

감정평가서

건명	우희철외1명 소유물건(2023타경105423) 서울특별시 영등포구 대림동 1020-6외
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철
감정서번호	이룸22-0406-23

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.

이룸감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김 선 자

감정평가액	일십팔억육천구백사십구만삼천육백팔십원정(₩1,869,493,680.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	우희철 외 1명 (2023타경105423)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서등		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.04.10	2023.04.06 ~ 2023.04.10	2023. 04. 10	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	172	대	172	7,650,000	1,315,800,000
	건물	427.42	건물	427.42	-	536,143,680
	(제시외 건물)	(27)	"	27	650,000	17,550,000
합계						₩1,869,493,680
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 대림동 소재 “신대림초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지와 건물)으로서 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

- (1) 본건은 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 과 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항등의 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가의 일반이론에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함

- (2) 별도의 감정평가조건은 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023. 4. 10자임

4. 감정평가방법

(1) 감정평가방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식)이 있음

(2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점일까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 평가하는 “공시지가법”을 적용하였으며, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점수정, 가치형성요인등의 비교과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였음

5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서등의 제반 관련공부에 의하였으며 정확한 위치 및 인접필지와의 지적경계, 면적등은 추후 별도의 측량을 요함
- (2) 본건 토지 기호1, 기호2는 일단의 건(주거용)부지로 이용중인바 당해 이용상황이 제반 여건을 고려할 때 합리적이고 토지의 가치형성 측면에도 타당한바 이를 고려하여 2필지 일단지로 평가하였고, 토지이용계획확인서상 “건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로 (도로일부포함) “로 기재되어 있으며 이는 도로후퇴면적(5.74㎡, 건축물현황도 참조)으로 이를 감안하여 평가함
- (3) 본 건물은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으며 변동내용 및 원인은 다음과 같음
 - 변동일: 2020. 1. 7.
 - 위반건축물표시: 주택과-713(2020.01.07.)호의거 위반건축물표시 (내역: 판넬/판넬, 5층 주거용 27㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토함

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)
1	대림동 1020-6	대	79	단독주택	2종일반	세로 (가)	사다리형 평지	3,578,000
2	대림동 1020-13	대	93	단독주택	2종일반	세로 (가)	사다리형 평지	3,578,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 비교표준지의 선정

가. 표준지선정의 원칙

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	대림동 1020-25	대	139	단독	2종일주	세로(가)	정방형 평지	3,342,000

나. 표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 동일 용도지역내의 표준지중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 지목, 이용상황, 주위환경등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 기호 'A' 를 선정하여 비교함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 및 『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 비교표준지가 있는 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것에 따라 영등포구 주거지역 지가변동률을 적용하며, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사.발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 추정 적용함

[영등포구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023. 1.01 ~ 2023. 2.28	-0.360%	2월까지 누계
2023. 2.01 ~ 2023. 2.28	-0.146%	2023. 2월분
누 계 (2023.01.01 ~ 2023. 4.10)	0.99427	$(1 - 0.00360) \times$ $(1 - 0.00146 \times 41/28)$

※ 2023년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2월 지가변동률을 연장 적용함

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이 부정형평지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치 산정

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.98

본건과 비교 표준지 대비 가로조건, 접근조건, 환경조건, 기타조건등의
제반 개별요인은 비교적 유사하나 도로후퇴면적부분 감안한 행정적조건에서
본건이 열세임

(5) 그 밖의 요인의 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

“그 밖의 요인보정”이란 토지에 관한 평가시 지가변동률과 지역요인
및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에
대한 비교보정으로 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 및 국토교통부
유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례
(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등의
취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와
균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여
그 밖의 요인의 보정이 필요함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함

$$\frac{\text{전례/사례기준 표준지가격}}{\text{기준시점기준 표준지가격}} = \frac{\text{전례/사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다. 가격자료

1) 인근 유사부동산의 평가사례

[출처: 감정평가정보체계]

번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지평가가액	평가목적
							기준시점
#1	대림동 1021-32	대	198	2종일주 (주거용)	7,310,000	1,447,380,500	담 보
							2022. 3.29
#2	대림동 1012-10	대	159중 156.55	2종일주 (주거용)	8,110,000	1,269,620,500	담 보
							2022.11. 8
#3	대림동 1012-11	대	172중 168.9	2종일주 (주거용)	7,020,000	1,185,678,000	담 보
							2021. 4.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서등]

번호	소재지	토지(㎡)	용도지역	건물포함 거래단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
		건물(㎡)	이용상황			건물사용승인일
#4	영등포구 대림동 1022-**	169.0	2종일반	@8,884,000	1,501,500,000	2022. 9. 2
		-	주상용			-

건물가액추정: 토지만의 거래임

토지단가: 1,501,500,000 / 169㎡ ≒ 8,884,000원/㎡

토지: 세각(가), 사다리 평지, 2022년 개별지가: @5,623,000/㎡

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부지번은 생략함

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

본건은 상기 인근지역내의 감정평가사례 및 거래사례중 용도지역이 동일하고 비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 크다고 판단되는 번호 #1를 선택하여 비교함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례의 시점수정

『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사.발표하는 사례가 속한 시.군.구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음

용도지역	영등포구 주거지역(2022. 3. 29 ~ 2023.4.10)
시군구(기간) 및 계산식	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.393 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.385 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.403 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.395 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.381 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.373 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.156 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.081 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.078 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.281 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : -0.360 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.146 $(1 + 0.00393 * 3/31) * (1 + 0.00385) * (1 + 0.00403) * (1 + 0.00395) * (1 + 0.00381) * (1 + 0.00373) * (1 + 0.00156) * (1 - 0.00081) * (1 - 0.00078) * (1 - 0.00281) * (1 - 0.00360) * (1 - 0.00146 * 41/28)$ ≈ 1.01118

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

대상토지와 사례토지는 동일수급권내의 유사지역 및 인근지역내의 토지로 제반 지역요인은 유사함(1.00)

4) 개별요인 비교

사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
#1	1.03	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.06
표준지 A와 사례토지 대비 접근조건, 환경조건, 행정적조건등은 유사하나 가로의 계통 및 구조에 따른 가로조건과 획지의 형상등에 따른 획지조건에서 표준지가 우세임							

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

인근 전례/사례 기준가액					
사례	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
#1	7,310,000	1.01118	1.00	1.06	7,835,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공시지가 기준가액(그밖의 요인 고려전)					
구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	3,342,000	0.99427	1.00	1.00	3,323,000

전례/사례기준표준지가격과 기준시점기준 표준지가격의 격차율			
기호	전례/사례 기준 표준지가격	기준시점기준 표준지가격	그 밖의 요인 보정치
1,2	7,835,000	3,323,000	2.35

6) 인근 유사토지의 지가수준

* 본건 인근 유사토지의 지가수준은 다음과 같음

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면 도로등	시세수준 (원/㎡)	비 고
2종일반 주거지역 내	단독주택 등	주거용 및 주거기타	세로 (가)	@7,000,000원/㎡ ~ @8,000,000/㎡	실거래자료 및 현장에서 조사한 수준으로 면적, 위치, 형상등에 따라 다소 차이가 있음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 기타요인 보정률 결정

상기의 산정된 표준지공시지가 가격격차율을 참작하되, 인근지역내 유사토지의 지가수준과 평가전례등을 참고할 때 그밖의 요인으로 2.35 상향보정률이 적정하다고 판단됨

마. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	비교표준지 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	3,342,000	0.99427	1.00	0.98	2.35	7,652,000	7,650,000

4. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 개요

거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인들의 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

본건 토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 비교가능성이 높다고 판단되는 사례 #4의 거래사례를 선정함

[출처: 등기사항전부증명서등]

소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1022-***				
구분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
	용도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토지	2종일반	대	169.0	5,623,000	1,501,500,000
건물	토지만거래		-	-	2022. 9. 2
토지단가	건물가액추정: 토지만의 거래로 별도 산정치 없음 토지단가: 1,501,500,000 / 169㎡ ≒ 8,884,000원/㎡				
토지특성	세각(가), 사다리 평지, 주상용부지				
건물구조	토지만의 거래임				

* 매매사례는 개인정보보호등을 위하여 세부지번은 생략함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함(1.00)

(4) 시점수정

『국토의계획및이용에관한법률』 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 사례가 속한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음

용도지역	영등포구 주거지역(2022. 9.2 ~ 2023.4.10)
시군구(기간) 및 계산식	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.156 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.081 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.078 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.281 2023.01.01 ~ 2023.02.28 : -0.360 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.146 $(1 + 0.00156 * 29/30) * (1 - 0.00081) * (1 - 0.00078) * (1 - 0.00281) * (1 - 0.00360) * (1 - 0.00146 * 41/28) \approx 0.99139$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

대상토지와 사례토지는 동일수급권내의 유사지역 및 인근지역내에 위치하여 제반 지역요인은 유사함 (1.00)

(6) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1,2	0.94	1.00	0.96	1.00	0.98	1.00	0.88
본건과 사례지 대비 접근조건, 획지조건, 기타조건은 비교적 유사하나 가로의 계통 및 구조등의 상태에 따른 가로조건과 주변 토지의 이용상황등에 따른 환경조건, 도로후퇴면적부분 감안한 행정적조건에서 본건이 열세임							

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1,2	8,884,000	1.00	0.99139	1.00	0.88	7,750,000	7,750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 토지감정평가액의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가격

구 분	공시지가기준에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)
기호 1,2	7,650,000	7,750,000

(2) 토지평가액 결정의견

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 근거한 토지평가액은 동 규칙 제12조에 근거한 거래사례비교법등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음

기 호	적용단가(원/㎡)	토지면적(㎡)	토지평가액
기호 1,2	7,650,000	172 (일단지)	1,315,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물 개요

소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1020-6외 1필지 (두로 iLife)			
사용승인일자	2017. 7. 5.	층 수	지하1층, 지상4층	
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕		연면적(㎡)	415.78㎡ (옥탑은 미포함)
이용상황	공부	제2종근린생활시설 및 단독주택(다중주택)	용적률	197.02%
	현황	단독주택(다중주택)	건폐율	59.91%
부대설비	기본적인 위생설비, 난방설비등			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 제시외건물(ㄱ)은 외부에서 관찰한 내용등을 기초로 면적사정하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태등을 고려하여 관찰감가를 병행하였음

3. 그 밖의 사항

본 건물은 일반건축물대장상 1층은 “제2종근린생활시설(사무소)”로 등재되어 있으나 현장조사시 관찰한 내용 및 탐문조사한 바에 의하면 현황 “다중주택(주거용)”으로 이용중인바 경매 진행 및 참여시 이해관계인등은 유의하시기 바람

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정기준

[출처: 2022건물신축단가표, 한국부동산연구원발행]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	3	1,574,000	50 (45~55)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	4	1,386,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 검토 및 결정

본 건물에 설치된 전기설비, 난방설비 및 위생설비등의 부대설비내역은 별도로 보정하지 않고 재조달원가에 포함하였으며 건물의 상태등을 종합적으로 참작하여 1층 ~ 4층은 1,500,000/㎡, 지1층은 1,100,000/㎡, 옥탑은 630,000/㎡으로 결정함(1층은 현황 다중주택임)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 내용연수 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	전체 내용연수	경과연수	잔존연수
3	1층 ~ 4층	1,500,000	50	5	45
	지1층	1,100,000	50	5	45
	옥탑	630,000	50	5	45

4. 건물가액 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	건물평가액
3	1층 ~ 4층	1,500,000	0.9	1,350,000	327.56	442,206,000
	지1층	1,100,000	0.9	990,000	88.22	87,337,800
	옥탑	630,000	0.9	567,000	11.64	6,599,880

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

토지건물감정평가명세표

기호1 ~ 기호3

Page : 1

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 영등포구 대림동	1020-6	대	2종일반주거	79	172	7,650,000	1,315,800,000	일단지평가
2	"	1020-13	대	2종일반주거	93				
3	" [도로명주소] 서울특별시 영등포구 디지털로56길 16	위 양지상 두호 아이 라이프 주 건축물 제1동	제2종 근린생활 시설 및 단독주택 (다중주택)	철근콘크리트 구조 평스라브 지붕 4층 지1층 1층 2층 3층 4층 옥탑1층 (연면적제외)	88.22	88.22	990,000	87,337,800	1,100,000 x 45/50
					88.22	88.22	1,350,000	119,097,000	1,500,000 x 45/50
					78.64	78.64	1,350,000	106,164,000	1,500,000 x 45/50
					78.64	78.64	1,350,000	106,164,000	1,500,000 x 45/50
					82.06	82.06	1,350,000	110,781,000	1,500,000 x 45/50
					11.64	11.64	567,000	6,599,880	630,000 x 45/50
소 계								₩1,851,943,680	
(ㄱ)	(제시외건물) 서울특별시 영등포구 대림동	1020-6 1020-13 위 양지상	주거용 (방등)	판빌조 판빌지붕 옥탑(5층)소재	(27)	27	650,000	17,550,000	관찰감가
소 계								₩17,550,000	
합 계								₩1,869,493,680.-	
				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 영등포구 대림동 소재 "신대림초등학교" 남서측 인근에 위치하며 부근은 도로변(대림로)을 따라서는 주상용건물등이 소재하고 후면은 아파트단지 및 다세대주택등의 공동주택과 학교등이 혼재하여 형성되어 있는바 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 시내버스 및 마을버스정류장이 소재하는바 대중교통 이용 편의도는 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 2필지 일단의 사다리형의 토지로 인접지 및 접면도로와 등고.평탄하게 조성하여 기준시점 현재 건(다중주택)부지로 이용중임

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 약 4미터폭(디지털로56길)의 아스팔트포장도로와 접하며 출입도로 상태는 보통임

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 기호2) 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하),
가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입,전이,원추,수평표면지역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부 (02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

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

없 음

(7) 공부와의 차이

없 음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 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

철근콘크리트구조 평스라브지붕 4층건물(사용승인일자: 2017. 7. 5)로
 외벽 : 외장석재붙임등 마감
 내벽 : 벽지 및 내장타일붙임마감
 바닥 : 장판지 깔기등
 창호 : 하이새시창호임

(2) 이용상태

단독주택(다중주택)으로 이용중이며 "건축물현황도"등 기준하여
 1 층: 4세대(방, 화장실등의 주거용)
 2 층: 5세대(방, 화장실등의 주거용)
 3 층: 5세대(방, 화장실등의 주거용)
 4 층: 5세대(방, 화장실등의 주거용)
 지층: 4세대(방, 화장실등의 주거용)

(3) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 급탕 및 급배수에 의한 위생설비, 옥내소화전설비등이 되어있음

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조 바람

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

일반건축물대장상 1층은 "제2종근린생활시설(사무소)"로 등재되어 있으나 현황은 "다중주택"임

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대내역은 미상임
- 2) 본건은 현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳의 이용상태는 "건축물현황도" 및 외부에서 관찰한 내용등을 기초로 작성하였는바 경매진행시 유의하시기 바람

광역 위치도



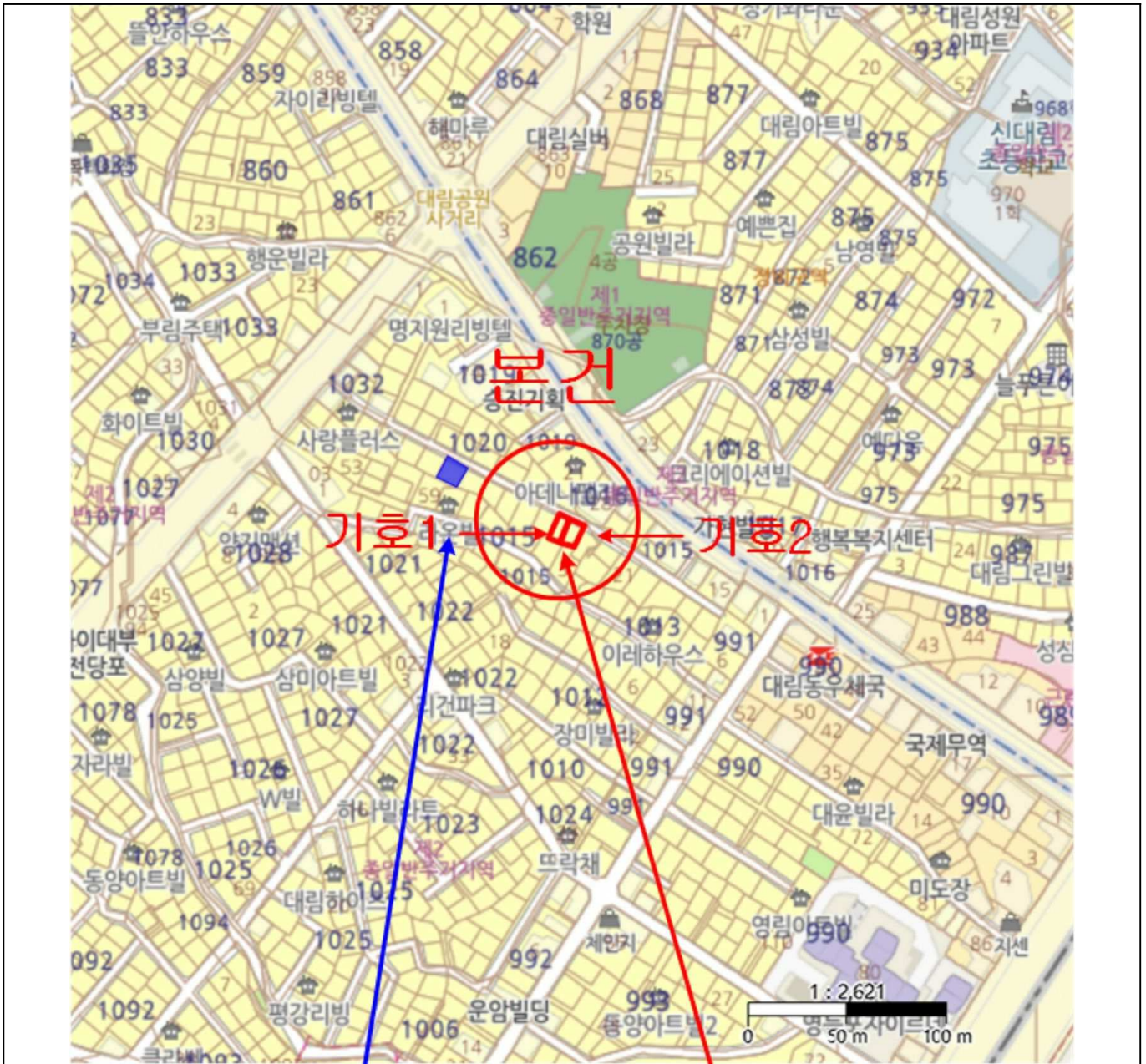
소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1020-6외
-----	------------------------



위치도



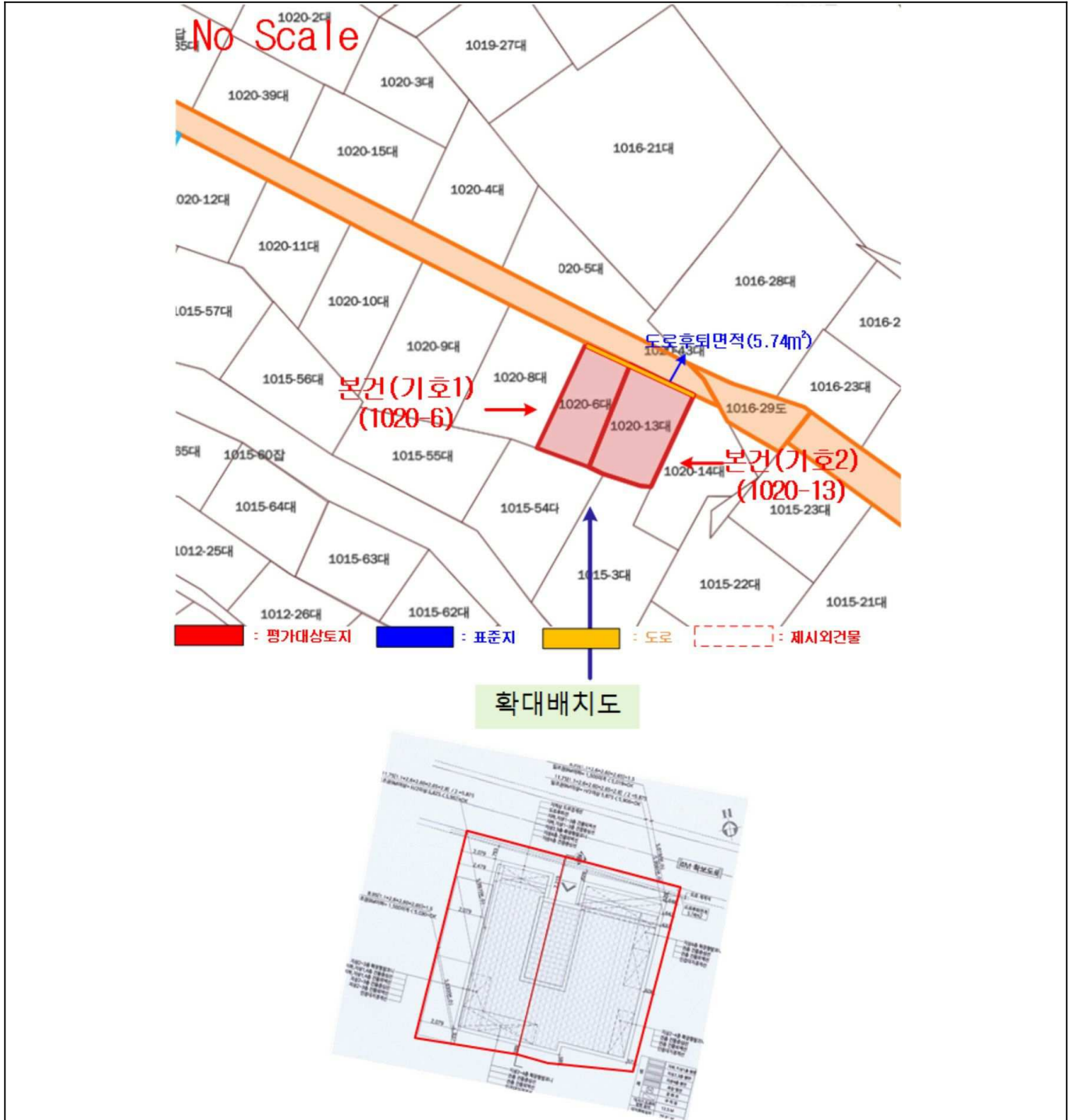
소재지	서울특별시 영등포구 대림동 1020-6외
-----	------------------------



표준지
(1020-25)

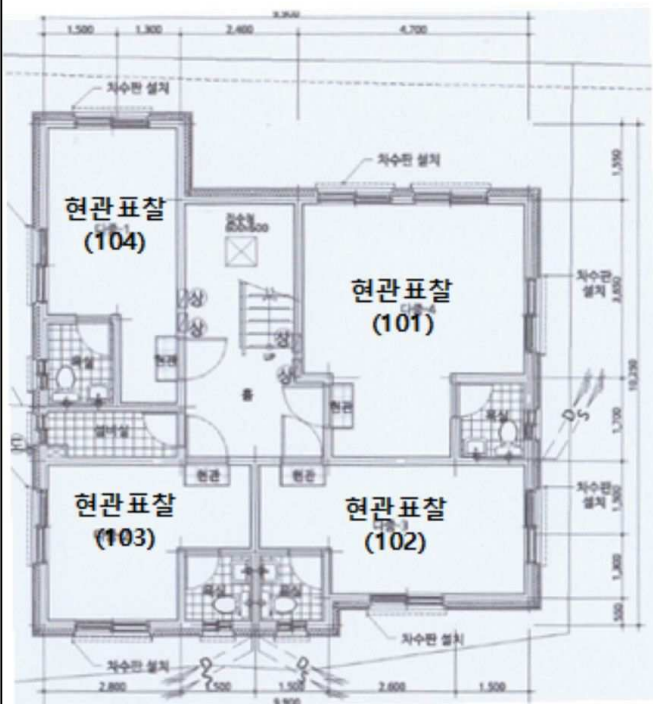
본건
(1020-6외)

지 적 도



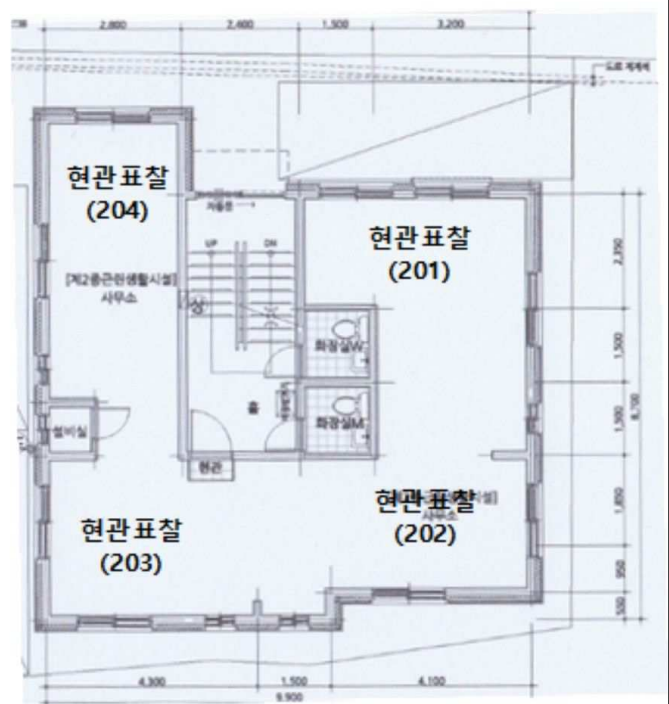
건물개황도(지1층, 1층)

<지1층>



공부상면적: 88.22㎡

<1층>



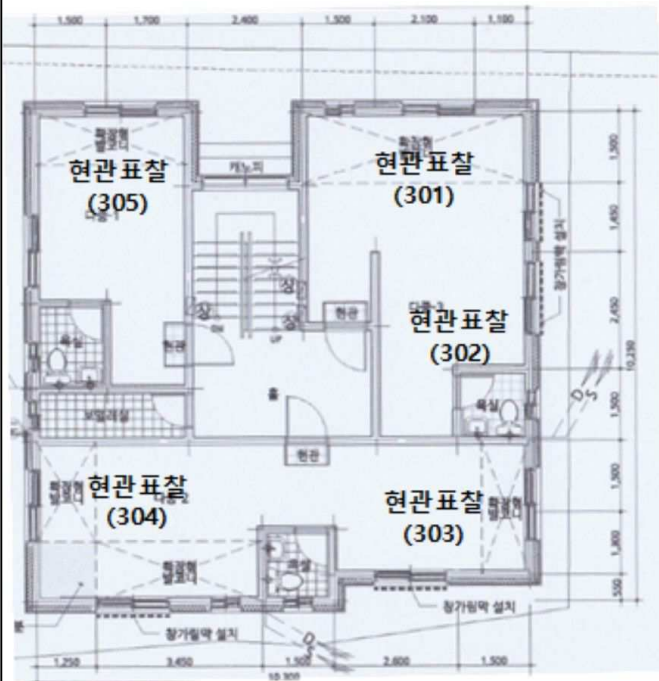
공부상면적: 88.22㎡

1층은 일반건축물대상상 근린생활시설로 등재되어 있으나 현황은 주거용으로 조사된바 경매참여시 유의하시기 바람

현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳은 외부에서 관찰한 내용 및 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제이용상황은 다를수 있으니 유의하시기 바람

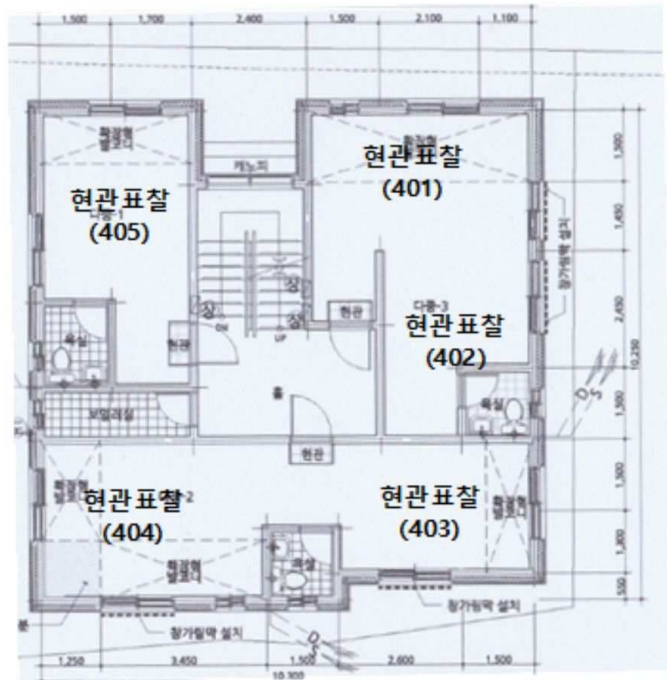
건물개황도(2층, 3층)

<2층>



공부상면적: 78.64㎡

<3층>

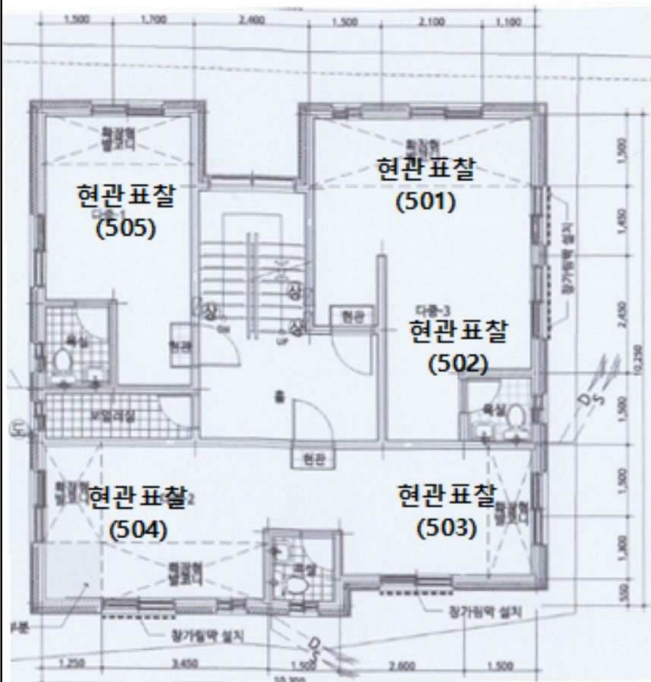


공부상면적: 78.64㎡

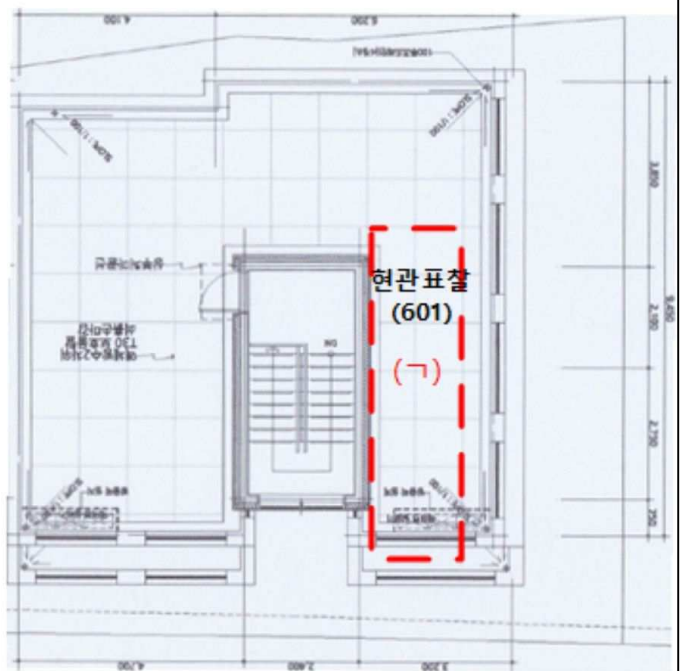
현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳은 외부에서 관찰한 내용 및 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제이용상황은 다를수 있으니 유의하시기 바람

건물개황도(4층, 옥탑)

<4층>



<옥탑층>



제시외건물
 (ㄱ) 판넬조 판넬지붕등
 (옥탑소재)
 주거용(방등) 약 27 m²

현장조사시 시건장치 및 폐문된 곳은 외부에서 관찰한 내용 및 건축물현황도를 기준으로 작성하였는바 실제이용상황은 다를수 있으니 유의하시기 바람





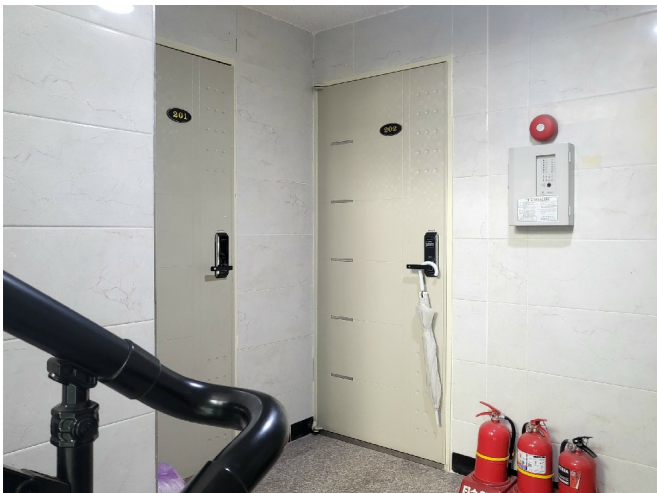
()



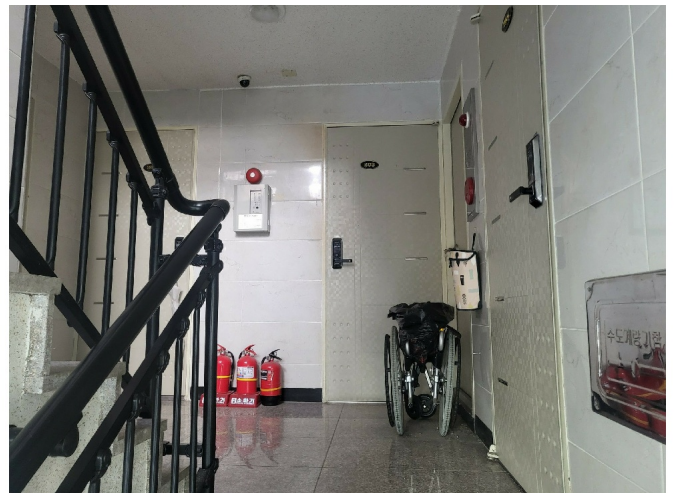
1 (101, 102)



1 (103, 104)



1 (201, 202)



1 (203, 204)



2 (301, 302)



2 (303)



2 (304, 305)



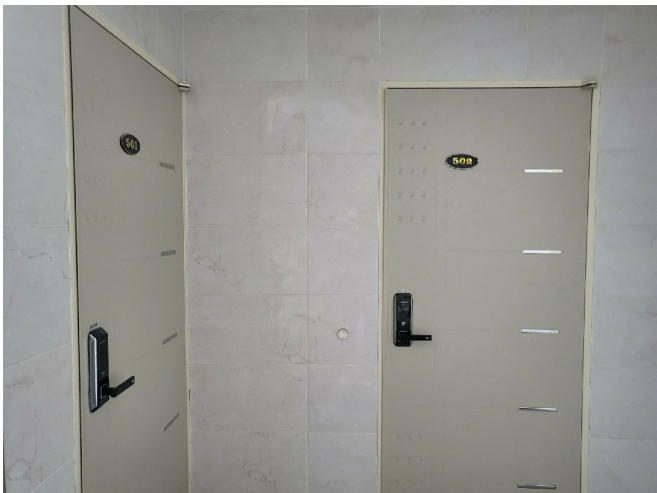
3 (401, 402)



3 (403)



3 (404, 405)



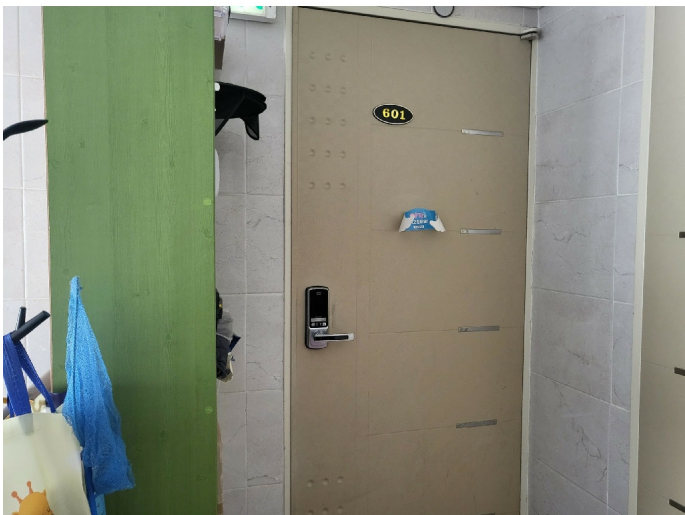
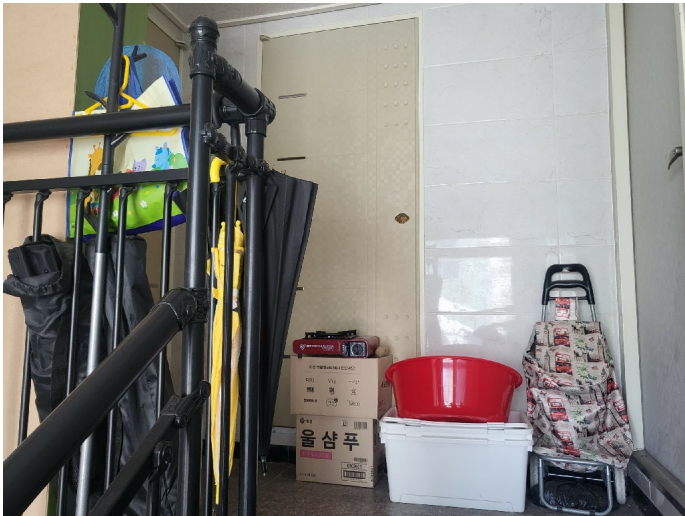
4 (501, 502)



4 (503, 504)



4 (505)



(601)