감 정 평 가 서

건 명	이정은 소유물건(2024타경126254)
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조
감정서번호	HR2025-0108-0001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

하람감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 일 주 김일주 (인)

감정평가액	이십구억이백사십오만오천원정(₩2,902,455,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이정은 (2024타경126254)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.09	2025.01.08 ~ 2025.01.09	2025.01.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	191.7	토지	191.7	14,200,000	2,722,140,000
	건물	341.81	건물	341.81	500,000	170,905,000
	제시외 건물	26.7	제시외 건물	26.7	-	9,410,000
	합 계					₩2,902,455,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 남산동2가 소재 '명동주민센터' 남측 인근에 소재하는 부동산(토지 및 건물)으로서 서울중앙지방법원 의뢰에 따른 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 1항 내지 2항에 따라 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가에 관한 규칙 제14조 1항, 2항]

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 **토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.**

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 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: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 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, 이용상황별 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

[감정평가에 관한 규칙 제12조 2항]

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

② 감정평가업자는 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 01월 09일자로 함.

[감정평가에 관한 규칙 제9조 2항]

> 제9조(기본적 사항의 확정)
> ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

(2) 실지조사 실시기간은 2025년 01월 08일 ~ 2025년 01월 09일임.

6. 그 밖의 사항

(1) 본 감정평가는 경매 목적의 건으로서 해당 평가목적 외 소송, 담보 등 타 용도로 활용할 수 없으며 당사는 이로 인한 법적 책임을 지지 아니함.

(2) 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하였으며 외관목측을 통해 조사한 바, 건축물대장상 평면도와 달리 각층별 세부호수로 구분되어 사용중인 것으로 추정되는 바 실제 이용상황 및 구조는 건축물대장상의 평면도와 상이할 수 있으므로 경매 입찰시 해당 내용을 반드시 재확인 하시기 바람. (후면 각 호별 출입문 사진 참조)

(3) 건축물대장상 변동내용을 보면 본건 건물은 2021년 경 증축(3층), 대수선 등이 이루어진 것으로 확인되는 바 이를 감안하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하여 건물가격을 산정하였음. 또한 2023.04.10.일자로 아래와 같이 위반건축물로 표기되어 있는바 이행강제금, 원상회복 의무 등 제제사항을 경매입찰시 재확인 하시기 바람.

☞ 옥내, 옥외 주차장 3면 불법용도변경(영업장 외 영업), 위반면적 61.53㎡ [주차관리과-16236(2023.04.10.)]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 평가금액은 기준시점 현재 감정평가 이론에 따라 산정된 시장가치로서 개별적인 매매 당사자 간의 주관, 거래관행, 사정 등이 고려되지 않는 금액인 바, 향후 실 매매금액 또는 인근 유사 토지의 실거래가와 차이가 있을 수 있으며 당사는 이로 인한 법적 책임을 지지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 토지

(서울특별시 중구)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
1	남산동2가 46-1	대	191.7	주상용	1종일주	세로(가)	사다리 완경사	6,142,000

2. 건물

기호	구조 및 층수	면적(㎡)	용도	사용승인일	비고
가	연와조 및 경량철골구조 지하1층, 지상3층	341.81	주상용	1983.09	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 평가

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 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 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역、이용상황、주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호]

> 제14조(토지의 감정평가) ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
> 1. 비교표준지 선정: **인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정**할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[감정평가실무기준 610.1.5.2.1]

610.토지 및 그 정착물

1.5.2.1 비교표준지의 선정

① **비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다.** 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 "용도지역등"이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 인근 표준지 현황

(서울특별시 중구) **(공시기준일 : 2024. 01. 01)**

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	남산동2가 46-6	대	363.7	업무용	1종일주	세로(가)	사다리 완경사	6,142,000
#B	남산동2가 43-1	대	699.3	업무용	1종일주	세각(가)	사다리 평지	7,007,000

(3) 비교 표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 용도지역, 지리적 위치 및 이용상황 등에서 가장 유사성이 있다고 판단되는 【기호 A】를 비교 표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 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 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사 . 발표하는 비교표준지가 있는 시 . 군 . 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

[감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제2호]

제14조(토지의 감정평가)
② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
2. **시점수정:「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것.**

(서울특별시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.11.30	2.198	2024년 11월 누계
2024.11.01. ~ 2024.11.30	0.227	2024년 11월
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.09)	2.507	(1 + 0.02198) * (1 + 0.00227 * 40/30) ≒ 1.02507

※ 기준시점 현재 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 11월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

4. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조건	항목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭
		포장상태
		보도상태
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		인근 상가와의거리 및 편의성
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
		상수도, 하수도, 도시가스 등
		변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등
획 지 조 건	면적	면적
	접면	접면너비
	너비, 깊이	깊이
	형상	부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	맹지, 각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

[기호 1] - 비교 표준지 #A

구 분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.00	대등함.
접근조건	1.00	대등함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	1.00	대등함.
격 차 율	**1.000**	-

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가격자료

① 거래사례

거래사례 # 1	소재지	서울특별시 중구 남산동2가 18-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	105.2	4,498,000	1,508,000,000
	건 물	단독주택		126.58	65.03.05	24.12.03
토지단가		[1,508,000,000 - 1,300,000×5/45×126.58] / 105.2 ≒ **@ 14,160,000원/㎡**				
토지특성		완경사, 사다리, 세로(가)				
건물구조		벽돌구조				

※ 개별공시지가는 거래시점 해당년도 공시지가임.(이하동일)

거래사례 # 2	소재지	서울특별시 중구 남산동2가 49-32				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	33.4	6,461,000	570,000,000
	건 물	상업용		64.7	56.11.15	24.11.30
토지단가		[570,000,000 - 1,300,000×5/45×64.7] / 33.4 ≒ **@ 16,780,000원/㎡**				
토지특성		완경사, 사다리, 중로한면				
건물구조		일반목구조				

② 평가사례

(서울특별시 중구) **(자료출처 : 한국감정평가사협회)**

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	평가단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	남산동 27-12, 27-21	대	122.54	상업용	1종일주	세로(가)	사다리 평지	14,000,000	23.08.16	시가참고
#2	남산동 27-5	대	207.84	상업용	1종일주	세각(가)	사다리 평지	17,000,000	24.06.07	법원경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{[사례기준 표준지가액]}}{\text{[표준지공시지가 시점수정가액]}} = \frac{\text{사례가액×시점수정×지역요인×개별요인}}{\text{공시지가×시점수정}} \fallingdotseq \text{격차율}$$

② 사례 선정

상기 유사 정상적인 사례 중 비교표준지와 제반 개별요인 유사성이 인정되어 비교가능성이 높다고 판단되는【평가사례 #1】을 선택하여 비교하였음.

③ 격차율 산정

사례기호 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례 #1	14,000,000	1.03301	1.000	0.980	14,172,897	2.251
#A	6,142,000	1.02507	-	-	6,295,980	

시점수정	(서울특별시 중구 주거지역) 23.08.16 ~ 25.01.09 : 1.03301						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	- 비교표준지는 사례대비 지세 등 획지조건 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 **2.25배**를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,142,000	1.02507	1.000	1.000	2.25	14,165,955	14,200,000

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	단가(원/㎡)	비 고
1	14,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 개요

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.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교성이 높다고 판단되는 "거래사례 #1"을 선정하였음.

거래사례 # 1	소재지	서울특별시 중구 남산동2가 18-3				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	1종일주	대	105.2	4,498,000	1,508,000,000
	건 물	단독주택		126.58	65.03.05	24.12.03
토지단가		[1,508,000,000 - 1,300,000×5/45×126.58] / 105.2 ≒ **@ 14,160,000원/㎡**				
토지특성		완경사, 사다리, 세로(가)				
건물구조		벽돌구조				

3. 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, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(서울특별시 중구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2024.12.03 ~ 2025.01.09)	0.288%	(1 + 0.00227 * 38/30) ≒ 1.00288

5. 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.**(1.000)**

6. 개별요인비교

[기호 1] - 거래사례 #1

구 분	격차율 (사례대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.00	대등함.
접근조건	1.00	대등함.
환경조건	1.03	본건은 거래사례 대비 주변 이용상황 등 환경조건에서 우세함.
획지조건	1.00	대등함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	1.00	대등함.
격 차 율	1.030	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지 단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	14,160,000	1.00	1.00288	1.000	1.030`	14,626,804	14,600,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	단가(원/㎡)	비 고
1	14,600,000	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	14,200,000	14,600,000	-

2. 본건 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지가액
1	14,200,000	191.7	2,722,140,000
소 계		191.7	2,722,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물가액 산출

가. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나. 재조달원가의 산정

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	2	1,667,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40~50)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트쉉글	3	886,000	35 (30~40)

※ 건물 신축 단가표(한국부동산연구원, 2023년 기준)

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하고 건물의 구조, 공사비용 및 마감자재의 수준, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 재조달 원가를 아래와 같이 결정함,.

(단위: 원/㎡)

기 호	층수	구조	재조달원가
가	지층, 지상1층, 지상2층	벽돌조	1,500,000
	지상3층	경량철골구조	1,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가실무기준』 400.3.2.1.3에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

[감정평가실무기준 400.3.2.1.3]

> 400 감정평가의 절차와 방법
> 3.2.1.3 감가수정
> **② 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다.**

(2) 잔존 내용연수 결정

기 호	층수	총내용연수	경과연수		잔존내용연수
			실제	유효	
가	지층, 지상1층, 지상2층	45	41	30	15
	지상3층	30	-	15	15

※ 관찰감가법을 병용하였으며 지상3층은 증축부분으로서 지상 1,2층의 잔존내용연수와 동일하게 적용하였음.

(3) 건물단가 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용연수	총내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	지층, 지상1층, 지상2층	1,500,000	15	45	500,000	벽돌조
	지상3층	1,000,000	15	30	500,000	경량철골구조

※ 적용단가 = 재조달원가 x 잔존내용연수 / 총내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물가액 결정

기 호	층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	지층, 지상1층, 지상2층	277.94	500,000	138,970,000	벽돌조
	지상3층	63.87	500,000	31,935,000	경량철골구조
소계		**341.81**		**170,905,000**	

※건물가액은 원단위에서 반올림 하였음.

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1	191.7	14,200,000	2,722,140,000	-
건 물	가	341.81	500,000	170,905,000	-
제시외 건물	ㄱ) ~ ㄷ)	26.7	-	9,410,000	
합 계				**2,902,455,000**	-

※ 제시외 건물의 세부내역은 후첨 감정평가명세표에 기재하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정 의견

상기 감정평가액은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 평가액으로 결정하였으며 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 중구 남산동2가	46-1	대	제1종 일반주거지역	191.7	191.7	14,200,000	2,722,140,000	
가	상동 [도로명주소] 서울특별시 중구 퇴계로20나길 24	46-1	근린생활시설, 단독주택	연와조 스라브위기와 3층					
				지층	104.10	277.94	500,000	138,970,000	1,500,000 x 15/45 관찰감가
				1층	86.92				
				2층	86.92				
				3층	63.87	63.87	500,000	31,935,000	1,000,000 x 15/30 관찰감가 현황 경량철골조
	[제시외건물]								
ㄱ	상동	46-1	주상기타	경량철골조	7	7	500,000	3,500,000	
ㄴ	상동	46-1	주상기타	판넬 및 샷시조	5	5	300,000	1,500,000	
ㄷ	상동	46-1	주상기타	판넬 및 샷시조	14.7	14.7	300,000	4,410,000	
	합 계							**₩2,902,455,000.-**	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 중구 남산동2가 소재 '명동주민센터' 남측 인근에 위치하며 주위는 단독, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주상 혼용지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 본건 북측 간선도로변에 노선버스정류장 및 지하철4호선 명동역이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 주상용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 세로가의 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 고도지구(20m이하), 지구단위계획구역(2019-01-17),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 중부교육청에 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 서울도심

(6) 제시목록 외의 물건

-.

토지감정평가요항표

(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

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 및 경량철골구조 지하1층 및 지상3층 건물로서,

외벽 : 치장벽돌 및 판넬마감 등
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

건축물대장상 용도 및 변동내역을 보면 지하층 및 지상1, 2층은 근린생활시설로 지상 3층은 주택으로 용도등재되어 있음. 단, 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하였으며 외관목측을 통해 조사한 바, 건축물대장상 평면도와 달리 각층별 세부호수로 구분되어 사용중인 것으로 추정되는 바 실제 이용상황 및 구조는 건축물대장상의 평면도와 상이할 수 있으므로 경매 입찰시 해당 내용을 반드시 재확인 하시기 바람. (후면 각 호별 출입문 사진 참조)

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 난방설비 등 기본적인 설비 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

지상1층에 제시외 건물 소재하며 이를 후첨 건물개황도에 표기하였음.

(5) 공부와의 차이

-.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건축물대장상 변동내용을 보면 본건 건물은 2021년 경 증축(3층), 대수선 등이 이루어진 것으로 확인되는 바 이를 감안하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하여 건물가격을 산정하였음. 또한 2023.04.10.일자로 아래와 같이 위반건축물로 표기되어 있는바 이행강제금, 원상회복 의무 등 제제사항을 경매입찰시 재확인 하시기 바람.

☞ 옥내, 옥외 주차장 3면 불법용도변경(영업장 외 영업), 위반면적 61.53㎡ [주차관리과-16236(2023.04.10.)]

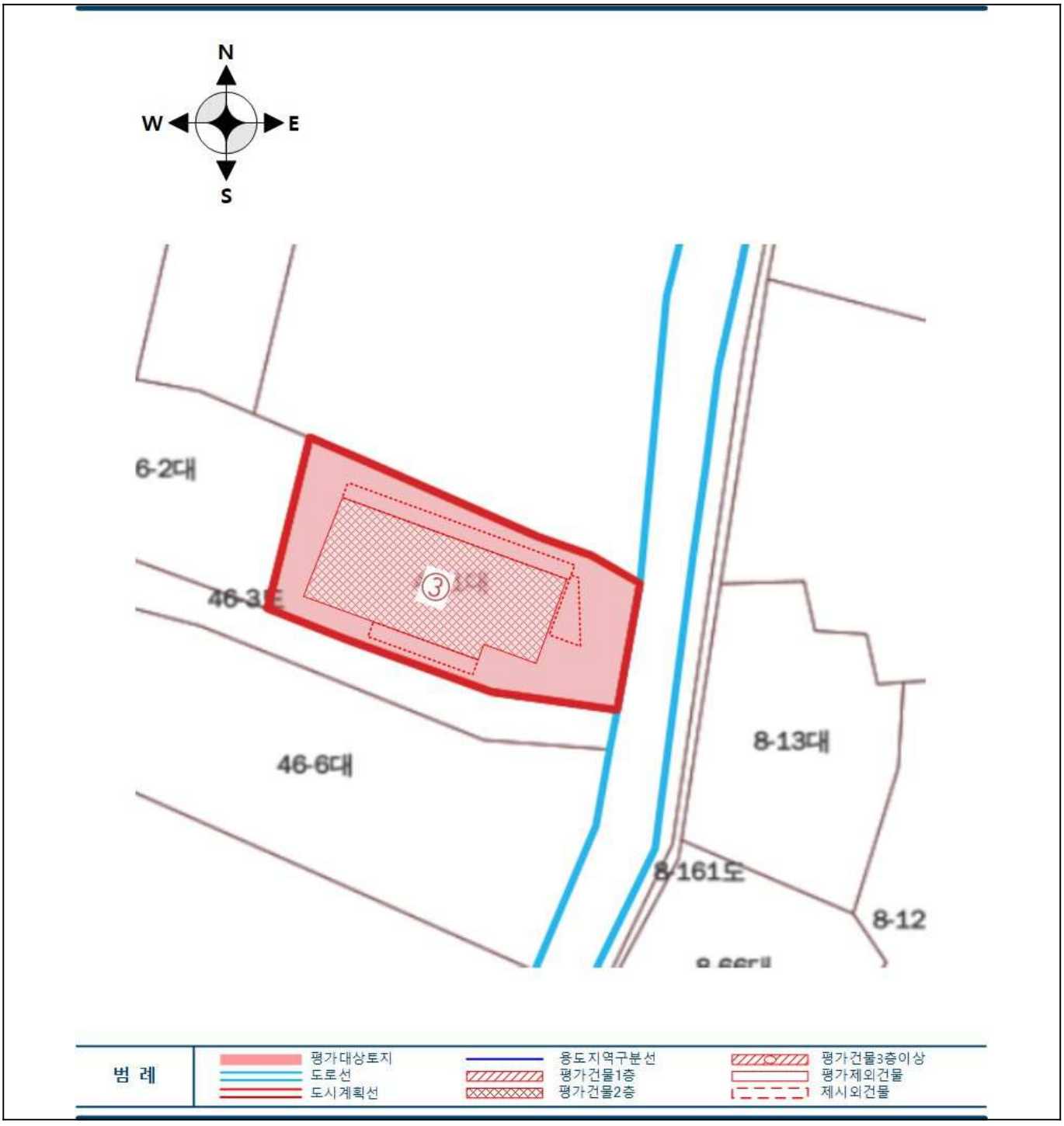
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 남산동2가 46-1

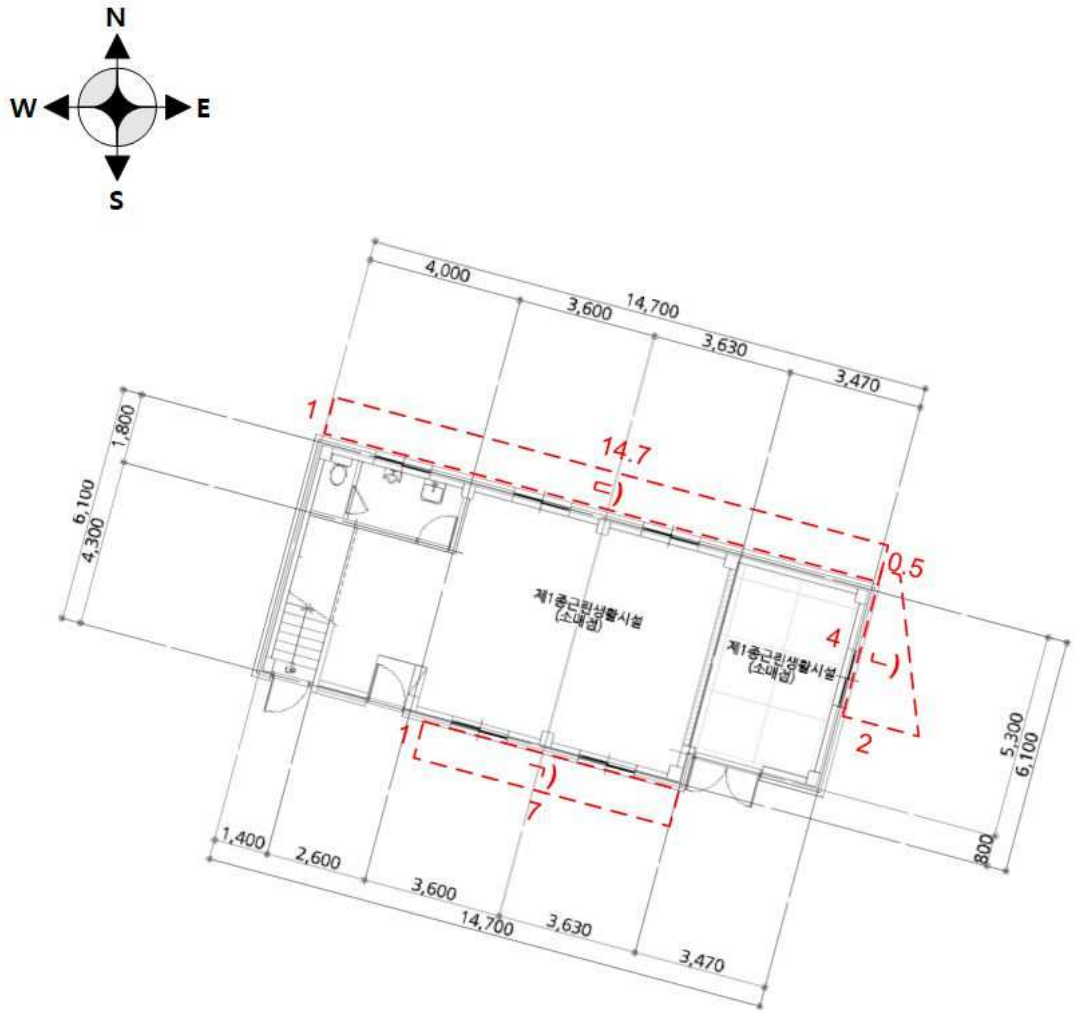
위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 남산동2가 46-1

지 적 도


N
W
E
S
6-2대
46-3
③
46-6대
8-13대
8-161도
8-12
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

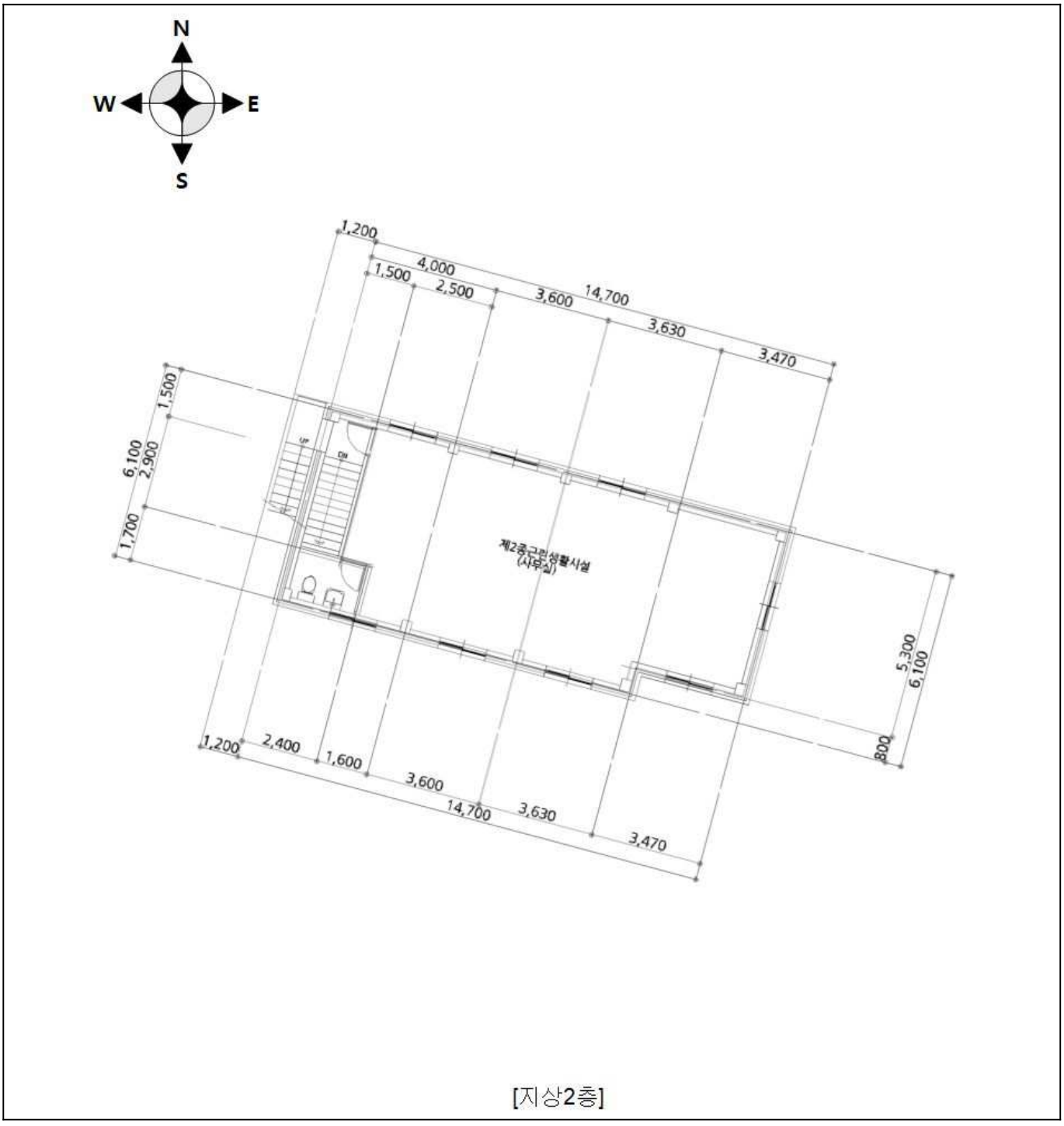
건 물 개 황 도



[지상1층]

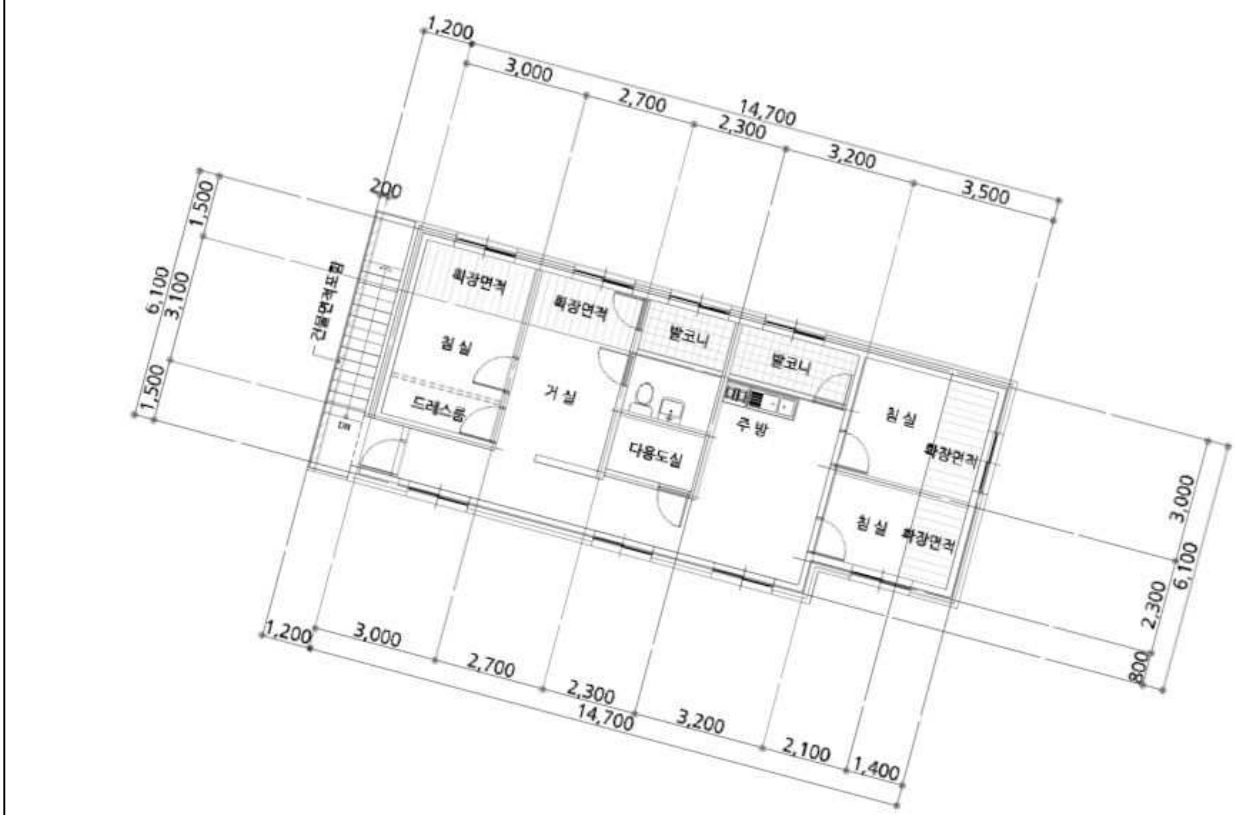
본건 현장조사시 폐문부재 등으로 내부를 확인하지 못하였으며 외관목측을 통해 조사한 바, 건축물대장상 평면도와 달리 각층별 세부호수로 구분되어 사용중인 것으로 추정되는 바 실제 이용상황 및 구조는 건축물대장상의 평면도와 상이할 수 있으므로 경매 입찰시 해당 내용을 반드시 재확인 하시기 바람. (이하동일)

건 물 개 황 도


N
W
E
S
1,200
4,000
1,500
2,500
3,600
14,700
3,630
3,470
1,500
6,100
2,900
1,700
계2종근린생활시설
(사무실)
5,300
6,100
800
1,200
2,400
1,600
3,600
14,700
3,630
3,470

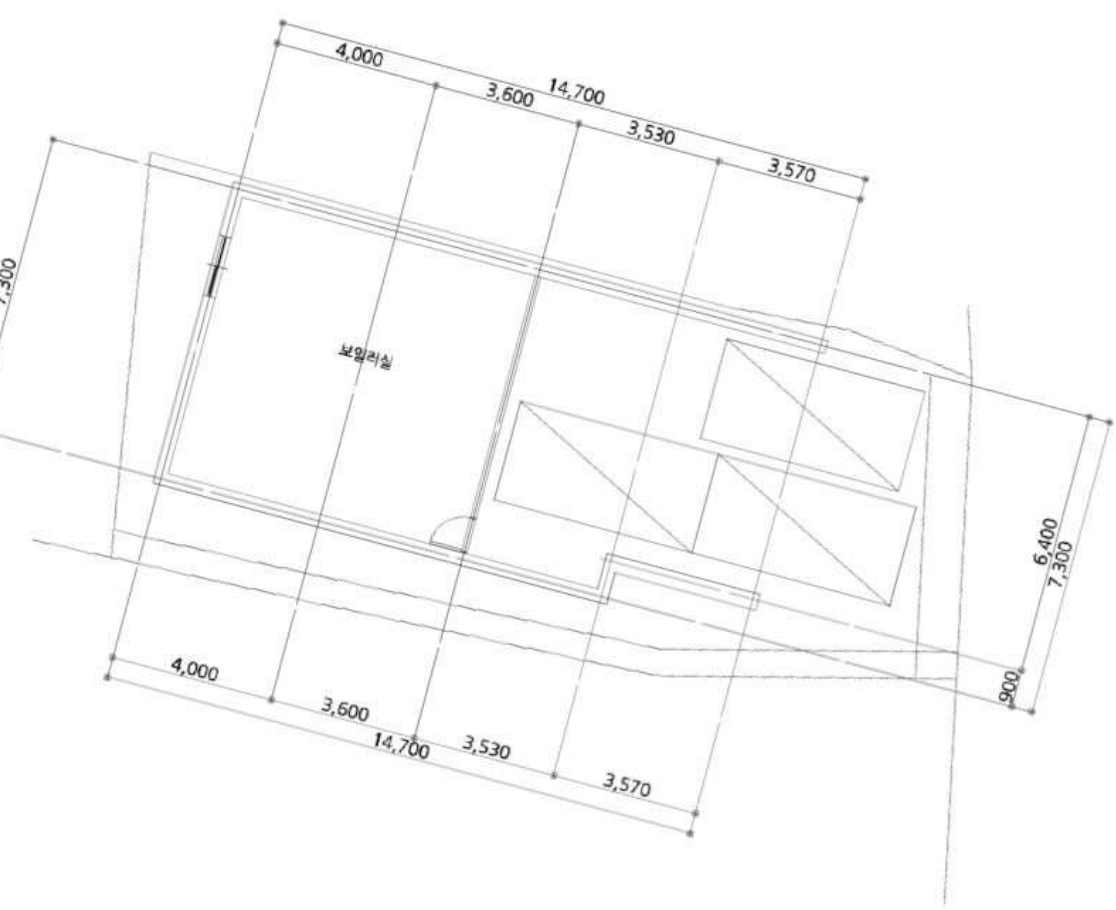
[지상2층]

건 물 개 황 도


N
W
E
S
1,200
3,000
2,700
14,700
2,300
3,200
3,500
200
1,500
6,100
3,100
1,500
건물면적포함
확장면적
확장면적
발코니
발코니
침 실
거 실
드레스룸
다용도실
주 방
침 실
확장면적
침 실
확장면적
3,000
6,100
2,300
800
1,200
3,000
2,700
2,300
14,700
3,200
2,100
1,400

[지상3층]

건 물 개 황 도

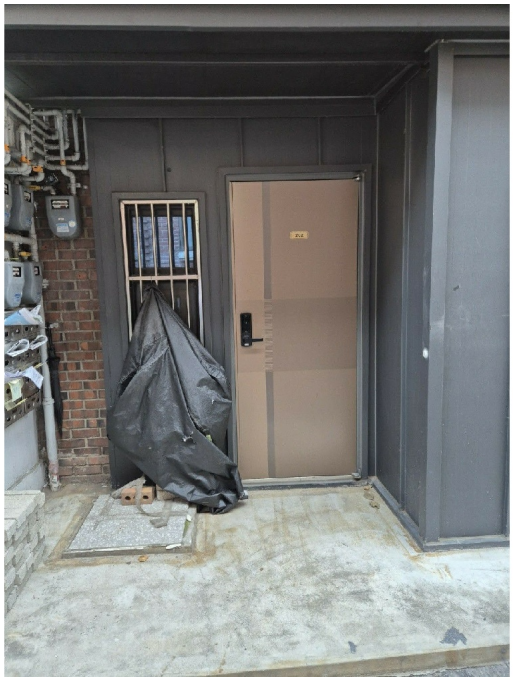

N
W
E
S
4,000
3,600
14,700
3,530
3,570
7,300
보일러실
6,400
7,300
900
4,000
3,600
14,700
3,530
3,570

[지하1층]

)

)

)



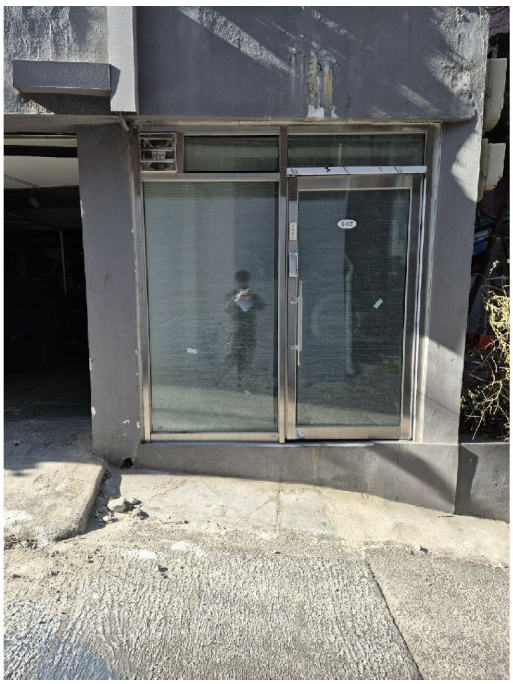
(202 , 1)

(201 , 301 , 302 , 1)

(203 , 204 , 1)

(205 , 1)

(206 , 1)



(102 , 1)