

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 여의샛강지역주택조합
소유물건(2025타경596)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: S596-250717

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.

진주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

손민주

감정평가액	이십일억이천이백만오천이백삼십원정 (₩2,122,005,230.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	여의샛강지역주택조합 (2025타경596)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.24	2025.07.21 ~ 2025.07.24	2025.07.25		
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	278	토지	278	-	2,107,710,000
	건물	100.36	건물	100.36	-	9,495,230
	(제시외 건물)	(56)	제시외건물	56	-	4,800,000
합 계					₩2,122,005,230	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 “대방역” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

기호	소재지	지번	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역 /구조	도로형상 /층수	비고
1 (토지)	서울특별시 영등포구 신길동	7-31	대	135	제2종 일반주거지역	세로(가), 평지 /부정형	개별공시지가 (2025, 원/㎡) 3,347,000
2 (건물)	서울특별시 영등포구 신길동	7-31 (서울특별시 영등포구 여의대방로 59길 40-2)	주택	43.97	목조 와즙	지상1층	사용승인일 1965.04
3 (토지)	서울특별시 영등포구 신길동	3-15	대	60	제2종 일반주거지역	세로(불), 평지 /장방형	개별공시지가 (2025, 원/㎡) 2,972,000
4 (건물)	서울특별시 영등포구 신길동	3-15 (서울특별시 영등포구 여의대방로 59가길 1-1)	주택	28.85	연와조 기와지붕	지상1층	사용승인일 1985.06.29
5 (토지)	서울특별시 영등포구 신길동	3-12	대	83	제2종 일반주거지역	세로(불), 평지 /부정형	개별공시지가 (2025, 원/㎡) 2,624,000
6 (건물)	서울특별시 영등포구 신길동	3-12 (서울특별시 영등포구 여의대방로 59길 26-8)	주택	27.54	목조 와즙	지상1층	사용승인일 1959.10.30

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가기준

- (1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 일반 감정평가이론에 의거하여 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.
- (2) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 토지와 건물마다 개별로 평가하였습니다.

4. 감정평가방법

(1) 토지

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지)은 개별로 감정평가하되 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.

나. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용 상황, 주변 환경 등이 같거나 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용하였습니다.

다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가 하되, 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 합리성을 검토하였습니다.

(2) 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 현실적으로 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따른 거래사례비교법 등에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 24일입니다.

7. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2025년 07월 21일 ~ 2025년 07월 24일이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

8. 기 타

- (1) 본건을 방문하여 수차례 현장실사 하였으나, 점유인 폐문부재 등으로 인하여 내부구조, 건물 개황 및 이용상황 등에 대해 현장 실사가 불가하였습니다. 이에 부분적인 외부관찰(본건 1,2) 및 항공사진(본건1~6) 등에 근거하여 표시하였는 바 현황과 상이할 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 제시외건물(㉠)이 소재하며, 외부관찰에 의한 대략적인 목측, 건물의 외관 및 항공사진 등에 의해 개략적으로 측량하여 사정, 표시하였는 바 실제와 면적, 구조 및 용도 등은 실제상황과 다소 상이할 수 있으니 참조 바랍니다(후첨, “내부구조도” 참조).
- (3) 본건 토지 5의 일부가 도로 저촉된 토지로서 저촉된 부분을 감안하여 평가하였으며, 저촉부분의 면적은 토지이용계획확인서 및 지적도 등을 참조하여 대략적으로 산정하였는 바, 다소 상이 할 수 있으며, 정확한 지적사항(면적 및 경계 등)은 지적 측량이 요구되니 참조하시기 바랍니다.
- (4) 본건 토지와 인접지와의 경계가 명확히 구분되지 아니한 바 정확한 지적 경계 등은 별도의

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

측량이 필요하며, 본건 토지 평가시 담장, 출입문 및 수목 등을 고려하였으니 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건 부동산은 귀 제시목록에 의거하여 표시하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다. 다만, 인근 부동산 시장에서 대상물건과 유사한 물건의 수익·비용 자료가 미비하거나, 관련 자료의 조사가 곤란하거나 정확하지 않는 등 충분히 안정적이지 못하여 수익환원법의 적용은 적절하지 아니합니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 함)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 대상토지의 현황

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	비고
1	서울특별시 영등포구 신길동	7-31	대	135	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가) ,평지	부정형	-
3	서울특별시 영등포구 신길동	3-15	대	60	제2종 일반주거지역	주거용	세로(불) ,평지	장방형	-
5	서울특별시 영등포구 신길동	3-12	대	83	제2종 일반주거지역	주거용	세로(불) ,평지	부정형	

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 공시지가 기준법

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

[공시기준일: 2025. 01. 01]

대상 토지	표준지	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로교통	형상 지세	표준지공시 지가(원/㎡)
1	#1	11560 659	신길동 7-37	대	112	제2종 일반주거지역	단독 주택	세로(가)	정방형 /평지	3,416,000
3,5	#2	11560 657	신길동 3-15	대	60	제2종 일반주거지역	단독 주택	세로(불)	가장형 /평지	2,972,000

(2) 시점수정

국토교통부에서 고시한 서울특별시 영등포구 주거지역의 지가변동률을 적용하되, 영등포구 주거지역은 공시지가 기준일(2025.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.07.24.)까지의 지가변동률을 누계는 약 1.627%입니다.(1.01627, 미고시추정)

서울특별시 영등포구 (25.01.01~ 25.07.24) (주거지역)

2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.399 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.281

$(1+0.01399) * (1+0.00281*24/30) \approx 1.01627$

(3) 지역요인 비교

본건 토지(1,3,5)는 각 표준지가 속한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(임채이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인비교치 결정

㉠ 본건 1

(표준지 #1 적용)

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
본건 1		0.98	1.00	0.98	0.98	1.00	1.00	0.941
의견	본건 1	본건은 접근조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 표준지와 대등하나, 가로조건(가로의 폭, 연속성 등), 환경조건(철도와의 거리 등), 획지조건(형상(부정형/정방형)등)에서 표준지에 비해 다소 열세함(0.941).						

㉡ 본건 3,5

(표준지 #2 적용)

구분		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율 누계
본건 3		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 5		1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.882
의견	본건 3	본건이 표준지인 바 제반 개별적요인 대등함(1.000).						
	본건 5	본건은 가로조건, 접근조건, 환경조건 및 기타조건 등에서 표준지와 대등하나, 획지조건(형상(부정형/장방형)등) 및 행정적조건(토지 일부가 도로(저촉)임)에서 표준지에 비해 열세함(0.882).						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

나. 그 밖의 요인 보정을 위한 자료

㉠ 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 국토교통부 정보체계]

기 호	소재지	지 목	토지 면적 (㎡)	건물 면적 (㎡)	용도 지역	이용상황 (사용승인일)	도로/형상	거래가액 (원)	거래시점
1	영등포구 신길동 4-○○	대	119	192.87	2종 일주	주거용 (1994.11)	세로(불)/ 완경사, 부정형	715,000,000	2025.03.27
2	영등포구 신길동 3-○○	대	36	22.23	2종 일주	주거용 (1985.03)	세로(불)/ 평지, 부정형	250,000,000	2024.03.23
3	영등포구 신길동 3-○○	대	36	29.44	2종 일주	주거용 (1985.03)	세각(불)/ 평지, 장방형	225,000,000	2023.05.29
4	영등포구 신길동 7-○○	대	122	196.17	2종 일주	주거용 (1991.01)	세로(가)/ 평지, 장방형	856,000,000	2022.02.25
5	영등포구 신길동 7-○○	대	129	185.13	2종 일주	주거용 (1989.09)	세로(가)/ 평지, 정방형	950,000,000	2020.12.22

※ 거래사례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉠ 인근평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

구분	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로/형상	토지단가 (원/㎡)	기준시점
								평가목적
A	영등포구 신길동 7-○○	대	152	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 평지, 부정형	8,330,000	2024.05.21
								담보평가
B	영등포구 신길동 8-○○	대	142	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 평지, 부정형	9,210,000	2025.07.07
								경매평가
C	영등포구 신길동 8-○○	대	106	제2종 일반주거지역	주거용	세로(가)/ 평지, 사다리	9,210,000	2025.07.07
								경매평가
D	영등포구 신길동 3-○○	대	43	제2종 일반주거지역	주거용	세로(불)/ 평지, 가장형	6,287,000	2023.08.24
								소송평가

※ 전례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

<격차율 산정식>

사례기준 표준지의 기준시점 가액 (사례토지가격×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인)

비교표준지의 기준시점 가액(표준지공시지가×시점수정)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

A. 본건 1

㉠ 사례기준 표준지가액

ㄱ. 비교 사례의 선정

상기 사례들 중 표준지 #1와 위치적, 물적 유사성이 있는 전례인 평가전례(A)를 선택하여 비교하였습니다.

적용 표준지	구분	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로/형상	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#1	평가 전례A	영등포구 신길동 7-○○	대	152	제2종 일반주거	주거용	세로(가)/ 평지, 부정형	2024.05.21	8,330,000

※ 전례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

ㄴ. 사정보정

평가전례(A)는 정상적인 전례로 판단됩니다(1.000).

ㄷ. 시점수정

서울특별시 영등포구(24.05.21~25.07.24) (주거지역)

2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.232	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.246
2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.260	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.271
2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.224	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.283
2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.287	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.213
2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.399	2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.281

$$(1+0.00232*11/31)*(1+0.00246)*(1+0.00260)*(1+0.00271)*(1+0.00224)*(1+0.00283) \\ *(1+0.00287)*(1+0.00213)*(1+0.01399)*(1+0.00281*24/30) \approx 1.03539$$

ㄹ. 지역요인 비교

표준지 #1와 평가전례(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 개별요인 비교

조건	격차율	세 항 목	격차율	비교요인
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.02	철도와의 거리 등에서 표준지가 다소 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.02	형상 등에서 표준지가 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치(누계)			1.040	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 사례기준 표준지가액

사례기준 표준지가액					
평가전례A(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
8,330,000	1.000	1.03539	1.000	1.040	8,969,791

ㄷ. 비교표준지의 기준시점 가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지	3,416,000	1.01627	3,471,578

ㄹ. 그밖의 요인 보정치 결정

ㄱ. 격차율

사례 기준 표준지가액	비교표준지의 기준시점 가액	격차율
8,969,791	3,471,578	2.583

ㄴ. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례 등을 참작하면 그밖의 요인에 증가요인이 있으며, 그밖의 요인을 158% 상향보정 하였습니다(2.58).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

B. 본건 3, 5

㉠ 사례기준 표준지가액

ㄱ. 비교 사례의 선정

상기 사례들 중 표준지 #2와 위치적, 물적 유사성이 있는 전례인 평가전례(B)를 선택하여 비교하였습니다.

적용 표준지	구분	소재지	지목	토지 면적 (㎡)	용도 지역	이용상황	도로/형상	기준시점	토지단가 (원/㎡)
표준지 #2	평가 전례B	영등포구 신길동 8-○○	대	142	제2종 일반주거	주거용	세로(가)/ 평지, 부정형	2025.07.07	9,210,000

※ 전례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

ㄴ. 사정보정

평가전례(B)는 정상적인 전례로 판단됩니다(1.000).

ㄷ. 시점수정

서울특별시 영등포구 (25.07.07~25.07.24) (주거지역)

2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.281

(1 + 0.00281 * 18/30) ≒ 1.00169

ㄹ. 지역요인 비교

표준지 #2와 평가전례(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 개별요인 비교

조건	격차율	세 항 목	격차율	비교요인
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	0.80	가로의 폭 및 구조 등에서 표준지가 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.99	표준지가 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	철도와의 거리 등에서 표준지가 다소 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.02	형상 등에서 표준지가 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치(누계)			0.792	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 사례기준 표준지가액

사례기준 표준지가액					
평가전례B(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
9,210,000	1.000	1.00169	1.000	0.792	7,306,647

ㄷ. 비교표준지의 기준시점 가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지	2,972,000	1.01627	3,020,354

ㄹ. 그밖의 요인 보정치 결정

ㄱ. 격차율

사례 기준 표준지가액	비교표준지의 기준시점 가액	격차율
7,306,647	3,020,354	2.419

ㄴ. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례 등을 참작하면 그밖의 요인에 증가요인이 있으며, 그밖의 요인을 141% 상향보정 하였습니다(2.41).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가산정

구분	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	3,416,000	1.01627	1.000	0.941	2.58	8,428,228	8,430,000
3	2,972,000	1.01627	1.000	1.000	2.41	7,279,054	7,280,000
5	2,972,000	1.01627	1.000	0.882	2.41	6,420,126	6,420,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법

(1) 비교사례의 선정

상기 사례들 중 대상토지(본건1,3,5)와 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례인 거래사례(1)을 선택하여 비교하였습니다.

사례 기호	소재지	지목	토지면적 건물면적 (㎡)	용도 지역	이용상황 (사용승인일)	도로/형상	거래시점	거래가격(원)/ 토지단가(원/㎡)
1	영등포구 신길동 4-○○	대	119/ 192.87	2종 일주	주거용 (1994.11)	세로(불)/ 완경사, 부정형	2025.03.27	715,000,000 /5,470,000

※ 토지단가 : $\{715,000,000 - ((1,000,000 \times 15/45) \times 192.87)\} / 119 \approx 5,470,000$

(2) 사정보정

거래사례(1)은 정상적인 사례로 판단됩니다.(1.000).

(3) 시점수정

서울특별시 영등포구 (25.03.27~25.07.24) (주거지역)

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.217 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.245

2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.260 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.281

$(1+0.00217 \times 5/31) \times (1+0.00245) \times (1+0.00260) \times (1+0.00281) \times (1+0.00281 \times 24/30) \approx 1.01050$

(4) 지역요인 비교

대상토지(1,3,5)와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교
가. 기호 1

조건	격차율	세 항 목	격차율	비교요인
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.15	가로의 폭, 포장 및 연속성 등에서 본건(1)이 거래사례보다 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.25	교통 및 인근 편익시설 등과의 접근성 등에서 본건(1)이 우세함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	사례는 다소 완경사지로서 본건(1)이 거래사례보다 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치(누계)			1.481	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 기호 3

조건	격차율	세 항 목	격차율	비교요인
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	가로조건 등에서 본건(3)이 거래사례보다 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.25	교통 및 인근 편익시설 등과의 접근성 등에서 본건(3)이 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.05	형상 및 경사도 등에서 본건(3)이 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치(누계)			1.378	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

다. 기호 5

조건	격차율	세 항 목	격차율	비교요인
가로 조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등	1.05	가로조건 등에서 본건(5)이 거래사례보다 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.25	교통 및 인근편의시설과의 접근성 등에서 본건(5)이 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.03	사례는 다소 환경사지로서 본건(5)가 거래사례보다 다소 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건 토지 일부가 도로(저촉)인바 행정적요인 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치(누계)			1.217	-

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(6) 거래사례 비교법에 의한 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,470,000	1.000	1.01050	1.000	1.481	8,186,131	8,190,000
3	5,470,000	1.000	1.01050	1.000	1.378	7,616,805	7,620,000
5	5,470,000	1.000	1.01050	1.000	1.217	6,726,888	6,730,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 토지감정평가액의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액

구분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	8,430,000	8,190,000
3	7,280,000	7,620,000
5	6,420,000	6,730,000

(2) 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의해 산정한 금액이 거래사례비교법에 의해 산정한 금액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으며, 또한 상기의 평가전례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지감정평가액의 결정

구분	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	8,430,000	135	1,138,050,000
3	7,280,000	60	436,800,000
5	6,420,000	83	532,860,000
합계			2,107,710,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 감가수정은 정액법에 의거하였습니다. 재조달원가는 한국부동산원 발행 “건물신축단가표”를 기준으로 건물의 구조, 이용상황, 사용자재, 부대설비, 관리상태 등 현황을 종합적으로 참작하여 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 대상건물의 현황

구분	층수	면적(㎡)	공부상 용도	구조	사용승인일	비고
본건 2	지상1층	43.97	주택	목조 와즙	1965.04	-
본건 4	지상1층	28.85	주택	연와조 기와	1985.06.29	-
본건 6	지상1층	27.54	주택	목조 와즙	1959.10.30	-

※ 위사항은 건축물대장 등을 기준으로 작성되었음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가

건물의 재조달원가는 한국부동산원 발행 건물신축단가표 등을 참조합니다.

(1) 표준신축단가 내역

[출처: 한국부동산원 2024 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-1-2	일반주택	목조, 한식지붕틀 /한식기와잇기	5	1,261,000	45 (40~50)
1-1-2-4	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 목조지붕틀/시멘트기와잇기	4	1,390,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 판넬, 조립식샌드위치판넬	4	609,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가의 결정

상기에 예시된 표준단가를 참고하되, 본건물의 구조·용도·시공정도·현상 등 제반사항을 고려하였으며, 부대설비(위생설비·급배수설비 등)를 포함하여 재조달원가를 결정하였습니다.

구분	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
본건 2	주택	800,000	-
본건 4	주택	1,000,000	-
본건 6	주택	800,000	-

※ 제시외 ㉠ 재조달원가 : 600,000(원/㎡)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 대상건물의 감정평가액

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에서 물리적,기능적,경제적 감가액을 공제하여 대상물건 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 특성을 고려하여 감가수정은 정액법에 의하되 관찰감가법 병용하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	(추정)잔존 내용년수	(추정)잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
본건 2	800,000	45	5	5/45	88,000	43.97	3,869,360
본건 4	1,000,000	45	5	5/45	111,000	28.85	3,202,350
본건 6	800,000	45	5	5/45	88,000	27.54	2,423,520
합계							9,495,230

※ 제시외 ㉠ : $600,000(\text{원}/\text{㎡}) \times 5/35 \times 56 \approx 4,800,000$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	8,430,000	135	1,138,050,000	-
2	88,000	43.97	3,869,360	관찰감가
3	7,280,000	60	436,800,000	-
4	111,000	28.85	3,202,350	-
5	6,420,000	83	532,860,000	-
6	88,000	27.54	2,423,520	관찰감가
제시외건물	-	(56)	4,800,000	관찰감가
감정평가액(합계)			2,122,005,230	-

※ 제시외건물 ㉠ : 4,800,000원

2. 결정의견

상기 거래사례 및 평가전례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

토지 · 건물 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 신길동	7-31	대	제2종 일반주거지역	135	135	8,430,000	1,138,050,000	
2	서울특별시 영등포구 신길동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 여의대방로 59길 40-2	7-31 위지상	주택	목조 기와지붕 단층	43.97	43.97	88,000	3,869,360	800,000 x 5/45 관찰감가
3	서울특별시 영등포구 신길동	3-15	대	제2종 일반주거지역	60	60	7,280,000	436,800,000	
4	서울특별시 영등포구 신길동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 여의대방로 59가길 1-1	3-15 위지상	주택	벽돌조 기와지붕 단층	28.85	28.85	111,000	3,202,350	1,000,000 x 5/45
5	서울특별시 영등포구 신길동	3-12	대	제2종 일반주거지역	83	83	6,420,000	532,860,000	관찰감가

토지 · 건물 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	
6	서울특별시 영등포구 신길동 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 여의대방로 59길 26-8	3-12 위지상	주택	목조 와즘	27.54	27.54	88,000	2,423,520	800,000 x 5/45 관찰감가
소 계								₩2,117,205,230	
ㄱ	[제시외건물] 서울특별시 영등포구 신길동	7-31 위지상	주택 일부	세멘블럭조 및 판넬조	(56)	56	-	4,800,000	관찰감가
소 계								₩4,800,000	
합 계								₩2,122,005,230.-	
				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 신길동 소재 "대방역" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택, 주상용 부동산 및 근린생활시설 등이 소재하며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

- 1. 본건 1 (영등포구 신길동 7-31)
본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(대방역(1호선, 신림선), 신길역(1,5호선))이 소재하여 대중교통 이용 편의도는 보통임.
- 2. 본건 3(영등포구 신길동 3-15)
본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(대방역(1호선, 신림선), 신길역(1,5호선))이 소재하여 대중교통 이용 편의도는 보통임.
- 3. 본건 5(영등포구 신길동 3-12)
본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 지하철역(대방역(1호선, 신림선), 신길역(1,5호선))이 소재하여 대중교통 이용 편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 1. 본건 1 (영등포구 신길동 7-31)
인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서 건부지(주택)로 이용중임.
- 2. 본건 3 (영등포구 신길동 3-15)
인접지와 등고평탄한 장방형 토지로서 건부지(주택)로 이용중임.
- 3. 본건 5 (영등포구 신길동 3-12)
인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서 건부지(주택)로 이용중임.

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)	

(4) 인접 도로상태

- 1. 본건 1 (영등포구 신길동 7-31)
본건 북서측 및 남서측(일부)으로 세로(가)의 도로와 접하고 있음.
- 2. 본건 3 (영등포구 신길동 3-15)
본건 남동측으로 세로(불)의 도로와 접하고 있음.
- 3. 본건 5 (영등포구 신길동 3-12)
본건 남서측으로 세로(불)의 도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1. 본건 1 (영등포구 신길동 7-31)
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(사도)(접함), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의), 교육환경보호구역(세부사항:남부교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-52 4-3146)관할), 과밀억제권역(세부사항:서울시청 도시계획과 문의), 철도보호지구임.
- 2. 본건 3(영등포구 신길동 3-15)
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(사도)(접함), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의), 교육환경보호구역(세부사항:남부교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-52 4-3146)관할), 과밀억제권역(세부사항:서울시청 도시계획과 문의), 철도보호지구임.
- 3. 본건 5 (영등포구 신길동 3-12)
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(사도)(저촉), 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의), 교육환경보호구역(세부사항:남부교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-52 4-3146)관할), 과밀억제권역(세부사항:서울시청 도시계획과 문의), 철도보호지구임.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
(6) 제시목록 외의 물건 -. (7) 공부와의 차이 -. (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 1.본건 2(신길동 7-31) 목조 와집 단층주택으로서(사용승인일:1965.04) 외벽 : 벽돌 쌓기, 몰탈위 페인팅 및 판넬마감 등, 내벽 : -, 창호 : 샷시창임. 2.본건 4(신길동 3-15) 연와조 기와지붕 단층주택으로서(사용승인일:1985.06.29) 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : -, 창호 : 샷시창임. 3.본건 6(신길동 3-12) 목조 와집 단층주택으로서(사용승인일:1959.10.30) 외벽 : 벽돌 쌓기, 몰탈위 페인팅 마감 등, 내벽 : -, 창호 : 샷시창임. (2) 이용상태 (본건 2, 본건 4, 본건 6) 공히 "단독주택"임. (3) 설비내역 위생설비 및 급배수설비 등 있음.		

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
(4) 부합물 및 종물 제시외건물㉠이 소재함(본건2, 후첨 "내부구조도" 참조) (5) 공부와의 차이 -. (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타) - 임대관계 미상임.		

광역위치도



소재지

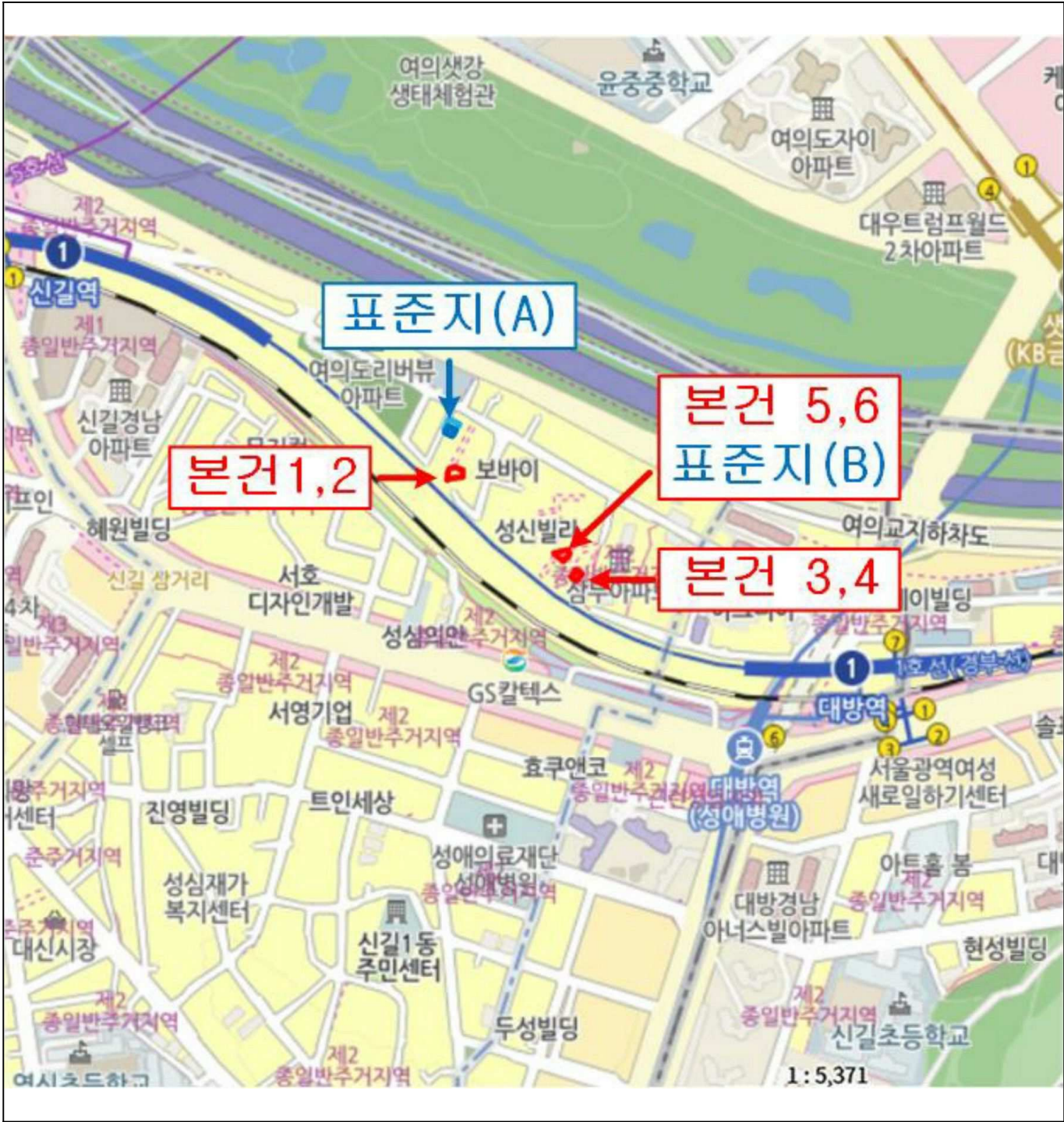
서울특별시 영등포구 신길동 7-31외



위 치 도



소 재 지	서울특별시 영등포구 신길동 7-31외
-------	----------------------



지 적 개 황 도

【No Scale】



지 적 개 황 도

【No Scale】



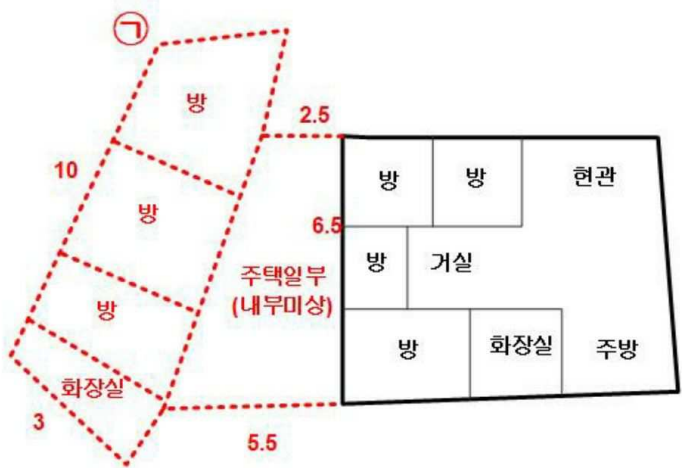
내 부 구 조 도



소 재 지

서울특별시 영등포구 신길동 7-31

[NO SCALE]



[제시외건물]

㉠ 세멘블럭조 및 판넬조, 1층 소재 (주택 일부) 약 56㎡

【 본건 2(신길동 7-31) 공부 면적 : 43.97㎡ 】

내부구조 및 이용상황 등은 부분적 외부관찰 및 항공사진 등에 근거하여 표시하였으니
현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

내 부 구 조 도



소 재 지

서울특별시 영등포구 신길동 3-15, 3-12

[NO SCALE]

주택
(단층)

【 본건 4(신길동 3-15) 공부 면적 : 28.85㎡ 】

주택
(단층)

【 본건 6(신길동 3-12) 공부 면적 : 27.54㎡ 】

내부구조 및 이용상황 등은 부분적 외부관찰 및 항공사진 등에 근거하여 표시하였으니
현황과 다소 상이할 수 있는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



(1,2)



(1,2)



(1,2)
()



(1,2)
()



(1,2)
()



(7-37, (1))



((3,4), ((3,5)))

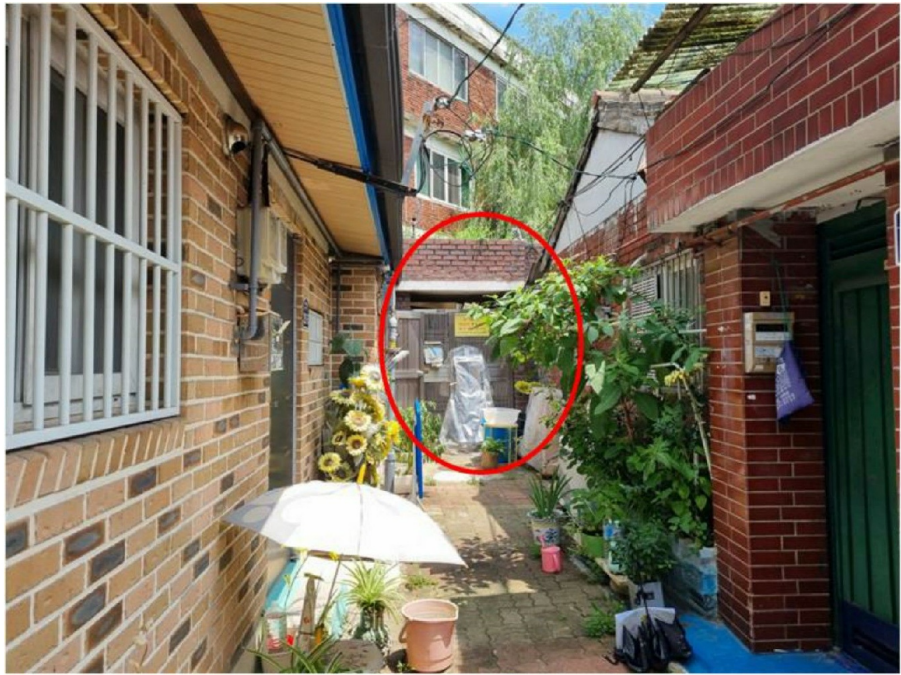


()





(5,6)



5,6
()



()

