# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | | |
|---|---|---|
| 건 | 명: | 주식회사무궁화신탁소유물건<br>(2025타경13141) |
| 의 뢰 | 인: | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 김태현 |
| 감정평가서번호: | | 이정25092601 |

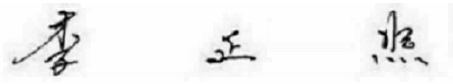
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

이정희감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** 이 정 희  (인)

| 감정평가액 | 팔억사천칠십팔만사천오백원정(₩840,784,500.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울북부지방법원<br>사법보좌관 김태현 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울북부지방법원 경매7계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 주식회사무궁화신탁<br>(2025타경13141) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.10.16 | 2025.10.01 ~ 2025.10.16 | 2025.10.17 |

| 감정평가내용 | 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 | 95.2 | 토지 | 95.2 | 8,760,000 | 833,952,000 |
| | 건물 | 33.06 | 건물 | 33.06 | 125,000 | 4,132,500 |
| | 제시외건물 | (27) | 제시외건물 | 27 | 100,000 | 2,700,000 |
| | **합 계** | | | | | ₩840,784,500 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가 개요

**1.** 본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 "서울홍파초등학교" 남동측 인근 에 위치하는 토지, 건물에 대한 서울북부지방법원의 경매업무와 관련된 감정평가입니다.

**2. 기준가치 및 감정평가 조건**

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인"시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 별도의 조건은 없습니다.

**3. 기준시점**

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2025년10월 16일을 기준시점으로 하였습니다.

**4. 감정평가 방법**

1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 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" 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로, 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 5. 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별지가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 청량리동 548 | 대 | 95.2 | 단독주택 | 3종일주 | 세각 (불) | 사다리 평지 | 3,471,000 |

## 6. 그 밖의 사항

본건 등의 감정평가를 위하여 2025년. 10월 01일에 현장조사를 실시하였으나
본건 폐문부재로 외부관찰, 공부상 도면등, 본건등의 평가전례등과 주민등의 탐문을
참고하여 물적동일성을 확인하였습니다.

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 토지가액의 산출근거

### Ⅱ-1. 토지가액(단가)의 산출

**1. 감정평가방법의 적용**

「감정평가에관한규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인등의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용합니다.

**2. 비교표준지 선정**

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목,주위환경등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

( 공시기준일: 2025. 01. 01 )

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 청량리동 528 | 대 | 49.6 | 단독주택 | 3종일주 | 세로 (불) | 세장형 평지 | 3,407,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**3.** 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사 발표하는 지가변동률중 비교표준지가 소재하는 시.군.구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

동대문구 주거지역

| 기 간 | | 변 동 율 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 초일 | 말일 | | |
| 2025. 01. 01 | 2025. 08. 01 | 1.892 | |
| 2025. 08. 01 | 2025. 08. 31 | 0.256 | |
| 2025. 01. 01 | 2025. 10. 16 | 2.279 | (1 + 0.01892) x (1 + 0.00256 x 46/31) = 1.02279 |

※ 2025.09.01 ~ 2025.10.16까지의 지가변동률은 가격시점 현재 미고시된 상태이므로 2025년 08월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

**4.** 지역요인 비교

표준지와 본건은 동일수급권내 동일용도지역으로서 인근지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함. (비교치 100/100)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**5.** 개별요인 비교

| 구분 | | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 조건 | 항목 | 세항목 | 표준지 | 대상지 | |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장 계통 및 연속성 | 100 | 1.00 | 유사함 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 편의성 | 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.00 | 1.00 | 유사함 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 학교, 공원등과의 거리 및 편의성 | | | |
| 환경 조건 | 일조등 자연환경 | 일조, 통풍, 조망, 경관 등 | 1.00 | 1.00 | |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 적합성 | | | |
| | 공공시설 및 처리시설의 상태 | 상수도, 하수도, 도시가스 | | | |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소 등의 유무 | | | |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 맹지 등 | 1.00 | 1.05 | 면적 적정성에서 우세 |
| | 방위 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 | | | |
| | 접면도로상태 | 각지, 2면획지 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제 정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 1.00 | |
| | | 기타규제 | | | |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향, 기타 | 1.00 | 1.00 | |
| 누계 | | | 1.00 | 1.05 | 열세 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「 감정평가에 관한 규칙 」제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석, 대법원판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가)} \quad \text{사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}}{\text{(표준지 공시지가 시점수정)} \quad \text{공시지가 x 시점수정}}$$

(1) 인근 거래사례

(자료출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서등)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거래사례 1 | 소재지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 *** | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(㎡) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 3종일주 | 대 | 22.06 | 6,830,000 | **218,400,000** |
| | 건 물 | 기타공공시설 | | 23.1 | 2001- 09- 26 | **2023.01.05** |
| 토지단가 | | [218,400,000 – {(1,500,000 × 25 / 50 × 23.1}] / 22.06 ≒@ **9,114,900**원/㎡<br>[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | |
| 토지건물특성 | | 평지 세장형 광대한면 / 철근구조 | | | | |
| 비 고 | | - | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거래사례 2 | 소재지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 **215-** ** | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(㎡) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 3종일주 | 대 | 59.8 | 4,005,000 | **600,000,000** |
| | 건 물 | 단독주택 | | 122.93 | 1993- 08- 24 | **2025.09.01** |
| 토지단가 | [600,000,000 – {(1,200,000 × 13 / 45 × 122.93}] / 59.8 ≒**@ 9,320,800**원/㎡<br>[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 토지건물특성 | 평지 사다리 세로(불) / 벽돌구조 | | | | | |
| 비 고 | - | | | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거래사례 3 | 소재지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 **215-** ** | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(㎡) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 3종일주 | 대 | 58.9 | 3,923,000 | **430,853,500** |
| | 건 물 | 토지만 거래 | | | | **2025.06.04** |
| 토지단가 | [430,853,500 – {(1,400,000 × 13 / 50 × 0}] / 58.9 ≒**@ 7,315,000**원/㎡<br>[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 토지건물특성 | 평지 부정형 세로(불) | | | | | |
| 비 고 | - | | | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 거래사례 4 | 소재지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 **445-** ** | | | | |
| | 구 분 | 용도지역 | 지목 | 면적(㎡) | 개별공시지가(원/㎡) | 거래가격(원) |
| | | 용 도 | | 총면적(㎡) | 사용승인일자 | 거래시점 |
| | 토 지 | 3종일주 | 대 | 102.9 | 3,364,000 | **1,050,000,000** |
| | 건 물 | 단독주택 | | 26.45 | 1950- 03- 10 | **2025.06.14** |
| 토지단가 | [ 1,050,000,000 – {(1,400,000 × 0 / 50 × 26.45}] / 102.9 ≒**@ 10,204,100원/㎡**<br>[거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가 | | | | | |
| 토지건물특성 | 평지 자루형 세로(불) | | | | | |
| 비 고 | **건물고려없이 토지만으로 고래-** | | | | | |

(2) 인근 평가사례

( 출처: 감정평가사협회 평가정보 )

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 용도지역(이용상황) | 토지단가(원/㎡) | 토지특성 | 평가목적 기준시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 청량리동 *** | 대 | 222.8 | 3종일주 상업용 | 9,300,000 | 사다리 평지 소로한면 | 담보 250326 |
| 6 | 청량리동 *** | 대 | 32.7 | 3종일주 상업용 | 9,350,000 | 사다리 평지 소로각지 | 경매 241103 |
| 7 | 청량리동 *** | 대 | 97.2 | 3종일주 상업용 | 12,676,000 | 세장형 평지 광대한면 | 시가 220809 |
| 8 | 청량리동 *** | 대 | 43.3 | 3종일주 상업용 | 12,500,000 | 세장형 평지 광대한면 | 시가 220809 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 거래사례 및 평가사례중 평가사례 6을 선택하여 비교하였음.

| 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 목적 | 용도 지역 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 청량리동 *** | 대 | 32.7 | 2024. 11.03 | 9,350,000 | 경매 | 3종일주 | 사다리 평지 /소로각지 |

(4) 시점수정

| 기 호 | 기 간 | 지가변동률 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 사례 6 | 2024.11.03 ~ 2025.10.16 | 1.02744 | 동대문구 주거지역 |

(5) 지역요인 비교

거래사례 6과 비교표준지 A는 인근 동일용도지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

| 기호 | 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 표준지 A | 사례 6 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.855 |

※ 거래사례 6에 비해 표준지 A는 가로조건(가로의 폭), 획지조건(접면도로) 등에서 열세임.

(7) 평가선례를 기준한 표준지가액

| 구분 | 선례토지단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 사례 6 | 9,350,000 | 1.02744 | 1.00 | 0.855 | 8,213,610 |

(8) 기준시점의 표준지가액

| 구분 | 공시지가(원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 산정단가(원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 표준지 A | 3,407,000 | 1.02279 | 1.00 | 1.00 | 3,484,640 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(9) 그 밖의 요인 보정치 산출

| 구분 | 평가선례기준 표준지가액(원/㎡) | 기준시점의 표준지가액(원/㎡) | 산출보정치 | 결정보정치 |
|---|---|---|---|---|
| 사례 1 | 8,213,610 | 3,484,640 | 2.357 | 2.35 |

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근의 중로변의 본건과 유사한 주거용지의 토지시세는
약 @7,000,000~9,200,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 거래가격 및 가격수준과 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 135% 상향 보정함이 타당하다고 사료됨. (2.35)

**7. 공시지가 기준법에 의한 토지가액(단가)의 결정**

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3,470,000 | 1.02279 | 1.00 | 1.05 | 2.35 | 8,757,350 | 8,760,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ- 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액(단가)의 산출

### 1. 거래사례의 선정

인근의 거래사례중 대상토지와 위치적.물적 유사성이 인정되고 공법상제한사항이 유사하며 시점수정, 사정보정이 가능한 거래사례 3을 선정함.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | 용도지역(이용상황) | 거래단가(원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 청량리동 215- ** | 대 | 58.9 | 3종일주(주거나지) | 7,315,000 | 2025.06.04 | 부정형/평지/세로(불) |

### 2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

### 3. 시점수정

| 기 호 | 기 간 | 지가변동률 (%) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 거래사례 3 | 2025.06.04 ~ 2025.10.16 | 1.01125 | 동대문구 주거지역 |

### 4. 지역요인의 비교

거래사례 3과 본건은 인근 동일용도지역에 입지하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**5.** 개별요인의 비교

| 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 사례 3 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.155 |

※ 거래사례 3 대비 본건은 접근조건(교통시설과의 편의성), 획지조건(접면도로, 형상)등에서 우세임.

**6.** 거래사례비교법에 의한 토지가액(단가)의 결정

| 기호 | 거래사례 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 7,315,000 | 1.01125 | 1.00 | 1.155 | 8,543,870 | 8,540,000 |

## Ⅱ- 3. 시산가액의 검토와 토지가액(단가)의 결정

**1.** 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

| 구 분 | 공시지가기준법 등 | 거래사례비교법 등 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 토 지 | **8,760,000** | **8,540,000** | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**2. 감정평가액(단가) 결정 의견**

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 평가액인 토지단가 **@8,760,000원/㎡**으로 결정하였습니다.

## Ⅲ. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

### 2. 대상건물 개요

| 구 분 | 구 조 | 면적(㎡) | 용 도 | 사용승인일 |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 목조 세멘기와지붕 | 33.06 | 일반주택 | 공부상 미상 |

### 3. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

( 한국부동산연구원 건물신축단가표 )

| 분류번호 | 용 도 | 구 조 | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1-1-1-1 | 일반주택 | 목조 시멘트기와지붕 | 3 | 1,164,000 | 40<br>(30~40) |

2) 부대설비 보정단가 결정

( 한국부동산연구원 건물신축단가표 )

| 설비 종류 | 설 비 내 역 | 보정단가(원/㎡) |
|---|---|---|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 52,000원<br><br>(재조달원가에 포함) |
| 위생설비, 급배수 | 기본적인 위생설비 | |
| 난방설비 | 온수 보일러설비 | |

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 재조달원가의 산정

사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비, 현황 등을 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 구분 | 이용상황 | 재조달원가(원/㎡) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단층 | 일반주택 | 1,250,000 | |

**4.** 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 감가수정방법인 정액법 · 정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법중, 본건은 건물의 노후화가 심하고 경제적 내용년수도 경과한 것으로 보아 잔존가치는 1/10을 적용함.

| 구 분 | 내용년수 | 경과년수 (실제) | 유효잔존 내용년수 | 잔존 가치율 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 단층 | 35 | 35 | 4 | 4/40 | 정액법 |

**5.** 건물가액(단가)의 결정

| 구분 | 이용상황 | 재조달원가 (원/㎡) | 잔존 가치율 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 일반주택 | 1,250,000 | 5/35 | 125,000 | 125,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**6. 제시외 건물**

본건 토지상에 제시외 건물 패널조 패널지붕 단층 주택 약 27㎡가 소재하여 관찰감가법에 의하여 별도 평가하였습니다.

[ 이 하 여 백 ]

# 토지건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 단가 | 감정평가액 금액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 서울특별시 동대문구 청량리동 | 548 | 대 | 제3종일반주거 | 95.2 | 95.2 | 8,760,000 | 833,952,000 | |
| 2 | 위지상 [도로명주소] 동대문구 약령시로17길 54-3 | | 주택 | 목조 와즙 단층주택 | 33.06 | 33.06 | 125,000 | 4,132,500 | 1,250,000 x 1/10 |
| | [제시외건물] 위지상 | | 주거용 | 패널조 패널지붕 | (27) | 27 | 100,000 | 2,700,000 | 관찰감가 |
| | **합 계** | | | | | | | **₩840,784,500.-** | |
| | | | | 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 동대문구 제기동 소재 "서울홍파초등학교" 남동측 인근에 위치하며
주위는 제기동 전래시장및 주변상가와 후면 주택으로 이루어진 후면주택지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입은 불가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재함.

## (3) 형태 및 이용상태

인접토지와 등고평탄한 사다리형의 토지로서 단독주택 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측, 남측, 동측으로 노폭 약 2미터의 도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(학교환경위생정화
구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>
대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역
<수도권정비계획법>
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대.
지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

# 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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 건물 감정평가요항표



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

## (1) 건물의 구조

본건은 목조 기와지붕 단층주택으로서

외벽 : 연와조적 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일마감
창호 새시 창호임.

## (2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

상하수도 급배수시설 및 난방시설등임.

## (4) 부합물 및 종물

본건 토지상에 패널조 패널지중 주거용시설 약 27제곱미터가 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

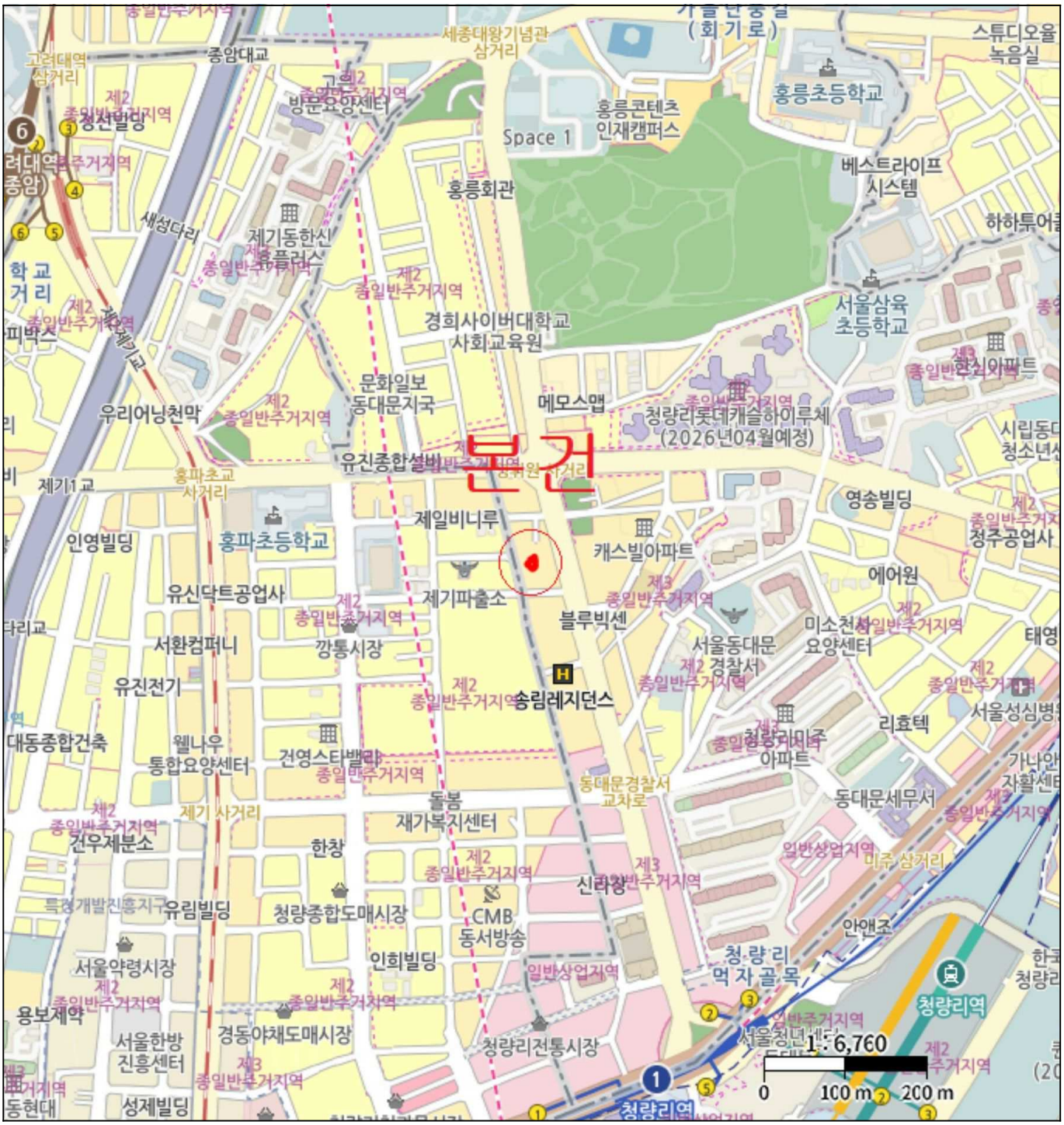
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 548 |
|---|---|



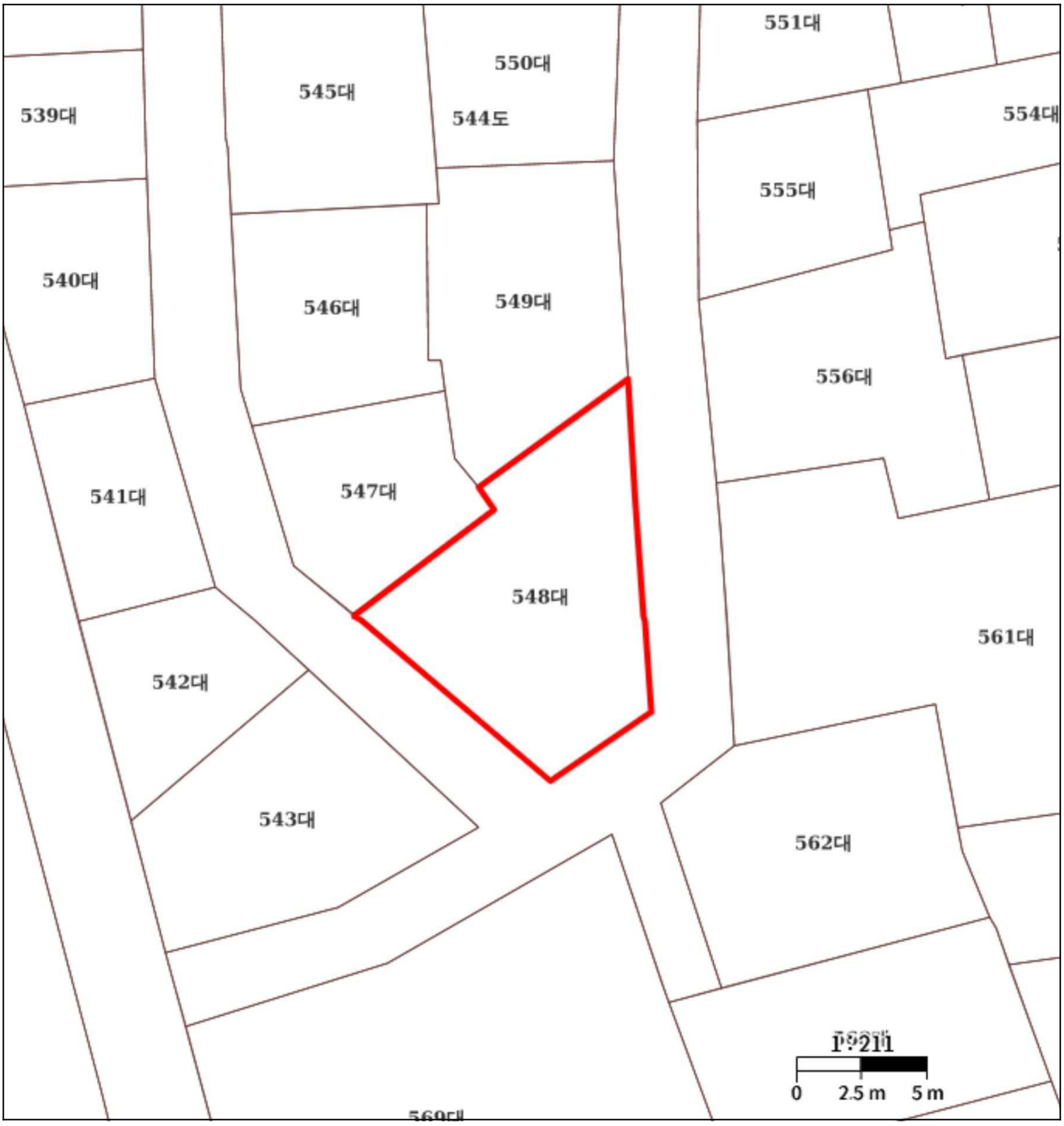
# 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 548 |
|---|---|

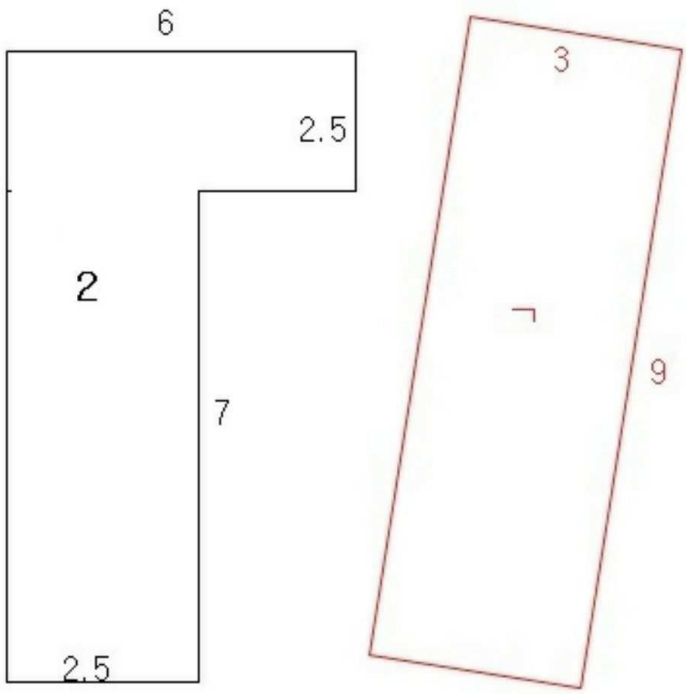
# 지 적 도




551대
550대
545대
544도
554대
539대
555대
540대
546대
549대
556대
541대
547대
548대
561대
542대
543대
562대
1:211
0
2.5 m
5 m
569대

# 건 물 개 황 도






## 면적산출근거

2. 목조 와즙 단층주택 : 2.5 x 7 + 2.5 x 6 = 32.5㎡

## 제시외건물

ㄱ. 패널조 패널지붕 단층주택 : 3 x 9 = 27㎡

# 내 부 구 조 도

| 소 재 지 | 서울특별시 동대문구 청량리동 548 |
|---|---|

54-3

548
54-3

54-1