

# 감정평가서

## Appraisal Report

감정평가서번호	D42309-2-2001
건명	서울특별시 영등포구 신길동 65-80 소재 부동산 감정평가
의뢰인	코리아신탁(주)

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.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812





인증서번호 : P230922-D102

심의일자 : 2023-09-22

## 가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42309-2-2001	발 의 처	본사
감정평가액	—금이백육십일억이천구백일십만원정 (₩26,129,100,000.-)		
물건소재지	서울특별시 영등포구 신길동 65-80번지		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	코리아신탁(주)	제 출 처	코리아신탁(주)
담당평가사	정상준		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

### 심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



## (토지 및 건설중인 자산) 감정평가표

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

감정평가사

(정 상 준)

(주)태평양감정평가법인

대표이사

정 상 준

정 해 욱



(서명 또는 인)



감정평가액 이백육십일억이천구백일십만원정 (₩26,129,100,000.-)

의뢰인	코리아신탁(주)		감정평가목적	일반시가(공매) (승인번호 : P230922-D102)		
제출처	코리아신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장, 귀제시자료 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 09. 22	2023. 09. 22	2023. 09. 22	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m) 또는 수량	종별	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	753	토지	753	33,300,000	25,074,900,000
	건설중인자산	5,254.94	건설중인자산	5,254.94	-	1,054,200,000
			이	하	여	백
	합계					₩26,129,100,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사					

정 해 욱



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 “신길역(1호선)” 남동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건설중인 자산)에 대한 일반시가(공매)목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 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 가액을 말합니다.

#### 3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가방법의 선정

### 4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

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

## ■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### 4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

건설중인 자산은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 대상물건의 총 도급 계약금액, 기 투입된 공사비원가 및 귀 제시에 따른 공정률 등을 종합 고려하여 평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

## 5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 9월 22일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 9월 22일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

## 7. 그 밖의 사항

- 시산가액 산정을 위한 단가는 유효숫자 둘째자리까지 표시함을 원칙으로 하되, 제곱미터(m<sup>2</sup>)당 가격이 100,000원 이상인 경우에는 유효숫자 셋째자리까지 표시하였습니다.
- 본건 토지 일련번호(1)은 2개의 용도지역(일반상업지역, 2종일반주거지역)에 걸쳐 소재하고 있어 감정평가 시 이를 감안하여 평가하였습니다.
- 본건 토지 지상 위 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설)로 건설 중인 자산이 있으며 귀 제시 자료(제시면적 및 공정률 등)를 근거하여 토지 및 건설중인 자산을 평가하였습니다.
- 본건 토지는 2020년 7월 13일자로 서울특별시 영등포구청장으로부터 건축허가를 득한 토지로 허가 내용은 아래와 같습니다.

건축·대수선·용도변경 허가서

건축구분	신축	허가번호	2020년 7월 13일
건축주	코리아신탁주식회사		
대지위치	서울특별시 영등포구 신길동 65-80		
대지면적(m <sup>2</sup> )	753		
건축물명칭	-	주용도	업무시설 (오피스텔 및 근린생활시설)
건축면적(m <sup>2</sup> )	451.66	건폐율(%)	59.98
연면적(m <sup>2</sup> )	5,254.94	용적률(%)	648.71

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건 개요

### 1. 토지

일련 번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 지 상 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	영등포구 신길동	65-80	753	일반상업 2종일주	건축기초공사 중 중단된 상태 토지	대	광대한면	사다리 평지	7,359,000

#### ■ 공법상 제한사항

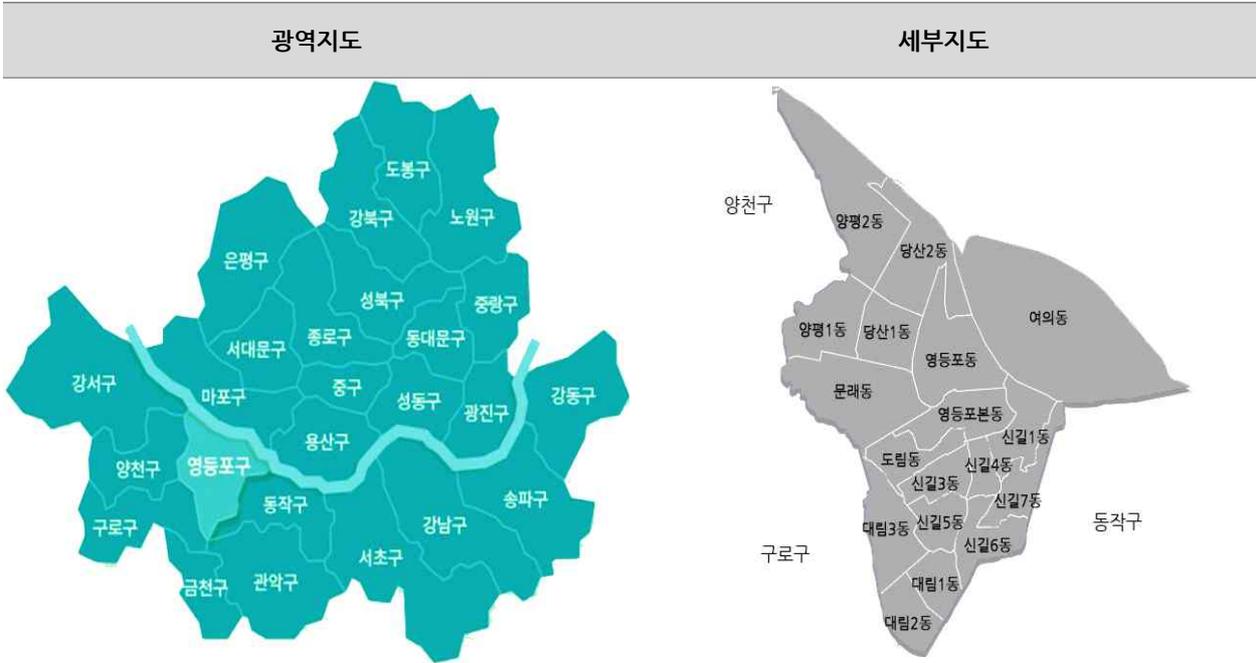
일련번호(1): 도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 건축선(건축과 문의)

### 2. 건설 중인 자산(귀 제시 자료 기준)

일련 번호	소재지	지 번	연면적(㎡)	주용도
가	영등포구 신길동	65-80	5,254.94	업무시설(오피스텔) 및 제1종근린생활시설

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 지역분석



### 1. 자연적 요인

영등포구는 서울시 남서부에 자리 잡아 시도심과는 한강을 경계로 마포대교, 원효대교, 서강대교 등과 여의도가 잇대어져 있고, 여타 지역은 양화대교, 성산대교 등과 연결되어 있습니다. 북측으로는 동서로 한강이 흐르고 있고, 서측과 남측으로는 안양천이 흐르고 있으며, 남동측 일부 지역을 제외 하고는 대체적으로 방사형의 평탄한 지세를 이루고 있습니다. 영등포구는 서울시에서 산이 없는 유일한 자치구로, 다양한 공원 등을 조성하여 지역주민에게 녹지 공간을 제공하고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 사회적 요인

### 2.1. 인구



#### ■ 인구변동 추이

연도	세대수(가구)	전년대비 증감(%)	인구수(명)	전년대비 증감(%)	세대당 인구(명)
2020	184,714	5.67	379,480	3.21	2.05
2021	187,020	1.25	376,837	-0.70	2.01
2022	188,832	0.97	375,675	-0.31	1.99

[출처: 국가통계포털]

#### ■ 전출입 현황

[단위: 명]

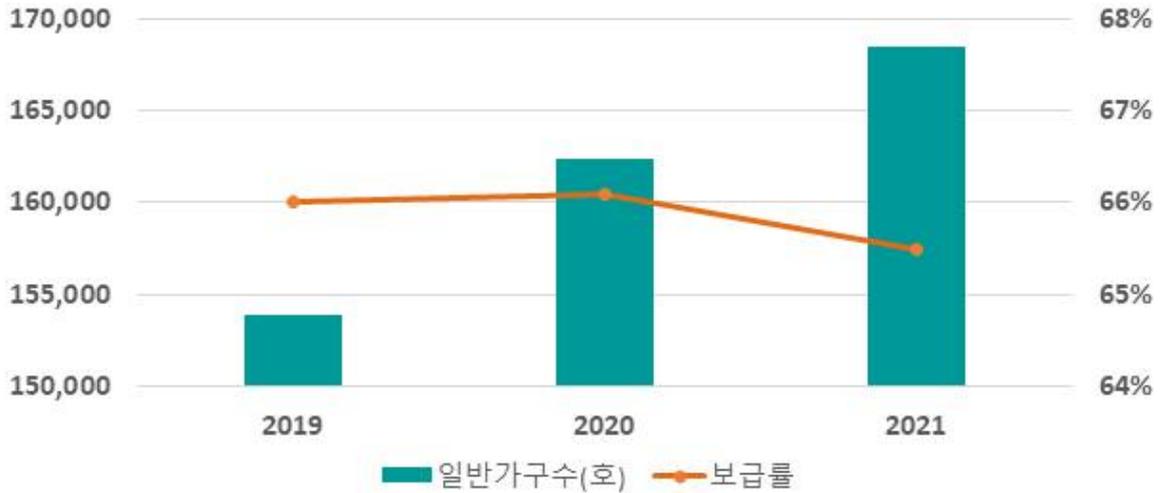
연도	총 이 동		시도내 이동		시도간 이동		순이동
	전입	전출	전입	전출	전입	전출	
2020	79,309	68,526	36,063	28,497	26,022	22,805	10,783
2021	60,565	61,108	26,801	26,255	22,369	23,458	-543
2022	53,661	53,953	22,696	23,237	20,932	20,683	-292

[출처: 국가통계포털]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2. 주택

### 2.2.1. 가구수 및 주택보급률



연도	일반가구수 (호)	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	153,923	101,603	2,133	9,868	69,946	1,502	14,595	1,182	66.0
2020	162,391	107,366	2,107	9,783	74,958	1,487	15,474	3,558	66.1
2021	168,518	110,396	2,058	9,647	77,550	1,501	16,134	3,506	65.5

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반가구수

[출처: 국가통계포털]

### 2.2.2. 주택건설실적

[기준 : 2022년 준공누계, 단위: 호]

지역	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국	443,370	37,546	35,016	39,057	8,565	323,186
수도권	239,113	9,976	12,475	35,118	5,299	176,245
서울	57,638	935	1,785	19,084	1,141	34,693

[출처: 국가통계포털]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2.2.3. 미분양현황

[단위: 호]

지역	'22.1	'22.2	'22.3	'22.4	'22.5	'22.6	'22.7	'22.8	'22.9	'22.10	'22.11	'22.12
서울	47	47	180	360	688	719	592	610	719	866	865	953
영등포구	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[출처: 국가통계포털]

## 2.3. 공공 및 편익시설

### 2.3.1. 의료기관

[단위: 개]

연도	종합병원	병원	의원	치과	한방병원	한의원	보건소	보건분소	부속의원	요양병원
2020	7	8	354	239	2	148	1	1	8	13

[출처: 영등포구 통계연보, 2021]

### 2.3.2. 교육기관

[단위: 개]

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타 학교
2020	37	23	11	12	-	-	2	2

[출처: 영등포구 통계연보, 2021]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 경제적 요인

### 3.1. 지역경제현황 분석

영등포구의 산업별 사업체 수 구성비율은 도소매업 10,905개(25.7%), 숙박·음식점업 6,954개(16.4%), 운수업 4,167개(9.8%), 제조업 3,742개(8.8%) 순으로 나타나고 있고, 2018년 대비 2019년 산업별 사업체 수는 전반적으로 감소하였으나 금융·보험업, 보건·복지서비스업, 부동산업·임대업, 숙박·음식점업, 예술·스포츠·여가서비스업, 전문·과학·기술서비스업 등의 사업체 수는 2018년 대비 증가하였습니다. 산업별 종사자 수 구성비율은 시설관리·지원서비스업 59,601명(16.0%), 금융·보험업 58,819명(15.7%), 도소매업 52,966명(14.2%) 순으로 나타나고 있고, 2018년 대비 2019년 산업별 종사자 수는 교육서비스업, 금융·보험업, 도소매업, 보건·복지서비스업, 부동산업·임대업, 숙박·음식점업, 시설관리·지원서비스업, 예술·스포츠·여가서비스업, 전문·과학·기술서비스업에서 증가하였으나 그 외는 감소하였습니다. 2019년 기준 영등포구의 사업체 수는 42,370개로서 전년에 비해 219개 감소하였으며, 전반적으로 제조업, 도소매업 등의 기존 사업유형은 감소하는 반면, 부동산업·임대업, 전문·과학·기술서비스업, 금융·보험업, 숙박·음식점업, 예술·스포츠·여가서비스업의 서비스업종 사업체가 증가하는 추세입니다. 2019년 기준 영등포구의 종사자 수는 373,478명으로서 전년에 비해 5,921명 증가하였으며 이는 금융·보험업, 부동산업·임대업, 시설관리·지원서비스업, 전문·과학·기술서비스업 등 종사자의 증가로 인한 것입니다.

### 3.2. 지가동향 분석

#### 3.2.1. 지가변동률

[단위: %]

구 분	'21년 누계	'22년 누계
영등포구(평균)	5.423	3.328
영등포동	5.265	2.916
영등포동1가	5.265	2.916
영등포동2가	5.103	2.931
영등포동3가	4.961	3.105
영등포동4가	4.961	3.105
영등포동5가	4.961	3.105

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	'21년 누계	'22년 누계
영등포동6가	4.961	3.105
영등포동7가	5.103	2.931
영등포동8가	4.925	3.192
여의도동	5.701	3.869
당산동1가	4.831	3.279
당산동2가	4.831	3.279
당산동3가	4.831	3.279
당산동4가	4.817	3.28
당산동5가	4.817	3.28
당산동6가	4.925	3.192
당산동	4.925	3.192
도림동	5.265	2.916
문래동1가	5.093	3.175
문래동2가	5.093	3.175
문래동3가	5.093	3.175
문래동4가	5.093	3.175
문래동5가	4.638	2.913
문래동6가	4.638	2.913
양평동1가	4.957	3.083
양평동2가	4.957	3.083
양평동3가	4.957	3.083
양평동4가	4.749	3.078
양평동5가	4.749	3.078
양평동6가	4.749	3.078
양화동	4.749	3.078
신길동	5.757	2.813
대림동	5.757	2.813
양평동	4.957	3.083

[출처: 부동산통계시스템]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3.2.2. 거래동향(월 평균)

구분		2021	2022
전국	거래금액(억원)	787,452.1	453,944.6
	거래건수(건)	183,004	105,746
서울특별시	거래금액(억원)	168,257.3	86,783.9
	거래건수(건)	16,763	8,635
영등포구	거래금액(억원)	6,437.9	4,896.1
	거래건수(건)	734	425

[출처: KAIS]

## 3.2.3. 표준지공시지가 변동률

[단위: %]

구분	2022	2023
전국	9.02	-6.31
서울특별시	10.95	-5.92
영등포구	12.85	-6.16

[출처: KAIS]

## 3.2.4. 지가동향 분석

영등포구는 금융, 정치의 일변지인 여의도동을 중심으로 랜드마크 빌딩인 IFC, 파크원 빌딩 입주가 원활하게 이루어지고 있어 여전히 주변의 업무용, 오피스텔 신축이 진행되고 있습니다. 과거 상업유통의 중심지였던 영등포시장 일대는 재래시장의 쇠퇴와 코로나 시국이 맞물려 상권이 빠른 쇠퇴를 보였고, 여의도 접근성, 교통인프라의 이점을 살린 주거지로의 변화가 한창 진행 중입니다. 아크로타 위스퀘어아파트 남측으로 지난해 영등포1-13구역의 관리처분인가가 완료되었고, 이와 더불어 지난 2년간의 주택분양시장의 활황으로 오피스텔, 다세대주택의 건축이 활발하게 이루어졌습니다. 재정비촉진구역에서 해제되었거나 상대적으로 지가가 낮았던 영등포시장 동측지역에서의 신축을 위한 거래가 지가상승을 견인하여 왔으며 이는 분양열기가 식어감에 따라 점차 둔화될 것으로 보입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

### 1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 절사]

기호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
		건물면적(m <sup>2</sup> )			지	목		토지거래가액(원) <sup>1)</sup>		
ㄱ	영등포구 신길동 65-82	349		일반상업 2종일주	상업용	대	2022.04.06	10,600,000,000	10,600,000,000	30,300,000
		-								
ㄴ	영등포구 신길동 95-255	383		일반상업 2종일주	업무용	대	2022.08.01	12,550,000,000	12,550,000,000	32,700,000
		-								

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

### 2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
a	영등포구 신길동 95-256	46	일반상업 2종일주	상업나지 대	2022.09.29	담보	36,000,000	-
b	영등포구 신길동 65-82	349	일반상업 2종일주	상업용 대	2022.04.27	담보	30,290,000	-
c	영등포구 신길동 96-11	142	일반상업	상업용 대	2023.02.09	담보	33,100,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
노선 상가지대	일반상업	상업용	광대로변	35,000,000 내외	본건 유사

## 4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
서울특별시 영등포구	최근 1년	대지	66.48	84.62	4

[출처: 태인법원경매정보]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 부동산 감정평가액 산출과정

### 1. 원가방식의 적용

#### 1.1. 토지 감정평가액 산출근거

##### 1.1 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

#### 가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2023.01.01]

일련 번호	비교 표준지	소재지	지 번	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	A	영등포구 신길동	65-52	522	일반상업 2종일주	상업용	대	광대세각	세장형 평지	7,879,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

비교표준지	지역	용도지역	지가변동률(%)
A	서울특별시 영등포구	상업지역	2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.067 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.053

### ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	비교 표준지	기간	계산식	시점수정치
1	A	2023.01.01 ~ 2023.09.22	$(1 + 0.00067) \times (1 + 0.00053 \times 53/31)$	1.00158

## 다. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결정 의견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

### ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

### ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.06	1.07	1.00	1.134
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면너비 등) 및 행정조건(일반상업지역 비율)에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ■ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)		용도지역	이용상황		거래일자	총거래금액(원)		토지단가(원/㎡)
			건물면적(㎡)			지	목		사용승인일	토지거래가액(원)	
거래 사례	ㄱ	영등포구 신길동 65-82	349		일반상업	상업용	2022.04.06		10,600,000,000	30,300,000	
			-		2종일주	대	-	10,600,000,000			
해당 거래사례는 건물 노후도를 고려하여 배분법을 미적용하였습니다.											

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	격차율
	비교표준지	표준지공시지가(원/㎡)					
비교사례 기준 비교표준지가액	ㄱ	30,300,000	1.02612	1.000	0.946	29,412,498	3.727
기준시점 비교표준지가액	A	7,879,000	1.00158	-	-	7,891,449	

산출내역	시점수정	영등포구 상업지역 지가변동률 (2022.04.06 ~ 2023.09.22)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.04	0.91	1.00	0.946
		비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세하나 행정조건(일반상업지역 비율)에서 열세합니다.						

## ■ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련 번호	비교 표준지	결정 의견	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	3.72

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
1	7,879,000	1.00158	1.000	1.134	3.72	33,300,000

### ■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	33,300,000	753	25,074,900,000
합계		753	25,074,900,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

### 가. 거래사례 선정

#### ■ 거래사례 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

#### ■ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	거래 사례	소재지	토지면적(㎡)		이용상황	거래일자	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			건물면적(㎡)	용도지역			지 목	토지거래가액(원)	
1	L	영등포구 신길동 95-255	383	일반상업	업무용	2022.08.01	12,550,000,000	32,700,000	
		-	2층일주	대	-	12,550,000,000			
해당 거래사례는 건물 노후도를 고려하여 배분법을 미적용하였습니다.									

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

## 다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

### ■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
L	서울특별시 영등포구	상업지역	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.403
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.311
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.081
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.001
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.007
			2023.01.01 ~ 2023.07.31 : 0.067
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.053

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	ㄴ	2022.08.01 ~ 2023.09.22	$(1 + 0.00403) \times (1 + 0.00311) \times$ $(1 + 0.00081) \times (1 - 0.00001) \times$ $(1 - 0.00007) \times (1 + 0.00067) \times$ $(1 + 0.00053 \times 53/31)$	1.00948

## 라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

## ■ 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교항목 [상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

## ■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	L	1.00	1.00	1.00	1.08	1.02	1.00	1.102
본건은 거래사례 대비 획지조건(접면너비 등) 및 행정조건(일반상업지역 비율)에서 우세합니다.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### ■ 적용단가

[적용단가 : 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련 번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가(원/㎡)
1	32,700,000	1.000	1.00948	1.000	1.102	36,400,000

### ■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	36,400,000	753	27,409,200,000
합계		753	27,409,200,000

## 3. 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	25,074,900,000	27,409,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2. 건설중인 자산 감정평가액 산출근거

본 건물은 건설중인 자산으로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 총 공사계약금액, 기성금, 기투입금액, 기준시점 현재 공정률 등을 감안하여 평가하였습니다.

### 1.2.1. 공사별 기성금 적용현황<sup>2)</sup>

공사구분	금회 작업내용 및 기성적용	기성률
건축공사	공통가설공사	가설사무실, 가설웬스, 가설전기, 가설용수 등 손료처리 36.11%
	가설공사	규준틀 설치, 낙하물방지시설, 건축물 보양, 먹매김 등 0.76%
	철근콘크리트공사	지하1층 바닥타설완료, 지하1층 벽체 철근/형틀 작업완료 11.21%
	조적, 미장, 타일, 방수, 수장, 부대, 기타 등	공사내용 없음 0.0%
토목공사	공사내용 없음 98.71%	
기계설비공사	공사내용 없음 0.0%	
전기통신공사	공사내용 없음 0.0%	
<b>합계</b>		<b>12.29%</b>

2) 출처: 귀 제시 자료

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.2. 기성금 확정현황<sup>3)</sup>

### ■ 전체 기성금 현황

구 분	공급가액(원)	부가가치세(원)	합계(원)	기성률
계 약 금 액	9,670,000,000	967,000,000	10,637,000,000	-
전회까지 누계기성	693,196,231	69,319,623	762,515,854	7.17%
금회 기성 청구(시공사)	494,793,188	49,479,318	544,272,506	5.12%
금회 기성 확정(CM)	494,793,188	49,479,318	544,272,506	5.12%
금회까지 누계기성	1,187,989,419	118,798,941	1,306,788,360	12.29%

### ■ 공사별 기성금 현황

구 분	업체명	계약금액(원)	전회까지누계 (원)	금회기성	누계기성	기성률
건축공사		5,798,081,476	81,586,000	253,059,064	334,645,064	5.77%
토목공사		764,664,000	549,717,000	205,069,000	754,786,000	98.71%
전기공사	(주)케이에프 이건설	1,166,012,378	-	-	-	0.00%
전기통신공사		980,321,776	-	-	-	0.00%
간접공사비		960,920,370	61,893,231	36,665,124	98,558,355	10.26%
<b>합 계</b>		<b>9,670,000,000</b>	<b>693,196,231</b>	<b>494,793,188</b>	<b>1,187,989,419</b>	<b>12.29%</b>

3) 귀 제시 자료

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1.2.3. 공정률을 고려한 기준시점 현재 공사비

공사비 계약금액(원)	공정률(2022.09.30. 기준) <sup>4)</sup>	공정률 적용 공사비(원)	누계기성금액(원)
9,670,000,000	18.22%	1,761,874,000	1,189,177,414

## 1.2.4. 건설중인 자산 감정평가액 결정

본건 건설 중인 자산에 대한 총 도급계약금액에 기준시점 현재 공정률을 적용할 누계기성금액과 약 48.2% 차이를 보입니다. 따라서 기준시점 현재 공정률 수준을 감안하되, 실제 투입원가 등의 가변성, 경기변동의 불확실성, 평가목적, 누계기성금액 등을 종합적으로 고려하여 본건 건설중인 자산의 가격을 다음과 같이 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
건설중인 자산	1,054,200,000

4) 본 건설중인 자산은 2022년 9월 27일부터 현재까지 공사가 잠정 중단된 상태입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정

### 1. 토지 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하 여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	25,074,900,000

### 2. 건설중인 자산 감정평가액 결정 및 결정 의견

기준시점까지 공정률, 기성금 등을 종합적으로 검토할 때, 원가적 측면에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액 으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
건설중인 자산	1,054,200,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
토지	25,074,900,000
건설중인 자산	1,054,200,000
합 계	26,129,100,000

# ( 토 지 ) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(m <sup>2</sup> )		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/m <sup>2</sup> )	금 액(원)	
1	서울특별시 영등포구 신길동	65-80	대	일반상업 2종일주	753	753	33,300,000	25,074,900,000	건축허가 득
가	서울특별시 영등포구 신길동	위지상	업무시설 (오피스텔, 근린생활 시설)	철근콘크리트조	5,254.94	5,254.94	-	1,054,200,000	건설중인 자산, 귀 제시 자료 기준
합 계							₩26,129,100,000.-		
					이	하	여	백	

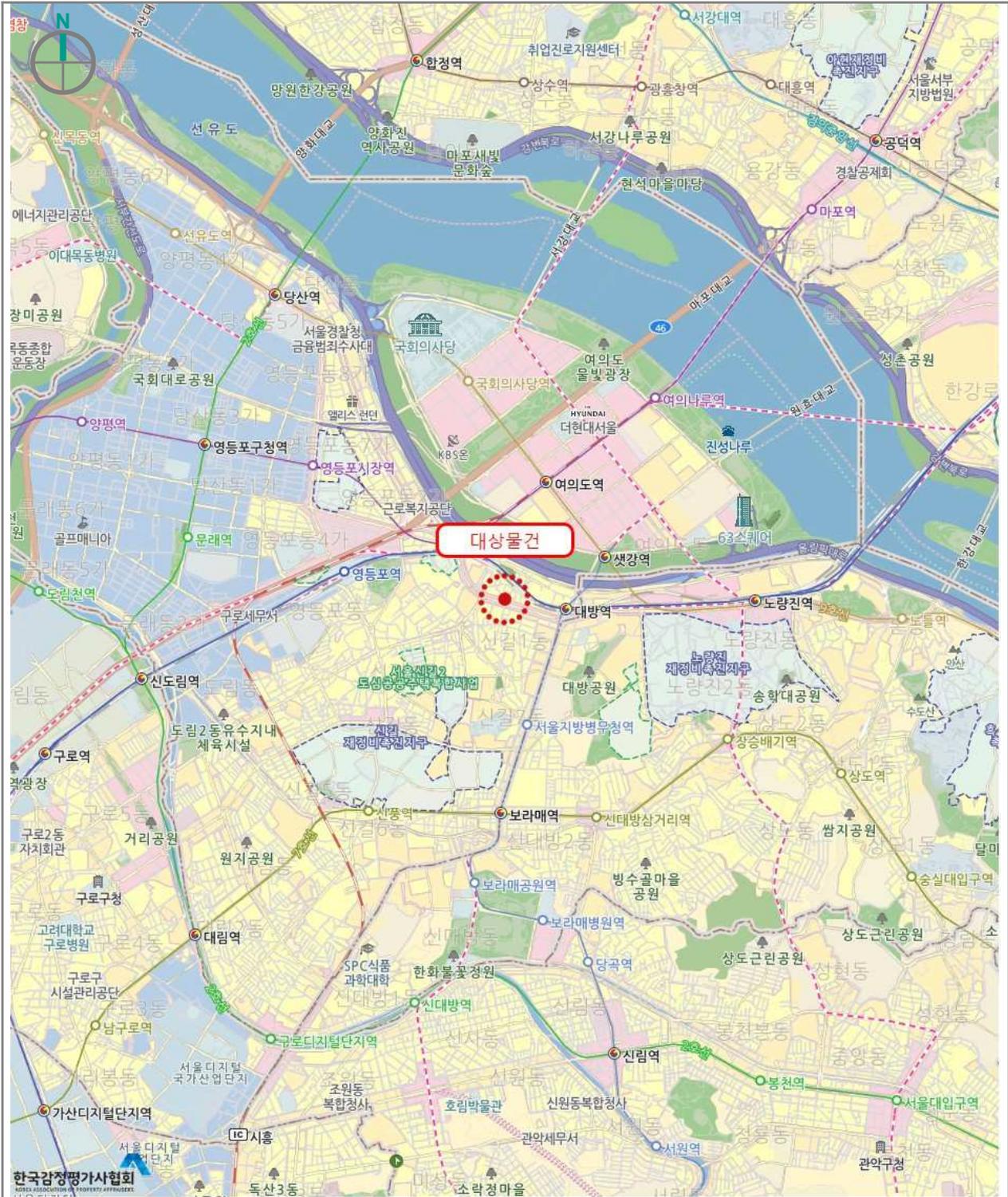
# ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 "신길역(1호선)" 남동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 노선 상가지대로서 제반 입지여건은 양호합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 지하철역(1호선 신길역)이 인근에 소재하여 교통환경은 양호합니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 본건 남측으로 광대로와 접합니다.
지 세 및 형 상	일련번호(1) : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 사다리 평지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 본건은 건축기초공사 중 중단된 상태의 토지입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	일련번호(1) : 도시지역, 일반상업지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 건축선(건축과 문의)
제시목록 외의 물건	해당사항 없습니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	해당사항 없습니다.

# 광역위치도

소재지

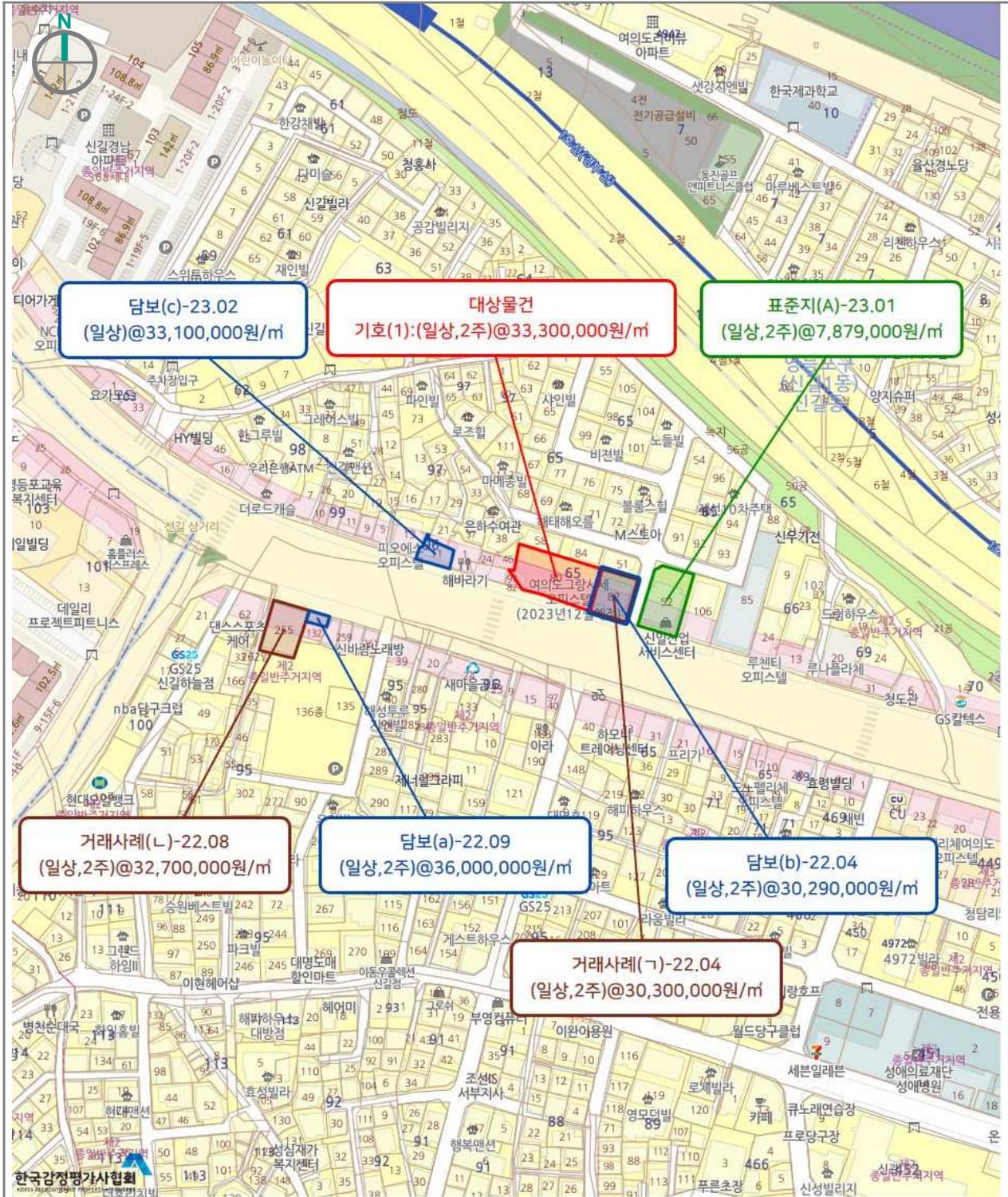
서울특별시 영등포구 신길동 65-80



# 상 세 위 치 도

소재지

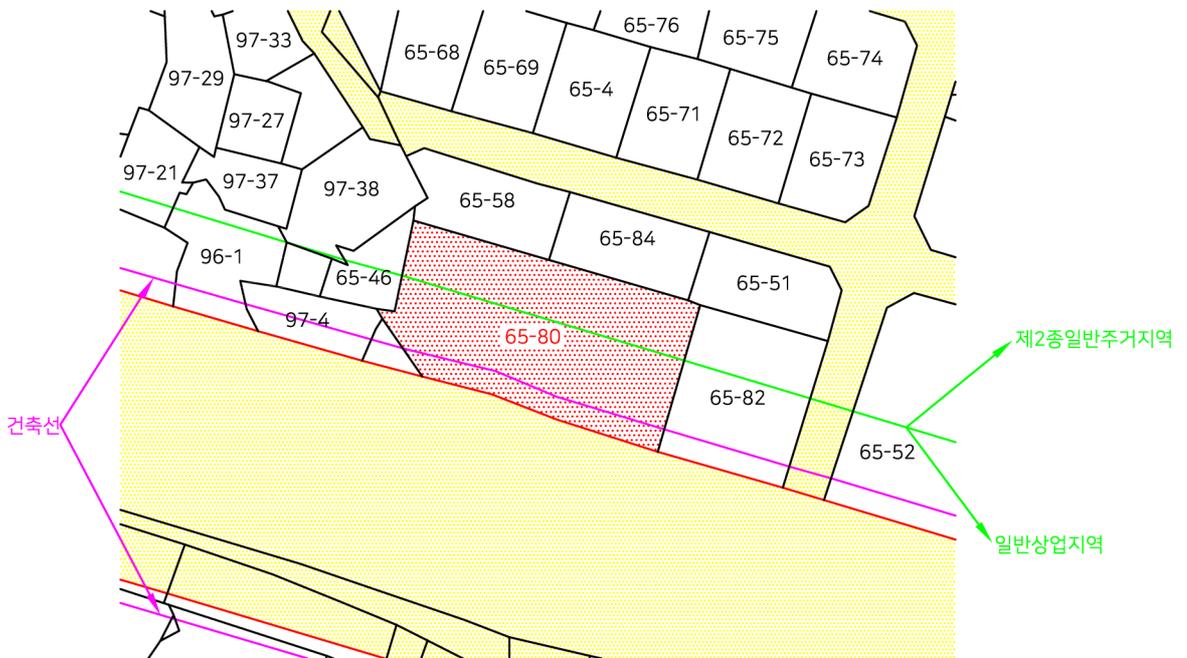
서울특별시 영등포구 신길동 65-80

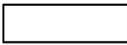


# 지 적 개 황 도



지적개황도 S= 1 / 1000

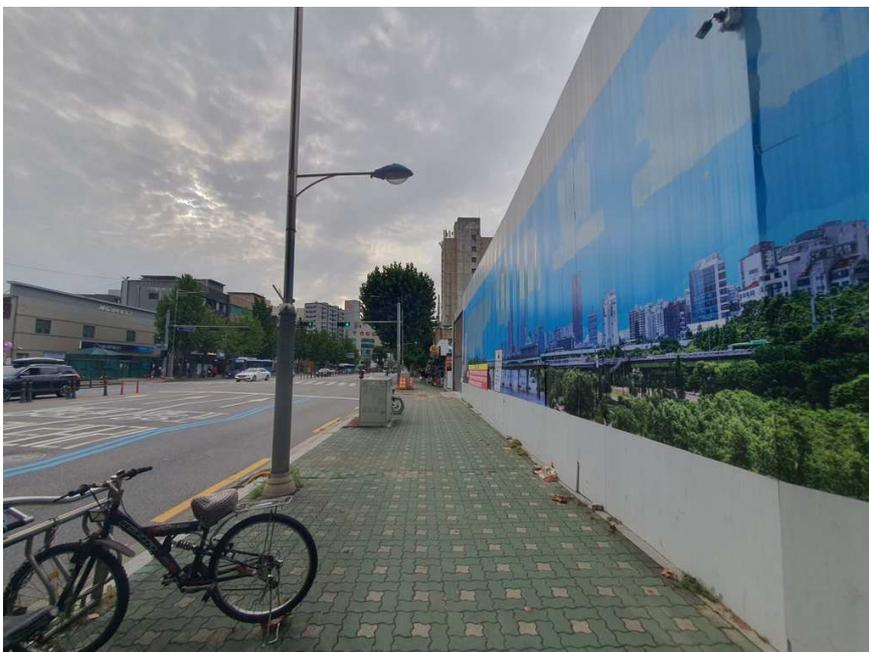


범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도 로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계 획 도 로 선	 평가건물 3층 이상	 용도지역구분선

# 사 진 용 지



주위전경



주위전경

# 사 진 용 지

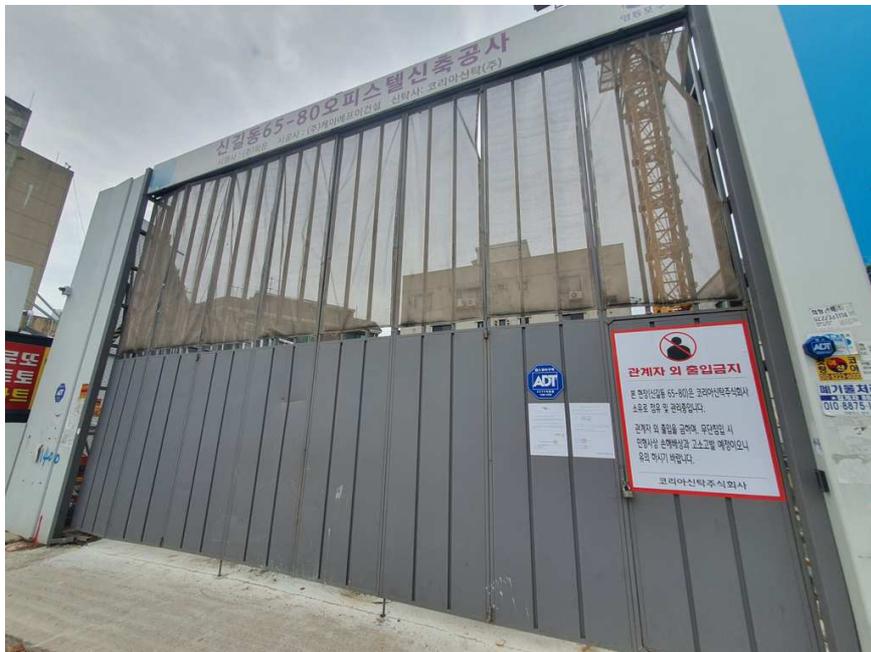


주위전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건전경