

감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
건명	이성희 외 2명 소유물건(2024타경63051)
감정서번호	남산241112-040

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.

남산감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 학 준

감정평가액	이백일십구억육천구십구만구천원정(₩21,960,999,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이성희 외 2명 (2024타경63051)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 03	2024. 12. 02 ~ 2024. 12. 03	2024. 12. 05	
감 정 평 가 내 용	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	848.2	토지	848.2	-	21,886,792,000
	건물	269.75	건물	269.75	-	74,207,000
		이	하	여	백	
합 계					₩21,960,999,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 서교동 소재 "서교동 우체국" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항, 「감정평가 세부평가기준」 제2조 제3호 등 관계법령과 감정평가의 일반이론에 따라 토지 등이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

3. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 및 「감정평가 세부평가기준」 제225조에 따라 '공시지가기준법'으로 산정한 가액을 '거래사례비교법'에 의해 산정한 가액으로 비교하여 '공시지가기준법'으로 산정한 가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 및 「감정평가 세부평가기준」 제17조 제1항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 3일임.

5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

대상 토지의 효용 발휘에 제공되는 배수시설, 토목구축물, 바닥포장, 담장, 화단, 수목 등은 토지에 포함하여 평가하였으며 본건에 부설된 배관, 계단 등은 건물에 포함하여 평가하였음.

본건 내부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 조사하지 못하여 평가전례, 외부관찰 등에 의하였으므로 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II 대상 물건의 개요

1. 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도 지역	도로 교통	형상 지세
1	서울특별시 마포구 서교동 398-3	대	357.3	2종일주	세로(가)	세장형 평지
2	서울특별시 마포구 서교동 398-4	대	490.9	2종일주	세각(가)	세장형 평지

2. 건물

(출처:건축물대장)

기호	소재지	층수	주용도	사용승인일
3	서울특별시 마포구 서교동 398-4	지하1층,지상2층	주택	1978.09.20
	연면적(m ²)	건축면적(m ²)	대지면적(m ²)	건폐율/용적률
	269.75	158.41	-	-
	도로명주소	주구조 및 지붕		
	서울특별시 마포구 양화로10길 44 (서교동)	연와조/스라브위스레트		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

III 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 평가개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항, 「감정평가 세부평가기준」 제57조 제1항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 하여 대상토지의 가액을 결정하였음.

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정기준

토지평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역내 대상물건과 용도지역, 주변환경 등의 유사성이 높고, 비교가능성이 인정되는 기호1 토지는 표준지A를, 기호3 토지는 표준지B를 선정하여 비준함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(2024.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	서울특별시 마포구 서교동 398-4	대	490.9	단독 주택	2종일주	세각(가)	세장형 평지	13,620,000

다. 시점수정

공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사, 발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

서울특별시 마포구 (24.01.01~24.12.03) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.262

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270

$(1 + 0.02262) * (1 + 0.00270 * 33/31) \approx 1.02556$

라. 지역요인의 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

구분		
조건	항목	세항목
가로	가로의 폭,	폭, 포장
조건	구조 등의 상태	보도, 계통 및 연속성
접근	교통시설, 인근상가와의 접근성	인근대중교통시설, 인근상가와의 거리 및 편의성
조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
	조건	인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비
		깊이, 부정형지
		삼각지
		자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적	행정상의 조작 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한 등
		기타규제(입체이용제한 등)
조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
1	A	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922	-
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	
결정의견		기호1은 표준지A에 비해 가로조건, 획지조건은 열세하고 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건은 대등함. 기호2는 표준지A에 비해 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건은 대등함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 「감정평가 세부평가기준」제65조, 대법원 판례(2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)), 국토교통부 유권해석 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \quad \ni \quad \frac{\text{가격시점 당시 평가선례 기준 표준지가격} \times (\text{평가선례} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{가격시점 표준지 가격} \times (\text{비교표준지} \times \text{지가변동률})}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	토지 면적(m ²)	용도지역 이용상황	거래금액(천원)	거래금액/ 토지면적 (원/m ²)	거래시점
a	서교동 ***-**	대	167.9	2종일주 상업용	4,100,000	24,419,297	2024-03
b	서교동 ***-***	대	355.4	2종일주 주상기타	11,600,000	32,639,280	2023-12
c	서교동 ***-*	대	134.5	2종일주 상업용 (토지만)	4,000,000	29,739,777	2023-05
d	서교동 ***-*	대	323	2종일주 주상기타	6,750,000	20,897,833	2024-08
e	서교동 ***-*	대	149.8	2종일주 상업기타	3,600,000	24,032,043	2024-07
f	서교동 ***-**	대	272.4	3종일주 주상기타	9,000,000	33,039,648	2024-11

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	지목	토지 면적(m ²)	용도지역 이용상황	평가목적	토지단가 (원/m ²)	기준시점
<1>	서교동 ***_*	대	94.11 (전체 313.7)	2종일주 상업용	경매	25,200,000	2024-08
<2>	서교동 ***_*	대	490.9	2종일주 주거용	경매	23,500,000	2022-11
<3>	서교동 ***_**외	대	440.7 (일단지)	2종일주 주거용	경매	26,500,000	2024-02
<4>	서교동 ***_**	대	231.4	2종일주 주거용	담보	28,000,000	2023-03
<5>	서교동 ***_**	대	167.90	2종일주 상업용	담보	26,400,000	2024-06
<6>	서교동 ***_**	대	342.6	2종일주 상업용	담보	33,300,000	2024-05

감정평가액 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 사례 선정

기호	소재지	지목	토지 면적(m ²)	형상 지세	도로 교통	토지단가(원/m ²)	기준시점
<1>	서교동 ***_*	대	94.11 (전체 313.7)	정방형 평지	소로각지	25,200,000	2024-08-09

결정
의견

평가사례 중에서 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 공법상제한 등이 동일 내지 유사하며 격차율 산정에 합리적이라고 판단되는 사례 기호 <1>를 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 선정함.

나) 시점수정

서울특별시 마포구 (24.08.09~24.12.03) (주거)

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.262

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270

$(1 + 0.00226 * 23/31) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00270 * 33/31) \approx 1.00991$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 지역요인 비교

사례는 비교표준지와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
<1>	A	0.98	1.02	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050	-
결정의견		표준지A는 기호 <1>에 비해 가로조건은 열세하고, 접근조건, 환경조건은 우세하며, 획지조건, 행정적조건, 기타조건은 대등함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마) 격차율 산정

대상 표준지	기준	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (◎/◎)
A	평가사례 기호 <1> 기준 표준지가격◎	25,200,000	1.00991	1.00	1.050	26,722,219	1.913
	기준시점의 표준지공시지가◎	13,620,000	1.02556	-	-	13,968,127	

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사토지에 대한 사례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지공시지가 사이에 일정수준의 격차가 존재하며, 최근 경기동향, 인근지역의 매매동향, 상기 평가전례 및 거래사례, 인근지역내 적정 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 표준지A는 1.91로 정하였음.

사) 거래사례 분석을 통한 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토

인근 유사 평가전례, 실거래사례 및 인근 유사 토지의 정상지가 수준 등을 검토한 결과 비교사례에 의한 격차율의 합리성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정 및 결정

$$\text{토지 가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	13,620,000	1.02556	1.00	0.922	1.91	24,598,151	24,600,000
2	13,620,000	1.02556	1.00	1.000	1.91	26,679,123	26,680,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 거래사례의 선정

1) 거래사례 선정

기호	소재지	지목	토지 면적(m ²)	용도지역 이용상황	형상 지세	도로 교통	기준시점
a	서교동 ***-**	대	167.9	2종일주 상업용	정방형 평지	세로(가)	2024-03-26
	거래가격(원)			건물가격(원)			토지단가(원/m ²)
	4,100,000,000			$700,000 \times 85.86 \times (1 - 1 \times 33/45) + 1,000,000 \times 174.96 \times (1 - 1 \times 33/45) + 500,000 \times 9.9 \times (1 - 1 \times 33/45)$ ≒ 64,003,200			24,038,099
결정 의견	거래사례 중에서 본건과 지리적으로 가깝고 개별적 요인에서 비교가능성이 있는 거래사례 기호a를 선정함.						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

서울특별시 마포구 (24.03.26~24.12.03) (주거)

2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.203

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.225

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.229

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.231

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.287

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.262

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270

$(1 + 0.00203 * 6/31) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00287)$
 $* (1 + 0.00226) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00270 * 33/31) \cong 1.02075$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

구분		
조건	항목	세항목
가로	가로의 폭,	폭, 포장
조건	구조 등의 상태	보도, 계통 및 연속성
접근	교통시설, 인근상가와와의 접근성	인근대중교통시설, 인근상와의 거리 및 편의성
조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근 환경	인근 토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비
		깊이, 부정형지
		삼각지
		자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적	행정상의 조작 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한 등
		기타규제(입체이용제한 등)
조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인 비교치 결정

기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	비고
1	a	1.00	1.04	1.05	0.95	1.00	1.00	1.037	-
2	a	1.03	1.04	1.05	1.00	1.00	1.00	1.125	
결 정 의 견		<p>기호1은 거래사례 a에 비해 가로조건, 행정적조건, 기타조건은 대등하고 접근조건, 환경조건은 우세하고 획지조건은 열세함.</p> <p>기호2는 거래사례 a에 비해 가로조건, 접근조건, 환경조건은 우세하고, 획지조건, 행정적조건, 기타조건은 대등함.</p>							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

토지 시산가액 = 거래사례 토지단가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	거래 사례	사례 토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	24,038,099	1.02075	1.00	1.037	25,444,754	25,440,000
2	a	24,038,099	1.02075	1.00	1.125	27,604,001	27,600,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 시산가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산정된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 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.

구분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
기호1	24,600,000	25,440,000
기호2	26,680,000	27,600,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 관계법령과 감정평가 일반이론에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였음. 그리고 건물의 경우 건물만의 거래사례 및 임대사례 포착이 곤란한 점 등 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 주된 방법 외 다른 감정평가방법은 적용하지 아니하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 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.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 적용

가. 표준단가 검토

년도	분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
2023	1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브위 동싱글	2	3,622,000	45(40-50)
2023	1-2-2-1	고급주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브위 아스팔트싱글	3	2,584,000	45(40-50)
2023	1-2-2-1	고급주택	조적조(연와), 슬래브위 오지기와잇기	4	2,403,000	45(40-50)

(2023 건축물 재조달원가 자료집:한국부동산원)

나. 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	제조달원가에 종합적으로 고려함.
위생,급배수설비	위생, 급배수설비 등	
기타설비	기타설비 등	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 대상건물과 유사한 용도,구조의 건물 표준단가를 기준하되 대상건물에 구비된 위생설비 및 급배수설비 전기설비 기타 부대설비 및 사용자재의 품질, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지보수의 정도, 마감재 수준, 장래효용성 등을 고려하고 관찰감가를 적용하여 재조달원가 및 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	구분	구조	내용년수	재조달원가 (원/㎡)
3	지상1층,2층	연와조	45	2,700,000
	지하1층	연와조	45	900,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하되, 현황을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 가치율	적용단가(원/㎡)
3	지상1층,2층	2,700,000	45	46	40	5/45	300,000
	지하1층	900,000	45	46	40	5/45	100,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	토지	24,600,000	357.3	8,789,580,000	-
2	토지	26,680,000	490.9	13,097,212,000	-
3	건물	-	269.75	74,207,000	
합계				21,960,999,000	

2. 결정의견

상기의 평가전례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바, 상기 금액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 마포구 서교동	398-3	대	2종일반주거	357.3	357.3	24,600,000	8,789,580,000		
2	서울특별시 마포구 서교동	398-4	대	2종일반주거	490.9	490.9	26,680,000	13,097,212,000		
3	서울특별시 마포구 서교동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 양화로10길 44	389-4 위 지상	주택	연와조						
				스라브위						
				스레트지붕						
				2층						
				1층	158.41	236.16	300,000	70,848,000	2,700,000 x5/45	
				2층	77.75					
				지1층	33.59	33.59	100,000	3,359,000	900,000 x5/45	
합 계								₩21,960,999,000.-		
				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 마포구 서교동 소재 '서교동 우체국' 동측 인근에 위치하며, 주위환경은 근린생활시설, 주택 등이 소재하는 '상가 및 주택혼용지대' 로 인근 및 근거리 서강초, 성산중, 홍대서울캠퍼스 등 교육시설이, 주변에 음식점, 카페, 미용실, 편의점 등 생활편의시설이 위치하고 있음.

(2) 교통상황

인근 '동막로' 번 및 '양화로' 번으로 버스정류장이, 남서측 인근에 지하철 2,6호선 '합정역' 이, 남동측 인근에 지하철6호선 '상수역' 이 위치하고 있음.

(3) 형태 및 이용상태

기호1(서교동 398-3):

지세는 평지이고 형상은 세장형이며 기호(2)토지의 부속 토지(정원 마당)로 이용 중에 있음.

기호2(서교동 398-4):

지세는 평지이고 형상은 세장형이며 단독주택 건부지로 이용 중에 있음.

(4) 인접 도로상태

기호1(서교동 398-3):

북동측으로 폭 약 6미터 내외 도로에 접하고 있음.

기호2(서교동 398-4):

북동측, 북서측으로 폭 약 6미터 내외 도로에 접하고 있음.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1(서교동 398-3):

제2종일반주거지역(7층이하), 특정개발진흥지구,
지구단위계획구역(2016-04-28)(디자인·출판 특정개발진흥지구)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호2(서교동 398-4):

제2종일반주거지역(7층이하), 특정개발진흥지구,
지구단위계획구역(2016-04-28)(디자인·출판 특정개발진흥지구)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 스라브위 스투트지붕 2층 주택으로,

외벽 : 치장벽돌, 치장석재 마감 등,

내벽 : 벽지, 타일붙임마감 등,

창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용 중에 있음.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급,배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등임.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 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) |

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 마포구 서교동 398-3외
-----	----------------------



위치도



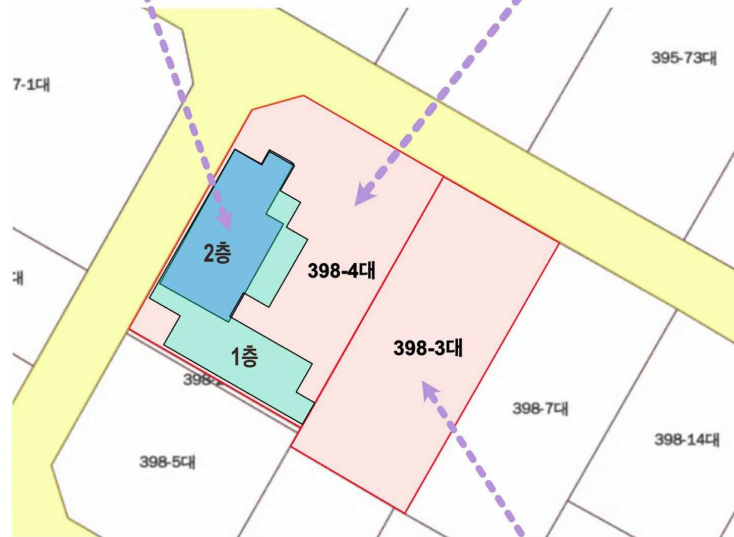
소재지 서울특별시 마포구 서교동 398-3외



지 적 개 황 도

기호3 398-4위지상 건물
지하1층~지상2층

기호2 서교동 398-4



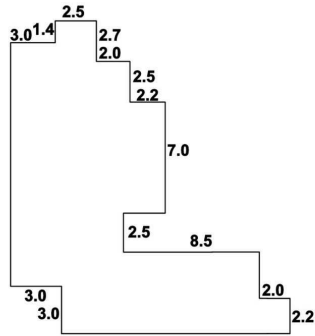
기호1 서교동 398-3

본건 건물의 위치 등은 목측, 평가전례 등에 의하여 개략적으로 표기하였으니 측량결과와 다를 수 있으므로 유의하시기 바라며 추후 위치 등을 측량을 거쳐 확인하시기 바람.

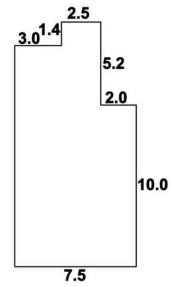
건물개황도



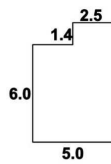
Scale:None



제1층



제2층



제지층

본건 건물의 치수는 평가전례, 목록에 의하여 개략적으로 표기하였으니 유의하시기 바람.

내부구조도

소재지 서울특별시 마포구 서교동 398-3외



Scale:None



제1층



제2층



제3층

본건 내부구조는 평가전례 등을 기초로 도시하였으며 실제 내부구조와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.







