

감정평가서

| | |
|-------|----------------------|
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원 |
| 건명 | 김부형 소유물건(2024타경2712) |
| 감정서번호 | DH2406-06 |

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.

두환감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

유수연

| | | | | | | |
|----------------------------|--|-------------|------------|-------------------------|----------------|-------------|
| 감정평가액 | 일십이억일천오백구십구만일천칠백육십원정(₩1,215,991,760.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매9계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김부형 (2024타경2712) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.06.28 | 2024.06.24 ~ 2024.06.28 | 2024.06.28 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 128.4 | 토지 | 128.4 | 6,040,000 | 775,536,000 |
| | 건물 | 261.94 | 건물 | 261.94 | - | 399,455,760 |
| | (제시외 건물) | (41) | 제시외 건물 | (41) | 1,000,000 | 41,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩1,215,991,760 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 감정평가 개요

(1) 감정평가목적

본건은 서울특별시 금천구 시흥동 소재 "시흥1동 주민센터" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

(2) 대상물건의 개요

| 1. 서울특별시 금천구 시흥동 892-61 | | | | | | | | | |
|-------------------------|----|------------|---------------------|----|-----------|------|------------|--------|-----------------|
| 토지 | 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 2024년 개별지가(원/㎡) |
| | 1 | 시흥동 892-61 | 128.4 | 대 | 주거용 | 2종일주 | 세로(가) | 세장형 평지 | 3,275,000 |
| 합계 | | | 174.2 | - | | | | | |
| 건물 | 기호 | 용도 | 구조 | | 연면적(㎡) | | 사용승인일자 | | |
| | 2 | 다중주택 | 철근콘크리트조 평스라브경사스라브지붕 | | 261.94 | | 2017.04.07 | | |
| | | | 건폐율(%) | | 용적률(%) | | 층수 | | |
| | | 59.75 | 167.81 | | 지하1층/지상3층 | | | | |

(3) 기준시점

본건의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 06월 28일로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 실지조사

2024.06.26일에 실지조사를 실시하고 평가대상물건 및 주변환경 등을 확인하였음.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

(3) 기타

(가) 본건의 현장조사시 전체적인 호수는 확인하였으나 이해관계인의 부재 등으로 각 호별 내부구조는 일반건축물대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰 등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

(나) 본건 일반건축물대장(갑)상 위반건축물로 등재되어 있는바 경매진행시 유의바람.(변동일 : 2018.10.31., 변동내용 및 원인 : 주택과-39717(2018.10.30.)호에 의거 위반건축물표기[패널/패널], 41㎡, 주거, 4층 무단증축, 2017항축)

(다) 본건은 경매 목적의 감정평가로서, 감정평가 목적 이외에 사용하거나 타인이 사용할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 책임지지 아니하며 또한 다른 목적으로 감정평가시에는 감정평가서 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 관련공부 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 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 개별요인비교, 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 감정평가 방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법 (거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 본 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 하되, 감가수정은 일반건축물 대장 사용승인일을 기준으로 정액법에 의거하였으며 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 감정평가액 산출 과정

(가) 공시지가 기준법 등에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

나) 건물

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 내에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) |
|----|------------|----|-------|------|------|-------|-------|-----------|
| A | 시흥동 892-28 | 대 | 108.7 | 주거용 | 2종일주 | 세로(가) | 사다리평지 | 3,211,000 |

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조에 따라 국토교통부장관이 조사, 발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(서울특별시 금천구 주거지역)

| 기간 | 지가변동률(%) | 비고 |
|---------------------------------|-----------------------|---|
| 2024.01.01. ~ 2024.05.31 | 0.610 | |
| 2024.05.01. ~ 2024.05.31 | 0.132 | 5월분 |
| 누계 (2024.01.01 ~ 2024.06.28) | 1.00730 (1.00730배) | $(1+0.00610) \times (1+0.00132 \times 28/31)$ |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 지역요인

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는바 지역요인은 대등함.(1.0)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라) 개별요인비교(대상토지/비교표준지A)

| 개별요인비교 | | | 격 차 율 | 비 고 |
|--|--------------------|---------------------------------------|-------|---|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 | 1.03 | 비교표준지A대비 대상토지가 교통시설 및 상가와의 접근성면에서 다소 우세함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 등 | | |
| | 공공 및 편의시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 일조, 자연환경등 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황 과의 적합성 | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 | | |
| 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등 | | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 방위 고저 등 | 방위, 고저, 경사지, | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임체이용제한 등) | 1.00 | 대등함. |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 등 | 1.00 | 대등함. |
| 격 차 율 계 | | | 1.030 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)대법원 판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례

[자료출처:감정평가협회 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 | 평가목적 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|----------|------|------|------------|------------|--------------|------|
| ㉠ | 시흥동 892-○○ | 대 | 226.3 | 2종일주 | 기타담보 | 6,620,000 | 2022.03.28 | 4,581,000 | 주상용 |
| ㉡ | 시흥동 896-○○ | 대 | 222.5 | 2종일주 | 담보 | 6,020,000 | 2021.09.03 | 3,841,000 | 주상기타 |
| ㉢ | 시흥동 896-○○ | 대 | 118 | 2종일주 | 시가참고 | 6,400,000 | 2022.09.13 | 3,780,000 | 주거용 |
| ㉣ | 시흥동 897-○○ | 대 | 167.4 | 2종일주 | 시가참고 | 6,413,000 | 2024.02.11 | 4,226,000 | 주거용 |
| ㉤ | 시흥동 901-○○ | 대 | 111.1 | 2종일주 | 기타담보 | 6,170,000 | 2023.10.26 | 3,406,000 | 주거용 |

* 상기 개별공시지가는 선례의 기준시점 연도의 개별공시지가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉞ 인근 거래사례

[자료 출처 : 등기사항전부증명서]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가격 (천원) | 거래시점 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|----------|------|------------------|-----------|---------|--------------|----|
| ① | 시흥동 892-○○ | 대 | 129.6 | 2종일주 | 9,645,062 (건물포함) | 1,250,000 | 2023.09 | 4,675,000 | |
| ② | 시흥동 902-○○ | 대 | 154.4 | 2종일주 | 8,095,855 (건물포함) | 1,250,000 | 2024.01 | 3,393,000 | |

* 상기 개별공시지가는 사례의 거래시점 연도의 개별공시지가임.

㉟ 비교사례의 선정

대상표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가선례 및 거래사례 중 기호㉞를 선택하여 기타요인을 산정함.

㊱ 그 밖의 요인 보정률의 산정

a. 비교표준지의 기준시점 현재의 가격

| 비교표준지 | 24년공시지가 | 시점수정 | 기준시점현재가격 | 비고 |
|-------|-----------|---|-----------|----|
| | | 2024.01.01~2024.06.28 | | |
| A | 3,211,000 | 1.00730 | 3,234,440 | - |
| | | $(1+0.00610) \times (1+0.00132 \times 28/31)$ | | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

b. 사례기준 비교표준지의 기준시점 현재의 가격

| 비교표준지 | 사례기호 | 사례 토지단가 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 시산가격 | 비고 |
|-------|------|------------|---------|------|------|-----------|----|
| A | ㉔ | 6,400,000 | 1.00633 | 1.00 | 0.92 | 5,925,271 | - |

* 시점수정

서울특별시 금천구 (22.09.13~24.06.28) (주거)

2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.166

2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.131

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.175

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.200

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.311

2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.610

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.132

$(1 + 0.00166 * 18/30) * (1 - 0.00131) * (1 - 0.00175) * (1 - 0.00200)$

$* (1 + 0.00311) * (1 + 0.00610) * (1 + 0.00132 * 28/31)$

≈ 1.00633

* 지역요인비교

비교표준지A와 평가선례㉔는 인근 지역내에 위치하는 바 지역요인은 대등함.(1.00)

* 개별요인비교

비교표준지A는 평가선례㉔ 대비 접근조건면에서 다소 열세하여 전반적이 개별요인은 다소 열세함.(0.92)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

c. 그 밖의 요인 보정률

| 비교 표준지 | 사례기준 비교표준의 기준시점가격 | 표준지의 기준시점 가격 | 산정된 격차율 | 적용 보정률 | 비 고 |
|--------|-------------------|--------------|---------|--------|-----|
| A | 6,400,000 | 3,234,440 | 1.832 | 1.83 | - |

㉔ 그 밖의 요인의 결정

인근 평가사례와의 균형유지, 대상토지가 소재하고 있는 인근지역의 정상적인거래가 능가격 수준 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 표준지 1.83배 상향보정하여 적용하는 것이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 공시지가 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인보정 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|--------|-----------|---------|-------|-------|----------|------------|------------|
| 1 | A | 3,211,000 | 1.00730 | 1.00 | 1.02 | 1.83 | 6,037,406 | 6,040,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

| | | | |
|------|------------|-------|------------|
| 소재지 | 시흥동 892-61 | 사용승인일 | 2017.04.07 |
| 구조 | 철근콘크리트구조 | 용도 | 다중주택 |
| 연면적 | 261.94 | 규모 | 지하1층/지상3층 |
| 특이사항 | - | | |

나) 재조달원가의 결정

① 표준단가의 결정

(출처:신축단가표 2023(한국부동산원 발행))

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용년수 |
|---------|------|-------------------|----|---------------|---------------|
| 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) |

② 재조달원가의 산정

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 기호 | 구분 | 현황 용도 | 재조달원가(원/㎡) |
|----|------|-------|------------|
| 2 | 지하1층 | 주택 | 1,500,000 |
| | 1-3층 | 주택 | 1,800,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 감가수정

감가수정이라함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가, 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달 원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며 감가수정 방법에는 정액법, 정률법, 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는바, 본건물은 정액법으로 감가수정하였음.

| 기준시점 | 건축물대장상 사용승인일 | 실제 경과년수 | 관찰감가법에 의한 경과년수 | 잔존년수 | 내용년수 | 비고 |
|------------|-----------------|------------|-------------------|------|------|----|
| 2024.06.28 | 2017.04.07 | 6 | 6 | 44 | 50 | - |

라) 건물단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 아래와 같이 적용단가를 결정하였음.

| 기호 | 구분 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 년수 | 잔존 년수 | 잔존 가치율 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|------|----------------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|
| 2 | 지하1층 | 1,500,000 | 50 | 44 | 44/50 | 1,320,000 | 1,320,000 |
| | 1-3층 | 1,800,000 | 50 | 44 | 44/50 | 1,584,000 | 1,584,000 |

※ 건물단가는 백원단위에서 절사하였음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 공시지가 기준법 등에 의한 시산가액

| 구분 | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|---------|-----------|---------------|----|
| 토지 | 128.4 | 6,040,000 | 775,536,000 | |
| 건물 | 지하1층 | 1,320,000 | 77,286,000 | |
| | 1-3층 | 1,584,000 | 322,169,760 | |
| 합 계 | | | 1,174,991,760 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(다) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나) 건물

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달 원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례선정

① 인근 거래사례 현황

[자료 출처 : 등 기사 항 전 부 증 명 서]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 용도 지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가격 (천원) | 거래 시점 | 개별 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------------|----|----------|-------|------------------|-----------|---------|---------------|----|
| ① | 시흥동 892-○○ | 대 | 129.6 | 2종일주 | 9,645,062 (건물포함) | 1,250,000 | 2023.09 | 4,675,000 | |
| ② | 시흥동 902-○○ | 대 | 154.4 | 2종일주 | 8,095,855 (건물포함) | 1,250,000 | 2024.01 | 3,393,000 | |

* 상기 개별공시지가는 사례의 거래시점 연도의 개별공시지가임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교가능성이 인정된다고 판단되는 다음의 거래사례를 선정함.

[자료출처: 등기사항전부증명서]

| 거래사례 ② | 소재지 | 서울특별시 금천구 시흥동 892-○○ | | | | |
|-----------|------|--|----|--------|-------------|---------------|
| | 구분 | 용도지역 | 지목 | 면적 | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가액(원) |
| | | 용도 | | 연면적 | 사용승인일 | 거래시점 |
| | 토지 | 2종일주 | 대 | 154.4 | 3,393,000 | 1,250,000,000 |
| | 건물 | 주거용 | | 379.39 | 1996.06.27 | 2024.01.31 |
| | 토지단가 | $[\text{거래가액} - \{(\text{재조달원가} \times \text{감가수정}) \times \text{건물면적}\}] \div \text{사례토지면적}$ $= [1,250,000,000 - \{(1,700,000 \times 17/45) \times 379.39\}] \div 154.4$ $= 6,513,575\text{원}/\text{㎡}$ | | | | |
| | 토지특성 | 2종일주, 주거용, 세장형, 평지, 세로(가) | | | | |
| | 건물구조 | 연와조 | | | | |

나) 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 의미하며, 상기선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 시점수정

(서울특별시 금천구 주거지역)

| 기간 | 지가변동률 | 비 고 |
|-----------------------|----------------------|--|
| 2024.01.31~2024.06.28 | 0.628 (1.00628) | 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.104 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.120 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.121 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.131 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.132 $(1 + 0.00104 * 1/31) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00121) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00132 * 28/31)$ ≈ 1.00628 |

라) 지역요인

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는바 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마) 개별요인 비교

| 개별요인비교 | | | 격 차 율 | 비 고 |
|-------------|---|---------------------------------------|-------|-------------------------------------|
| 조 건 | 항 목 | 세 항 목 | | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 | 1.00 | 대등함. |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 | 0.94 | 거래사례②대비 대상토지가 교통시설와의 접근성면에서 다소 열세함. |
| | 상가와의 접근성 | 인근상가와의 거리 및 편의성 등 | | |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등관의 거리 및 편의성 등 | | |
| 환경 조건 | 일조, 자연환경등 | 일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 지질 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황 과의 적합성 | | |
| 위험 및 혐오시설 등 | 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리 등 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 | 1.00 | 대등함. |
| | 방위 고저 등 | 방위, 고저, 경사지, | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역, 기타규제(임체이용제한 등) | 1.00 | 대등함. |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 등 | 1.00 | 대등함. |
| 격 차 율 계 | | | 0.94 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바) 토지단가의 결정

상기 제요인을 참작하여 다음과 같이 거래사례단가를 산정함.

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|----|---------------|------|---------|------|------|---------------|
| 1 | 6,513,575 | 1.00 | 1.00628 | 1.00 | 0.94 | 6,161,211 |

3) 건물가액 산출근거

건물가액은 공시지가 기준법 등에 의하여 산정된 원가법에 의한 가액을 적용함.

4) 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

| 구분 | 사정면적 | 단가 | 감정평가액(원) |
|----|--------|-----------|---------------|
| 토지 | 128.4 | 6,161,211 | 791,099,492 |
| 건물 | 261.94 | 원가법 적용 | 399,455,760 |
| 합계 | | | 1,190,555,252 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 감정평가액 결정의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

| 구분 | 공시지가기준법 등 | 거래사례비교법 등 | 비고 |
|----|---------------|---------------|----|
| 토지 | 775,536,000 | 791,099,472 | - |
| 건물 | 399,455,760 | 399,455,760 | - |
| 합계 | 1,174,991,760 | 1,190,555,252 | - |

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가 기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며 평가목적 상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액의 결정

| 구분 | 사정면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----|---------|-----------|---------------|----|
| 토지 | 128.4 | 6,040,000 | 775,536,000 | |
| 건물 | 지하1층 | 1,320,000 | 77,286,000 | |
| | 1-3층 | 1,584,000 | 322,169,760 | |
| 합 계 | | | 1,174,991,760 | |

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 금천구 시흥동 | 892-61 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 128.4 | 128.4 | 6,040,000 | 775,536,000 | [도로명주소] 서울특별시 금천구 시흥대로50길 31-2 |
| 2 | 서울특별시 금천구 시흥동 | 892-61 위 지상 | 다중주택 | 철근 콘크리트구조 경사스라브지붕 3층 | | | | | |
| | | | | 지1층 | 58.55 | 58.55 | 1,320,000 | 77,286,000 | 1,500,000 × 44/50 |
| | | | | 1층 | 58.55 | 203.39 | 1,584,000 | 322,169,760 | 1,800,000 × 44/50 |
| | | | | 2층 | 72.42 | | | | |
| | | | | 3층 | 72.42 | | | | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩1,174,991,760 | |
| ㉠ | [제시외 건물] 서울특별시 금천구 시흥동 | 892-61 위 지상 | 판별조 | 주택 등 | (41) | 41 | 1,000,000 | 41,000,000 | |
| 소 계 합 계 | | | | | | | | ₩41,000,000 | |
| | | | | | | | | ₩1,215,991,760.- | |
| | | | | 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 금천구 시흥동 소재 "시흥1동주민센터" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1호선 금천구청역등이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서, 다중주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변).

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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

본건 건물은 철근콘크리트구조 경사스라브지붕 지하1층/ 지상3층 건으로서,
외벽 : 돌붙임 등.
창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

다중주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

전기시설, 위생 및 급배수설비, 난방시설 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "건축물개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-본건 일반건축물대장(갑)상 위반건축물로 등재되어 있는바 경매진행시 유의바람.(변동일 :

건물 감정평가요항표

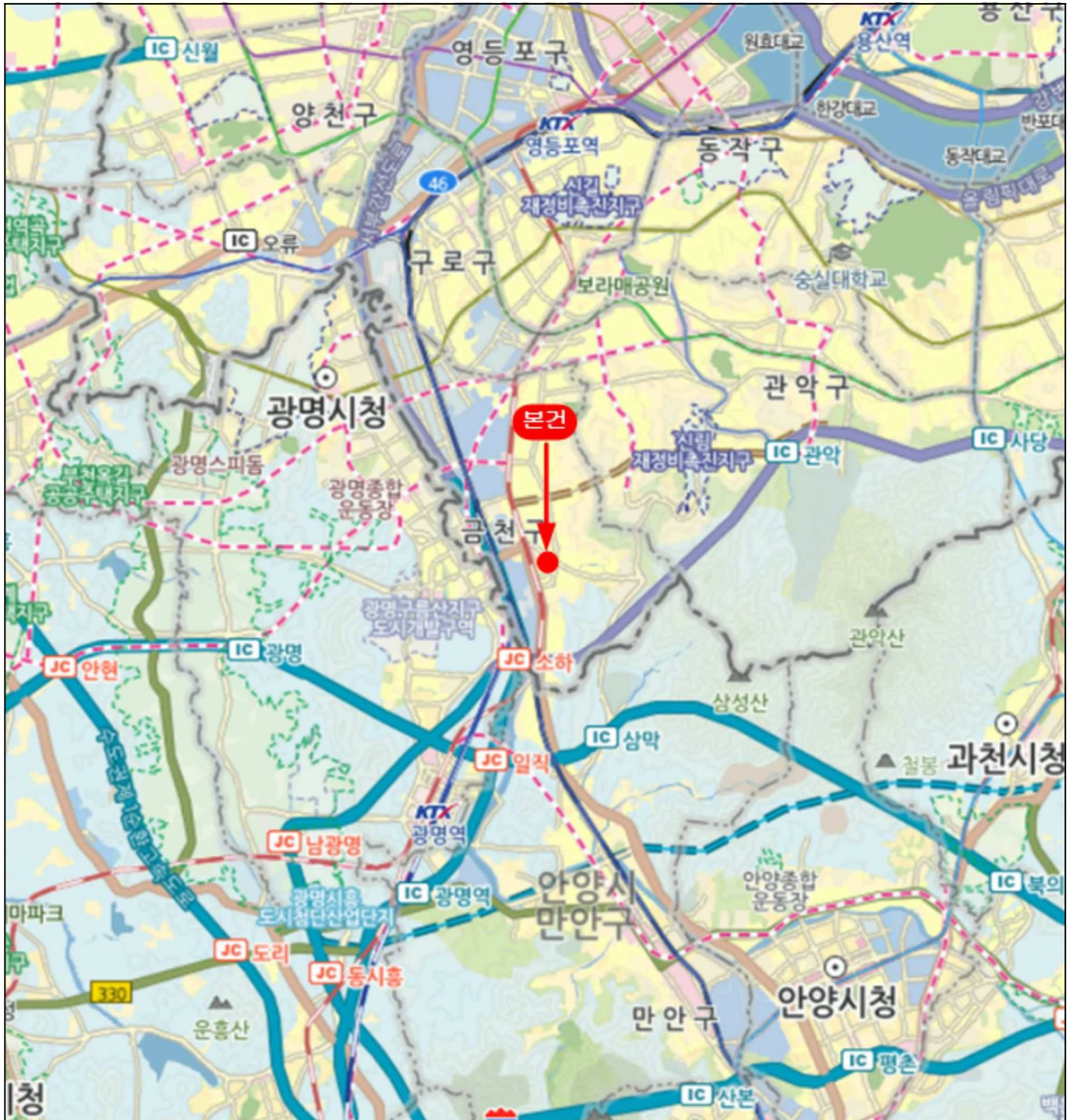
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

2018.10.31., 변동내용 및 원인 : 주택과-39717(2018.10.30.)호에 의거
위반건축물표기[패널/패널], 41㎡, 주거, 4층 무단증축, 2017향측)
-임대관계 이상임.

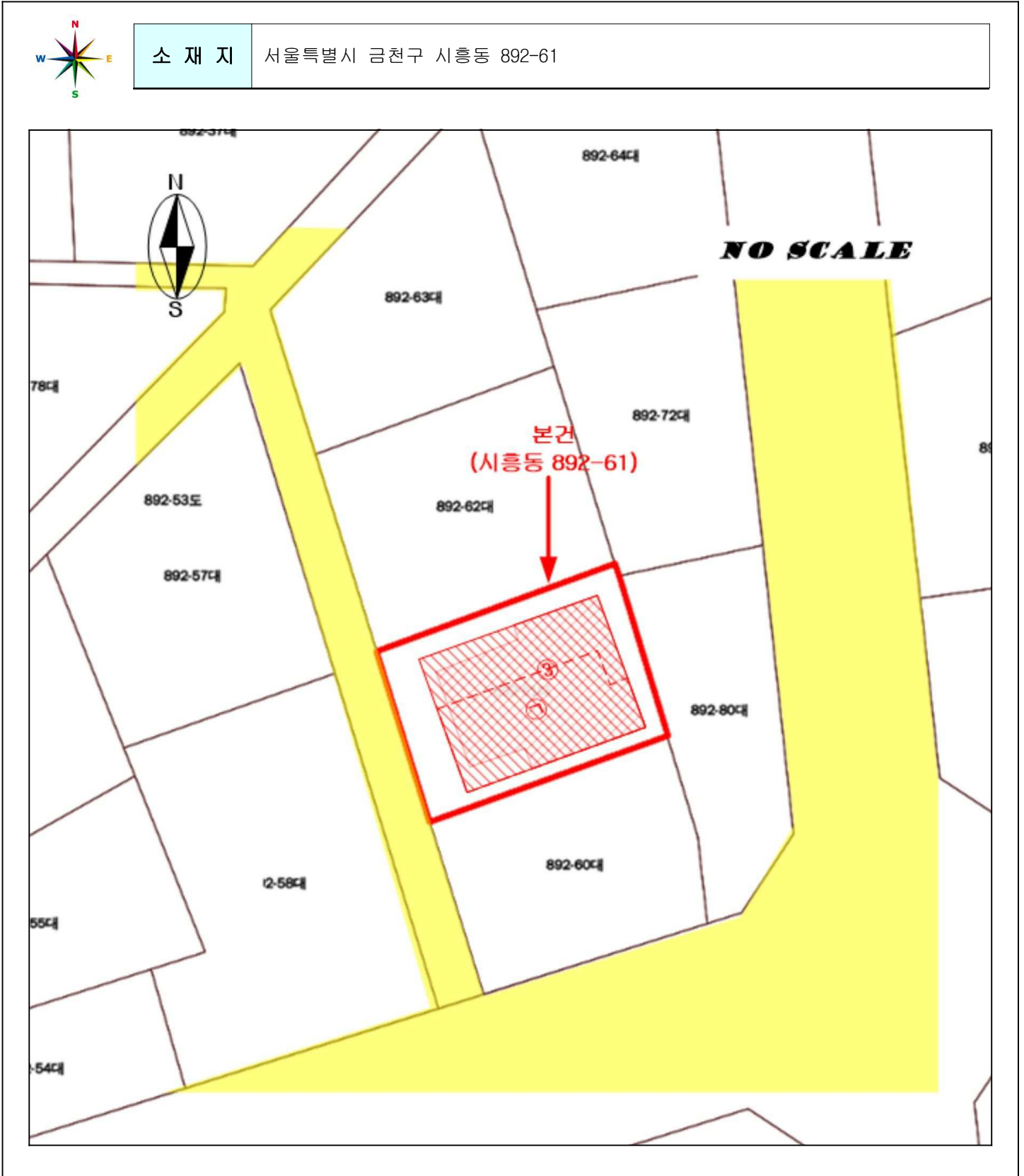
광역 위치도



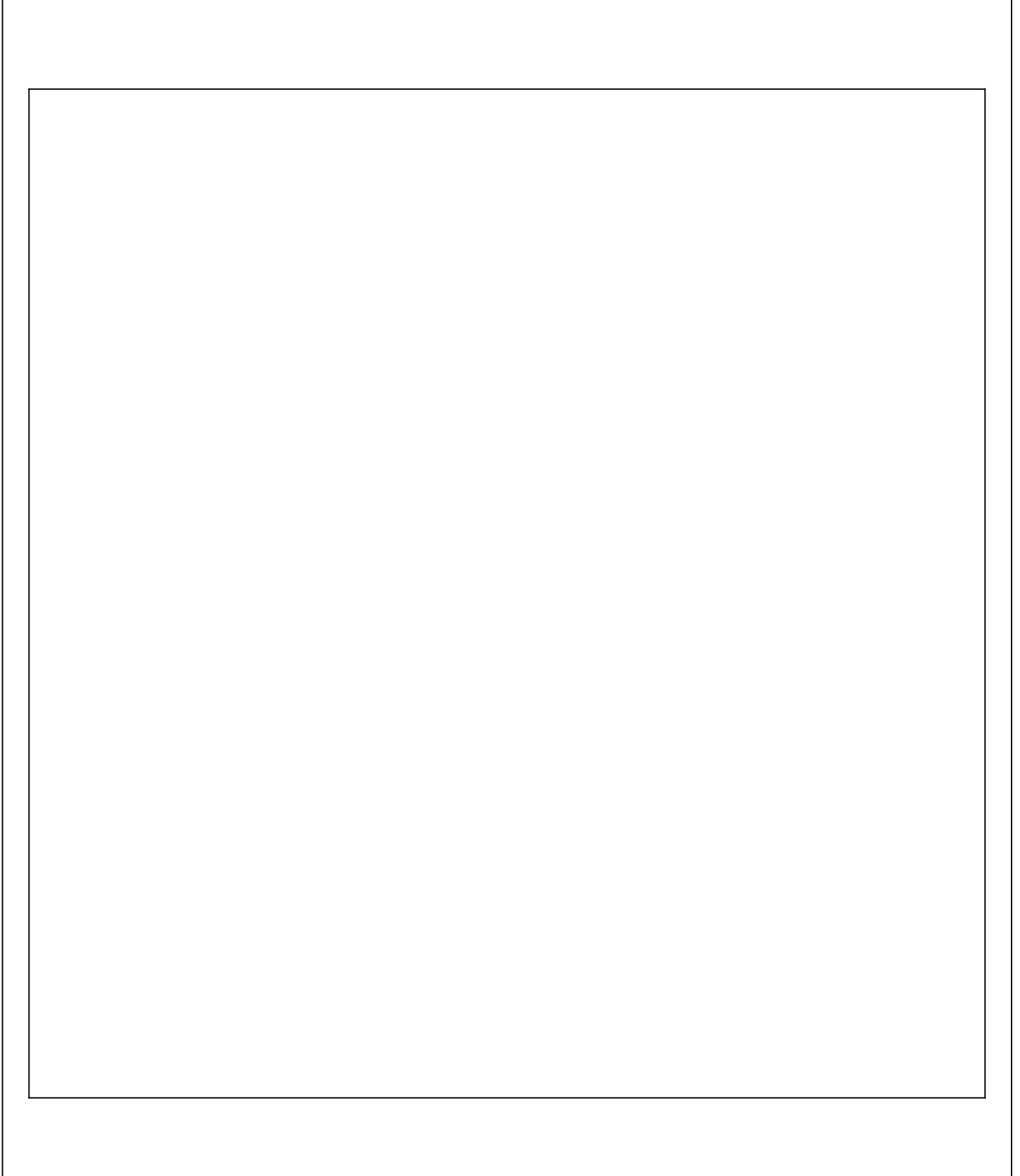
| | |
|-----|----------------------|
| 소재지 | 서울특별시 금천구 시흥동 892-61 |
|-----|----------------------|



위치도



지 적 도



건물개황도

NO SCALE

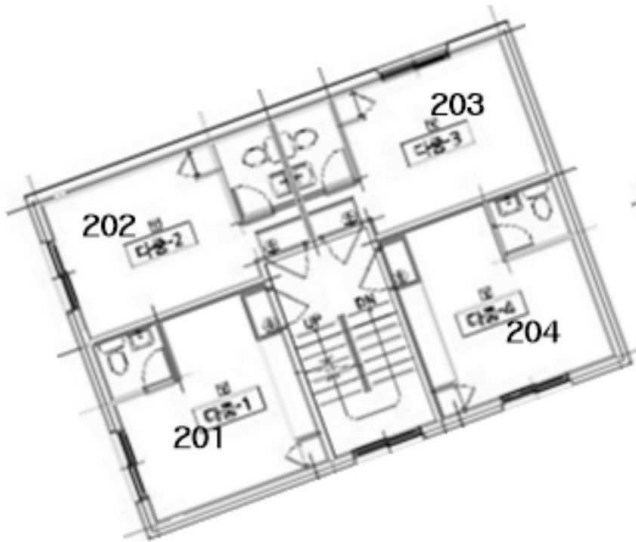
<지하1층>



<1층>



<2층>

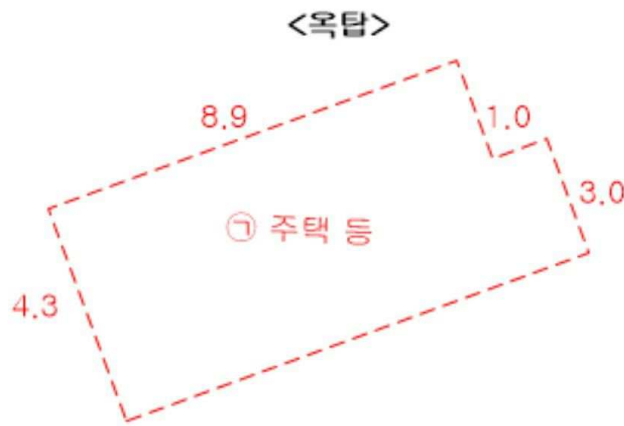


<3층>



건 물 개 황 도

NO SCALE



<제시외 물건>

기호 ㉠ 판넬조(주택 등) 약 41㎡

본건의 현장조사시 전체적인 호수는 확인하였으나, 각 호별 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장, 외부관찰 및 주변 탐문 등을 참고하여 도시한 것으로 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.

사 진 용 지



본건

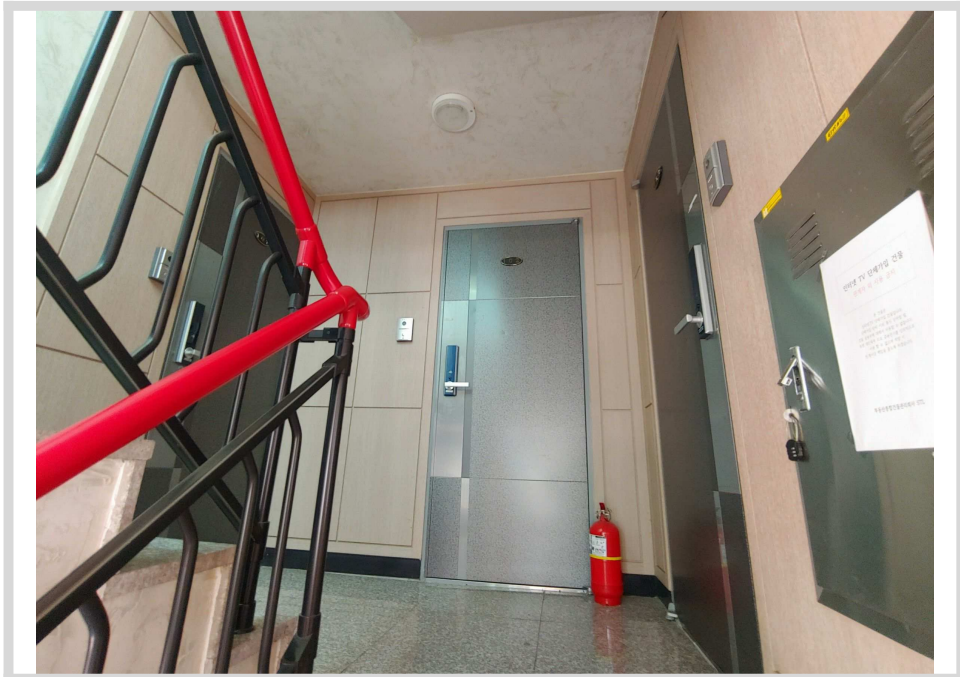


본건

사 진 용 지

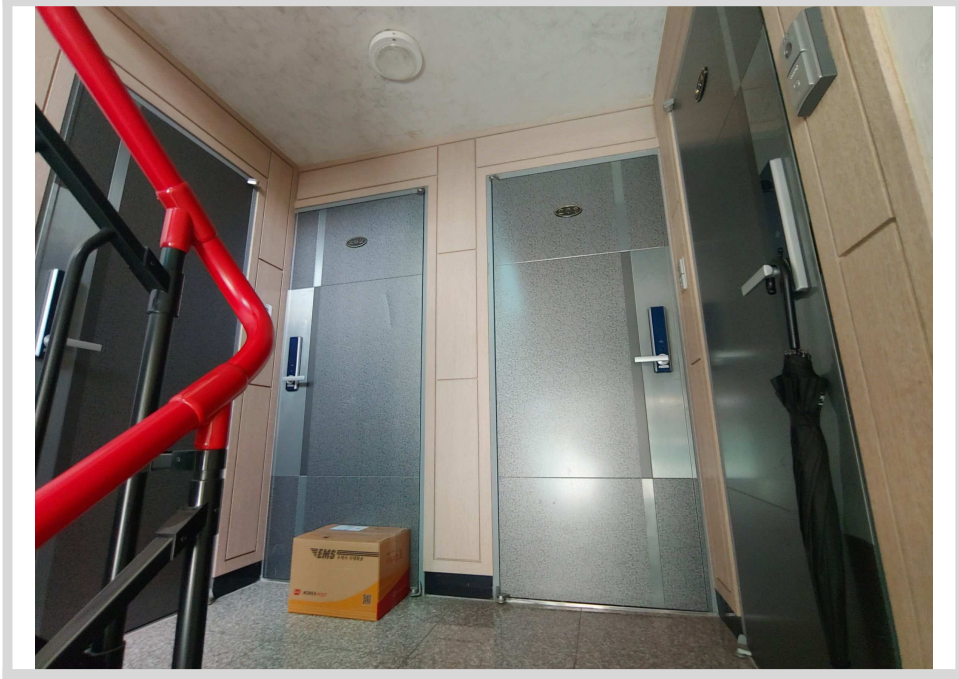


지하1층

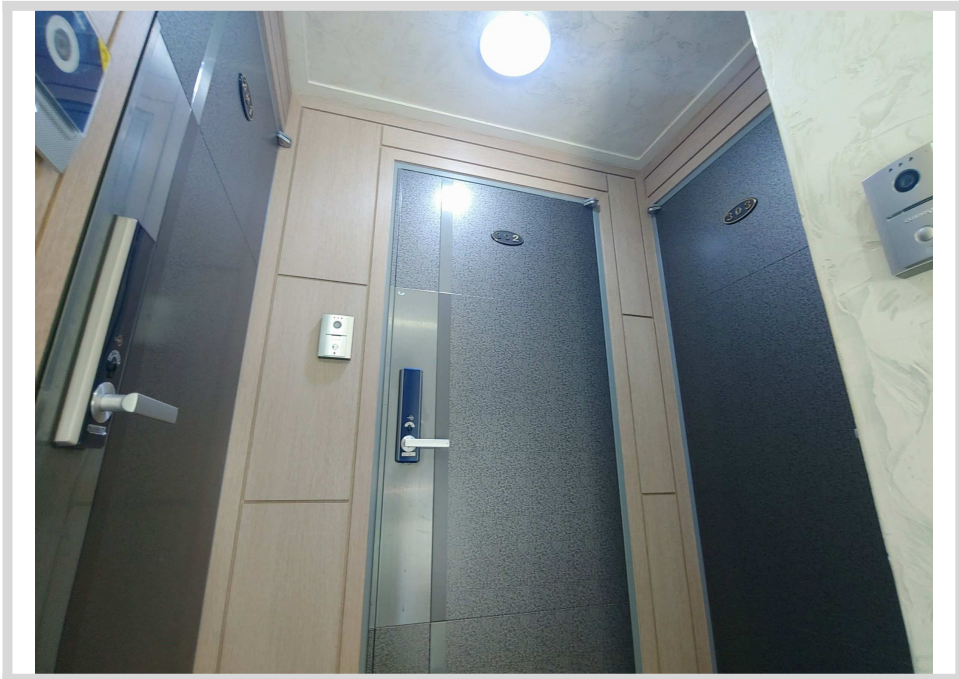


1층

사 진 용 지

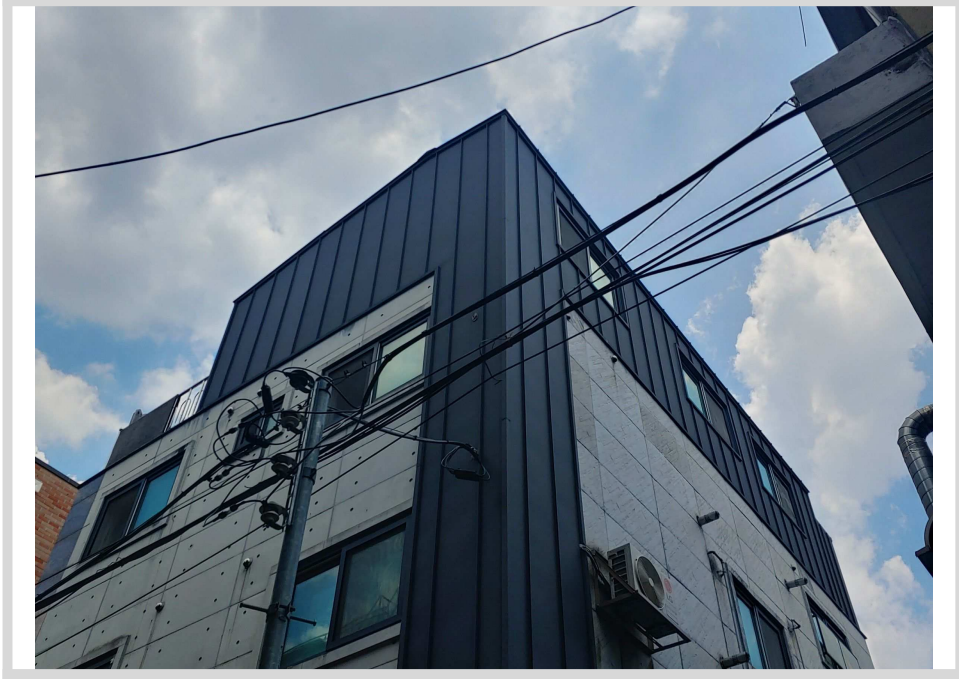


2층

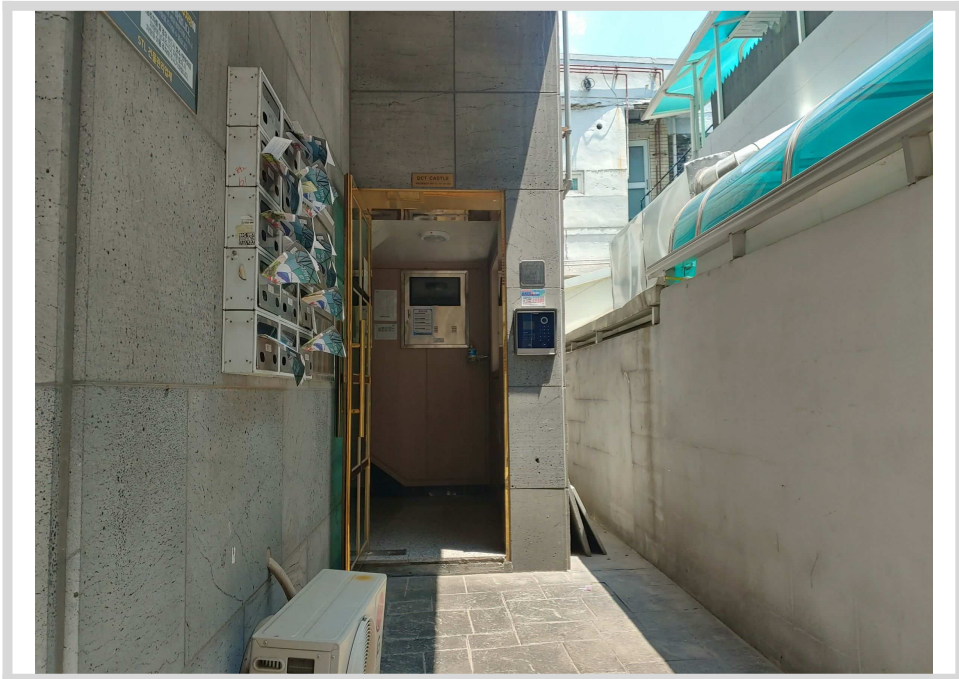


3층

사 진 용 지

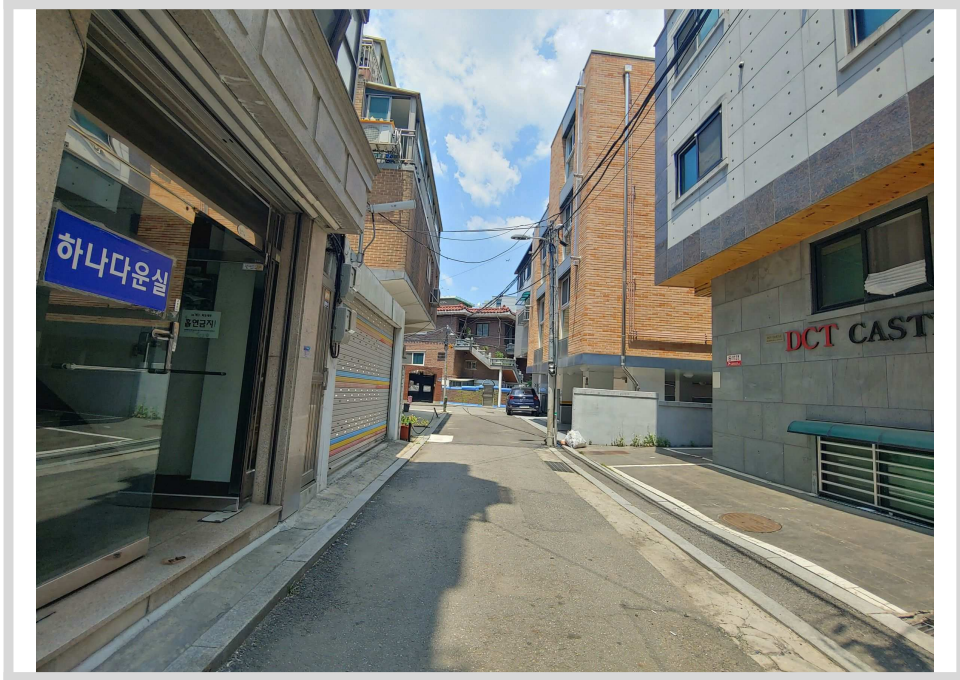


제시외 ㉠



건물 출입구

사 진 용 지



주위전경



주위전경