

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한승윤 소유물건(2024타경116874)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: CA240923-1-1

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.

컬럼비아감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정정우

(인)

감정평가액	오천구백삼십육만원정(₩59,360,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	한승윤 (2024타경116874)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.24	2024.09.23 ~ 2024.09.24	2024.09.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	16 이	토지 하	16 여	3,710,000 백	59,360,000
	합계					₩59,360,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 도봉구 도봉동 소재 '도봉초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 서울북부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2024년 09월 24일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 09월 23일 ~ 2023년 09월 24일이며, 귀 제시목록 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 토지 기호(1)은 기준시점 현재 소유권이 다른 인접필지(도봉동 435-1)와 같이 담장이 설치되어 '주거나지'상태인바, 귀 원은 경매 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 확정

가. 토지

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	면적(㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	도봉동 431-37	16	제1종 일반주거 지역	대	주거나지	세로(가)	사다리 평지	1,969,000	-

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가목적 을 고려하여 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 공시지가기준법으로 감정평가 하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용 하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
 - ① 토지의 비교방식에는 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이 고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산 정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
 - ② 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 및 상기 판단 근거에 따라 토지는 거래사례 비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

본건 인근지역에 소재하는 표준지 중 본건과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 표준지(가)를 비교표준지로 선정하였음.

[서울특별시 도봉구, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	도봉동 435-9	149	제1종 일반주거 지역	대	단독주택	세각(가)	정방형 평지	2,095,000	적용
나	도봉동 435-28	202	제1종 일반주거 지역	대	단독주택	세로(불)	세장형 평지	1,853,000	-

2) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[서울특별시 도봉구 주거지역 : 2024.01.01 ~ 2024.09.24]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.07.31.	0.966	2024년 07월까지 누계분
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.149	2024년 07월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.09.24.)	1.233 (1.01233)	$(1+0.00966) \times (1+0.00149 \times 55/31) \approx 1.01233$

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 07월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

4.1) 개별요인 비교항목

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, 자루형획지
	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

4.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/ 비교표준지 (가)	1.00	1.00	0.90	0.92	1.00	1.00	0.828
본건은 비교표준지 대비 환경조건(인근토지의 이용상황과의 적합성 등) 및 획지조건(형상, 접면도로상태(각지) 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정

5.1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 법적근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 유사 부동산의 거래시세, 가격동향 및 감정평가사례 등과의 균형 및 형평성을 유지하기 위해 인근의 지가수준 및 지가동향, 감정평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례 기준 표준지 가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재 가격}}$
※ 사례 기준 표준지 가격 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인		
※ 표준지의 기준시점 현재 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정		

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
제1종 일반주거지역	주거지대	주거용	세로변	3,000,000 ~ 4,000,000	실거래가격 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3.2) 인근 감정평가사례 및 거래사례

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	도봉동 000-00	1종일주	대	주거나지	2,800,000	2021.08.20	경매평가
②	도봉동 000-00	1종일주	대	주거용	4,340,000	2024.01.03	경매평가
A	도봉동 000-00	1종일주	대	주거나지	3,478,750	2024.08.17	토지거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 69,575,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷20㎡ ≒ 3,478,750원/㎡						
B	도봉동 000-00	1종일주	대	주거나지	4,260,870	2023.08.31	토지거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 490,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷115㎡ ≒ 4,260,870원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보센터(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국부동산원)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.4) 그 밖의 요인 보정치 산정

5.4.1) 적용 사례 선정

대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등에서 비교가능성이 높은 사례②를 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정하였음.

5.4.2) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
②사례	4,340,000	1.000	1.01224	1.000	1.020	4,480,984	2.112
(가)표준지	2,095,000	-	1.01233	-	-	2,120,831	
※ 시점수정 (서울특별시 도봉구 주거지역 지가변동률, 2024.01.03. ~ 2024.09.24.) : 1.01224							
※ 지역요인 : 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	가로조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	접근조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	환경조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	획지조건	비교표준지는 사례 대비 접면도로상태(각지) 등에서 우세함.					1.02
	행정적조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	기타조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	계	-					1.020

5.4.3) 그 밖의 요인 보정치 결정

결정의견	그 밖의 요인 보정치	
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 감정평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.	가	2.11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,095,000	1.01233	1.000	0.828	2.11	3,705,262	3,710,000

나. 거래사례비교법

1) 거래사례 선정

대상 토지의 인근 및 유사지역에 소재하는 거래사례들 중에서 당해 토지와 용도지역·주위환경 등에 있어 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 “거래사례(A)”를 선정함.

[서울특별시 도봉구]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	도봉동 000-00	1종일주	대	주거나지	3,478,750	2024.08.17	토지거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 69,575,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷20㎡ ≒ 3,478,750원/㎡						
B	도봉동 000-00	1종일주	대	주거나지	4,260,870	2023.08.31	토지거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 490,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷115㎡ ≒ 4,260,870원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

2) 사정보정

정상적인 사례로 판단되며 별도의 사정보정은 요하지 않음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 적용함.

[서울특별시 도봉구 주거지역 : 2024.08.17 ~ 2024.09.24]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.149	2024년 07월분
누 계 (2024.08.17. ~ 2024.09.24.)	0.187 (1.00187)	$(1+0.00149 \times 39/31) \approx 1.00187$

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2024년 07월 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

5.1) 개별요인 비교항목

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
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 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, 자루형획지
	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

5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1/ 사례(A)	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.080
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,478,750	1.000	1.00187	1.000	1.080	3,764,076	3,760,000

다. 토지단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에서 규정한 공시지가기준법에 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

기호	공시지가 기준법	거래사례 비교법	결정단가 (㎡/원)
1	3,710,000	3,760,000	3,710,000

라. 경매낙찰가율

지역	유형	매각율(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 도봉구	대지	28.57	68.97	최근1년 기준

※ 자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	16	3,710,000	59,360,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 감정평가액은 공시지가, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

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 도봉구 도봉동	431-37	대	제1종 일반주거지역	16	16	3,710,000	59,360,000	
합 계								₩59,360,000.-	
				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 도봉구 도봉동 소재 '도봉초등학교' 남서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 '사다리형'의 토지로서, 현황 '주거나지'상태임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(도봉무수골), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도봉무수골 주거환경개선사업)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>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

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 도봉구 도봉동 431-37
-----	----------------------



지 적 도



