

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	진용자 소유물건(2025타경1726) 서울시 동대문구 제기동 768-4 소재
감정서번호	강진250617N 1726

토지 건물 감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

감정평가액	일십억일천칠백일십칠만사천이백원정(₩1,017,174,200.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진용자 (2025타경1726)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 토지대장, 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.19	2025.06.18 ~ 2025.06.19	2025.06.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	110.3	대	110.3	-	1,003,730,000
	건물	38.36	건물	38.36		10,639,200
	제시외건물	2개소 18.7	제시외건물	2개소 18.7		2,805,000
합계					₩1,017,174,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

() 768-4 (: 13 4-13
(: ,)

2

1 " " 5

3

2025. 06. 19 9

4

7 14 26 (,)
,
.

5

2 (,)

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

1) 대상토지 개요

(공시지가 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	제기동 768-4	대	110.3	주거용	제3종일반 주거지역	세로 (불)	가장형 평지	3,434,000

2) 비교표준지의 선정

(가) 비교표준지 공시지가

(2025.01.01)

소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
(A)제기동 345-17	108.6	대	주거용	제3종일반 주거지역	세로 (불)	세장형 평지	3,570,000

(나) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

3) 시점수정

가격시점 현재 본건이 소재하는 지역의 용도지역별 지가변동율은
2025.01.01~2025.06.19 현재까지 1.01287 임.

<지가변동율 계산내역>

서울특별시 동대문구 (25.01.01~25.06.19) (주거)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.865

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.251

$$(1 + 0.00865) * (1 + 0.00251 * 50/30)$$

≙ 1.01287

※2025년 05월 이후의 변동율은 2025. 04월 고시된 지가변동율을 연장 적용함.

4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성,인근환경,자연환경
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저,접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.10

본건은 비교표준지 대비 접근조건, 획지조건에서 다소 우세함.

6) 기타요인의 보정

(기타요인 보정의 필요성 및 근거)

"감정평가에 관한 규칙" 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 대법원판례(2003다58207(2004. 5. 4), 2002두5054(2003. 7. 25) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 기타요인의 보정이 필요함.

(가) 인근 거래사례

(출처: 국토교통부)

기호	소재지	토지 건물	면적 (원/㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (천원/㎡)	거래가액 (천원)	거래시점 사용승인일
(가)	제기동	대	107		11,121	1,190,000	2022. 10. 24
				3종일주			
	768-7	건물	(63.4)	주거용			1959. 09. 10
(나)	제기동	대	41		4,250	440,000	2023. 02. 24
				3종일주			
	769-6	건물	(--)	주거용			토지 지분

<주> (가)(나) : 토지위주의 거래임 .

<주1> 보정율 산정 산식

$$\begin{aligned}
 \text{A: 가격시점 거래사례 대 본건가격} &= \text{거래사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 \text{B: 가격시점 공시지가 대 본건가격} &= \text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}
 \end{aligned}$$

<주2> 거래(평가)사례물건의 시점수정치: 사례시점부터 기준시점까지 지가변동율 (상기 평가사례 중 평가대상물건과 인근에 소재하고 유사성이 적합한 최근에 거래된 "(1)"항을 기준.

서울특별시 동대문구 (24.10.17~25.06.19) (주거)

- 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.244
- 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.236
- 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.234
- 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.865
- 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.251

$$\begin{aligned}
 &(1 + 0.00244 * 15/31) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00865) * (1 + 0.00251 * 50/30) \\
 &\approx 1.01884
 \end{aligned}$$

인근 부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 보정율을 1.40(2.4배)보정함.

7) 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	시산단가 ≒(원/㎡)
1	3,400,000	1.01287	1.00	1.10	2.40	9,100,000

2. 다른 평가방법으로의 가격 검증(거래사례비교법)

감정평가에 관한 규칙 제 12조에 근거하여 감정평가액의 객관성, 합리성 검토를 위하여 거래사례 비교법을 적용 검토함.

$$\begin{aligned} & \text{위 거래사례(가)항 @거래단가} \times (\text{시점수정}) \times (\text{개별요인 격차율}) \\ & = @11,121,000 \times 1.04257 \times 0.86 = @10,042,000\text{원}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

<주1> 시점수정:거래시점 2022.10.24부터 가격시점 2025.06.19 까지

서울특별시 동대문구 (22.10.24~25.06.19) (주거)

- 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.139
- 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.241
- 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.194
- 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.641
- 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.760
- 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.865
- 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.251

$$\begin{aligned} & (1 - 0.00139 * 8/31) * (1 - 0.00241) * (1 - 0.00194) * (1 + 0.00641) * (1 + \\ & 0.02760) * (1 + 0.00865) * (1 + 0.00251 * 50/30) \\ & \approx 1.04257 \end{aligned}$$

<주2> 사례 대비 개별요인 격차율: 0.86

가로조건:0.90

획지조건:0.95

$$(0.90 * 0.95 = 0.86)$$

3.토지 평가 적용단가의 결정

1) 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(단가:원/m²)

공시지가 기준법에의한 시산가액	거래사례비교에의한 시산가액
9,100,000	10,042,000

2)토지 평가 단가의 결정 및 결정의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가 기준법에 의한 시산가액이 거래사례 비교법에의한 시산가액과 비교(약 10.3% 차)하여 그 객관성 합리성이 인정되는 바 감정평가에 관한규칙 제14조 제1항에 따라 공시지가 기준법에의한 시산가액(단가) @9,100,000원을 토지평가 적용단가로 결정함.

4. 금번평가액 :

토지; 110.3㎡ x @ 9,100,000 =W1,003,730,000.

소 계 W1,003,730,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상건물 개요

기 호	구 조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
2. 가	목조, 기와지붕 단 층 단독주택	48.36	주택	1958.09.20 66년 경과

※ 주요설비 : 위생설비 및 급배수설비, 도시가스에의한 난방설비

3. 재조달원가의 산정

(1) 건물표준단가

[출처 : 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-1-1	일반주택	벽돌조 평스라브지붕	3	1,357,000	40 (35-40)

<주>재조달원가 산정 자료: 건물신축단가표(한국부동산원)

(2) 부대설비 보정단가 결정

[출처 : 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	₩400,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	
기타설비	-	

<참고> 건축비의 10% 내에서 실비 계상 (본건:10% 수준)
 개.보수 상태 감안 :20% 보정 (합30%)

(3) 재조달원가의 산정(㎡당)

$$\text{건물표준건축비단가} + \text{보정단가} + 1,357,000 + 400,000 = \text{₩}1,757,000$$

4. 적용단가의 결정
 기호2.(가) 건물

구분	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	실제 경과년수	장래 보존년수	적용단가 (원/㎡)
주택	1,757,000	75	66	9	220,000

<주> 전층: 적용단가: 균일 단가 적용:@220,000
 내용년수조정: 50+25=75년
 제시외건물:@150,000

(주) 적용단가에 의한 건물가격 :

2.(가):

$$\text{단층} : 48.36\text{㎡} \times @220,000 = \text{₩} 10,639,200$$

$$\text{제시외건물 (2개)} 18.7\text{㎡} \times @150,000 = \text{₩}2,805,000$$

$$\text{소 계} \quad \text{₩}13,444,200$$

IV. 감정평가가액 결정의견

1. 감정평가액

(1) 토지:

토지; 110.3㎡ x @ 9,100,000 = ₩1,003,730,000.

소 계 ₩1,003,730,000

(2)(가) 건물:

단층: : 48.36㎡ x @220,000 = ₩ 10,639,200

제시외건물 (2개) 18.7㎡ x @150,000 = ₩2,805,000

소 계 ₩13,444,200

합 계 ₩1,017,174,200

2. 결정의견

이상 거래사례가격과 평가전례, 시세수준 등을 종합적으로 검토하여 산정한 시산가격이 적정하다고 판단되어 대상물건의 감정가격으로 결정함.

토지건물 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 동대문구 제기동	768-4	대	제3종일반 주거지역	110.3	110.3	9,100,000	1,003,730,000	
소 계								₩1,003,730,000	
2.가	서울특별시 동대문구 제기동	768-4 위지상	단독주택	목조 기와지붕 단층주택	48.36	48.36	220,000	10,639,200	
소 계								₩10,639,200	
ㄱ	(제시외 건물) (창고)	위지상	창고	벽돌조 스라브지붕 단층	6.2	6.2	150,000	930,000	
ㄴ	(창고)	위지상	창고	벽돌조 스라브지붕 단층	12.5	12.5	150,000	1,875,000	
소 계					(18.7)	18.7		₩2,805,000	
합 계								₩1,017,174,200.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 소재홍파초등학교 남측 인근에 위치함.
 주위는 단독주택 소규모 점포 도매시장 점포 등이 산재하는 재래시장 부근의 주택지임.
 주거질서의 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근은 불가하나 인근에 버스정류장이 있는 등 제반 교통사정은 양호시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 대비 등고평탄한 가장형의 평지로서 단독주택 건부지로 이용함.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 2미터 정도의 보도부력도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 제3종일반주거지역
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에관한 법률>
 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 관한 최종 확인은 관할교육청레확인이 필요한사항임)
 <교육환경 보호에 관한법률>
 대공방어협조구역(해발134M(지반+건축+옥탑 등))
 <군사기지 및 군사시설 보호법>
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 지상에 제시외건물 2개소 가 있음(별도 표시하여 평가함)

(7) 공부와의 차이

제시외 건물이 미등기임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

목조 기와지붕 단층주택으로서
외벽:연와조적 마감.
내벽:타일,벽지 마감.
창호:샷시 창임.

(2) 이용상태

1958.09.20일자로 사용승인되고(준공 후 개.보수)
단독주택으로 이용함.

(3) 설비내역

급.배수,급탕 및 위생설비,도시가스설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

본건 건물과 관련 부수 사용하는 제시외건물(2개:창고)이 있어
이를 별도로 표시하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

제시외건물이 미등기임.

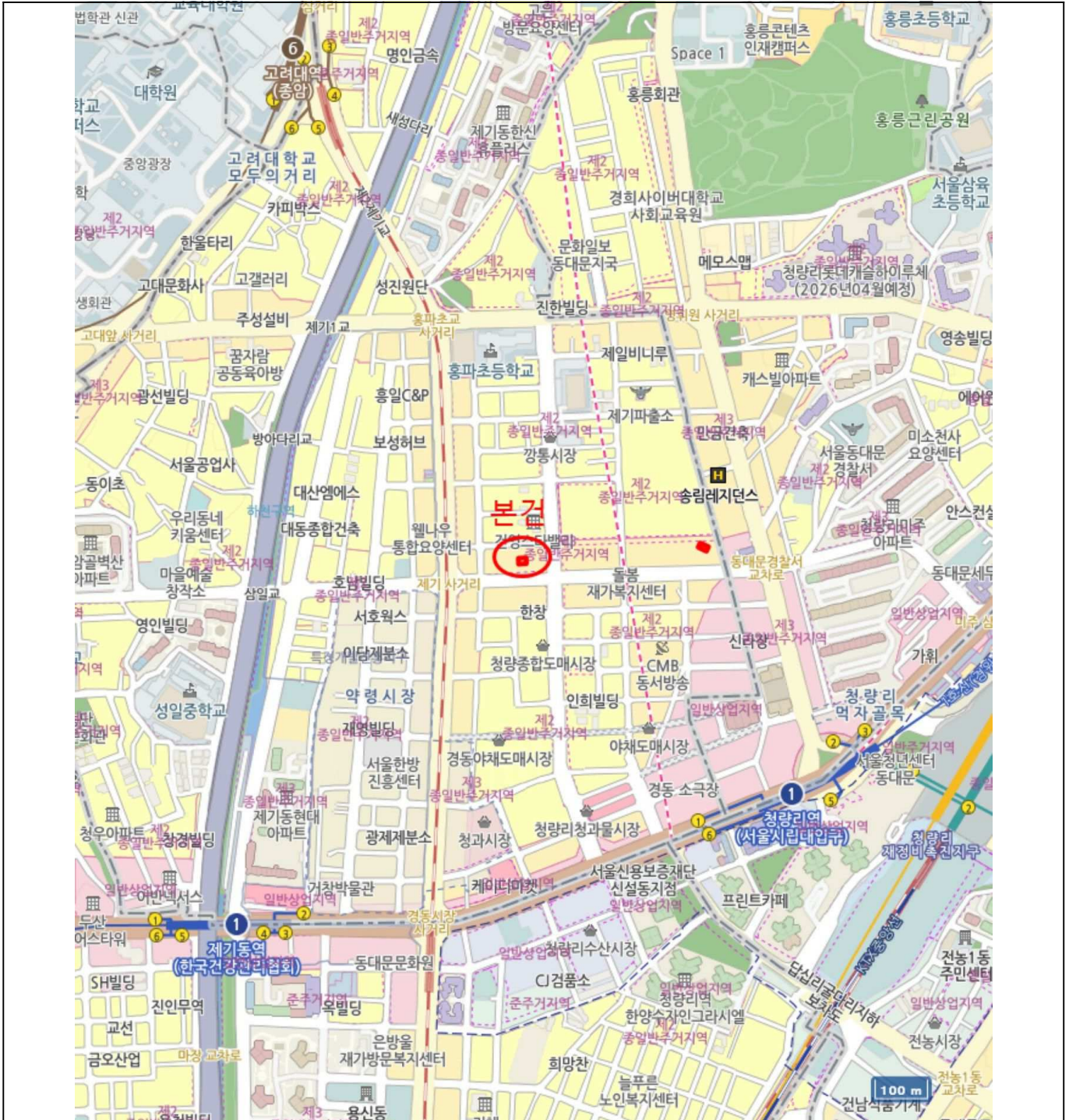
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 동대문구 제기동 768-4
------------	----------------------



위치도



소재지 서울특별시 동대문구 제기동 768-4



위 치 도



소재지 서울특별시 동대문구 제기동 768-4



위치도



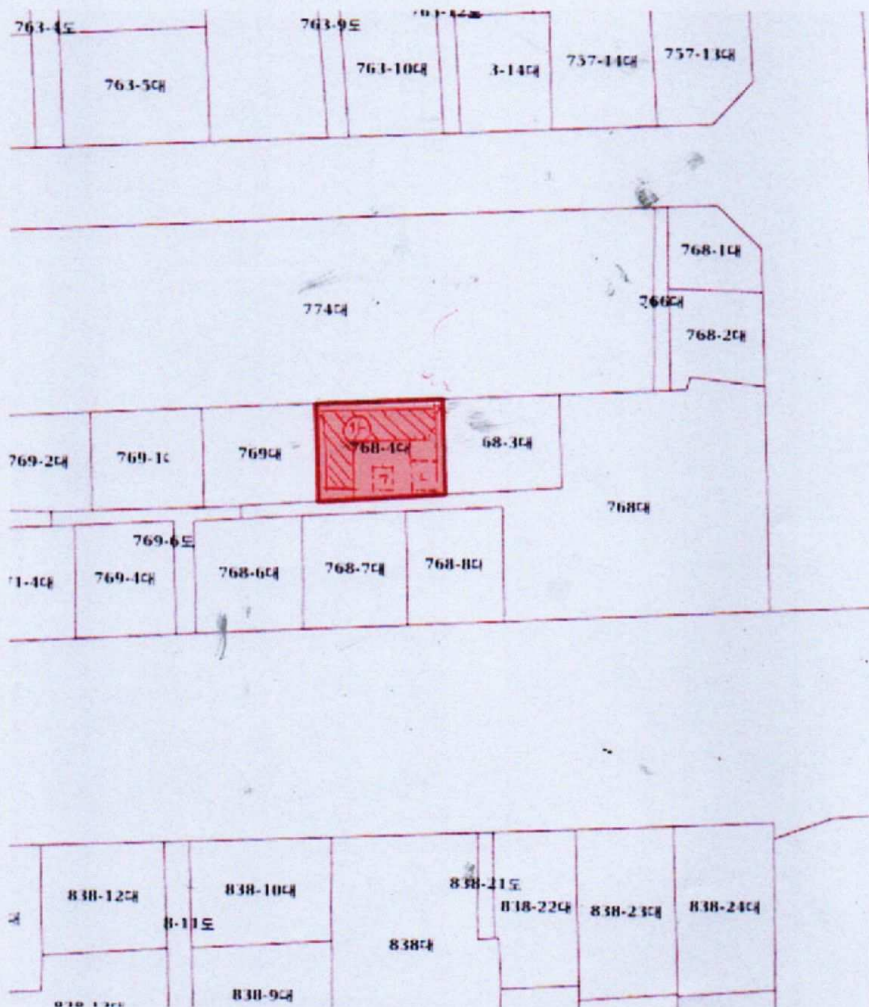
소재지

서울특별시 동대문구 제기동 768-4



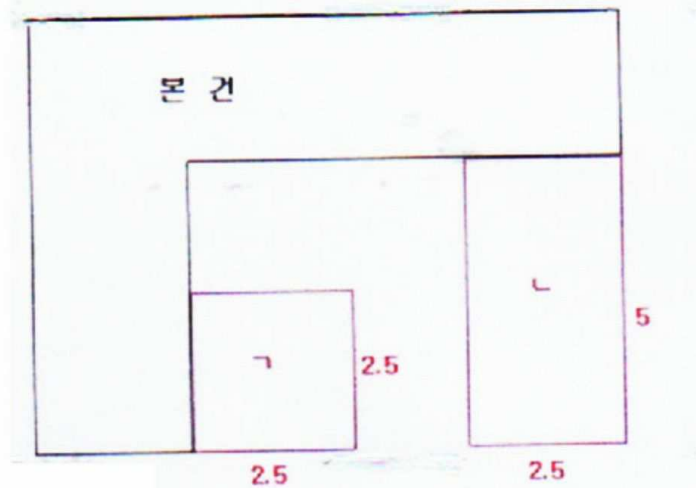
지 적 도

<동대문구 제기동 769-4 지적 및 건물 개황도>



건물개황도

<건물 견취도 및 내부구조도>



제시외건물

ㄱ: 벽돌조 슬라브지붕 단층 창고 2.5 × 2.5 = 6.25㎡

ㄴ: 벽돌조 슬라브지붕 단층 창고 2.5 × 5.0 = 12.5㎡

내 부 구조 도



소재지

서울특별시 동대문구 제기동 768-4





()



(: ()



: ()





(2) (



()



()



()()