

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 엠씨아이대부(주)
건명	서울특별시 영등포구 신길동 347-67외 토지
감정평가서번호	DA254-042306

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	서울특별시 영등포구 신길동 347-67외		
감정평가액	₩2,538,960,000.-		
부동산의 종류	토지	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음 -			

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류	영등포구(서울특별시)	2025.02.06.	일련번호(1),(2)
	- 이하 여백 -		

III. 기타 참고사항

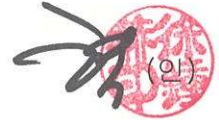
공부서류 발급일자 : 2025.04.24

(토지)감정평가표

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

감정평가사 서종혁





(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	이십오억삼천팔백구십육만원정(₩2,538,960,000.-)				
의뢰인	엠씨아이대부(주)		감정평가목적	공매	
제출처	엠씨아이대부(주)		기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)		감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지)		기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-		2025.04.25.	2025.04.25.	2025.04.29.
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)
	토지	261	토지	261	-
	합계				₩2,538,960,000.-
			- 이 하 여 백	-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사  				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 "대영중학교" 북측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 부동산으로서, 엠씨아이대부(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.04.25.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.04.25.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 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"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.
3. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
4. 본건 토지 일련번호(2)는 해당 지번을 소재지로 한 건물등기사항전부증명서가 발급가능한 상태이나, 본건 토지는 나지이며, 건물은 2022.09.13.자로 멸실되어 본건의 사용·수익·처분에 영향이 없는 것으로 조사되었는바, 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과
물적 동일성이 인정됨.

(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	서울특별시 영등포구 신길동	347-67	대	제2종 일반주거지역	139	139	9,840,000	1,367,760,000	
2	"	314-55	대	제2종 일반주거지역	122	122	9,600,000	1,171,200,000	
합 계							₩2,538,960,000.-		
				- 이 하 여 백 -					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)
1	신길동 347-67	대	139	2종일주 주거나지	세로(불)	자루형 평지	3,626,000
2	신길동 314-55	대	122	2종일주 주거나지	세로(가)	사다리 평지	3,618,000
합계			261				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

II. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
11560-855(A)	신길동 347-34	112	대	2종일주	정방형	우성 5차아파트 남측인근	3,835,000
			단독주택	세각(가)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.04.25.
- 대상지역 : 서울특별시 영등포구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.31.	0.606%	3월까지 누계
2025.04.01. ~ 2025.04.25.	$0.217\% \times 25/31$	3월 지가변동률 : 0.217%
누 계	0.782% (1.00782)	$(1+0.00606) \times (1+0.00217 \times 25/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 4월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	확지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)신길동 347-34	0.94	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.846
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등), 확지조건(접면도로의 상태 및 형상 등)에서 열세함.							
2	(A)신길동 347-34	1.00	0.85	1.00	0.97	1.00	1.00	0.825
	본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(인근 상업중심지역 및 대중교통시설과의 접근성 등), 확지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신길동 308-27	대	99	2종일주 단독주택	853,380,000	8,620,000	시가참고 2023.08.31
2	신길동 312-7	대	112	2종일주 주거나지	919,520,000	8,210,000	법원경매 2023.05.04
3	신길동 347-274	대	116	2종일주 단독주택	1,121,720,000	9,670,000	담보 2023.10.13
4	신길동 355-115	대	28	2종일주 단독주택	254,520,000	9,090,000	법원경매 2023.09.15

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

[illegible]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
2	신길동 342-337	대	128	2종일주	1,100,000,000	7,660,000	2023.08.10
		건물	299.99	주거기타			1992.10.26
	건물가액 산정 : $299.99 \times 400,000(1,000,000 \times 20/50) = 119,996,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,100,000,000 - 119,996,000 = 980,004,000 \} \div 128.0 = 7,660,000$ 원/㎡						
3	신길동 355-533	대	152	2종일주	1,300,000,000	8,210,000	2025.03.04
		건물	225.09	단독주택			1989.08.08
	건물가액 산정 : $225.09 \times 233,000(1,050,000 \times 10/45) = 52,445,970$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,300,000,000 - 52,445,970 = 1,247,554,030 \} \div 152.0 = 8,210,000$ 원/㎡						
4	도림동 138-36	대	182	2종일주	2,070,000,000	8,430,000	2024.02.26
		건물	396.81	단독주택			2018.04.16
	건물가액 산정 : $396.81 \times 1,350,000(1,500,000 \times 45/50) = 535,693,500$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 2,070,000,000 - 535,693,500 = 1,534,306,500 \} \div 182.0 = 8,430,000$ 원/㎡						

※ 거래사례(1)은 인접토지 '신길동 347-366, 355-13'과 일괄하여 거래된 사례임.

※ 거래사례(2)~(4)는 토지와 건물이 일괄 거래된 사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

※ 거래사례(3)은 KAIS에만 등재된 사례임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	세로변	주거나지	9,500,000 ~ 10,500,000	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신길동 347-67	대	139	3,626,000	504,014,000
2	신길동 314-55	대	122	3,618,000	441,396,000
합계			261		945,410,000

(3) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
서울 영등포구	최근1년	대지	64.15	8	총 27건 중

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례	×	시점수정	×	지역요인	×	개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가	×	시점수정				

(2) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (4)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	4	9,090,000	1.04901	1.00	1.222	11,652,382

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #4	2023.09.15. ~ 2025.04.25.	서울특별시 영등포구 주거지역	4.901% (1.04901)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	4	1.00	1.13	1.05	1.03	1.00	1.00	1.222
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 접근조건(인근 상업중심지역 및 대중교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	3,835,000	1.00782	3,864,990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액 (원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액 (원/㎡)	산출 보정치
A	11,652,382	3,864,990	3.014

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
11560-855(A)	신길동 347-34	평가사례 #4	3.01	1, 2

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)3,835,000	1.00782	1.00	0.846	3.01	9,842,042	9,840,000
2	(A)3,835,000	1.00782	1.00	0.825	3.01	9,597,736	9,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	139	9,840,000	1,367,760,000	
2	122	9,600,000	1,171,200,000	
합계	<u>261</u>		<u>2,538,960,000</u>	

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
4	도림동 138-36	대	182	2종일주	2,070,000,000	2024.02.26
		건물	396.81	단독주택		2018.04.16

나. 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(4)를 비교 사례자료로 채택함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 비교 거래사례의 토지단가 산정

가. 산정의견

건축물신축단가표 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

나. 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
4	396.81	1,500,000	45/50	1,350,000	535,693,500

다. 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
4	2,070,000,000	535,693,500	1,534,306,500

라. 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
4	182	1,534,306,500	8,430,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	4	8,430,000	1.00	1.03267	1.00	1.137	9,900,000
2	4	8,430,000	1.00	1.03267	1.00	1.122	9,770,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉔ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례 지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2024.02.26. ~ 2025.04.25.	서울특별시 영등포구 주거지역	3.267% (1.03267)

㉔ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

② 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	4	0.94	1.17	1.10	0.94	1.00	1.00	1.137
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 상업중심지역 및 대중교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세하고, 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서는 열세하며, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
2	4	1.00	1.02	1.10	1.00	1.00	1.00	1.122
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(인근 상업중심지역 및 대중교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	139	9,900,000	1,376,100,000	
2	122	9,770,000	1,191,940,000	
합계	<u>261</u>		<u>2,568,040,000</u>	

IV. 합리성 검토 및 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	2,538,960,000	
거래사례비교법	2,568,040,000	

2. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액(원)	<u>2,538,960,000</u>
----------	----------------------

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 서울특별시 영등포구 신길동에 소재하는 토지로서, 각각 "대명중학교"에서 북서측으로 약 170m, "도림초등학교"에서 남서측으로 약 210m 거리에 위치함.

2. 부근상황

본건 인근은 아파트단지, 다세대주택, 단독주택, 공원 및 학교 등이 혼재한 지대이며, 인근 간선도로변으로 음식점 및 점포 등 각종 근린생활시설이 위치함.

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철역(7호선 신봉역)으로부터 약 700m 거리이고, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로(가마산로)까지 일련번호(1)은 약 20m 거리이고, 일련번호(2)는 약 100m 거리임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

- 일련번호(1) : 본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 자루형의 토지임.
- 일련번호(2) : 본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지임.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

2. 이용상황

- 일련번호(1) : 주거나지 상태임.
- 일련번호(2) : 주거나지이며, 주차장으로 이용중임.

3. 접면도로 상황

- 일련번호(1) : 북측으로 노폭 약 3m의 아스팔트 포장도로와 접함.
- 일련번호(2) : 남측으로 노폭 약 4m의 아스팔트 포장도로와 접하고, 북동측으로 노폭 약 4m의 콘크리트 포장도로와 일부 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

일련번호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

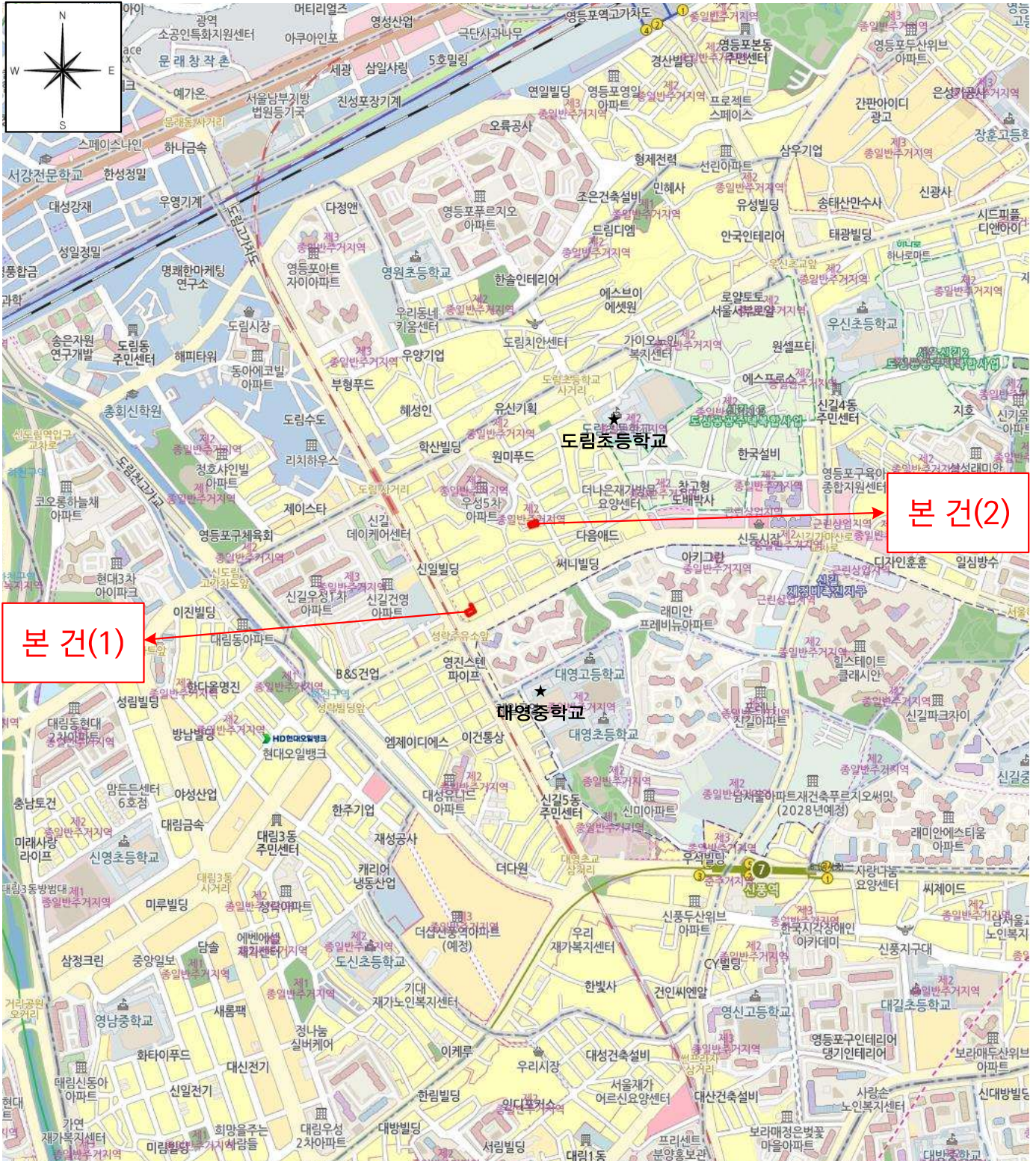
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

소재지

서울특별시 영등포구 신길동 347-67외

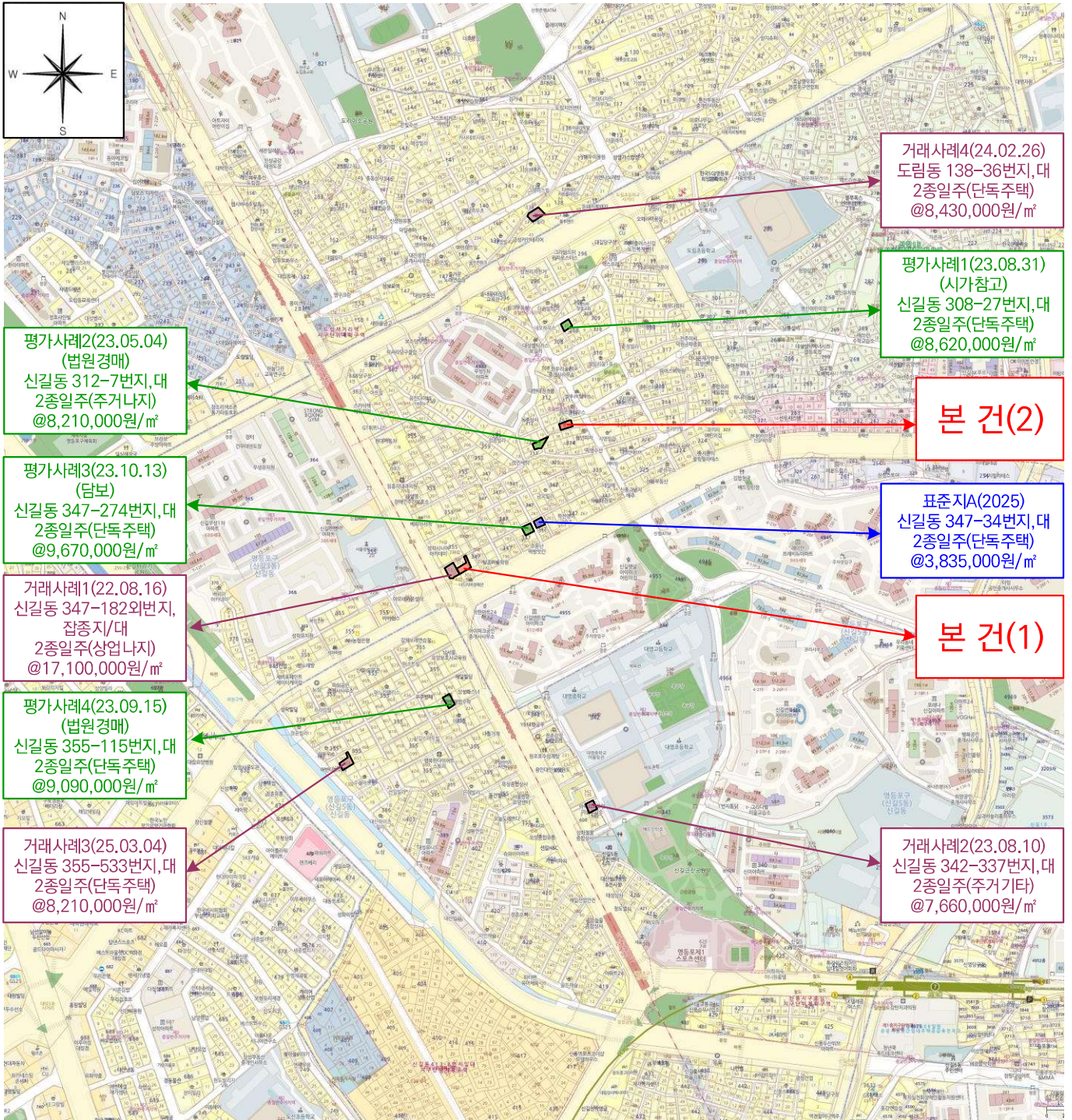
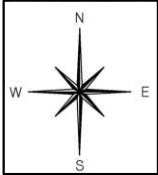


위 치 도

일련번호 : ()

소재지

서울특별시 영등포구 신길동 347-67외



본 건(2)

본 건(1)

범례



본건



표준지



평가사례



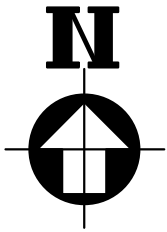
거래사례



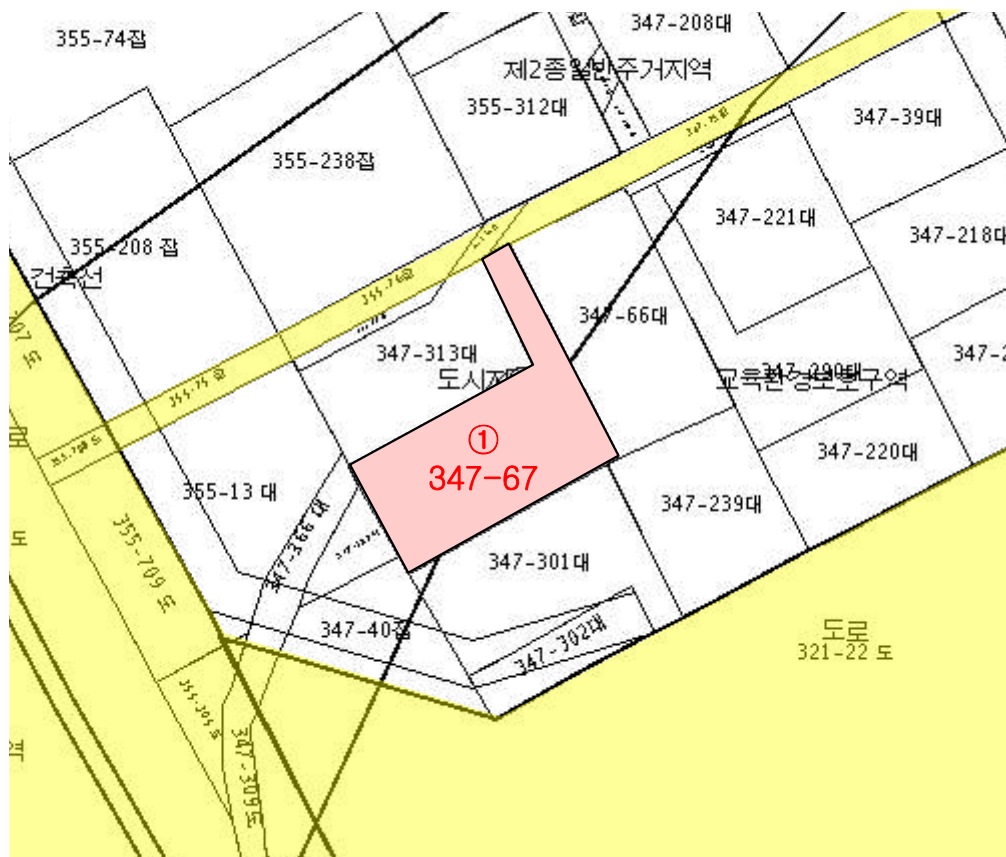
실거래가
자료

지 적 개 황 도

일련번호 : ()

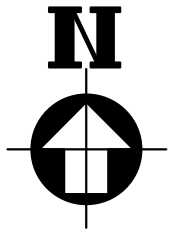


S : 1/500

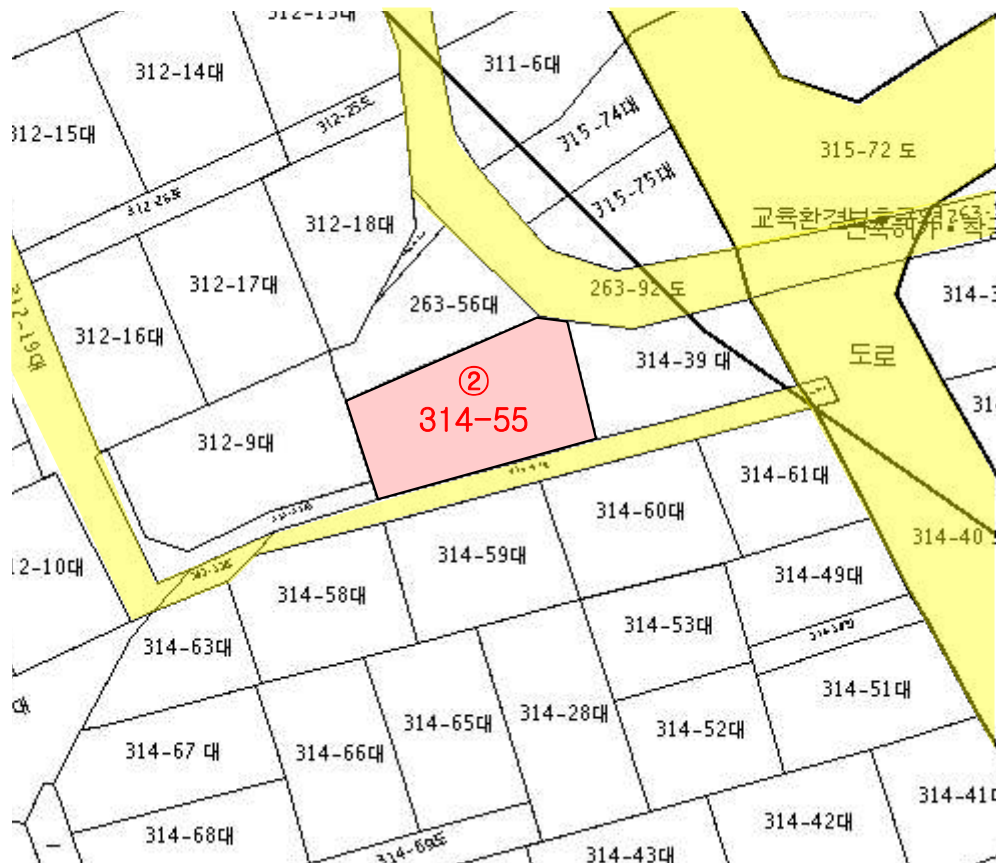


지 적 개 황 도

일련번호 : ()



S : 1/500



현 황 사 진



주위 환경 및
일련번호(1) 전경



일련번호(1) 전경

현 황 사 진



주위 환경



일련번호(2) 전경