

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김종일 소유물건(2024타경3107)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: ES2024-0517-1042

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.

감정평가사사무소 이에스플러스

(토지)감정평가표

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

감정평가사
조은이

(인)

감정평가액	삼천사십일만구천원정(₩30,419,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김종일 (2024타경3107)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.27	2024.05.22 ~ 2024.05.27	2024.05.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 66x- 8	토지	1 66x- 8	3,620,000	29,865,000
	토지	31 31x---- 2,632	토지	31 31x---- 2,632	1,520,000	554,000
		이	하	여	백	
합계						₩30,419,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 노원구 중계동 소재 '노원우체국' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 법원의 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 결정하였음.

(2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법규 및 감정평가 일반이론에 근거하여 평가하였음.

(2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가 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 "공시지가기준법"으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024.05.27를 기준시점으로 함.

5. 실지조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024.05.24에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- (1) 귀 제시목록상 소유자 김종일의 매각지분(기호1의 1/8전부, 기호2의 31/2,632전부)이 등기 사항전부증명서상 지분 현황과 토지대장 공유지연명부상 지분 현황이 서로 불일치하므로 경매진행시 이를 재확인하시기 바랍니다.
- (2) 본건 감정평가시 위성 및 육안으로 보아 도로로 이용되고 있는것으로 판단되는 부분은 이를 감안하여 평가하였으므로 경매참여시 이를 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 현황 "도로"의 경우 주위토지의 통행로로 이용되는 점 및 위성자료를 참고하였으므로, 추후 측량등을 통하여 이용상황 및 주위와의 경계부분을 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

본건 토지는 감정평가 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 "공시지가기준법"으로 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2. 대상 토지의 개요

[서울특별시 노원구]

(귀 제시목록)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상	비고
1	중계동	41-7	66.0	대	단독	1종일주	세로(불)	사다리 평지	-
2	중계동	41-11	31.0	대	도로등	1종일주	-	- 평지	현황 "도로"

3. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지의 선정

본건의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중에서 본건과 용도지역, 주위환경, 이용상황 등 제반 가격형성요인이 동일 또는 유사하여 평가대상토지와 비교가능성이 높은 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[서울특별시 노원구]

[2024.01.01]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로접면	형상	공시지가 (원/㎡)
A	중계동	41-9	298	대	단독주택	1종일주	세로(가)	세장형 평지	2,274,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 시점수정

1) 자가변동률 (2024.01.01 ~ 2024.05.27)

시군구	용도지역	자가변동률 (시점수정치)	비 고
서울특별시 노원구	주거지역	0.657% (1.00657)	2024-01-01 ~ 2024-04-30 : 0.538 2024-05-01 ~ 2024-05-27 : 0.119 (1 + 0.00538) * (1 + 0.00132 * 27/30) ≒ 1.00657

*2024년 05월 이후의 변동률은 미 발표로 인하여 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

2) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 당해지역의 자가변동추이를 적절히 반영하지 못하고 있는 것으로 판단되어 당해지역의 자가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

(3) 지역요인 비교

비교표준지와 평가대상 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

(4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 아래 비교항목에 의거 격차율로 산정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 주택지대

개 별 요 인		
조 건	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	자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장등의 유무 등
획지조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비교
기호(1)	0.90	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855	-
결정의견	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 및 획지조건 열세함.							
기호(2)	0.90	1.00	1.00	0.40	1.00	1.00	0.360	-
결정의견	본건은 비교표준지(A) 대비 가로 및 획지조건(대부분 도로) 열세함.							

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원판례"2003다 38207판결(2004.05.14선고), "2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역 평가선례

[서울특별시 노원구]

(자료출처:KAPA HUB)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	가격시점	비고
ㄱ	중계동	24- 3*	대	1종일주	4,910,000	2022.03.02	시가참고
ㄴ	중계동	363- *	대	1종일주	4,460,000	2022.04.28	담보
ㄷ	중계동	41- *	대	1종일주	3,992,000	2021.03.17	법원경매
ㄹ	중계동	176- 4*	대	2종일주	5,000,000	2023.09.08	법원경매

3) 인근지역 거래사례

[서울특별시 노원구]

(자료출처:한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	단가 (원/㎡)	거래시점	비고(배분법)
1	중계동	3*-**	대	1종일주	6,000,000	2021.07.26	-
2	하계동	1**-4*	대	1종일주	5,445,000	2022.04.01	-

*사례의 거래가격 및 거래시점은 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 비교사례의 선정

인근지역에 위치한 평가전례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기의 평가전례 기호(ㄷ)를 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 비교사례로 선정함.

5) 그 밖의 요인 보정치 산출

가. 산식

$$\frac{\text{사례기준 공시지가}}{\text{공시지가 시점수정}} = \frac{(\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{(\text{공시지가} \times \text{시점수정})} = \text{그 밖의 요인 보정률}$$

나. 보정치 산정

- 표준지(A)와 사례(ㄷ) 비교

구분	사례/ 표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개 별 요 인							산정단가
				가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계	
사례기준 표준지가격	3,992,000	1.06548	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	4,253,396
시점수정 :	2021.03.17 ~ 2024.05.27		서울특별시 노원구 주거지역 1.06548							-	
지역요인 :	유사함.										
개별요인 :	표준지가 사례와 동일함.										
공시지가 시점수정	2,274,000	1.00657		-							2,288,940
기타요인 보정치 = 사례기준 표준지가격 / 공시지가 시점수정											1.858

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가액수준 및 감정평가선례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	보정치
A	1.850

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

비교표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 기타요인을 비교 보정하여 적용 단가를 산출하였음.

본건 기호	표준지공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	(A)	2,274,000	1.00657	1.00	0.855	1.850	3,620,531	3,620,000
2	(A)	2,274,000	1.00657	1.00	0.360	1.850	1,524,434	1,520,000

* 적용단가 만단위미만 절사함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 비교사례 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음. (재개발사업지구내의 사례는 비교가능성이 떨어져 배제하였음)

[서울특별시 노원구]

(자료출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지번	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	가격시점	비고(배분법)
2	하계동	1**-4*	대	1종일주	5,445,000	2022.04.01	-

*사례의 거래가격 및 거래시점은 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

(2) 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로 본건은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

(3) 시점수정 (서울특별시 노원구)

사례	용도지역	기간	지가변동률	시점수정치	비고
2	주거지역	2022.04.01 ~ 2024.05.27	2.306%	1.02306	-

*2023월 05월 이후의 변동률은 미 발표로 인하여 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

(4) 지역요인 비교

거래사례 토지와 평가대상 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
(1)	2	0.87	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.661	-
결정의견		본건 기호(1)는 거래사례(2) 대비 가로 및 접근조건, 획지조건에서 열세함.							
(2)	2	0.87	0.80	1.00	0.40	1.00	1.00	0.278	-
결정의견		본건 기호(2)는 거래사례(2) 대비 가로 및 접근조건, 획지조건(대부분 도로)에서 열세함.							

(6) 토지단가의 산정

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

본건 기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1)	2	5,445,000	1.00	1.02306	1.00	0.661	3,682,141	3,680,000
(2)	2	5,445,000	1.00	1.02306	1.00	0.278	1,548,616	1,540,000

* 적용단가 만단위미만 절사함.

5. 각 방법에 의한 산정된 토지단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 토지단가의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가는 동 규칙 제11조에 근거한 거래사례비교법으로 산출한 토지단가와 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시기준법에 의한 토지단가를 기준으로 토지단가를 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	3,620,000	3,680,000	3,620,000
(2)	1,520,000	1,540,000	1,520,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구 분		면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호(1)	66	× $\frac{1}{8}$	3,620,000	29,865,000	김종일 지분 8분의 1 전부
	기호(2)	31	× $\frac{31}{2,632}$	1,520,000	554,000	김종일 지분 2,632분의 31 전부
합 계					₩30,419,000	

* 감정평가액 천단위미만 절사함.

2. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 감정평가선례와 거래시세 수준, 가격동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 제반법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 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 노원구 중계동	41-7	대	제1종일반주거	1 66x-- 8	1 66x-- 8	3,620,000	29,865,000	김종일 지분 8분의 1 전부
2	서울특별시 노원구 중계동	41-11	대	제1종일반주거	31 31x----- 2,632	31 31x----- 2,632	1,520,000	554,000	김종일 지분 2,632분의 31 전부
합 계								₩30,419,000.-	
				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 노원구 중계동 소재 '노원우체국' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독, 다세대주택, 아파트단지 등이 혼재되어있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접필지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서, 주거용(나지)으로 이용중임.
기호(2) : 인접필지와 대체로 등고평탄한 토지로서, 대부분 도로 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적상 맹지이나, 인접필지 현황도로로 통행하고 있음.
기호(2) : 지적상 맹지이나, 대부분 인접필지 현황도로와 연결된 통행로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

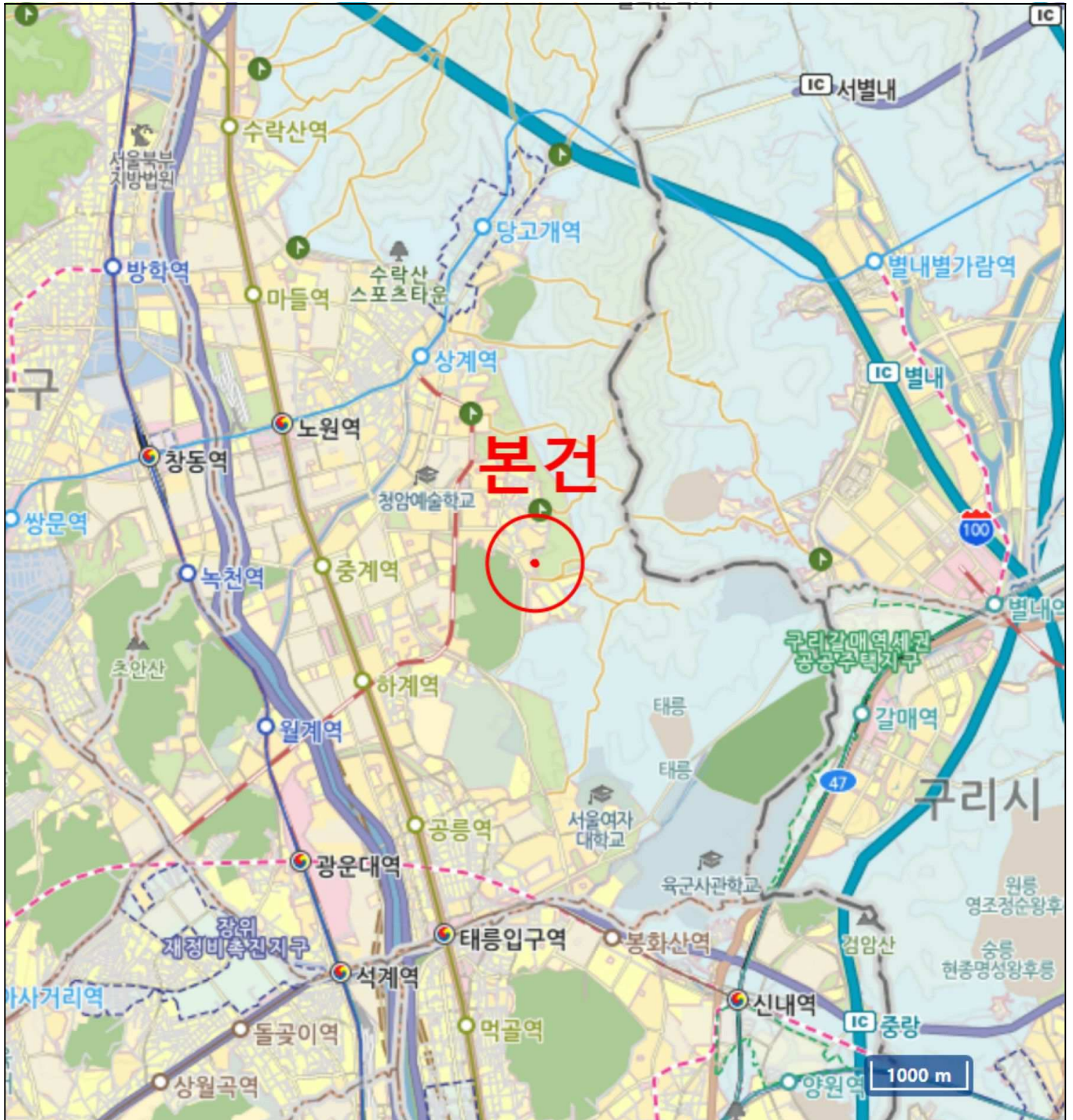
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미 상 임.

광역 위치도



소재지 서울특별시 노원구 중계동 41-7, 41-11



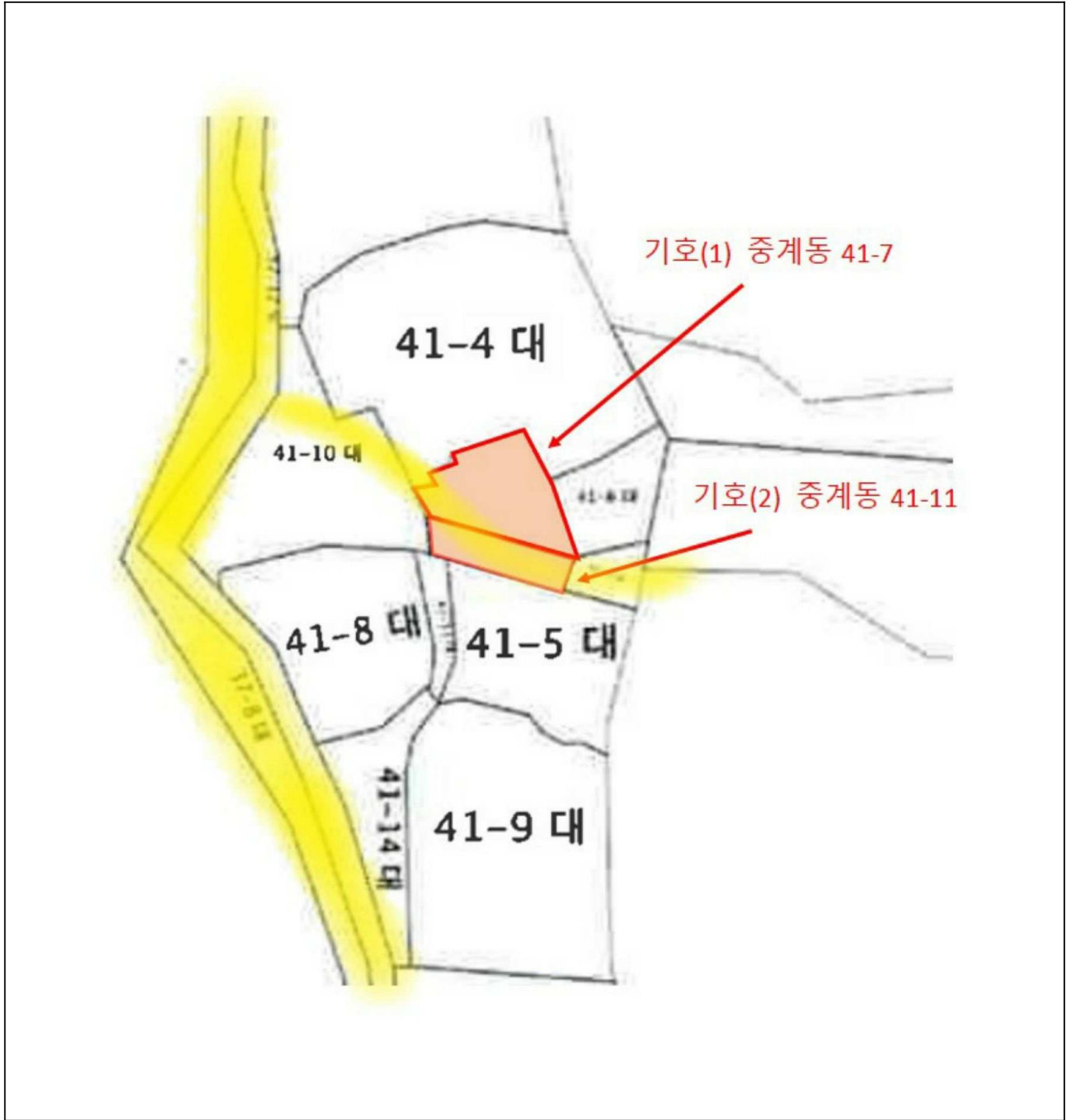
위치도



소재지	서울특별시 노원구 중계동 41-7, 41-11
-----	---------------------------



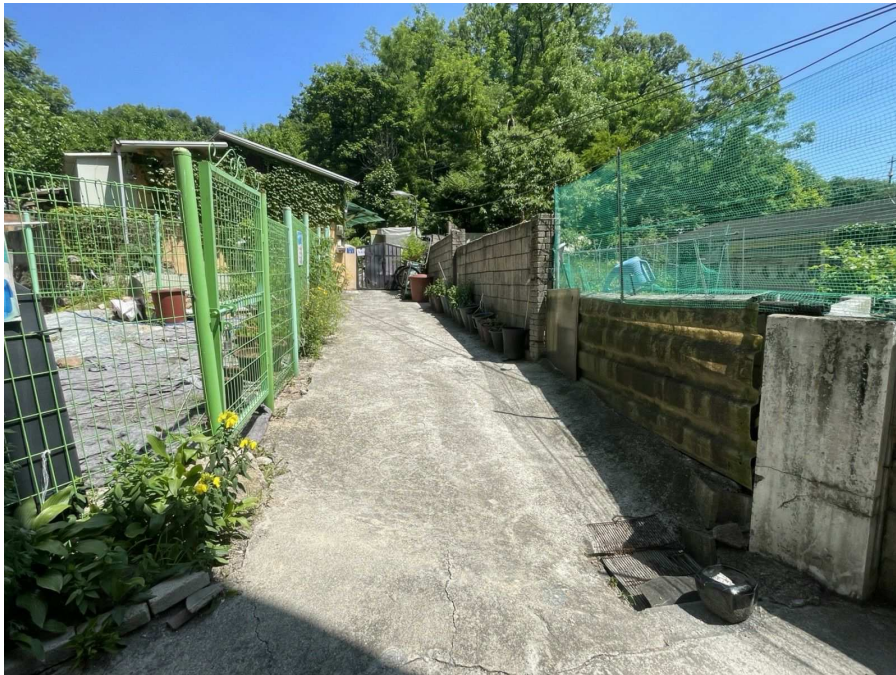
지 적 도



사 진 용 지



본건 전경

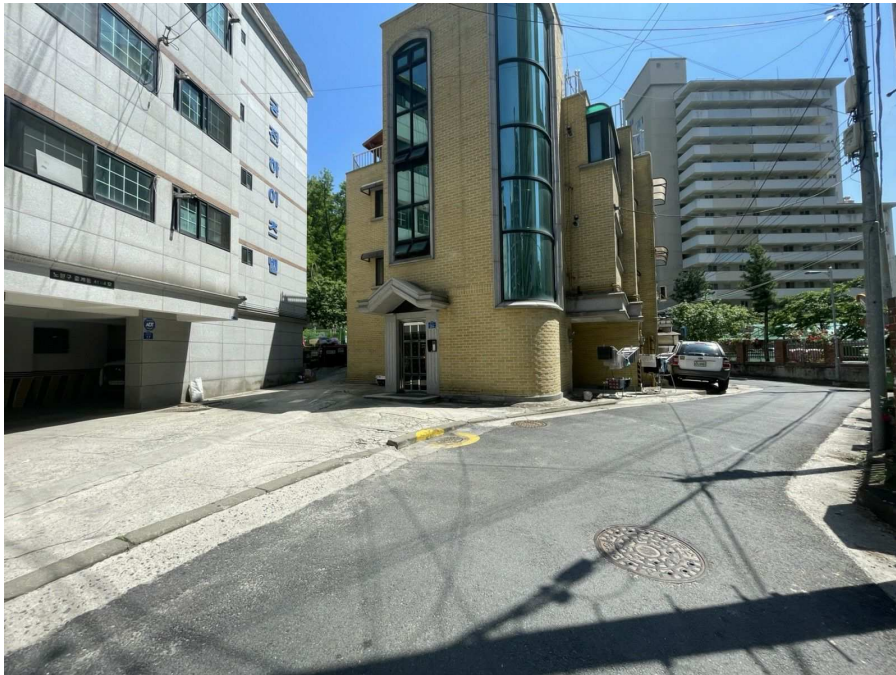


본건기호(2) 및 현황도로 부분

사 진 용 지



본건 출입부



본건출입구 및 주변 진입로