감 정 평 가 서

의 뢰 인 : (주)다올저축은행

건　　명 : 서울특별시 영등포구 양평동4가 262-1

번　　호 : 제023060802호



(주) 온 누 리 감 정 평 가 법 인

서울특별시 서초구 바우뫼로37길 36(양재동16-5) 준인빌딩 5층

TEL.(02)752-0677　　FAX.(02)775-2976

023060802

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 희 백 (인)

㈜ 온 누 리 감 정 평 가 법 인 대표이사 박 희 백 (서명 또는 인)

감정평가액	팔십억팔천구백일십육만일천원정(₩8,089,161,000.-)			
의 뢰 인	(주)다올저축은행	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	(주)다올저축은행	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사(수탁자) 신기코리아주식회사(소유자)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2023. 06. 09	2023. 06. 09	2023. 06. 13

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	458.5	토지	458.5	16,600,000	7,611,100,000
건물	1,398.9	건물	1,398.4	-	478,061,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩8,089,161,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 김 야 희 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 양평동4가 소재 "서울당산초등학교" 남동측에 위치한 부동산(토지·건물)으로서 공매 목적 감정평가임.

2. 대상물건

(1) 토지

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로교통	형상지세	2023년 공시지가(원/㎡)
1	양평동4가 262-1	458.5	준공업지역	대	상업용	소로한면	사다리평지	5,317,000

(2) 건물

기호	소재지	층	구조	공부상 이용상황	면적(㎡)	사용승인일(증축일)
가	양평동4가 262-1	지층	철근 콘크리트조	주차장	198.66	1992.02.13. (2007.08.22)
				근린생활시설	85.86	
		1층		주차장	47.79	
				근린생활시설	212.87	
		2층		근린생활시설	260.66	
		3층		업무시설	260.66	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	층	구조	공부상 이용상황	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)
가	양평동4가 262-1	4층	철근 콘크리트조	사무실	260.66	1992.02.13 (2007.08.22)
		5층		창고	26.74	
		5층	경량철골구조	창고	45	

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2023년 06월 09일을 기준시점으로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지 조사기간

실지조사는 2023년 06월 09일 실시하여 대상물건을 확인하였음.

(2) 조사 내용

토지 및 건물 감정평가 요항표 참조.

5. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.

* 시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 기타 참고 사항

(1) 본건 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장에 의거하여 평가하였음.

(2) 본건 지상 및 건물에 제시외 건물㉠ ~ ㉣이 소재하며, 규모, 구조 및 이용상황 등으로 보아 본건 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

(3) 본건 기호 (가) 건물의 내부는 이해관계인의 부재 등으로 확인치 못하였으며, 귀 행과 협의 후 미상처리 하였으니, 업무시 참고 바람.

8. 임대차 내용

미상임.

9. 전입세대 열람내역

구분	지번	세대주	전입일자	최초 전입자	최초 전입일자	비고
1	양평동4가 262-1	-	-	-	-	서초구청 (2023.06.08.)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가 방법	감정평가방법의 내용
공시지가 기준법	가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 평가방법을 말한다.
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

(1) 적용 법규

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

(2) 적용 조문

「감정평가에 관한 규칙」제7조, 제14조, 제15조에 의거 대상 물건(토지, 건물)을 개별로 감정평가하되, 동법 제12조에 의거 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 토지의 감정평가방법

(1) 주된 감정평가방법

「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가 기준법을 적용함.

(2) 다른 감정평가방법 (감정평가에 관한 규칙 제12조 2항 - 합리성 검토)

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 대상토지가격의 합리성을 검토하였음.

4. 건물의 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 설비정도, 용도 및 이용상황, 관리상태 등을 고려하되, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 정액법을 적용, 원가법으로 감정평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출

1. 주된 방법에 따른 토지가격 산출 (공시지가 기준법)

(1) 비교표준지 선정기준 및 내역

비교표준지는 본건의 인근지역에 소재하며 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성 요인이 동일하거나 유사하여 비교성이 높은 최근 공시지가인 2023년 공시지가 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2023.01.01 .]

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	양평동4가 271-5	165	준공업지역	대	다세대	세로(가)	사다리평지	4,970,000	-

(2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[서울특별시 영등포구 공업지역 : 2023.01.01. ~ 2023.06.09.]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.04.30.	-0.021	2023년 04월 누계
2023.04.01. ~ 2023.04.30.	-0.001	2023년 04월분
누계 (2023.01.01. ~2023.06.09.)	-0.263% (0.99737)	(1 - 0.00214) x (1 - 0.00037 x 40/30) ≒ 0.99737

※ 2023년 05월 이후의 지가변동률은 미고시되어, 2023년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

(4) 개별요인 비교

1) 본건 / 표준지

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	본건은 표준지 대비 가로조건 (가로의 폭 등)에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			1.030	-

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 사례선정

① 인근 평가사례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
#1	양평동5가 70-2	준공업 지역	대	단독 주택	17,200,000	2022.11.25	담보
#2	양평동4가 262-1	준공업 지역	대	상업용	15,600,000	2022.04.07	담보
#3	양평동4가 266-1	준공업 지역	대	단독주택	15,500,000	2022.01.20	담보
#4	양평동4가 230-1	준공업 지역	대	상업용	19,000,000	2022.08.19	담보

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 인근 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
#5	양평동4가 280-9	준공업	대	상업용	18,377,000	2022.03.14.	토지,건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 1,530,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2002.03.04. 사용승인, 철근콘크리트구조] 900,000원/㎡ x 30년/50년 x 110.70㎡ ≒ 59,778,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가 : (ㄱ-ㄴ) ÷ 80.0㎡ ≒ 18,377,000원/㎡						

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
#6	양평동4가 230-1	준공업	대	상업용	22,117,000	2022.06.29	토지,건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 2,300,000,000,원						
	ㄴ. 건물 [1991.12.12. 사용승인, 벽돌구조] 1,000,000원/㎡ x 20년/45년(관찰감가) x 238.44㎡ ≒ 105,973,333원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가 : (ㄱ-ㄴ) ÷ 99.2㎡ ≒ 22,117,000원/㎡						

③ 사례선정

인근지역 및 동일수급권안의 유사지역 내 평가선례 및 거래사례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 높은 사례들 중 기준시점 당시 시세를 잘 반영하고 있다고 판단되는 사례(#1)를 선정하여 그 밖의 요인 격차율을 정함.

3) 격차율 산정

① 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{사례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례(#1) / 표준지(A)

사례(#1) 단가(원/㎡) / 표준지(A) 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치	결정
17,200,000	0.99701	1.000	0.940	16,119,658	3.252	3.25
4,970,000	0.99737	-	-	4,956,929		

시점수정	서울특별시 영등포구 공업지역 지가변동률 (2022.11.25. ~ 2023.06.09.) : 0.99701						
지역요인	사례와 비교표준지는 지역요인 동일함.(1.0000)						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
결정의견	비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.						

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정치는 상기와 같이 산정되었으며, 인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일 수급권내 유사지역의 거래사례 및 지가동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	소재지 지번	용도지역	그 밖의 요인결정
A	양평동4가 271-5	준공업지역	3.25

(6) 주된 방법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,970,000	0.99737	1.000	1.030	3.25	16,593,319	16,600,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 다른 감정평가방법에 따른 토지가격산출 (거래사례비교법)

(1) 비교사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역 이용상황 등 물적 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 (#4)를 선정함.

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
#5	양평동4가 280-9	준공업	대	상업용	18,377,000	2022.03.14.	토지,건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 1,530,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2002.03.04. 사용승인, 철근콘크리트구조] 900,000원/㎡ x 30년/50년 x 110.70㎡ ≒ 59,778,000원						
	ㄷ. 배분법 적용 토지단가 : (ㄱ-ㄴ) ÷ 80.0㎡ ≒ 18,377,000원/㎡						

(2) 사정보정

사례는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 보정은 없음(1.000).

(3) 시점수정

[서울특별시 영등포구 공업지역]

기간	지가변동률(%)	비고
2022.03.14 ~ 2023.06.09	1.966	2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.359 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.354 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.375 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.368 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.365 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.366 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.216 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.013 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.019 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.032 2023.01.01 ~ 2023.04.30 : -0.214 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.037 (1 + 0.00359 * 18/31) * (1 + 0.00354) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00368) * (1 + 0.00365) * (1 + 0.00366) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00013) * (1 - 0.00019) * (1 - 0.00032) * (1 - 0.00214) * (1 - 0.00037 * 40/30) ≒ 1.01966

※ 2023년 05월 이후 지가변동률이 미고시 되어, 2023년 04월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

거래사례와 평가대상 토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 대등함(1.00).

.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교치

1) 본건 / 거래사례(#5)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.03	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	본건은 사례대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	본건은 사례 대비 면적 및 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	대등함.
기 타 조 건	기타조건	기타(장래의 동향 등)	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치			0.949	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	18,377,000	1.000	1.01966	1.000	0.949	17,782,639	17,800,000	-

3. 시산가격조정 관련사항 - 합리성 검토

(1) 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액을 비교 대조하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

(2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	16,600,000	17,800,000

(3) 시산가액 조정 검토의견

상기 산정된 시산가액의 검토결과 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되므로, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

기호	결정단가(원/㎡)	면적(㎡)	토지평가액(원)
1	16,600,000	458.5	7,611,100,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물 감정평가액 산출

1. 주된 방법에 따른 건물가격산출 (원가법)

건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가를 감가수정하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 경제적 내용년수를 기준한 정액법을 적용하였음.

(1) 평가대상건물

기호	소재지	층	구조	공부상 이용상황	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)
가	양평동4가 262-1	지층	철근 콘크리트조	주차장	198.66	1992.02.13. (2007.08.22)
				근린생활시설	85.86	
		1층		주차장	47.79	
				근린생활시설	212.87	
		2층		근린생활시설	260.66	
		3층		업무시설	260.66	
		4층		사무실	260.66	
		5층		창고	26.74	
		5층	경량철골구조	창고	45	

(2) 재조달원가 산정

재조달원가란 본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액으로 상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

1) 표준단가

[출처 : 한국감정원 발행 2022년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,160,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	977,000	50 (45~55)

2) 부대설비

설비	보정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
위생, 급배수, 전기설비 등	-	-	표준단가에 포함

3) 재조달원가 결정

기호	층	구조	공부상 이용상황	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일)
가	지층	철근 콘크리트구조	주차장	600,000	1992.02.13. (2007.08.22)
	지층		근린생활시설	800,000	
	1층		주차장	700,000	
	1층		근린생활시설	1,000,000	
	2층		근린생활시설	1,000,000	
	3층		업무시설	1,000,000	
	4층		사무실	1,000,000	
	5층		창고	400,000	
	5층	경량철골구조	창고	400,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

(3) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

「감정평가 실무기준」에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 내용년수법, 관찰감가법 및 그 밖의 방법을 정의하고 있으며, 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 감가누계액이 적정하지 아니할 경우 관찰감가법을 병용할 수 있도록 규정하고 있음. 본건에서는 경제적 내용년수를 기준한 정액법을 적용하여 감가수정하였음.

기호	사용승인일	내용년수	경과년수	관찰감가	유효경과년수	잔가율
가	1992.02.13	50	31	0	31	19/50
	2007.08.22 (증축일)	34	15	0	15	19/34

(4) 건물시산가액

일련번호	층 (비고)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	평가액 (원)
가	지층 (주차장)	600,000	19/50	228,000	198.6	45,280,800
	지층 (근린생활시설)	800,000	19/50	304,000	85.8	26,083,200
	1층 (주차장)	700,000	19/50	266,000	47.7	12,688,200
	1층 (근린생활시설)	1,000,000	19/50	380,000	212.8	80,864,000
	2층	1,000,000	19/50	380,000	260.6	99,028,000
	3층	1,000,000	19/50	380,000	260.6	99,028,000
	4층	1,000,000	19/50	380,000	260.6	99,028,000
	5층 (경량철골구조)	400,000	19/34	224,000	45.0	10,080,000
	5층 (철근콘크리트 구조)	400,000	19/34	224,000	26.7	5,980,800
합 계						478,061,000

2. 다른 방법에 따른 건물가격산출

건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교하는 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 다른 방법은 적용하지 아니함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정

(1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액을 비교 대조하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

(2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	원가법에 의한 시산가액 (원)	다른 감정평가방법에 의한 시산가액 (원)
가	478,061,000	-

(3) 시산가액 조정 검토의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여「감정평가에 관한 규칙」제15조에 의거 주된 감정평가방법인 원가법 기준 시산가액을 본건 건물의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정

본건은「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

소재지 지번	구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
양평동4가 262-1	토지	1	458.5	16,600,000	7,611,100,000	-
	건물	가	1,398.4	-	478,061,000	-
	소 계				8,089,161,000	

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	 사정	감정평가액 단가	 금액	비고
1	서울특별시 영등포구 양평동4가	262-1	대	준공업지역	458.50	458.50	16,600,000	7,611,100,000	
가	동소 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 양평로18길 15	262-1 위지상	근린생활시설	철근콘크리트조 평스라브, 일부철판지붕 5층					일반건축물 대장 기준
			주차장	지층	198.66	198.6	228,000	45,280,800	600,000 x19/50
			근린생활시설	지층	85.86	85.8	304,000	26,083,200	800,000 x19/50
			근린생활시설	1층	212.87	212.8	380,000	80,864,000	1,000,000 x19/50
			주차장	1층	47.79	47.7	266,000	12,688,200	700,000 x19/50
			제2종 근린생활시설 (제조업소)	2층	260.66	260.6	380,000	99,028,000	1,000,000 x19/50
			업무시설	3층	260.66	260.6	380,000	99,028,000	1,000,000 x19/50
			사무실	4층	260.66	260.6	380,000	99,028,000	1,000,000 x19/50
			창고	5층	45	45.0	224,000	10,080,000	증축부분 400,000 x19/34 경량철골구조
			창고	5층	26.74	26.7	224,000	5,980,800	증축부분 400,000 x19/34
	합계							₩8,089,161,000.-	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 영등포구 양평동4가 소재 "서울당산초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 기존 주택지대로서 제반 입지조건 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(9호선 선유도역)이 인근에 소재하여 교통환경은 무난함.

3. 형태 및 이용상황

인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 사다리 평지이며, 상업용 건부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 남동측 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역 , 준공업지역 , 지구단위계획구역,가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(건축과문의)<건축법>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-02-22)<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>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(맑

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

은환경과 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, 중점경관관리 구역(한강변)임.

6. 제시목록외의 물건

후첨 '건물감정평가요항표' 참조.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 임대관계

해당사항 없음.

9. 기타 참고사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 평스라브,일부철판지붕 지하 1층 지상 5층 건물로서,

외벽 : 타일붙임 마감 등,

내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,

창호 : 알루미늄 샷시 창호 등으로 마감함.

2. 이용상태

미상임.

3. 냉난방설비

-

4. 위생 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

본건 지상 및 건물에 제시외건물 ㉠~ ㉣이 소재하나, 구조, 규모, 이용상황 및 철거의 용이성 등을 본건 사용·수익·처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임 대 관 계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기 타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

7. 임대관계

해당사항 없음.

8. 기 타

해당사항 없음.

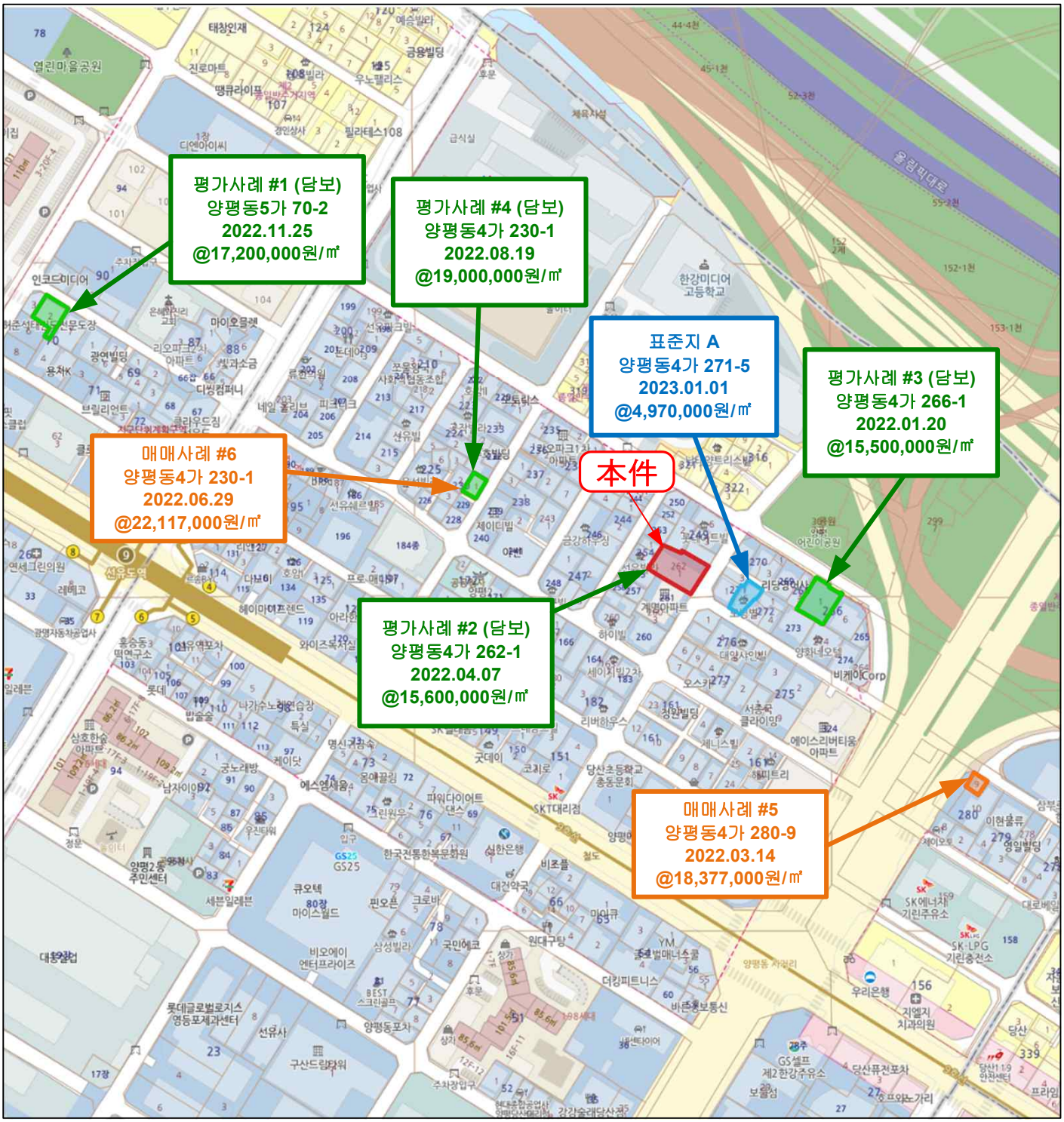
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동4가 262-1



위 치 도

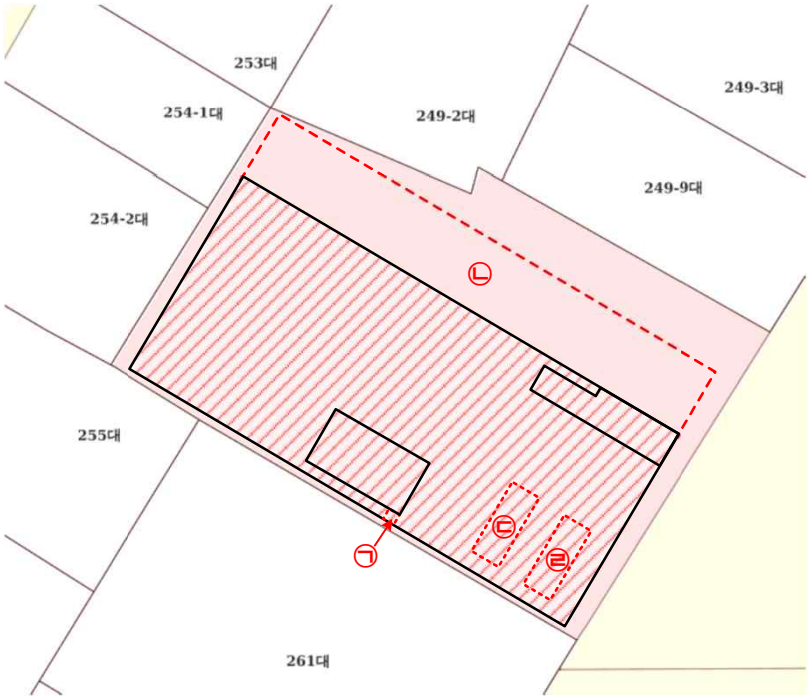
소 재 지	서울특별시 영등포구 양평동4가 262-1

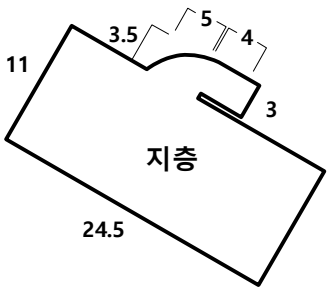


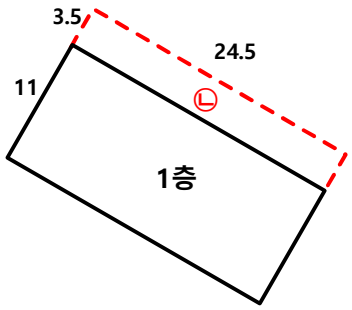
지 적 및 건 물 개 황 도

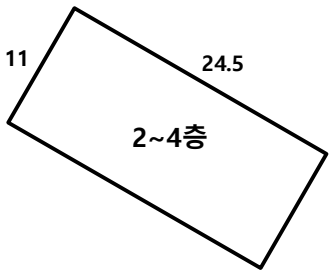
N

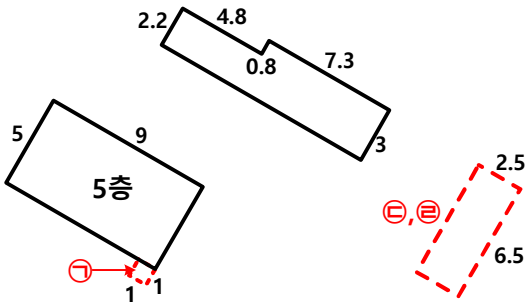
서울특별시 영등포구 양평동4가 262-1









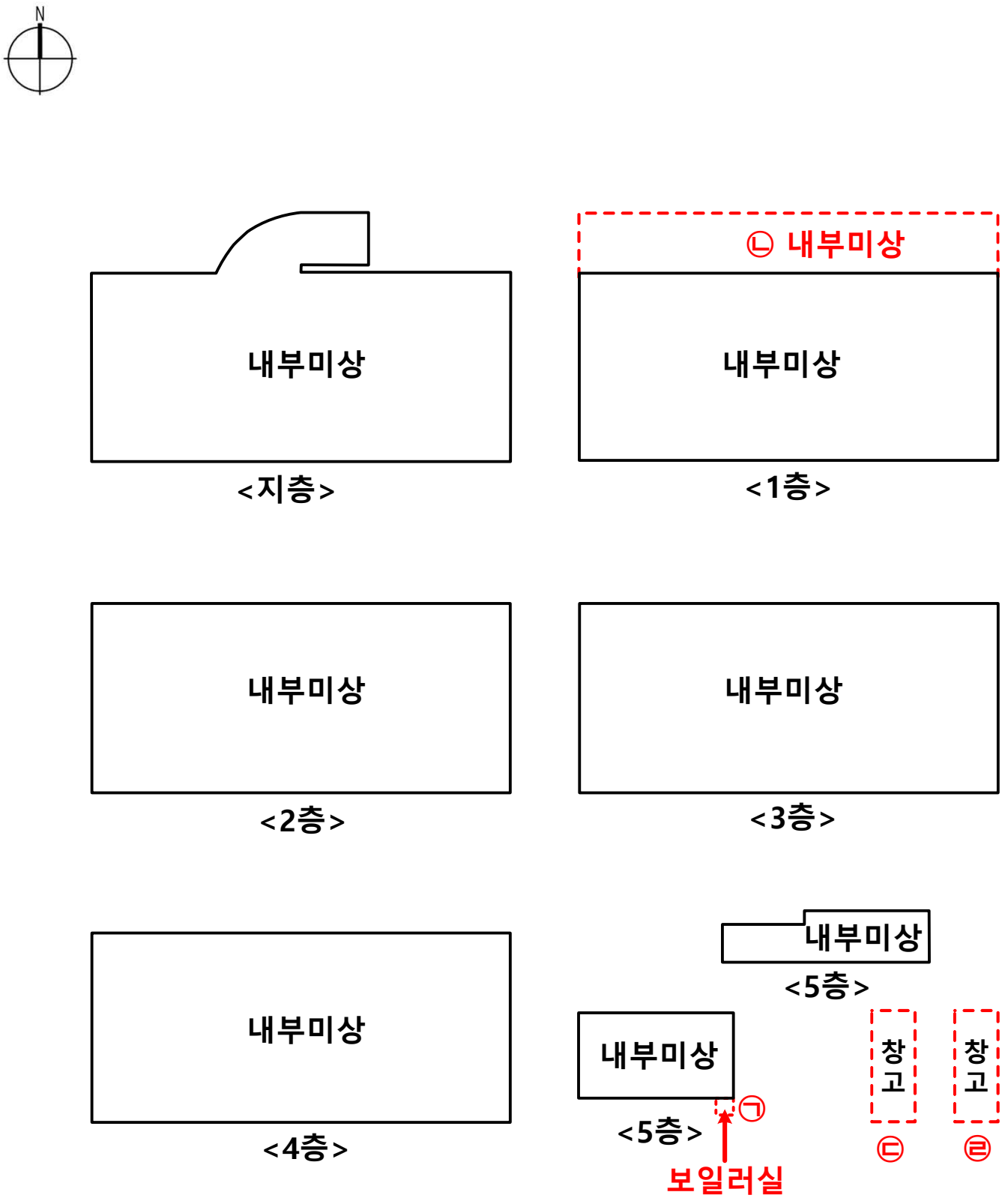


[제시외건물]
㉠ : 판넬조, 판넬지붕 5층(내부미상) 약1㎡
㉡ : 철골조, 판넬지붕 1층(내부미상) 약85.75㎡
㉢,㉣ : 천막파이프조 5층(창고) 각 약16.25㎡

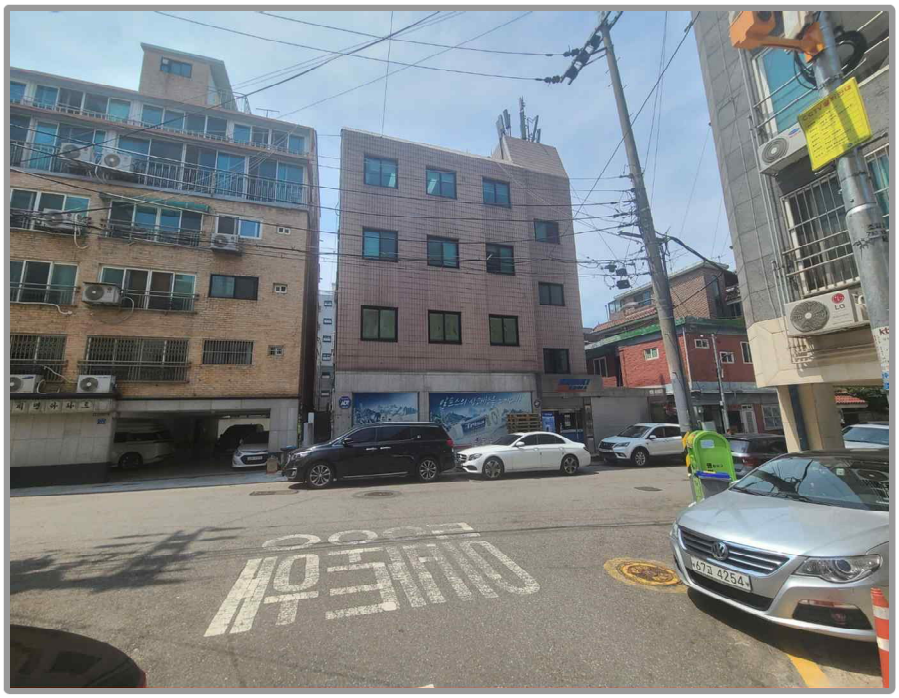
[면적산출근거]
지층 : (24.5x11)+(4x3)+(5x3.5)-(5x3.5x0.5)=약290.25 ㎡
1~4층 동일 : 24.5x11=약269.5㎡
5층 : (9x5)+(2.2x4.8)+(7.3x3)=약77.46㎡

도로선 | 평가건물1층 | 평가건물3층이상 | 제시외건물
평가대상토지 | 평가건물2층 | 도로저촉선 | 지적경계선

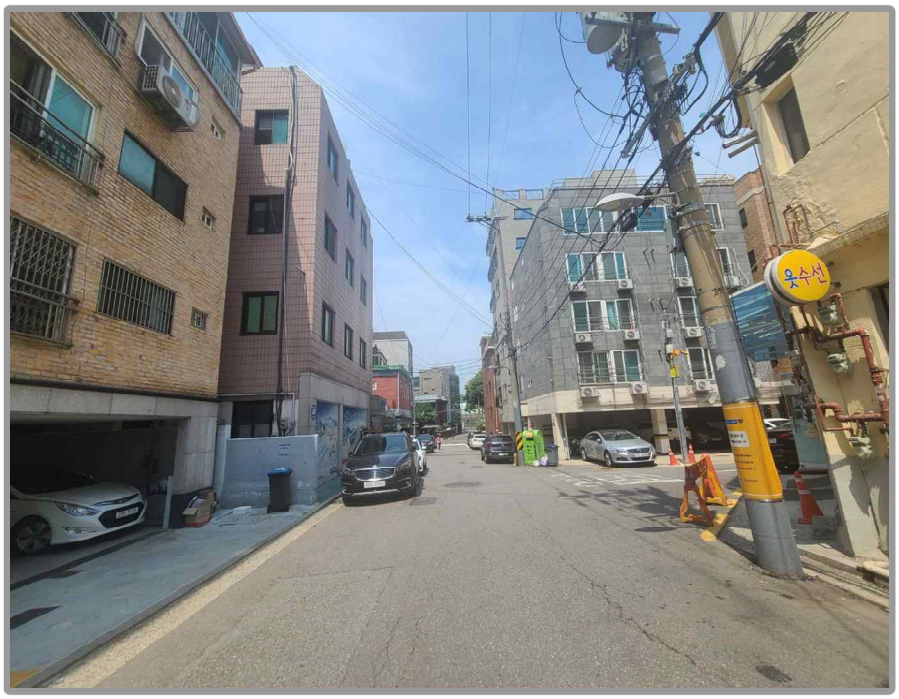
건물이용상태


N
내부미상
<지층>
㉡ 내부미상
내부미상
<1층>
내부미상
<2층>
내부미상
<3층>
내부미상
<4층>
내부미상
<5층>
내부미상
<5층>
㉠
보일러실
창고
㉢
창고
㉣

사 진 용 지

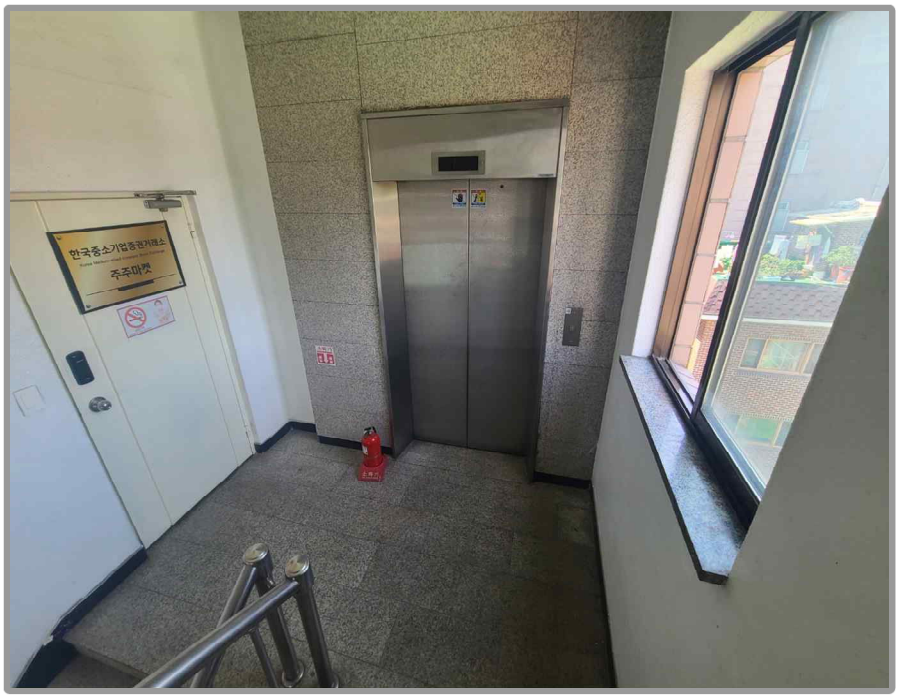


[01. 본건 전경]

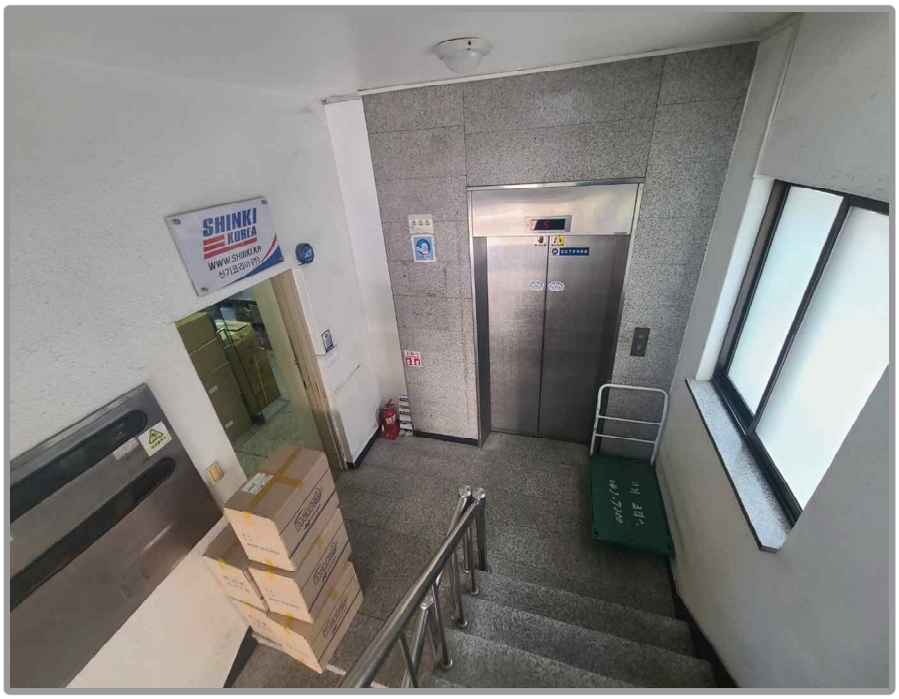


[02. 주위 환경]

사 진 용 지



[03. 복도 전경(4층)]



[04. 복도 전경(2층)]

사 진 용 지



[05. 5층 전경]



[06. 5층 전경]

사 진 용 지



[07. 제시외 건물 ㉡]



[08. 제시외 건물 ㉢,㉣]

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	1021-5305-0707-0350	발급일자	2023년 6월 8일 16:02:16

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지	서울특별시 영등포구 양평로18길 15(양평동4가)

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2023년 6월 8일

서울특별시 서초구청장

※지번주소 [서울특별시 영등포구 양평동4가 262-1] 조회 결과와 일치합니다.

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 620원 서초구 500원 2023.06.08 F21701029

서류발행일: 2023년06월08일

서울특별시 서초구청장 (수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그효력을 보증할 수 없습니다)

서초구 청장인 민원사무전용