

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 대림동지역주택조합추진위원회  
소유물건(2024타경108542)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: W240402-001

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.

더블유감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 지 수

감정평가액	일십이억팔천팔백오십삼만원정 (₩1,288,530,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	대림동지역주택조합추진위원회 (2024타경108542)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.03	2024.04.02 ~ 2024.04.03	2024.04.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	154.5	토지	154.5	8,340,000	1,288,530,000
	건물	164.57	건물	-	-	감정평가 외
		이	하	여	백	
합계					₩1,288,530,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 "서울남부지방법원"이 의뢰한 서울특별시 영등포구 대림동에 소재하는 "서울영림초등학교"의 북동측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물)에 대한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일자인 2024 년 04 월 03 일로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024 년 04 월 02 일 ~ 2024 년 04 월 03 일에 실시하였음.

## 5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따라 대상 물건마다 개별로 감정평가 하였음.

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 동법 제 12 조 제 2 항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

현장조사일 현재 본건 건물(기호 2)는 멸실(철거)된 상태로 감정평가액 산정에서 제외하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건 토지(기호 1) 지상에 가로 10m x 세로 7m x 높이 2m 규모의 건설폐기물이 방치(사진용지 참고)되어 있으며, 이로 인해 낙찰 후 폐기물 처리비용이 발생할 수 있으니 경매 참여시 주의바람.

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지 개요

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가
1	대림동 990-134	2 종일주	대 주거나지	세로(가)	자루형 평지	154.5	3,155,000

주: 공시지가는 2023 년 개별공시지가임.

### 2. 건물 개요

단위: m<sup>2</sup>

대지위치	서울특별시 영등포구 대림동 990-134				
도로명주소	서울특별시 영등포구 시흥대로 177 길 9-3				
건물명	-				
대지면적(m <sup>2</sup> )	-	연면적(m <sup>2</sup> )	164.57		
건축면적(m <sup>2</sup> )	82.81	용적면적(m <sup>2</sup> )	156.17		
건폐율(%)	-	용적률(%)	-		
주구조	연와조	지붕	평옥개		
호/가구/세대	0/1/0	주용도	주택		
층수	1/2	승강기	-		
자주식주차	0	기계식주차	-		
허가일	-	사용승인일	1977-07-06		
기호	구분	층별	구조	면적(m <sup>2</sup> )	용도
2	주	지 1	연와조	주택	8.4
	주	1 층	연와조	주택	82.81
	주	2 층	연와조	주택	73.36

주: 건축물대장 상 내용으로 현황은 멸실(철거)된 상태임.

### III. 토지가액 산출근거

#### 1. 토지의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제 14 조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

#### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하고 비교가능한 <표준지 A> 를 선정함.

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(m <sup>2</sup> )	공시지가
A	대림동 990-107	2 종일주	대 단독	세로(가)	가장형 평지	178.8	3,596,000
B	대림동 990-26	3 종일주	대 단독	세로(가)	세장형 평지	176.5	3,956,000

주: 공시기준일은 2024 년 01 월 01 일임.

**(2) 시점수정**

지가변동률	시점수정치
서울특별시 영등포구 (24.01.01~24.04.03) (주거)	
2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.424	
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.209	1.00670
$(1 + 0.00424) * (1 + 0.00209 * 34/29)$ $\approx 1.00670$	

**(3) 지역요인 비교**

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함(1.000).

**(4) 개별요인비교**

**1) 개별요인 비교항목(주택지대)**

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2 면획지, 3 면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

**2) 개별요인 비교치 결정**

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.850

본건은 비교표준지 대비 획지조건(자루형 획지 여부 등) 열세함.

**(5) 그 밖의 요인 보정**

**1) 그 밖의 요인 보정의 필요성**

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

**2) 산정방법**

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	=	평가사례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
평가사례(거래사례)기준 표준지 가격 = 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인		
표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정		

**3) 인근 평가사례**

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	면적(m <sup>2</sup> )	평가액 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적
가	대림동 990-○○	2 종일주	대 단독주택	세각(가)	가장형 평지	130.9	10,100,000	2023-08-01	법원경매
나	대림동 990-○○	2 종일주	대 주상용	세로(가)	세장형 평지	89.6	11,000,000	2023-08-01	법원경매

출처: 한국감정평가협회 감정평가정보

## 4) 인근 거래사례

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래금액(원) 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
다	대림동 990-○○	2 중일주	대 단독주택	세로(가)	자루형 평지	1,083,320,000 (@8,470,000)	2022-11-15

거래가액: 1,083,320,000 원

[매수 후 건물 철거 건임]

토지단가: 1,083,320,000 / 127.9 m<sup>2</sup> ≒ @8,470,000 원/m<sup>2</sup>

라	대림동 1022-○○	2 중일주	대 주상용	세각(가)	사다리 평지	1,530,000,000 (@9,053,000)	2022-09-02
---	----------------	-------	----------	-------	-----------	-------------------------------	------------

거래가액: 1,530,000,000 원

[매수 후 건물 철거 건임]

토지단가: 1,530,000,000 / 169.0 m<sup>2</sup> ≒ @9,053,000 원/m<sup>2</sup>

출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가사례와 거래사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며, 용도지역, 지구 등 제한 유사하고, 제반 물적사항의 비교가능성이 높은 <평가사례 가>을 선정함.

단위: 원/m<sup>2</sup>

산출	선정	사례단가	시점수정 <sup>1)</sup>	지역요인 <sup>2)</sup>	개별요인 <sup>3)</sup>	산출금액	산출
	가	10,100,000	1.02203	1.00	0.950	9,806,378	
	표준지		시점수정		산출금액		2.709
	3,596,000		1.00670		3,620,093		
시점수정 <sup>1)</sup>	서울특별시 영등포구 (23.08.01~24.04.03 ) (주거)						
지역요인 <sup>2)</sup>	표준지와 거래사례(평가사례)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인 <sup>3)</sup>	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
표준지는 비교사례 대비 획지조건(각지 여부 등) 열세함.							

6) 기타 참고자료

(가) 인근 유사토지의 호가수준

본건과 유사한 대지의 호가 수준은 8,000,000 ~ 11,000,000 원/m<sup>2</sup> 내외 수준인 것으로 조사됨.

## (나) 유사부동산의 경매 통계

단위: %, 건

지역통계		서울			영등포			대림동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	주택	78.21%	78.50%	147	70.91%	75.64%	8	66.87%	66.88%	2
	토지	65.93%	71.57%	182	66.74%	80.82%	4	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	주택	77.60%	79.17%	81	67.52%	67.47%	6	66.87%	66.88%	2
	토지	63.24%	65.06%	91	94.22%	94.22%	1	0.00%	0.00%	0

출처: 부동산태인, 경매낙찰통계

## 7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가사례와 표준지의 격차율, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 지역의 토지 거래량, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 본건 토지의 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

기호	표준지	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.71

## (6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가	결정단가
1	3,596,000	1.00670	1.000	0.850	2.71	8,338,885	8,340,000

주: 적용단가는 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (1) 거래사례 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가로조건 등 가격형성요인의 비교가능성이 보다 높은 <거래사례 다>을 선정함.

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래면적 (m <sup>2</sup> )	거래가액(원) 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점
다	대림동 990-○○	2 종일주	대 단독주택	세로(가)	자루형 평지	1,083,320,000 (@8,470,000)	2022-11-15	다

거래가액: 1,083,320,000 원

[매수 후 건물 철거 건임]

토지단가: 1,083,320,000 / 127.9 m<sup>2</sup> ≈ @8,470,000 원/m<sup>2</sup>

라	대림동 1022-○○	2 종일주	대 주상용	세각(가)	사다리 평지	1,530,000,000 (@9,053,000)	2022-09-02	라
---	----------------	-------	----------	-------	-----------	-------------------------------	------------	---

거래가액: 1,530,000,000 원

[매수 후 건물 철거 건임]

토지단가: 1,530,000,000 / 169.0 m<sup>2</sup> ≈ @9,053,000 원/m<sup>2</sup>

출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

#### (2) 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨(1.00).

**(3) 시점수정**

지가변동률	시점수정치
서울특별시 영등포구 (22.11.15~24.04.03 ) (주거)	
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 ~ 2024.02.29 : 0.424	
2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.209	
$( 1 - 0.00078 * 16/30 ) * ( 1 - 0.00281 ) * ( 1 + 0.01104 ) * ( 1 + 0.00424 ) * ( 1 + 0.00209 * 34/29 )$ $\approx 1.01453$	1.01453

**(4) 지역요인 비교**

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함(1.000).

**(5) 개별요인 비교**

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	다	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례 대비 획지조건(자루형 획지 여부 등) 열세함.

**(6) 시산가액의 산정**

단위: 원/m<sup>2</sup>

기호	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	결정단가
1	8,470,000	1.00	1.01453	1.000	1.000	8,593,069	8,590,000

주: 적용단가는 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

#### 4. 토지가액의 결정

##### (1) 적용단가의 결정

단위: 원/m<sup>2</sup>

공시지가기준법 시산가액	거래사례비교법 시산가액	적용단가
8,340,000	8,590,000	8,340,000

##### (2) 토지가액의 결정

본 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 산정되었고, 동법 제 12 조 제 2 항에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성이 인정되는 바, 감정평가액으로 결정하였음.

단위: 원

기호	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액	비 고
1	8,340,000	154.5	1,288,530,000	-

# 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 영등포구 대림동	990-134	대	제2종 일반주거지역	154.5	154.5	8,340,000	1,288,530,000	현황 멸실
2	" [도로명주소] 서울특별시 영등포구 시흥대로177길 9-3	"	주택	벽돌조 슬래브지붕 2층  1층  2층  지하실	82.81	-	-		
					73.36				
					8.40				
	<b>합 계</b>							<b>₩1,288,530,000.-</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

본건은 서울특별시 영등포구 대림동에 소재하는 "서울영림초등학교" 북동측에 위치함.  
본건 주변은 단독, 다가구, 다세대주택 등이 밀집한 저층 주거지대로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능함.  
도보 6분 내외 거리에 간선, 지선, 일반, 공항버스 등이 정차하는 버스정류장이 소재함.  
도보 10분 내외 거리에 지하철 구로디지털단지역(2호선)이 소재하는 등 교통여건은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

자루형의 평지로, 주거나지 상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 토지의 북측으로 세로폭(약 3m)의 도로에 접함.

## (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

본건 지상에 가로 10m x 세로 7m x 높이 2m 규모의 건설폐기물이 방치(사진용지 참고)되어 있으며, 공부상에 존재하는 지상의 건축물은 철거된 상태임.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 본건 지상에 적체된 건설폐기물의 처리비용이 발생할 수 있으니 경매 참여시 주의 바람.

# 건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

-

(2) 이용상태

-

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

현황 멸실(철거)된 상태임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

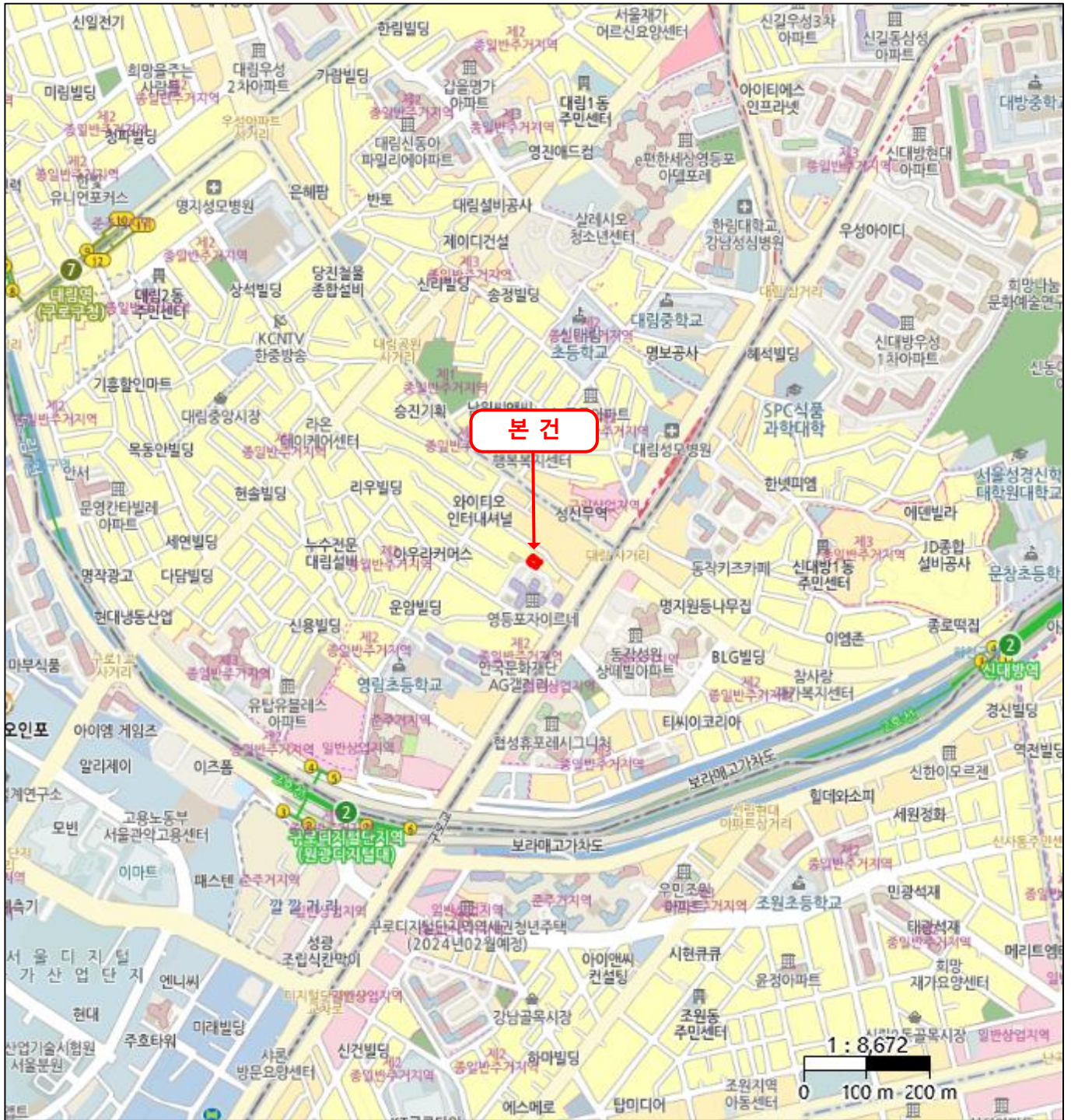
임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 광역 위치도

4

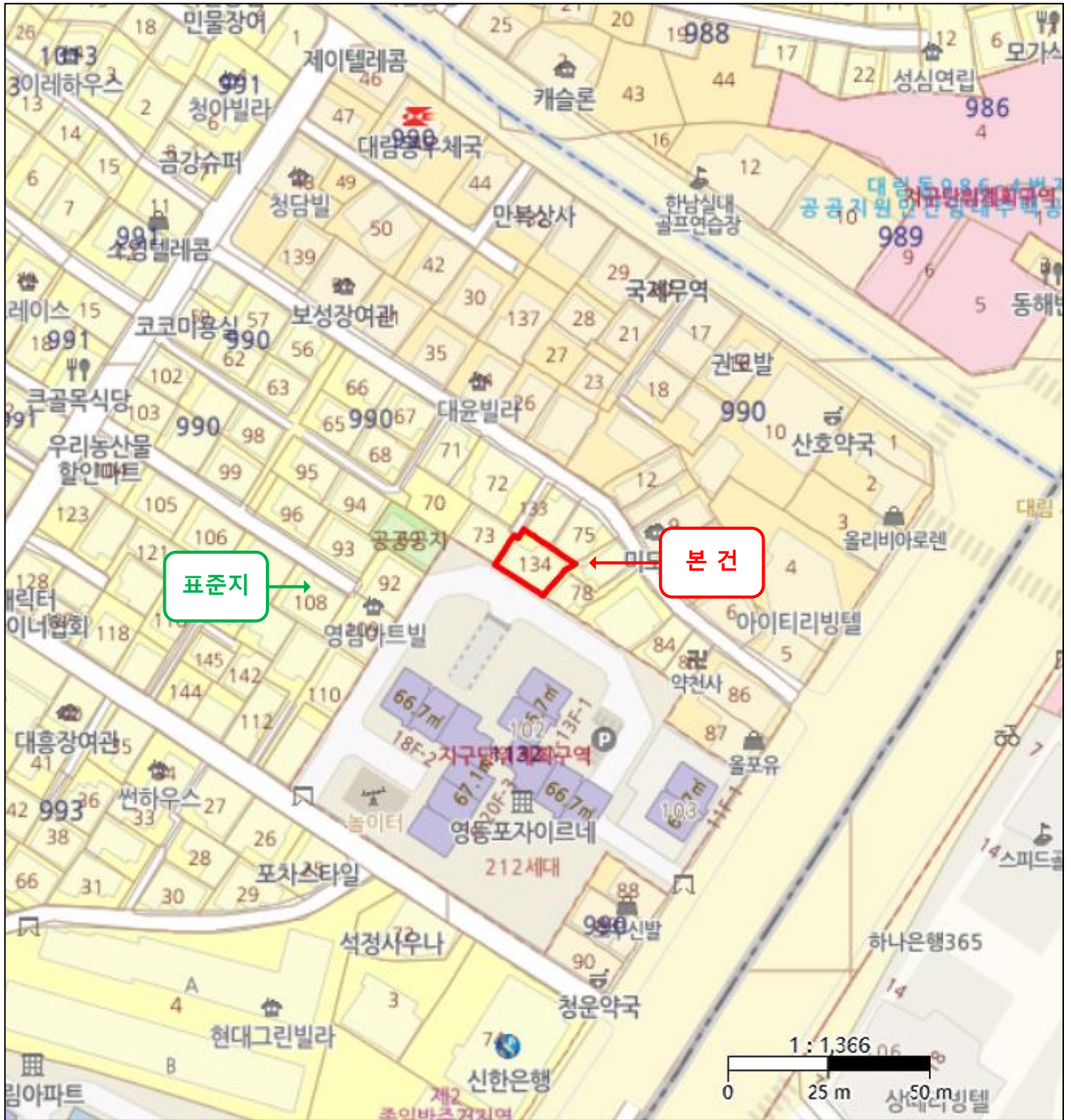
소재지 : 서울특별시 영등포구 대림동 990-134



# 상세 위치도

4

소재지 : 서울특별시 영등포구 대림동 990-134







( )



( )



( )



