

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 라장철 소유물건(2023타경124011)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: SS231212-B003

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.

햇빛감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 호 성

감정평가액	일백일십이억오천삼백오십오만육천사백팔십원정 (₩11,253,556,480.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 한기철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	라장철 (2023타경124011)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.14	2023.12.13 ~ 2023.12.14	2023.12.15		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	406.25	토지	406.25	25,200,000	10,237,500,000
	건물	1,351.54	건물	1,351.54		1,016,056,480
		이	하	여	백	
합계					₩11,253,556,480	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 지하철 5 호선 "오목교역" 남측 인근에 위치한 부동산(토지, 건물) 중 라장철 지분에 대한 평가로서, 서울남부지방법원 경매 목적을 위한 감정평가임.

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 2023 년 12 월 14 일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2023 년 12 월 13 일 ~ 2023 년 12 월 14 일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 하였으나 기호 3~9 는 건축물대장상 관련지번으로 등재되어 용도상 불가분의 관계인 일단지로 판단되는 바 일괄평가하였음.

토지는 동법 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 동법 제 15 조에 따라 원가법으로 평가하되 건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 타방식에 의한 시산가액 검토는 생략하였음.

건물의 경우 각각 주차타워(건축물대장상 협성빌딩(C 동), 협성빌딩(D 동))이 포함되어 있으며, 이는 가치를 달리하는 부분으로 동법 제 7 조 제 3 항에 따라 구분하여 감정평가하였음.

그 밖에 「감정평가에 관한 규칙」에 명시되지 않거나 타법령에 위임한 사항에 대하여서는 「감정평가실무기준」, 「감정평가실무기준 해설서」 등 감정평가와 관련된 제 규정 및 기타 감정평가에 관한 일반이론에 의하였음.

6. 그 밖의 사항

본건은 라장철 지분에 대한 평가로, 정확한 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 본건 토지와 건물 전체를 기준으로 평가하고 지분비율을 승하여 감정평가액을 결정하였음.

본건의 이용 상황 및 내부구조는 이해관계인의 거부로 인하여 건축물현황도, 외부관찰 및 탐문조사 등에 의한 것으로서 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 토지 개요

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(m ²)	공시지가 (원/m ²)
3	목동 405-251	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	165.0	11,970,000
4	목동 405-252	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	165.0	11,970,000
5	목동 405-253	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	165.0	11,970,000
6	목동 405-254	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	282.0	11,970,000
7	목동 405-267	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	438.0	11,970,000
8	목동 405-268	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	430.0	11,970,000
9	목동 405-269	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	427.0	11,970,000

주 1: 공시지가는 2023년 개별공시지가임.

주 2: 대상물건의 표시는 토지 전체를 기준으로 표기하였으니 참고 바람.

2. 건물 개요

단위: m²

소재지		서울특별시 양천구 목동 405-268 외 7 필지			
도로명주소		서울특별시 양천구 오목로 340			
건물명		협성빌딩 협성빌딩(A 동)			
구조		일반철골구조	지붕	평스라브	
대지면적		2,140	연면적	3,730.31	
건축면적		585.74	주용도	판매시설, 근린생활시설, 업무시설	
건폐율(%)		27.37	용적률(%)	137.08	
호/가구/세대		0/0/0	사용승인	2003.05.22	
기호	구분	층별	구조	면적(m ²)	용도
1	주 1	지하 1 층	철근콘크리트구조	466.33	제 2 종근린생활시설(당구장)
	주 1	지하 1 층	철근콘크리트구조	131.7	기계실, 전기실
	주 1	지하 1 층	철근콘크리트구조	76.59	제 2 종근린생활시설(관리실)
	주 1	지하 1 층	철근콘크리트구조	73.96	계단실, 화장실
	주 1	1 층	일반철골구조	317.38	제 2 종근린생활시설(자동차영업소)
	주 1	1 층	일반철골구조	122.77	계단실, 화장실
	주 1	1 층	일반철골구조	52.91	제 2 종근린생활시설(휴게음식점)
	주 1	2 층	일반철골구조	489.75	업무시설(사무소)
	주 1	3 층	일반철골구조	291.9	업무시설(사무소)
	주 1	3 층	일반철골구조	243.76	제 1 종근린생활시설(의원)
	주 1	4 층	일반철골구조	312.43	업무시설(사무소)
	주 1	4 층	일반철골구조	223.23	제 2 종근린생활시설(학원)
	주 1	5 층	일반철골구조	535.66	업무시설(사무소)
	주 1	6 층	일반철골구조	343.66	제 1 종근린생활시설(의원)
	주 1	옥탑 2	일반철골구조	40.95	ELEV.기계실,고가수조(연면적제외)
	주 1	옥탑 1	일반철골구조	31.5	ELEV.O/H(연면적제외)
	부 1	1 층	일반철골구조	48.28	주차타워(A 동에포함)

주 1: 상기내용은 일반건축물대장을 기준으로 작성되었음.

주 2: 대상물건의 표시는 건물 전체를 기준으로 표기하였으니 참고 바람.

단위: m²

소재지		서울특별시 양천구 목동 405-268 외 7 필지			
도로명주소		서울특별시 양천구 오목로 336			
건물명		협성빌딩 협성빌딩(B 동)			
구조		일반철골구조	지붕	평스라브	
대지면적		2,140	연면적	3,240.04	
건축면적		683.77	주용도	근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설	
건폐율(%)		31.951869	용적률(%)	151.40373	
호/가구/세대		0/0/0	사용승인	2003.05.22	
기호	구분	층별	구조	면적(m ²)	용도
2	주 2	1 층	일반철골구조	367.14	판매시설(상점)
	주 2	2 층	일반철골구조	631.41	판매시설(상점)
	주 2	3 층	일반철골구조	497.85	제 2 종근린생활시설(사무소)
	주 2	3 층	일반철골구조	140.45	제 2 종근린생활시설(수리점)
	주 2	4 층	일반철골구조	367.43	교육연구시설(학원)
	주 2	4 층	일반철골구조	206.65	제 1 종근린생활시설(치과의원)
	주 2	5 층	일반철골구조	638.3	교육연구시설(학원)
	주 2	6 층	일반철골구조	345.34	교육연구시설(학원)
	주 2	옥탑 1	일반철골구조	79.25	ELEV.O/H(연면적제외)
	주 2	옥탑 2	일반철골구조	65.57	ELEV.기계실,고가수조(연면적제외)
	부 2	지 1	철근콘크리트구조	12.9	CO2 저장소(연면적제외)
	부 2	1 층	일반철골구조	45.47	주차타워(B 동에포함)

주 1: 상기내용은 일반건축물대장을 기준으로 작성되었음.

주 2: 대상물건의 표시는 건물 전체를 기준으로 표기하였으니 참고 바람.

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.

기호	소재지	용도지역	용지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(m ²)	공시지가 (원/m ²)
A	목동 404-177	3종일주	대 상업용	광대소각	사다리 평지	555	12,550,000
B	목동 405-308	3종일주	대 상업기타	중로한면	세장형 평지	267	8,102,000

주: 공시기준일은 2023 년 01 월 01 일임.

(2) 시점수정

지가변동률	시점수정치
서울특별시 양천구 (23.01.01~23.12.14) (주거) 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.189 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.295 $(1 + 0.00189) * (1 + 0.00295 * 44/31)$ $\quad \quad \quad = 1.00609$	1.00609

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

(4) 개별요인비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 , 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
3~9	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등 우세, 각지 등 열세) 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
<p>평가사례(거래사례)기준 표준지 가격 = 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 표준지의 기준시점 현재가격 = 공시지가 x 시점수정</p>		

3) 인근 평가사례

기호	소재지	용도 지역	지목 이용상황	도로 조건	형상 지세	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	목동 406-000	3종일주	대 상업용	광대소각	가장형 평지	24,900,000	2021-04-20	담보
2	목동 406-000	3종일주	대 상업용	광대한면	가장형 평지	22,800,000	2020-08-20	담보

출처: 한국감정평가협회 감정평가정보

4) 인근 거래사례

단위: 원/m²

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래면적 (m ²)	거래가액(원) 단가(원/m ²)	거래시점
1	목동 406-000	3종일주	대 상업용	광대소각	사다리 평지	432.0	12,750,000,000 (@26,769,000)	2021-02-01

거래가액: 12,750,000,000 원

건물가액: 1,300,000 × 26/50 × 1753.96 m² ≒ 1,185,676,960 원

[1996.05.30 사용승인된 철근콘크리트조 상업용 건물임]

토지단가: (12,750,000,000 - 1,185,676,960) / 432.0 m² ≒ @26,769,000 원/m²

2	목동 406-000	3종일주	대 주상용	소로한면	세장형 평지	132	3,600,000,000 (@25,337,000)	2021-03-01
---	---------------	------	----------	------	-----------	-----	--------------------------------	------------

거래가액: 3,600,000,000 원

건물가액: 1,250,000 × 26/50 × 393.11 m² ≒ 255,521,500 원

[1996.12.06 사용승인된 철근콘크리트조 상업용 건물임]

토지단가: (3,600,000,000 - 255,521,500) / 132.0 m² ≒ @25,337,000 원/m²

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 1>을 선정함.

산출	사례	사례단가	시점수정 ¹⁾	지역요인 ²⁾	개별요인 ³⁾	산출금액	산출
	1	24,900,000	1.06410	1.00	0.980	25,966,168	
산출	표준지		시점수정		산출금액		2.056
	12,550,000		1.00609		12,626,430		
시점수정 ¹⁾	서울특별시 양천구 (21.04.20~23.12.14) (주거)						
지역요인 ²⁾	표준지와 거래사례(평가사례)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인 ³⁾	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등) 열세함.							

6) 기타 참고자료

가. 인근 유사토지의 호가수준

본건과 유사한 제 3 종일반주거지역 내 상업용지의 지가수준은 23,000,000~28,000,000 원/m² 내외 수준인 것으로 조사됨.

나. 유사부동산의 경매 통계

단위: %, 건

지역통계		서울			양천구			목동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린	80.61%	75.07%	380	74.90%	86.03%	7	74.67%	106.70%	2
	토지	67.05%	74.09%	165	0.00%	0.00%	0	0.00%	0.00%	0
6개월 평균	근린	79.04%	75.18%	224	74.56%	81.99%	3	0.00%	0.00%	0
	토지	67.49%	79.51%	91	0.00%	0.00%	0	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 기호 3~9 토지를 106% 상향 보정하였음. (2.06)

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3~9	12,550,000	1.00609	1.000	0.970	2.06	25,230,131	25,200,000

주: 적용단가는 만원 단위에서 반올림하였음.

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 1>을 선정함.

단위: 원/m²

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래면적 (m ²)	거래가액(원) 단가(원/m ²)	거래시점
1	목동 406-000	3종일주	대 상업용	광대소각	사다리 평지	432.0	12,750,000,000 (@26,769,000)	2021-02-01
거래가액: 12,750,000,000 원 건물가액: $1,300,000 \times 26/50 \times 1753.96 \text{ m}^2 \approx 1,185,676,960 \text{ 원}$ [1996.05.30 사용승인된 철근콘크리트조 상업용 건물임] 토지단가: $(12,750,000,000 - 1,185,676,960) / 432.0 \text{ m}^2 \approx @26,769,000 \text{ 원/m}^2$								
2	목동 406-000	3종일주	대 주상용	소로한면	세장형 평지	132	3,600,000,000 (@25,337,000)	2021-03-01

거래가액: 3,600,000,000 원

건물가액: $1,250,000 \times 26/50 \times 393.11 \text{ m}^2 \approx 255,521,500 \text{ 원}$

[1996.12.06 사용승인된 철근콘크리트조 상업용 건물임]

토지단가: $(3,600,000,000 - 255,521,500) / 132.0 \text{ m}^2 \approx @25,337,000 \text{ 원/m}^2$

출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

(2) 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨(1.00).

(3) 시점수정

지가변동률	시점수정치
서울특별시 양천구 (21.02.01~23.12.14) (주거) 2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.393 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.388 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.407 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.385 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.424 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.404 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.404 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.357 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.359 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.359 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.363 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.437 2023.01.01 ~ 2023.10.31 : 0.189 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.295 $(1 + 0.00393) * (1 + 0.00388) * (1 + 0.00407) * (1 + 0.00385) * (1 + 0.00424) * (1 + 0.00404) * (1 + 0.00404) * (1 + 0.00357) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00359) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.02437) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00295 * 44/31)$ ≈ 1.07518	1.07518

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
3~9	1	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

본건은 사례대비 획지조건(면적, 각지 여부 등) 열세함.

(6) 시산가액의 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3~9	26,769,000	1.00	1.07518	1.000	0.950	27,342,419	27,300,000

주: 적용단가는 만원 단위에서 반올림하였음.

4. 토지가액의 결정

(1) 적용단가의 결정

공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
25,200,000	27,300,000	25,200,000

(2) 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액	비 고
3~9	25,200,000	406.25	10,237,500,000	라장철 지분

IV. 건물가액의 산출근거

1. 건물의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제 12 조 및 제 15 조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리 상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되 일부 관찰감가법을 병행 적용하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 결정

단위: 원/m²

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	2	1,401,000	50(45-55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	3	1,262,000	50(45-55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,069,000	50(45-55)
04-02-05-09	사무실(고층용)	철근콘크리트조/평지붕	2	1,679,000	55(50~60)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	2	1,638,000	45(40~50)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	3	1,478,000	45(40~50)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	4	1,353,000	45(40~50)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	2	1,638,000	45(40~50)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	3	1,478,000	45(40~50)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/저층용/평지붕	4	1,353,000	45(40~50)

출처: 한국부동산연구원 건축물신축단가표, 2022 년

(2) 주차설비

단위: 원/대

주차방식	설치대수	보정단가	비고
TOWER PARKING (수직순환방식, 엘리베이터식)	10대기준	11,600,000~ 16,200,000	
	20대기준	10,200,000~ 12,200,000	7m×6m×21m(H)
	30대기준	8,800,000~ 9,400,000	7m×6m×31m(H)
	40대기준	7,700,000~ 8,800,000	7m×6m×47m(H)
	50대기준	6,800,000~ 8,100,000	
퍼즐식2단	5대기준	4,500,000~ 5,500,000	
	10대기준	4,500,000~ 5,800,000	
퍼즐식3단	8대기준	5,700,000~ 7,200,000	
	15대기준	5,700,000~ 7,700,000	

출처: 한국부동산연구원 건축물신축단가표, 2022년

(3) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물의 평가 목적, 관리상태, 설치된 부대설비내역 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	구조	용도	재조달원가(원/㎡)	내용년수
1	일반철골구조 평스라브지붕	판매시설, 근린생활시설, 업무시설	1,200,000	50
1-1	일반철골구조 평스라브지붕	주차타워	4,500,000	35
2	일반철골구조 평스라브지붕	근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설	1,200,000	50
2-1	일반철골구조 평스라브지붕	주차타워	4,900,000	35

3. 건물가액 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존 내용년수	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가가액(원)	비고
1	1,200,000	50	30	720,000	704.72	507,398,400	라장철지분 (110,000 분의 20,647 전부)
1-1	4,500,000	35	15	1,928,000	9.06	17,467,680	
2	1,200,000	50	30	720,000	626.8	451,296,000	
2-1	4,900,000	35	26	3,640,000	10.96	39,894,400	
합계	-	-	-	-	1,351.54	1,016,056,480	

주 1: 적용단가는 백원 단위에서 절사하였음.

주 2: 기호 2-1 주차타워 사용승인일(증축) 2014.07.07 임.

V. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

단위 : 원/m², 원

구 분	적용단가	면적(m ²)	감정평가액	비 고
토 지	25,200,000	406.25	10,237,500,000	일단지, 라장철지분 전부
건 물	-	1,351.54	1,016,056,480	라장철지분 전부
합계			11,253,556,480	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제 12 조 제 2 항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지건물감정평가명세표

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						
3	서울특별시 양천구 목동 " " " " " " " " [도로명주소] 서울특별시 양천구 오목로 340	405-251	대	제3종일반 주거지역	165x 1100/4400	406.25	25,200,000	10,237,500,000	일단지 라장철지분 전부					
4		405-252	대	제3종일반 주거지역	165x 825/4400									
5		405-253	대	제3종일반 주거지역	165x 880/4400									
6		405-254	대	제3종일반 주거지역	282x2908125 /15510000									
7		405-267	대	제3종일반 주거지역	438x 825/4400									
8		405-268	대	제3종일반 주거지역	430x37840 /189200									
9		405-269	대	제3종일반 주거지역	427x 825/4400									
1		405-268	협성빌딩	일반철골구조 평스라브지붕 6층	지하1층 지하1층 지하1층 지하1층 1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1 (연면적제외)					514.78 131.7 73.96 28.14 317.38 122.77 52.91 489.75 535.66 535.66 535.66 343.66 31.5	704.72	720,000	507,398,400	1,200,000 x30/50 라장철지분 (110000분의 20647전부)
		405-251	에이동											
	405-252	근린												
	405-253	생활시설												
	405-254	업무시설												
	405-267													
	405-269													
	405-299													

토지건물감정평가명세표

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									
2	" [도로명주소] 양천구 오목로 336	405-268 405-251 405-252 405-253 405-254 405-267 405-269 405-299	협성빌딩 비동 근린 생활시설 운동시설 교육연구 시설	옥탑2 (연면적제외) 부1 1층	40.95	9.06	1,928,000	17,467,680	주차타워 4,500,000 x15/35								
				일반철골구조 평스라브지붕 6층	48.28												
				1층	367.14					626.8	720,000	451,296,000	1,200,000 x30/50 라장철지분 (110000분의 20647전부)				
				2층	631.41												
				3층	638.3												
				4층	325.8												
				4층	248.28												
				5층	638.3												
				6층	345.34												
				옥탑1 (연면적제외)	79.25												
				옥탑2 (연면적제외)	65.57									10.96	3,640,000	39,894,400	주차타워 4,900,000 x26/35
				부2 지1 (연면적제외)	12.9												
				부2 1층	45.47												
				합 계													₩11,253,556,480.-
				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 양천구 목동 소재 지하철5호선 "오목교역" 남측 인근에 위치하며 주위는 아파트, 업무시설, 병원, 근린생활시설 등이 혼재한 상가지대로서 제반 주위환경 양호함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철5호선 "오목교역"이 소재하는 등 제반 교통여건은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

7필지 일단의 가장형 평지로서, 판매시설, 근린생활시설, 업무시설 등 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 광대로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호3 ~ 기호6 : 도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

기호7 ~ 기호9 : 도시지역, 제3종일반주거지역(2016-10-20), 광로3류(폭 40m~50m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

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

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.

- 본건은 라장철 지분에 대한 평가로, 정확한 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 본건 토지와 건물 전체를 기준으로 평가하고 지분비율을 승하여 감정평가액을 결정하였음.

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

기호1 : 2003년 05월 22일 사용승인된 일반철골구조 평스라브지붕 6층 건물로,

외벽 : 강화유리 등 마감,
 내벽 : -,
 창호 : 샷시 창호 등임.

기호2 : 2003년 05월 22일 사용승인된 일반철골구조 평스라브지붕 6층 건물로,

외벽 : 강화유리, 적벽돌 등 마감,
 내벽 : -,
 창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호1 : 판매시설, 근린생활시설, 업무시설, 주차타워 등으로 이용중임.

지하1층 : 리폼드 크로스핏 목동
 1층 : 현대자동차, 헤어포레미용실, 전자담배, 주차타워
 2층 : 현대자동차
 3층 : HUGMOM HUG인, 해아림한의원, 해아림 두뇌 연구소
 4층 : 삼성생명금융서비스 목동금융지사, 그린섬미술학원
 5층 : 삼성생명금융서비스 목동지사 양천지사
 6층 : 블리비의원

기호2 : 근린생활시설, 운동시설, 교육연구시설, 주차타워 등으로 이용중임.

지하1층 : C02저장소(현황 확인 못함)
 1층 : -, 주차타워
 2층 : -
 3층 : 서울주택도시공사 양천영등포센터

건물 감정평가요항표

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

4층 : 유펜치과, 예성학원2관
5층 : 예성학원
6층 : 153캐드캠학원

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 주차설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 없음.

광역 위치도

4

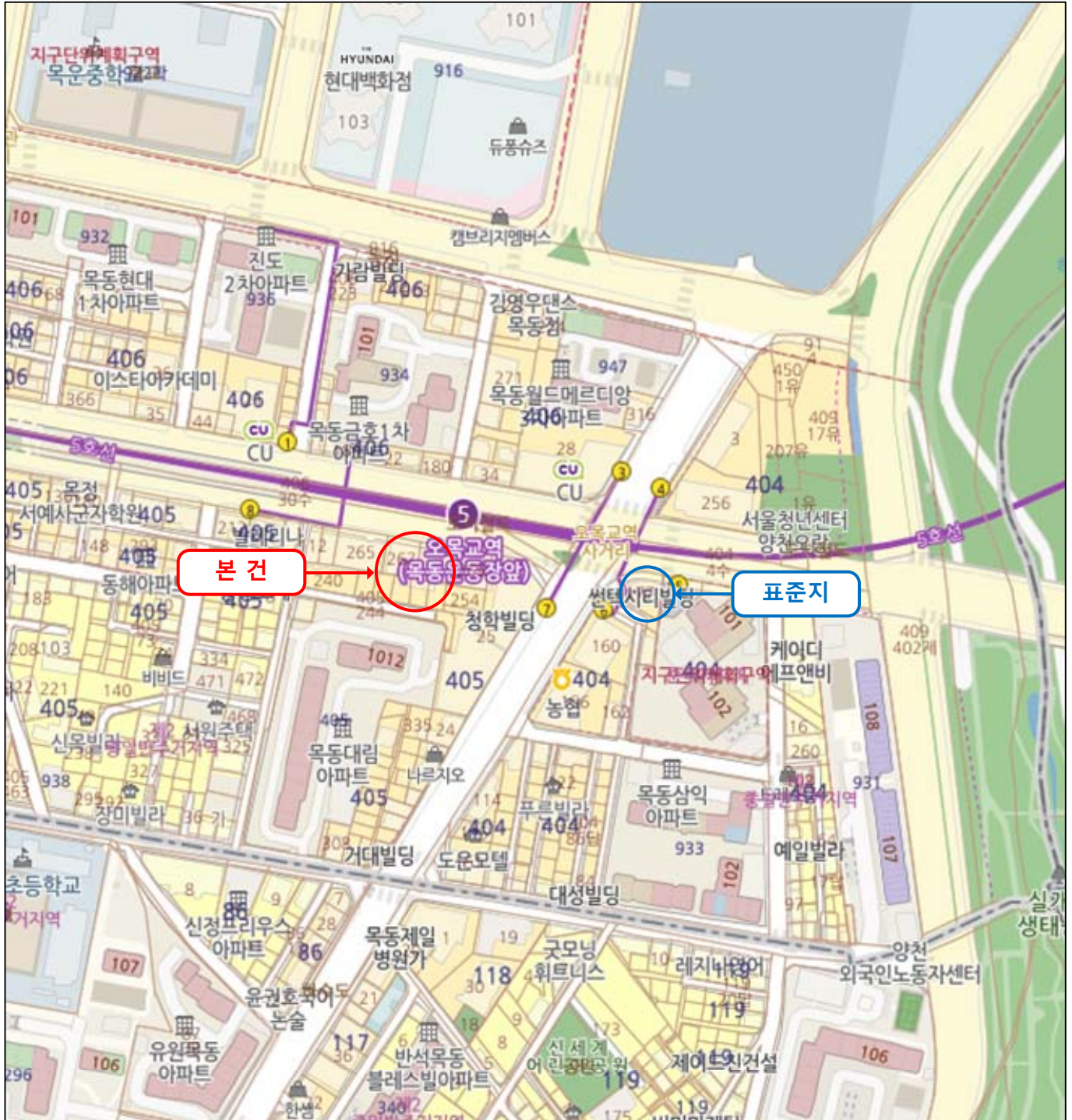
소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외



상세 위치도

4

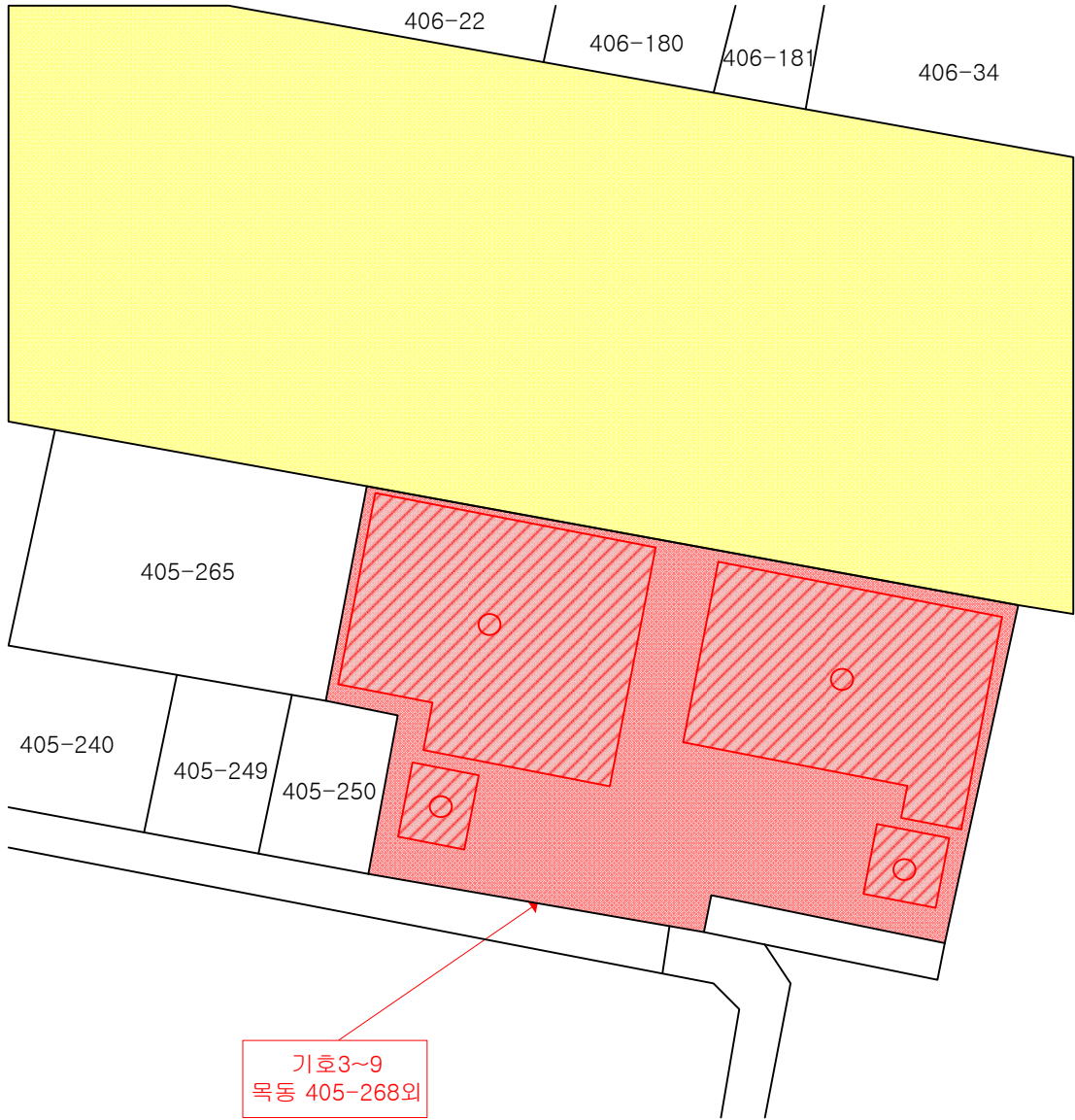
소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외






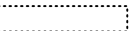





지 적 개 황 도

4

소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층 이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외 건물
	 도시계획선	 평가건물 2층	 제시외 건물

No Scale

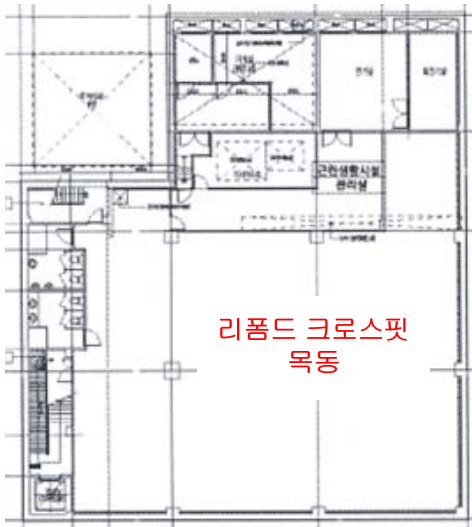
건물개황도 및 내부구조도



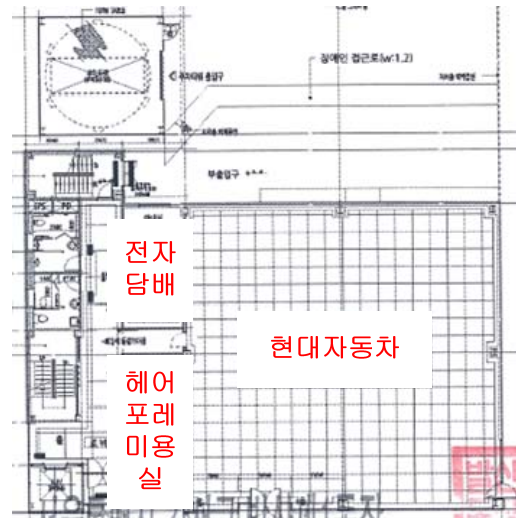
소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외

기호1(협성빌딩 에이동)

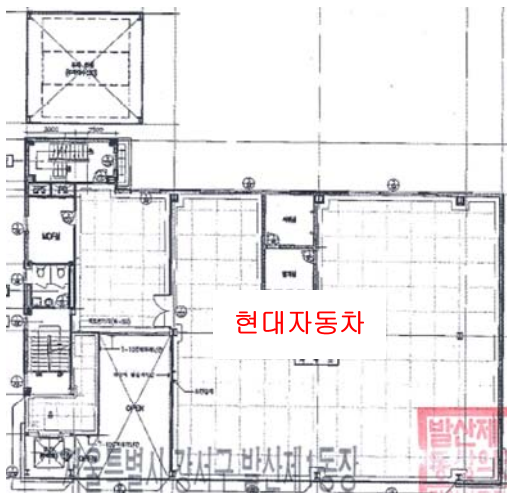
<지하1층>



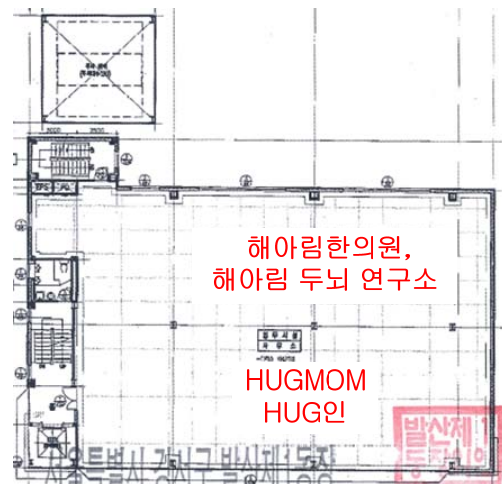
<1층>



<2층>



<3층>



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 거부로 인하여 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 통하여 작성하였으며, 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 시 참고하시기 바랍니다.

No Scale

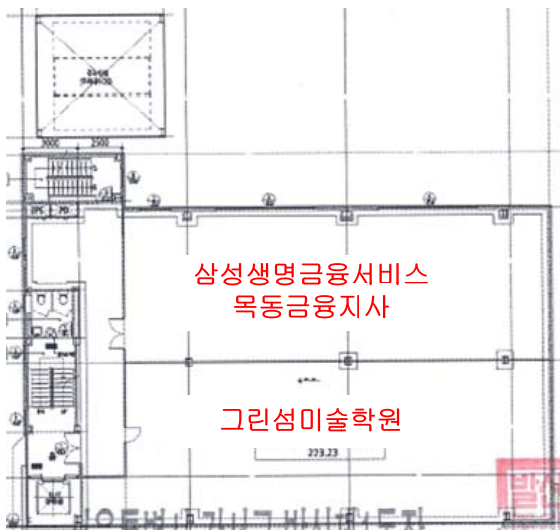
건물개황도 및 내부구조도



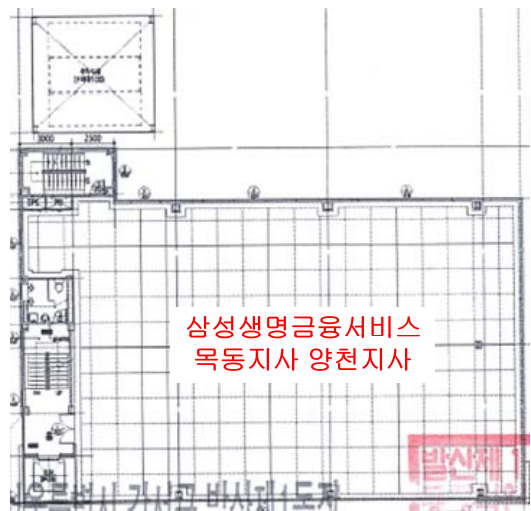
소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외

기호1(협성빌딩 에이동)

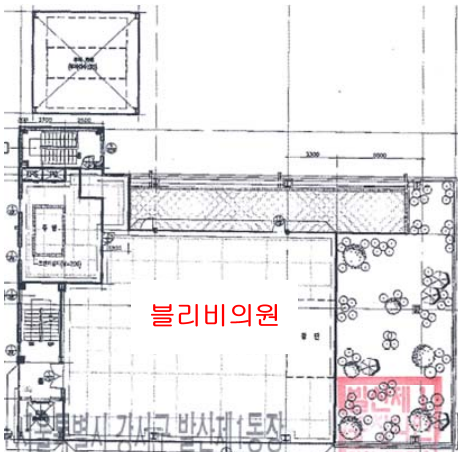
<4층>



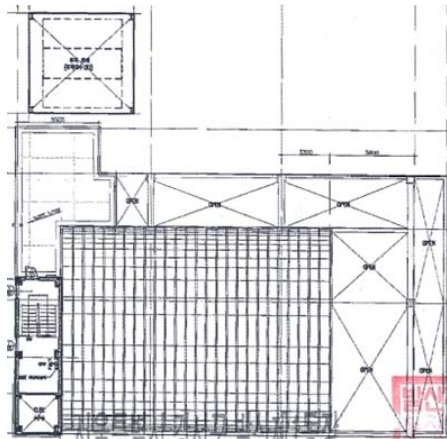
<5층>



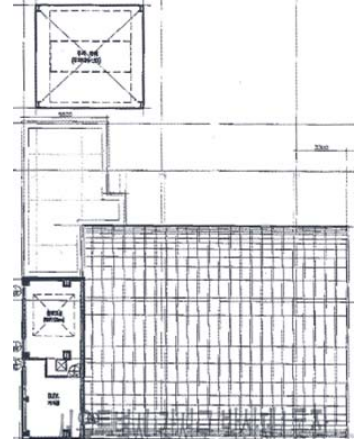
<6층>



<옥탑1층>



<옥탑2층>



※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 거부로 인하여 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 통하여 작성하였으며, 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 시 참고하시기 바람.

No Scale

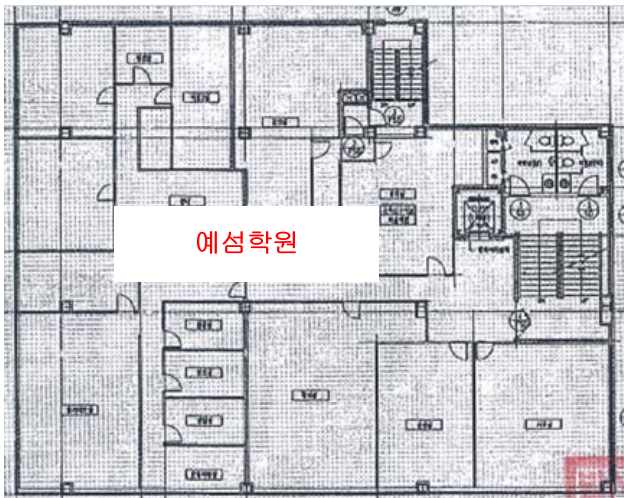
건물개황도 및 내부구조도



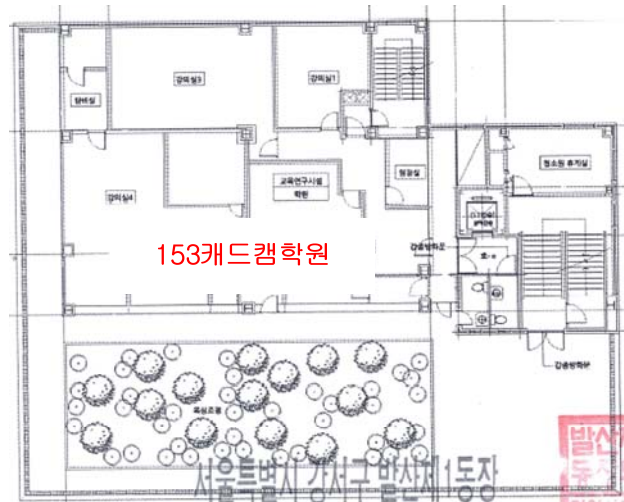
소재지 : 서울특별시 양천구 목동 405-268외

기호2(협성빌딩 비동)

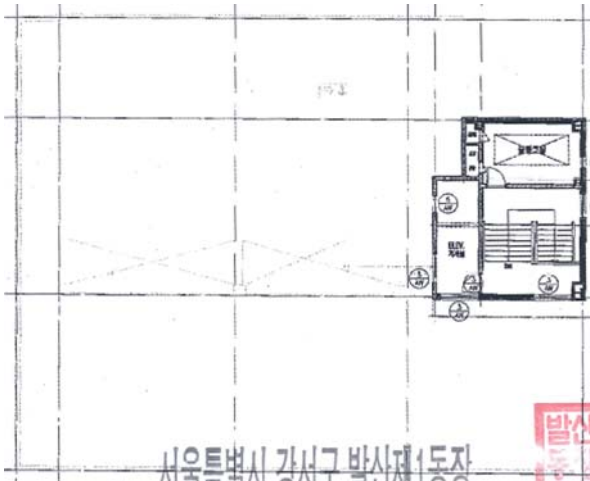
<5층>



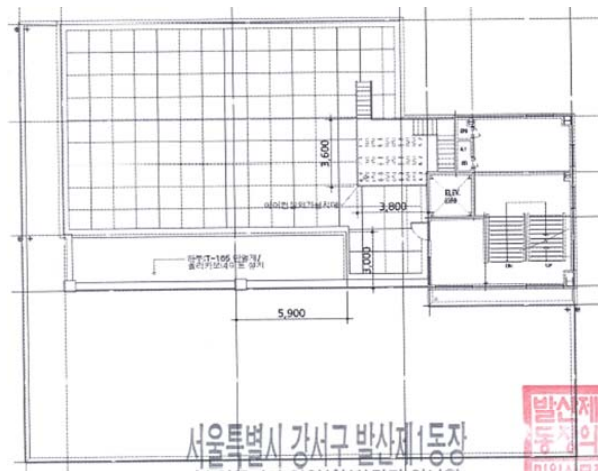
<6층>



<옥탑2층>



<지붕층>



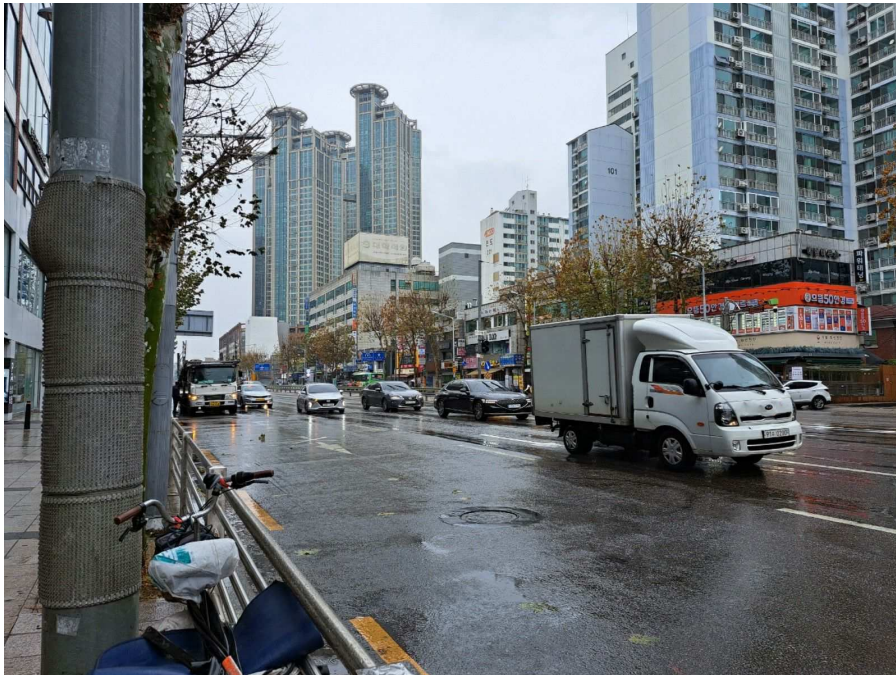
※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 거부로 인하여 건축물도면, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 통하여 작성하였으며, 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 시 참고하시기 바람.

No Scale

사 진 용 지



본건 전경



주위 전경

사 진 용 지



기호1 (협성빌딩 A동) 1층 전경



기호2 (협성빌딩 B동) 1층 전경

사 진 용 지

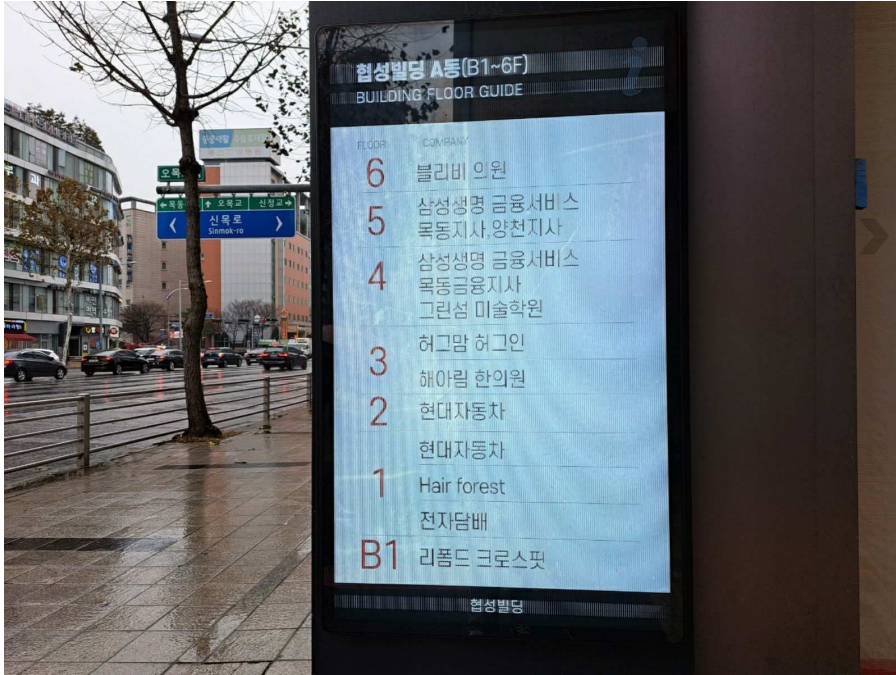


기호1 (협성빌딩 A동) 1층 출입문

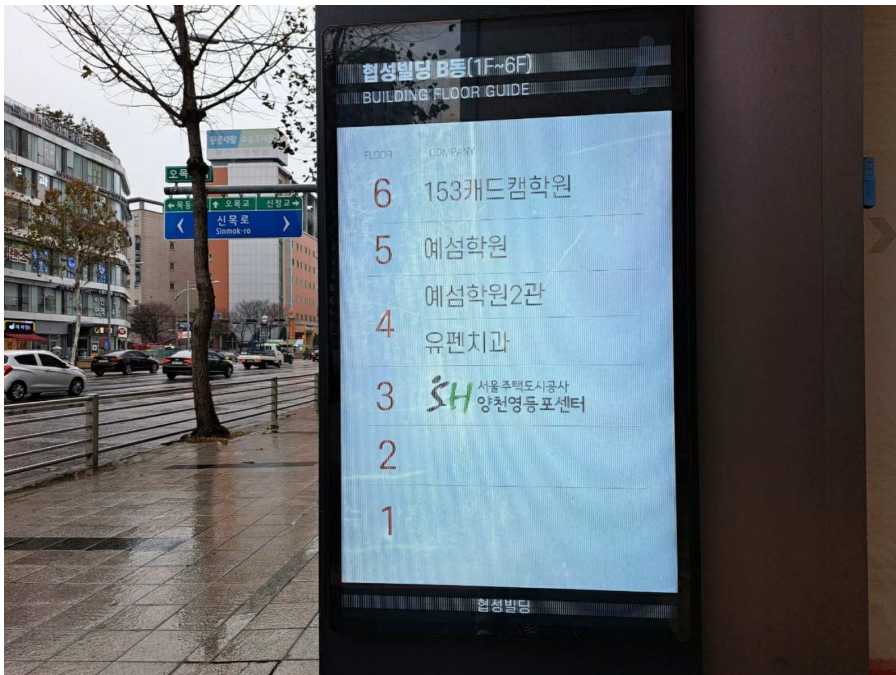


기호2 (협성빌딩 B동) 1층 출입문

사 진 용 지



기호1 (협성빌딩 A동) 안내도



기호2 (협성빌딩 B동) 안내도

사 진 용 지



주차장 출입구



표준지