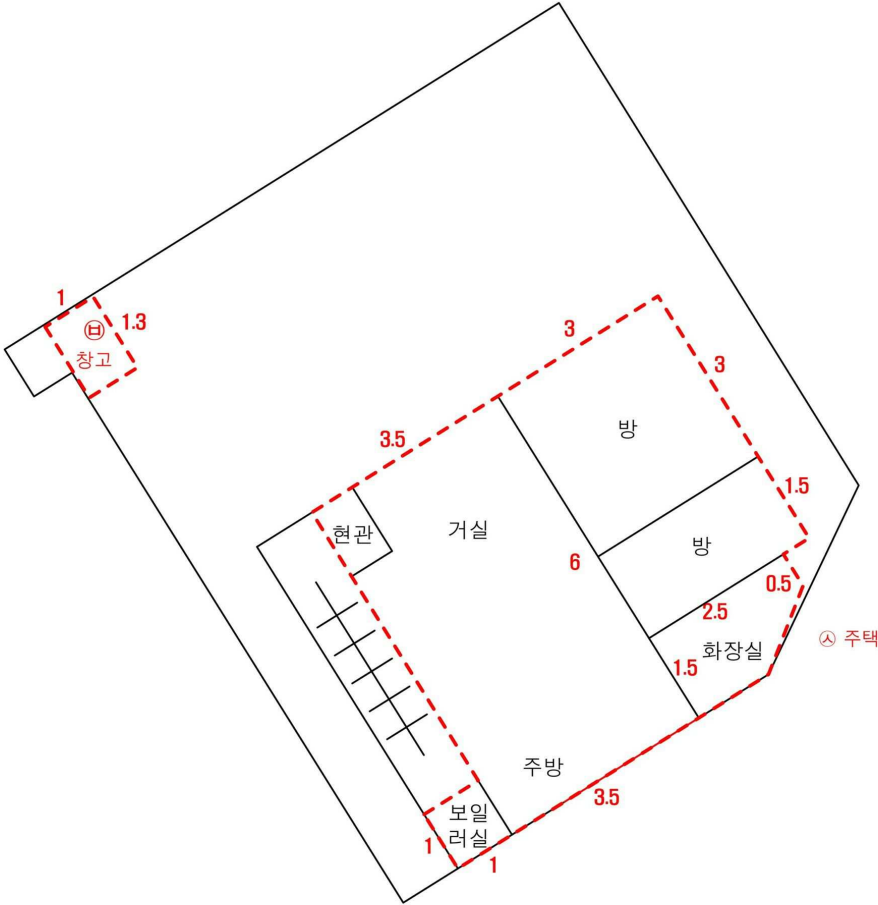
㉔ 세멘벽돌조 평스라브지붕 일련번호 1, 3층 소재 (발코니 및 복도) 약 8㎡

내부구조도



소재지	서울특별시 영등포구 대림동 778-13
------------	-----------------------

S = No Scale



일련번호 1 - 옥탑
[공부상면적 : 5.2㎡]

< 제시외건물 >

- ㉠ 판빌조 판빌지붕 일련번호 1, 옥탑 소재 (창고) 약 1.3㎡
- ㉡ 판빌조 판빌지붕 일련번호 1, 옥탑 소재 (주택) 약 38.7㎡





1



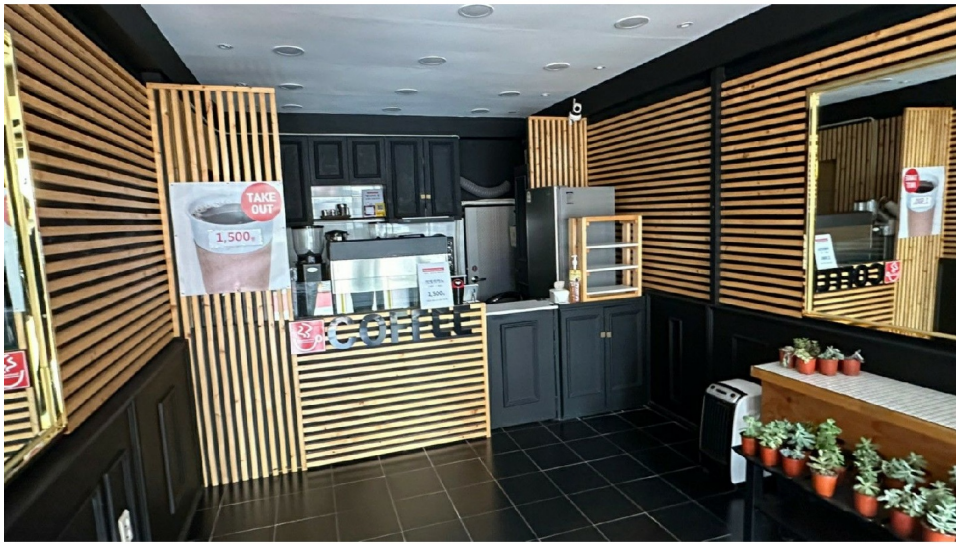
1 (1)



1 (2)



1 (1)



1 (2)



1 (3)



2 (1)



2 (2)



3 (1)



3 (2)



3 (3)





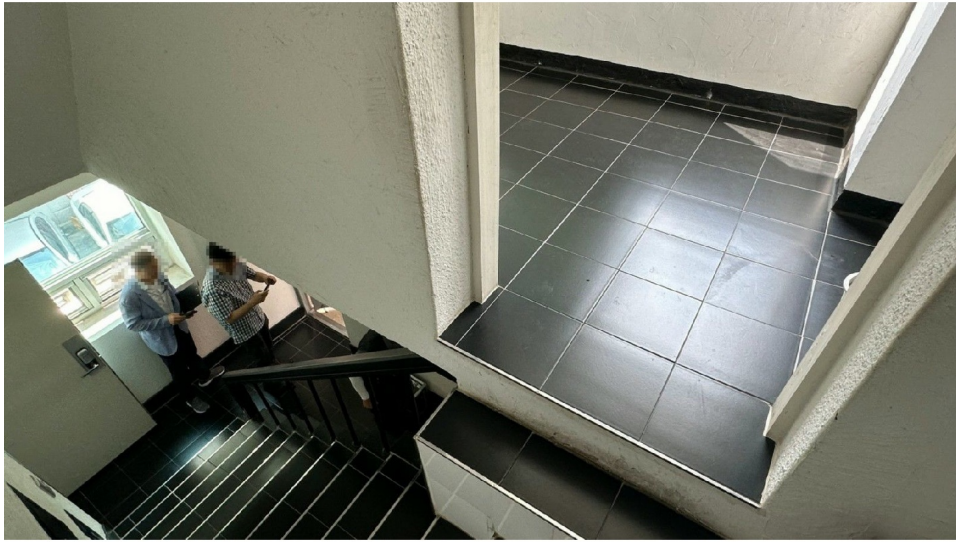




(1)



(2)



(1)



(2)





(1)



(2)