

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2024 5417) (2024 5417)
	8
가	01-2410-2-0097

(가 가 , 가 (改作) · (轉載))



()

가

14,18 ()
: (02)525-2733 FAX : (02)525-4555

() 가

가	가	가
	가	()
()	가	()

가	(\276,000,000.-)		
	8	가 ()	(: 8)
()	(2024 5417)	가	가
		가	-
		2024. 10. 25	2024. 10. 25 2024.10.31

가	公簿()		가	
			가	
	1	1	-	276,000,000
				\276,000,000.-

가	가	가
가	:	가 ()

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

☆☆도 ○○시 ▶▶읍 ◇◇리 소재 “□□중학교” 북서측 인근에 위치하는 단독주택으로서, ●●(의뢰인)의 ■■목적에 위한 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

없 음.

3. 기준시점

대상물건의 가격조사를 완료한 2013년 7월 29일임.

4. 감정평가방법

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지의 감정평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시 기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상 물건의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2013년 개별지가 (원/㎡)
1	감정리 168-6	대	231	단독주택	계획관리	세로(가)	정방형 평지	336,000
2	감정리 168-7	대	430	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	310,000

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2013. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
#1	감정리 167-6	대	949	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	320,000

(2) 선정이유

2013년 1월 1일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 물건과 용도지역·이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

(경기도 남양주시 계획관리)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2013. 01 .01 ~ 2013. 07. 29	0.412 (1.00412)	$(1 + 0.00253) * (1 + 0.00164 * 29/30)$ ≈ 1.00412

※ 2013년 7월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 6월 지가변동률을 연장 적용함

5. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접 근 조 건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환 경 조 건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고지, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
그 밖의 조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	그 밖의 조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
본건이 획지조건(형상)에서 다소 우세함								
2	#1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건이 획지조건(형상)에서 다소 열세임								

7. 기타요인의 보정

(1) 인근 매매사례

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상함)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (천원)	자료 출처	거래시점
		건물						
1	감정리 ○○○	대	231	계획관리 (단독주택)	606,060	140,000	매매 계약서	2009.7.1
		건물	137.63					
2	감정리 ○○○	대	430	계획관리 (단독주택)	511,628	220,000	등기 증명서	2009.6.30
		건물	68.40					

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적

※ 본건(기호 #1, #2)은 현재 인근 부동산에 590,000,000원 매물로 나와 있음.

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○
○처리 함

(2) 인근 평가선례

[출처 : 한국감정평가협회 등]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 (이용상함)	토지단가 (원/㎡)	총평가액(원)	평가목적
		건물					기준시점
1	감정리	대	490.0	계획관리	490,000	474,810,000	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

	○○○	--	--	(주거기타)			2010.06
2	감정리 ○○○	전	915.0	계획관리 (공동주택 건축허가 등)	580,000	530,700,000	담보
		--					2010.11
3	감정리 ○○○	대	1,335.0	계획관리 (공업용)	470,000	785,850,000	담보
		건물	330.0				2010.02
4	감정리 ○○○	장	1,395	계획관리 (공업용)	500,000	697,500,000	담보
		--	--				2011.04
5	감정리 ○○○	대	627.0	계획관리 (주거기타)	450,000	350,550,000	담보
			261.0				2010.12

☞ 유의사항 : 구체적인 지번은 내부 산출근거로만 보관하고, 발송감정평가서에는 기재들 ○
○처리 함

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 주택용지	@650,000~700,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨
인근 공장용지	@700,000~750,000원/㎡(건물포함) 수준인 것으로 조사됨

(4) 『주택/단독주택』의 경매동계분석

[출처 : 인포케어]

구 분	남양주시		전접읍	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 경매 낙찰가율 (2012. 07. 01 ~ 2013. 06. 30)	72.88%	25	113.20%	1

(5) 기타요인 보정들의 결정

인근 유사 토지의 거래사례, 감정평가 선례 및 인근 지역의 지가수준 등을 고려할 때 1.27배를 그 밖의 요인으로 보정항이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	320,000	1.00947	1.00	1.05	1.45	491,813	490,000
2	320,000	1.00947	1.00	0.97	1.45	454,342	450,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상 물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일자
가	조적조 핑스라브지붕 2층	137.63	단독주택	1997. 01. 06
나	조립식구조 경량판넬지붕 2층	68.40	주택	1997.11.07

※ 주요설비 : 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 보일러설비, 태양열에 의한 온수 설비 등.

3. 제조달원가의 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 표준단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-1-2-5	일반주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕	4	845,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	조립식샌드위치판넬	4	462,000	35 (30~40)

☞ 제조달원가 산정 자료: ①건물신축단가표(한국감정원), ②주택신축단가표(협회) 등

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 한국감정원 건물신축단가표(2013년 1월 기준)]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	70,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	태양열에 의한 온수설비	

(3) 제조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 대상에 적용할 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	기호 가	기호 나
제조달원가(원/㎡)	700,000	400,000

4. 건물단가의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수					
구 분	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 가(주택)	700,000	15	45	233,333	467,000
기호 나(주택)	400,000	10	45	88,889	240,000

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 평가선례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	231	490,000	113,190,000	
	기호 2	430	450,000	193,500,000	
건 물	기호 가	137.63	467,000	64,273,210	
	기호 나	68.40	240,000	16,416,000	
감정평가액(합계)				387,379,210	

가

-

가

					(㎡)		가	
		413-133, 413-134		1. 1 () 5 1 2 3 4 5 1 ()		85.1 68.18 68.18 68.18 68.18 13.16		
	[] 6 13-24			3 302	27.71	27.71 <	276,000,000	가 (: 8.28㎡)
1		413-133		1	258			
2		413-134		1	254			

가

					(㎡)		가	
				1,2.	23.543	23.543	165,600,000	
				:	-----	>	110,400,000	
				:	512			
							\276,000,000.-	

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(1) 위치 및 주위환경

서울특별시 성북구 돈암동 소재 "매원초등학교" 서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 4호선, 우이신설선 환승역인 '성신여대역'이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내, 제나동 제3층 제302호로서

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 하이새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택(방2, W/C1, 주방, 거실, 발코니 등)로 이용중인 것으로 추정됨.

※ 대상물건 현장조사 시 폐문부재 및 이해관계인 비협조로 인해 내부 확인을 하지 못한 바, 대상물건의 내부구조 및 내부이용상황은 건축물현황도면, 외관조사 및 탐문조사 등을 기준으로 작성하였으니 경매 진행시 참고바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 옥내외 자주식 주차장 등이 구비된 것으로 추정됨.

가

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	()

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태 등

북동측으로 폭 약 5미터 내외 및 남동측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (2) 공히

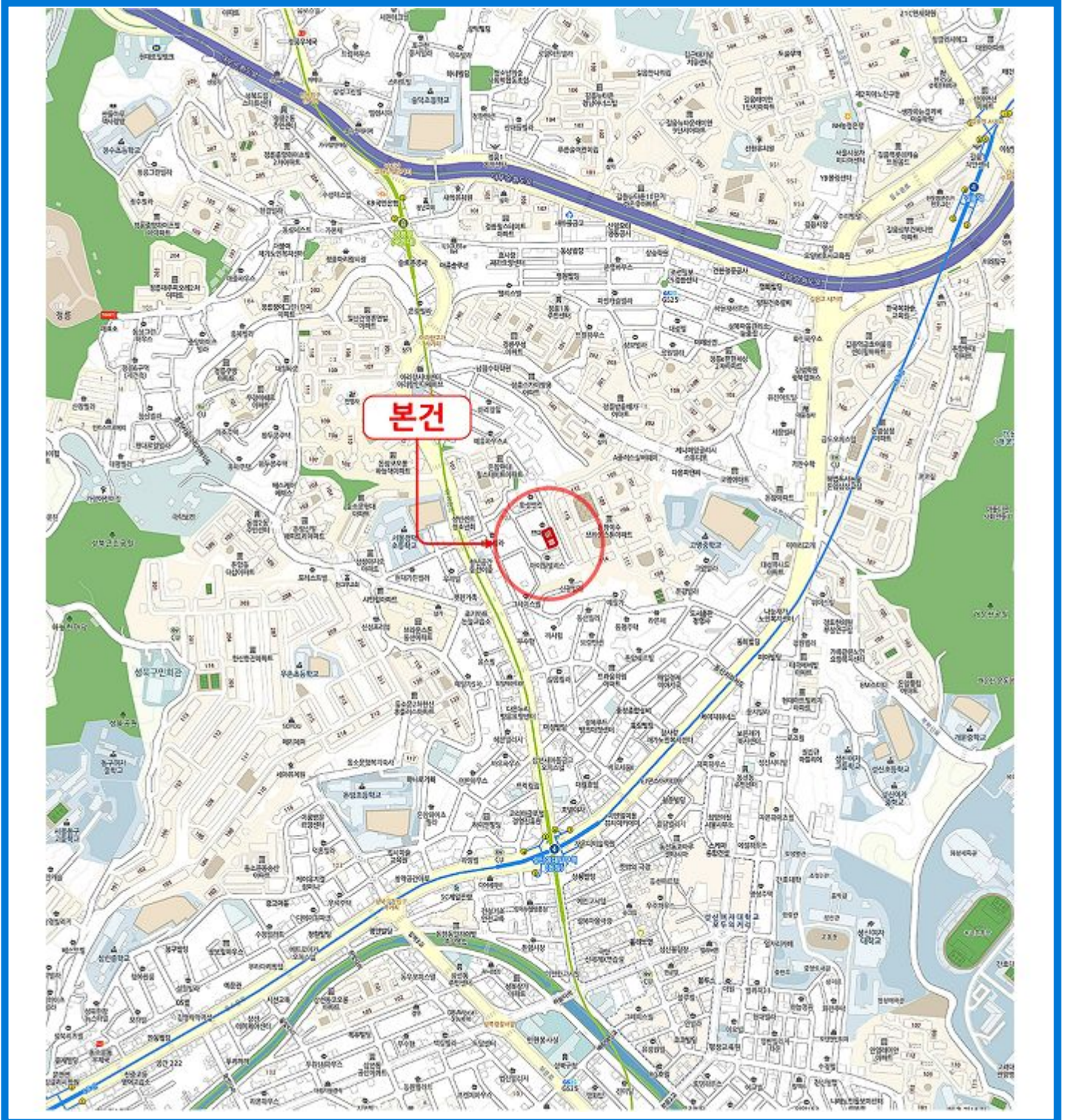
제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2019-11-27)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산주변)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.



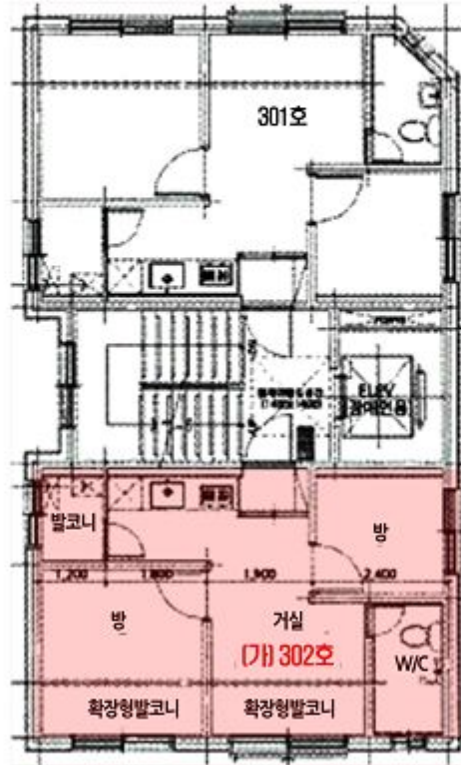


	413-133 1		3		302
--	-----------	--	---	--	-----





다운숲 제나동 제3층 제302호



【 내부구조도 】



【 호별배치도 】

임대상황

임대미상임.



【 】



【 (가) 】

() 가

(:06720)

14,18 ()

TEL.(02)525-2733 FAX.(02)525-4555

: 01-2410-2-0097

: 2024-10-31

: 8

:

: 가

1. () 가 ,

2. 2024-10-18 『2024 5417』 『
(2024 5417)』 가 .

: 1. 가 2 .
2. 1 . .

() 가

가 : 01-2410-2-0097

8

一 金 整 (\651,200.-)

2024-10-18 『2024 5417』 『
(2024 5417)』 가가
가

가	358,880	가
	212,000	(276,000,000x(11/10,000)+145,000)
	10,000	* 0.8
	3,200	358,880
	8,000	
	\233,200	
	\592,000.-	1,000
가 가	\59,200.-	
	\651,200.-	
	\.-	
	\651,200.-	

(241020097)

: 100-025-471640 (: () 가)

: 214-87-46436

() 가

(TEL. : (02)525-2733 FAX. : (02)525-4555)

		0	8				

		가가						
2024	5417	\592,000	\59,200	\651,200			\651,200	

2024. 10. 31							
--------------	--	--	--	--	--	--	--

						(02)525-2733	
()		214-87-46436				06720	
				14,18		()	
()							

		<input checked="" type="checkbox"/> 가가		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

		: 100-025-471640 (: () 가)	
--	--	------------------------------	--

2024		10		31	
8					
				()	