

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 대림동지역주택조합추진위원회  
소유물건(2025타경11331)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌

번호 : 자호 제 GD2025-080001호

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.

자호감정평가사사무소

JAHO APPRAISAL OFFICE

서울특별시 노원구 한글비석로 426, 2층

TEL. (02)933-1900 / FAX. (02)933-1901

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
금 동 구

|                    |                                   |             |                         |             |                |               |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액              | 일십일억육백삼십삼만오천원정 (₩1,106,335,000.-) |             |                         |             |                |               |
| 의뢰인                | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 김경현             | 감정평가<br>목적  | 법원경매                    |             |                |               |
| 제출처                | 서울남부지방법원 경매3계                     | 기준가치        | 시장가치                    |             |                |               |
| 소유자<br>(대상업체명)     | 대림동지역주택조합추진위원회<br>(2025타경11331)   | 감정평가<br>조건  | -                       |             |                |               |
| 목록표시<br>근거         | 귀 제시목록 등                          | 기준시점        | 조사기간                    | 작성일         |                |               |
| 기타<br>참고사항         | -                                 | 2025.08.07  | 2025.08.05 ~ 2025.08.07 | 2025.08.07  |                |               |
| 감정평가내용             | 공부(公簿)(의뢰)                        |             | 사정                      |             | 감정평가액          |               |
|                    | 종류                                | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류                      | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가             | 금액            |
|                    | 토지                                | 127.9       | 토지                      | 127.9       | 8,650,000      | 1,106,335,000 |
|                    | 건물                                | 156.92      | 건물                      | -           | -              | 감정평가 외        |
|                    | 이                                 | 하           | 여                       | 여           | 백              |               |
| <b>합계</b>          |                                   |             |                         |             | ₩1,106,335,000 |               |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |                                   |             |                         |             |                |               |
| " 별 지 참 조 "        |                                   |             |                         |             |                |               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '영림초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로, 서울남부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준시점

- 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 08월 07일로 함.
- 2025년 08월 05일 ~ 2025년 08월 07일까지 실지조사 및 자료조사 등을 통하여 대상물건의 이용상황 및 거래가격수준 등을 확인하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

- 기준가치  
「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 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 감정평가 하였음.
- 감정평가조건  
없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 대상물건의 확정

□ 토지

| 일련<br>번호 | 소재지           | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 지목 | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통  | 형상<br>지세   | 개별공시지가<br>(원/㎡)<br>(2025년) | 비고 |
|----------|---------------|-------------|-------------|----|----------|----------|-----------|------------|----------------------------|----|
| 1)       | 대림동<br>990-73 | 127.9       | 127.9       | 대  | 2종일주     | 주거나지     | 세로<br>(가) | 자루형<br>/평지 | 3,257,000                  | -  |
| 합계       | -             | 127.9       | 127.9       | -  | -        | -        | -         | -          | -                          | -  |

□ 건물

| 일련<br>번호 | 소재지                 | 서울특별시 영등포구 대림동 990-73<br>[서울특별시 영등포구 시흥대로177길 9-4] |        |        |               |       |            |
|----------|---------------------|--|--------|--------|---------------|-------|------------|
|          | 주구조                 | 연와조  |        |        | 주용도           | 주택    |            |
| 2)       | 건축면적(㎡)             | 건폐율(%)   | 연면적(㎡) | 용적율(%) | 층수<br>(지하/지상) | 사용승인일 | 증축일        |
|          |                     | 76.66  | -      | 156.92 | -             | -1/2  | 1977.07.06 |
| 비고       | 기준시점 현재 현황 멸실된 상태임. |  |        |        |               |       |            |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가방법의 적용

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사· 발표하는 비교표준지가 있는 시· 군· 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시· 군· 구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사· 발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.
  
- 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 않음. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 않음. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 사항

- 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 경매 목적 외 다른용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없으며 다른 목적으로 감정평가시 감정평가서 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있음.
- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- 대상물건의 정확한 위치, 경계, 면적 등은 정밀한 측량이 요구 되는 바, 경매 진행 및 입찰시 반드시 재확인 바람.
- 후첨 '사진용지'와 같이 건축폐기물이 적치되어 있는 상태로, 건축폐기물의 처리 비용이 발생 할 수 있는 바, 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바람.
- 일련번호 1) 토지는 지적도상 맹지이나 북동측으로 접한 타인소유의 토지(990-133, 지목 대, 현황 도로)를 통하여 진출입이 가능한 바, 사용권원 및 기타권리관계(지료납부 등) 등을 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 바람.
- 일련번호 2) 건물은 공부상 등재되어 있으나, 현장조사시 멸실된 것으로 조사된 바, 감정평가 외 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상토지의 감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

□ 비교표준지 선정(공시기준일 : 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

| 구분    | 소재지         | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|-------|-------------|--------|----|-------|-------|-------|---------|------------|
| 표준지 A | 대림동 990-107 | 178.8  | 대  | 2종일주  | 단독주택  | 세로(가) | 가장형 /평지 | 3,660,000  |

□ 시점수정

국토교통부장관이 조사· 발표하는 비교표준지가 있는 시· 군· 구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사· 발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

| 구분    | 대상지역            | 기 간                     | 지가변동률 (%) | 보정치(배)  | 비 고             |
|-------|-----------------|-------------------------|-----------|---------|-----------------|
| 표준지 A | 서울시 영등포구 '주거지역' | 2025.01.01 ~ 2025.08.07 | 1.760     | 1.01760 | 2025년 06월 연장 적용 |

□ 지역요인 비교

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 개별요인 비교

| 조 건             | 항 목               | 세 항 목                                 | 격 차 율<br>[일련번호 1)<br>/표준지A] | 비 고                |
|-----------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| 가 로 조 건         | 가로의 폭, 구조 등의 상태   | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등                     | 1.00                        | 유사함.               |
| 접 근 조 건         | 교통시설과의 거리         | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등                | 1.00                        | 유사함.               |
|                 | 상가와의 접근성          | 인근 상가와의 거리 및 편의성 등                    |                             |                    |
|                 | 공공 및 편의시설과의 접근성   | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |                             |                    |
| 환 경 조 건         | 일조 등 자연환경         | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등              | 1.00                        | 유사함.               |
|                 | 인근환경              | 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등       |                             |                    |
|                 | 공급 및 처리시설의 상태     | 상·하수도, 도시가스 등                         |                             |                    |
|                 | 위험 및 혐오시설 등       | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등              |                             |                    |
| 획 지 조 건         | 면적, 형상(접면 너비 등) 등 | 면적, 형상(접면너비, 형상, 깊이 등) 등              | 0.89                        | 표준지 대비 형상 등에서 열세함. |
|                 | 방위, 고저 등          | 방위, 고저, 경사지 등                         |                             |                    |
|                 | 접면도로 상태           | 각지, 2면회지, 3면회지 등                      |                             |                    |
| 행 정 적 조 건       | 행정상의 규제정도         | 용도지역, 지구, 구역 등                        | 1.00                        | 유사함.               |
|                 |                   | 입체이용 제한 등                             |                             |                    |
| 기 타 조 건         | 기타                | 장래의 동향, 기타                            | 1.00                        | 유사함.               |
| <b>개별요인 비교치</b> |                   |                                       | <b>0.890</b>                |                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지               | 지목 | 용도지역 | 면적(㎡) | 감정평가목적 | 기준시점       | 토지단가(원/㎡) |
|----|-------------------|----|------|-------|--------|------------|-----------|
| ①  | 대림동<br>990-***    | 대  | 2종일주 | 154.5 | 법원경매   | 2024.04.03 | 8,340,000 |
| ②  | 대림동<br>990-73(본건) | 대  | 2종일주 | 127.9 | 법원경매   | 2023.08.01 | 8,200,000 |
| ③  | 대림동<br>990-***    | 대  | 2종일주 | 91.6  | 시가참고   | 2024.08.29 | 8,522,000 |

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

| 기호 | 소재지  | 지목 | 용도지역 | 토지면적(㎡) | 거래금액(원)       | 토지거래단가(원/㎡) | 거래시점(계약일기준) |
|----|--|----|------|---------|---------------|-------------|-------------|
| ㉠  | 대림동<br>963-*   | 대  | 2종일주 | 198     | 2,000,000,000 | 9,370,838   | 2023.09.25  |
| 비고 | ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조, 사용승인일 : 1969.12.05, 면적 : 722.87 ㎡<br>■ 토지거래단가 : $[(2,000,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/50(\text{관찰감가}) \times 722.87\text{㎡})] / 198\text{㎡} \approx 9,370,838\text{원}/\text{㎡}$ |    |      |         |               |             |             |
| ㉡  | 대림동<br>990-73(본건)  | 대  | 2종일주 | 127.9   | 1,083,320,000 | 8,470,055   | 2022.11.15  |
| 비고 | ■ 거래 후 건물 멸실 된 바, 토지만의 거래로 판단 됨.<br>■ 토지거래단가 : $1,083,320,000\text{원} / 127.9\text{㎡} \approx 8,470,055\text{원}/\text{㎡}$  |    |      |         |               |             |             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 = 
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

|           |  |
|-----------|--|
| 선정 비교사례   | <b>비교사례 ①</b>  |
| 비교사례 선정의견 | 상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음. |

(2) 시점수정

| 구분     | 대상지역            | 기 간                     | 지가변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고             |
|--------|-----------------|-------------------------|----------|---------|-----------------|
| 비교사례 ① | 서울시 영등포구 '주거지역' | 2024.04.03 ~ 2025.08.07 | 4.019    | 1.04019 | 2025년 06월 연장 적용 |

(3) 지역요인 비교

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 결정의견     | 비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                                |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

| 조 건                   | 항 목             | 세 항 목                                 | 격 차 율<br>[표준지A<br>/비교사례①] | 비 고                 |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| 가<br>조<br>건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등                     | 1.00                      | 유사함.                |
| 접<br>근<br>조<br>건      | 교통시설과의 거리       | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등                | 1.00                      | 유사함.                |
|                       | 상가와의 접근성        | 인근 상가와의 거리 및 편의성 등                    |                           |                     |
|                       | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |                           |                     |
| 환<br>경<br>조<br>건      | 일조 등 자연환경       | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등              | 1.00                      | 유사함.                |
|                       | 인근환경            | 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등       |                           |                     |
|                       | 공급 및 처리시설의 상태   | 상·하수도, 도시가스 등                         |                           |                     |
|                       | 위험 및 혐오시설 등     | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등              |                           |                     |
| 획<br>지<br>조<br>건      | 면적, 접면 너비, 형상 등 | 면적, 접면너비, 형상, 깊이 등                    | 1.12                      | 비교사례 대비 형상 등에서 우세함. |
|                       | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지 등                         |                           |                     |
|                       | 접면도로 상태         | 각지, 2면회지, 3면회지 등                      |                           |                     |
| 행<br>정<br>적<br>조<br>건 | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등                        | 1.00                      | 유사함.                |
|                       |                 | 입체이용 제한 등                             |                           |                     |
| 기<br>타<br>조<br>건      | 기타              | 장래의 동향, 기타                            | 1.00                      | 유사함.                |
| <b>개별요인 비교치</b>       |                 |                                       | <b>1.120</b>              |                     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

| 구분    | 비교사례 | 비교사례 단가(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡) |
|-------|------|--------------|---------|-------|-------|----------------------|
| 표준지 A | ①    | 8,340,000    | 1.04019 | 1.000 | 1.120 | 9,716,207            |

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{9,716,207}{3,660,000 \times 1.01760} \approx 2.609$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 보 정 내 용  | 표준지 | 결정 보정치 |
|--|-----|--------|
| 인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음. | A   | 2.61   |

□ 공시지가기준법에 의한 토지단가

| 일련 번호 | 표준지 기호 | 표준지공시지가 (원/㎡) | 시점 수정   | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 비고 |
|-------|--------|---------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|----|
| 1)    | A      | 3,660,000     | 1.01760 | 1.000 | 0.890 | 2.61    | 8,651,446  | 8,650,000  | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

거래사례 선정

### 1) 선정기준

|           |  |
|-----------|--|
| 선정 비교사례   | 비교사례 ㉠   |
| 비교사례 선정의견 | 토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음. |

### 2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 등)

| 기호 | 소재지   | 지목 | 용도 지역 | 토지면적 (㎡) | 거래금액 (원)      | 토지거래단가 (원/㎡) | 거래시점 (계약일기준) |
|----|---|----|-------|----------|---------------|--------------|--------------|
| ㉠  | 대림동 963-*   | 대  | 2종일주  | 198      | 2,000,000,000 | 9,370,838    | 2023.09.25   |
| 비고 | ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조, 사용승인일 : 1969.12.05, 면적 : 722.87 ㎡<br>■ 토지거래단가 : $\frac{[2,000,000,000\text{원} - (1,000,000\text{원}/\text{㎡} \times 10/50(\text{관찰감가}) \times 722.87\text{㎡})]}{198\text{㎡}} \approx 9,370,838\text{원}/\text{㎡}$ |    |       |          |               |              |              |

사정보정

|          |  |
|----------|--|
| 결정의견     | 선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음. |
| 사정보정 비교치 | 1.000  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### □ 시점수정

| 구분        | 대상지역               | 기 간                     | 지가변동률(%) | 보정치(배)  | 비 고                |
|-----------|--------------------|-------------------------|----------|---------|--------------------|
| 비교사례<br>㉠ | 서울시 영등포구<br>'주거지역' | 2023.09.25 ~ 2025.08.07 | 5.830    | 1.05830 | 2025년 06월<br>연장 적용 |

### □ 지역요인 비교

|          |                                     |
|----------|-------------------------------------|
| 결정의견     | 대상토지와 비교사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000                               |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 개별요인 비교

| 조 건                   | 항 목             | 세 항 목                                 | 격 차 율<br>[일련번호 1)<br>/비교사례②] | 비 고                         |
|-----------------------|-----------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| 가<br>조<br>건           | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 계통 및 연속성 등                     | 1.00                         | 유사함.                        |
| 접<br>근<br>조<br>건      | 교통시설과의 거리       | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등                | 1.05                         | 비교사례 대비 지하철 역과의 거리 등에서 우세함. |
|                       | 상가와의 접근성        | 인근 상가와의 거리 및 편의성 등                    |                              |                             |
|                       | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 |                              |                             |
| 환<br>경<br>조<br>건      | 일조 등 자연환경       | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등              | 0.94                         | 비교사례 대비 인근 환경 등에서 열세함.      |
|                       | 인근환경            | 인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등       |                              |                             |
|                       | 공급 및 처리시설의 상태   | 상·하수도, 도시가스 등                         |                              |                             |
|                       | 위험 및 혐오시설 등     | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등              |                              |                             |
| 획<br>지<br>조<br>건      | 면적, 접면 너비, 형상 등 | 면적, 접면너비, 형상, 깊이 등                    | 0.89                         | 비교사례 대비 형상 등에서 열세함.         |
|                       | 방위, 고저 등        | 방위, 고저, 경사지 등                         |                              |                             |
|                       | 접면도로 상태         | 각지, 2면회지, 3면회지 등                      |                              |                             |
| 행<br>정<br>적<br>조<br>건 | 행정상의 규제정도       | 용도지역, 지구, 구역 등                        | 1.00                         | 유사함.                        |
|                       |                 | 입체이용 제한 등                             |                              |                             |
| 기<br>타<br>조<br>건      | 기타              | 장래의 동향, 기타                            | 1.00                         | 유사함.                        |
| 개별요인 비교치              |                 |                                       | <b>0.878</b>                 |                             |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례비교법에 의한 토지단가

| 일련<br>번호 | 비교사례<br>기호 | 비교사례단가<br>(원/㎡) | 사정보정  | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|----------|------------|-----------------|-------|----------|----------|----------|---------------|---------------|----|
| 1)       | ㉠          | 9,370,838       | 1.000 | 1.05830  | 1.000    | 0.878    | 8,707,265     | 8,710,000     | -  |

### 3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

□ 시산가액

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비고 |
|------|--------------------------|--------------------------|---------------|----|
| 1)   | 8,650,000                | 8,710,000                | 8,650,000     | -  |

□ 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

| 일련번호 | 소재지        | 공부면적<br>(㎡) | 사정면적<br>(㎡) | 토지단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원)  | 비고 |
|------|------------|-------------|-------------|---------------|---------------|----|
| 1)   | 대림동 990-73 | 127.9       | 127.9       | 8,650,000     | 1,106,335,000 | -  |
| 합 계  |            | 127.9       | 127.9       | -             | 1,106,335,000 | -  |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

| 구 분 | 감정평가액(원)      | 비 고             |
|-----|---------------|-----------------|
| 토 지 | 1,106,335,000 | 상세내역은<br>명세표 참조 |
| 건 물 | 감정평가 외        |                 |
| 합 계 | 1,106,335,000 | -               |

끝.

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                   | 면 적 (㎡)                |       | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고   |
|------------|---|--------|-----------------|------------------------------------|------------------------|-------|-----------|-------------------------|-------|
|            |   |        |                 |                                    | 공 부                    | 사 정   | 단 가       | 금 액                     |       |
| 1.         | 서울특별시<br>영등포구<br>대림동                        | 990-73 | 대               | 제2종<br>일반주거지역                      | 127.9                  | 127.9 | 8,650,000 | 1,106,335,000           |       |
| 2.         | [도로명주소]<br>서울특별시<br>영등포구<br>시흥대로177길<br>9-4 | 위 지상   | 주택              | 연와조<br>평옥개지붕<br><br>1층<br>2층<br>지층 | 76.66<br>71.27<br>8.99 | -     | -         | 감정평가 외                  | 현황 멸실 |
| <b>합 계</b> |   |        |                 |                                    |                        |       |           | <b>₩1,106,335,000.-</b> |       |
|            |   |        |                 | 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

대상물건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 '영림초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건 인근까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 자루형 토지로서, 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 북동측으로 접한 타인소유의 토지(990-133, 지목 대, 현황 도로)를 통하여 진출입이 가능한 바, 사용권원 및 기타권리관계(지료납부 등) 등을 경매 진행 및 입찰시유의 및 재확인 바람.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입, 전이, 원추, 수평표면지역)<공항시설법>, 상대보호구역(세부사항 : 남부교육지원청에 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>.

# 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

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 대상물건의 정확한 위치, 경계, 면적 등은 정밀한 측량이 요구 되는 바, 경매 진행 및 입찰시 반드시 재확인 바람.
- 후첨 '사진용지'와 같이 건축폐기물이 적치되어 있는 상태로, 건축폐기물의 처리 비용이 발생 할 수 있는 바, 경매 진행 및 입찰시 유의 및 재확인 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

-

(2) 이용상태

-

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

현황 멸실된 상태임.

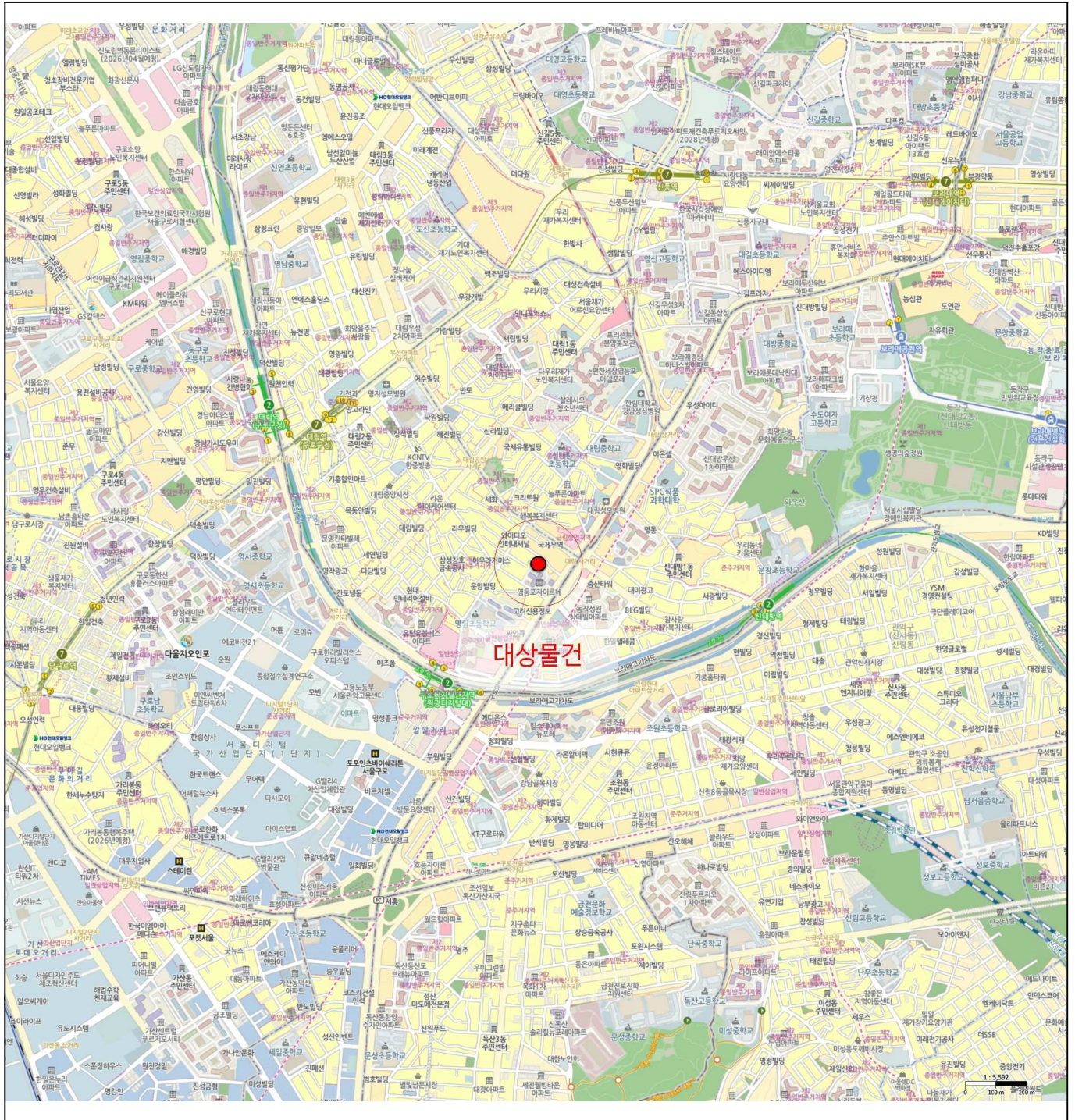
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

# 광역위치도



소재지 서울특별시 영등포구 대림동 990-73



# 위치도

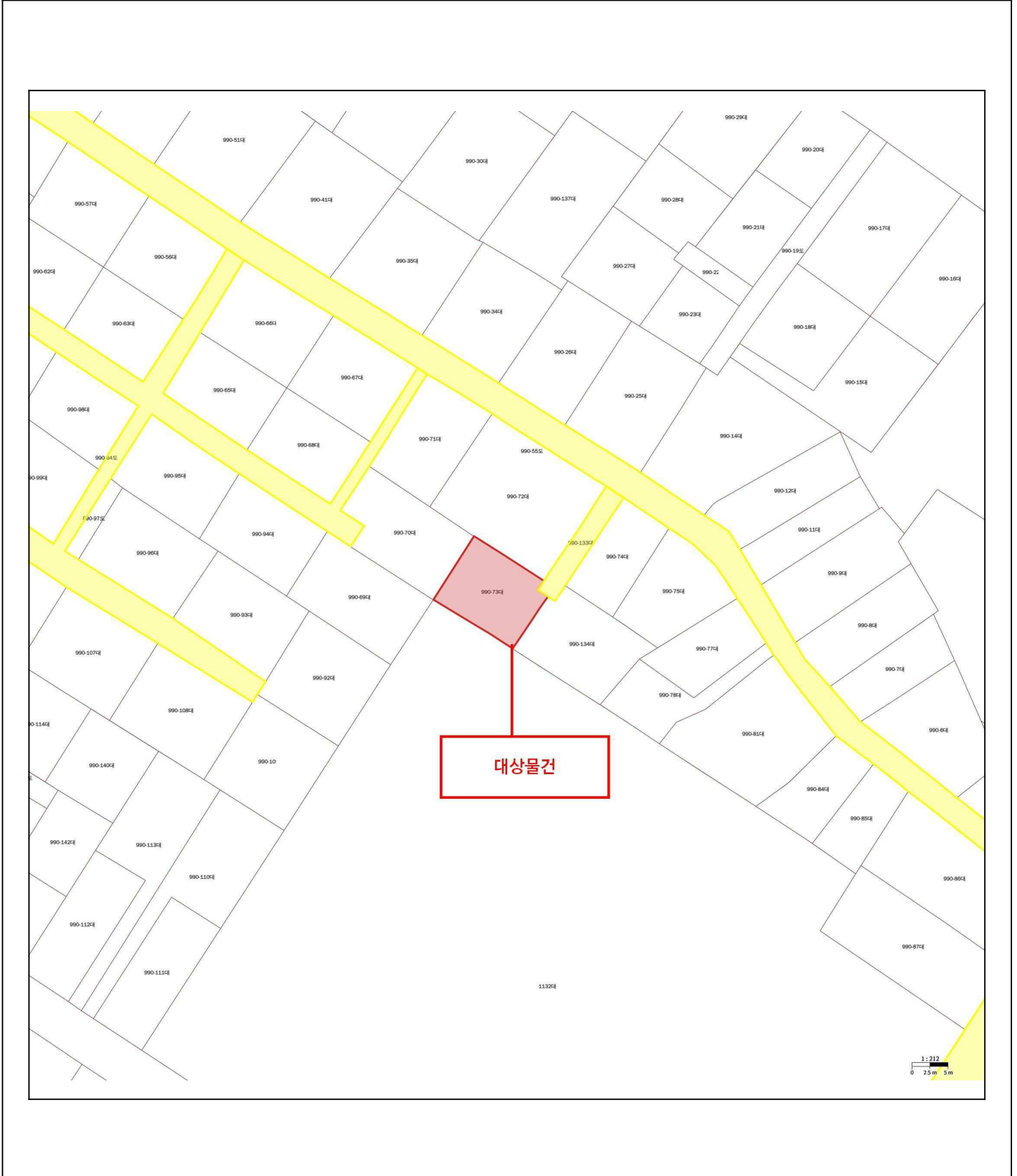


소재지

서울특별시 영등포구 대림동 990-73



# 지 적 도



# 사 진 용 지



일련번호 1) 일원 전경 및 건축폐기물



일련번호 1) 일원 전경 및 건축폐기물



일련번호 1) 일원 전경 및 건축폐기물



일련번호 1) 일원 전경 및 건축폐기물

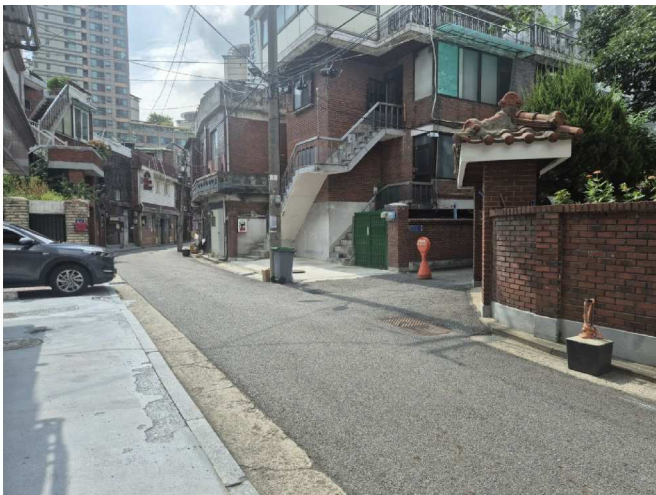
# 사 진 용 지



철거공사 안내표지판



진 출입로



주위전경



주위전경