

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김준호 소유물건(2025타경12522)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 최희상

감정평가서번호: CA250617-1-1

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.

감 정 평 가 사  
정 정 우

(인)

감정평가액	이십삼억구천칠백오만사천이백육십원정(₩2,397,054,260.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가 목적	경매		
제출처	서울북부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김준호 (2025타경12522)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.25	2025.06.24 ~ 2025.06.25	2025.06.26	
감 정 평 가 내 용	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	218.9	토지	218.9	8,290,000	1,814,681,000
	건물	451.7	건물	451.7	-	582,373,260
		이	하	여	백	
합 계					₩2,397,054,260	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중랑구 중화동 소재 '중랑역(지하철 경의중앙선)' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)을 대상으로 하는, 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 2025년 06월 25일로 함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 25일이며, 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

- 본건의 위치 확인은 외부관찰 및 일반건축물대장상의 건축물현황도 등에 의하였음.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부구조를 확인하지 못하였으나 외부관찰 및 일반건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하여 도시하였고 표준적인 사항을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 귀 원 경매진행시 참고바람.
- 본건 토지 기호(1),(2)는 지상에 건물이 소재하여 현재 주상용 건부지로 이용중이며, 사회·경제·행정적 측면에서 가치형성에 미치는 요인이 유사하다고 판단되어 용도상 불가분의 관계에 있는바, 일단지로 평가하였으니 귀 원 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개황

### 1. 대상 물건의 확정

#### 가. 토지

[서울특별시 중랑구]

기호	소재지	면적(㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	중화동 327-46	107.8	2종일주	대	주상용	세로(가)	가장형 평지	3,399,000	일단지
2	중화동 327-47	111.1	2종일주	대	주상용	세로(가)	가장형 평지	3,399,000	

#### 나. 건물

기호	내 용					
가	소재지	서울특별시 중랑구 중화동 327-46외 1필지 [도로명주소: 서울특별시 중랑구 중랑역로15길 46-4(중화동)]			구조, 지붕	철근콘크리트구조, 평지붕및경사지붕
	주용도	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수	사용승인일
	단독주택 (다가구주택/ 근린생활시설)	436.34	57.94	199.33	지상:5층	2018.08.07

※ 자료출처 : 일반건축물대장

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가 방식, 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 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 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.

#### 나. 감정평가방법의 적용

- 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 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.
- 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였음.  
 감가수정은 현상, 관리상태, 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는바,
  - ① 건물은 토지를 제외한 건물만의 정상적인 거래사례 및 임대사례의 포착이 곤란하여 비교방식 및 수익방식의 적용이 불가능함.
  - ② 토지의 비교방식에는 공시지가기준법과 거래사례비교법이 있으며, 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상토지의 가액을 산정하는 비교방식이 본건 토지의 시장가치 산정에 적절한 감정평가방법으로 판단됨.
  - ③ 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 토지는 거래사례비교법으로 합리성을 검토하고, 건물은 다른 감정평가방법에 의한 합리성 검토를 제외하였음.

## 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 중랑구, 공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중화동 327-54	119.3	2종일주	대	단독주택	세각(가)	세장형 평지	3,655,000	적용
나	중화동 328-23	102.5	2종일주	대	단독주택	세로(불)	정방형 평지	2,945,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정

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

[서울특별시 중랑구 주거지역 : 2025.01.01 ~ 2025.06.25]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.31.	1.045	2025년 05월까지 누계분
2025.05.01. ~ 2025.05.31.	0.206	2025년 05월분
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.06.25.)	1.213% (1.01213)	$(1+0.01045) \times (1+0.00206 \times 25/31) \approx 1.01213$

※ 2025년 06월 지가변동률이 미고시 되어 2025년 05월 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
1,2(일단지)/ 비교표준지(가)	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 비교표준지 대비 획지조건(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 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에 서 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, 감정평가 사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 5.2) 산정방법

인근 거래사례, 감정평가사례 등을 고려하여 표준지의 기준시점 현재가격과 사례기준 표준지 가격 과의 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		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5.3) 가격조사 자료

5.3.1) 인근 유사 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로	가격수준(원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	주상지대	주상용	세로변	8,000,000 ~ 10,000,000임.	실거래가격 및 현장조사 등

5.3.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각율(%)	매각가율(%)	비고
서울특별시 중랑구	대지	33.33	56.77	최근1년 기준
	다가구주택	28.57	90.01	최근1년 기준
	근린시설	25.00	74.38	최근1년 기준

※자료출처 : 지지옥션

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5.3.3) 감정평가사례 및 거래사례

[서울특별시 중랑구]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
①	중화동 000-00	2종일주	대	주거용	8,330,000	2024.05.08	경매평가사례
②	중화동 000-00	2종일주	대	주거용	8,370,000	2024.08.06	경매평가사례
③	중화동 000-00	2종일주	대	주상용	8,610,000	2024.12.06	경매평가사례
A	중화동 000-00	2종일주	대	주거용	9,664,765	2023.11.10	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 1,355,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷140.2㎡ ≒ 9,664,765원/㎡						
B	중화동 000-00	2종일주	대	상업용	9,502,262	2024.04.01	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 4,200,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷442㎡ ≒ 9,502,262원/㎡						

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

※ 거래사례(A),(B)는 거래 당시는 건물이 소재하였으나 매입 후 철거하였는바, 거래 당시 건물가치는 미미하다고 보아 전체 거래가액 기준으로 토지단가를 산정하였음.

# 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 사례③을 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
③사례	8,610,000	1.000	1.01401	1.000	0.980	8,556,014	2.313
(가)표준지	3,655,000	-	1.01213	-	-	3,699,335	
※ 시점수정 (서울특별시 중랑구 주거지역 지가변동률, 2024.12.06 ~ 2025.06.25) : 1.01401							
※ 지역요인 : 지역요인은 대체로 대등함.(1.000)							
※ 개별요인	가로조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	접근조건	비교표준지는 사례 대비 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.					0.98
	환경조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	획지조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	행정적조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	기타조건	비교표준지는 사례와 대체로 유사함.					1.00
	계	-					0.980

### 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	2.31

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 (일단지)	3,655,000	1.01213	1.000	0.970	2.31	8,289,100	8,290,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

**나. 거래사례비교법**

**1) 거래사례 선정**

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

[서울특별시 중랑구]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	중화동 000-00	2종일주	대	주거용	9,664,765	2023.11.10	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 1,355,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷140.2㎡ ≒ 9,664,765원/㎡						
B	중화동 000-00	2종일주	대	상업용	9,502,262	2024.04.01	토지건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 4,200,000,000원						
	ㄴ. 토지단가: (ㄱ)÷442㎡ ≒ 9,502,262원/㎡						

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)

※ 거래사례(A),(B)는 거래 당시는 건물이 소재하였으나 매입 후 철거하였는바, 거래 당시 건물가치는 미미하다고 보아 전체 거래가액 기준으로 토지단가를 산정하였음.

**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 중랑구 주거지역 : 2024.04.01 ~ 2025.06.25]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.04.01. ~ 2024.04.30.	0.136	2024년 04월분
2024.05.01. ~ 2024.05.31.	0.179	2024년 05월분
2024.06.01. ~ 2024.06.30.	0.202	2024년 06월분
2024.07.01. ~ 2024.07.31.	0.182	2024년 07월분
2024.08.01. ~ 2024.08.31.	0.190	2024년 08월분
2024.09.01. ~ 2024.09.30.	0.218	2024년 09월분
2024.10.01. ~ 2024.10.31.	0.231	2024년 10월분
2024.11.01. ~ 2024.11.30.	0.232	2024년 11월분
2024.12.01. ~ 2024.12.31.	0.222	2024년 12월분
2025.01.01. ~ 2025.05.31.	1.045	2025년 05월까지 누계분
2025.05.01. ~ 2025.05.31.	0.206	2025년 05월분
누 계 (2024.04.01. ~ 2025.06.25.)	3.041% (1.03041)	$(1+0.00136) \times (1+0.00179) \times (1+0.00202) \times (1+0.00182) \times (1+0.00190) \times (1+0.00218) \times (1+0.00231) \times (1+0.00232) \times (1+0.00222) \times (1+0.01045) \times (1+0.00206 \times 25/31) \doteq 1.03041$

※ 2025년 06월 지가변동률이 미고시 되어 2025년 05월 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
	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

### 5.2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
1,2(일단지)/ 사례(B)	0.93	0.94	1.00	0.97	1.00	1.00	0.848
본건은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근대중교통시설과의 거리 및 편의성, 학교와의 거리 및 편의성 등), 획지조건(각지 등)에서 열세함.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 (일단지)	9,502,262	1.000	1.03041	1.000	0.848	8,302,959	8,300,000

### 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	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2 (일단지)	8,290,000	8,300,000	8,290,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물가액의 산출근거

#### 가. 재조달원가

##### 1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,561,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,262,000	50 (45~55)

※ 자료출처 : 한국부동산원 발행 건물신축단가표, 2024년

##### 2) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 관리 및 이용상태, 감정평가목적 등을 고려한 신축단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 재조달원가를 결정하였음.

기호	층	이용상황(공부)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	사무소	1,300,000	-
	2층	사무소	1,300,000	-
	3층	다가주택(3가구)	1,600,000	-
	4층	다가주택(3가구)	1,600,000	-
	5층	다가주택(2가구)	1,600,000	-
	옥탑1층	계단실	700,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 건물단가의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 감가상각은 정액법을 적용하였음.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효 경과연수	잔존연수	건물단가 (원/㎡)
가	1층	1,300,000	50	6	44	1,140,000
	2층	1,300,000	50	6	44	1,140,000
	3층	1,600,000	50	6	44	1,410,000
	4층	1,600,000	50	6	44	1,410,000
	5층	1,600,000	50	6	44	1,410,000
	옥탑1층	700,000	50	6	44	616,000

### 다. 건물가액의 결정

기호	층	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	1층	37.93	1,140,000	43,240,200	-
	2층	118.84	1,140,000	135,477,600	-
	3층	95.55	1,410,000	134,725,500	-
	4층	95.55	1,410,000	134,725,500	-
	5층	88.47	1,410,000	124,742,700	-
	옥탑1층	15.36	616,000	9,461,760	-
합 계	-	451.7	-	582,373,260	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	기호	층	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	-	107.8	8,290,000	893,662,000	일단지
	2	-	111.1	8,290,000	921,019,000	
	소 계			218.9	-	1,814,681,000
건물	가	1층	37.93	1,140,000	43,240,200	-
		2층	118.84	1,140,000	135,477,600	-
		3층	95.55	1,410,000	134,725,500	-
		4층	95.55	1,410,000	134,725,500	-
		5층	88.47	1,410,000	124,742,700	-
		옥탑 1층	15.36	616,000	9,461,760	-
	소 계			451.7	-	582,373,260
합 계			-	-	2,397,054,260	-

### 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 -

# 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 중랑구 중화동	327-46	대	제2종 일반주거지역	107.8	218.9	8,290,000	1,814,681,000	기호(1),(2) 일단지
2	동 소	327-47	대	제2종 일반주거지역	111.1				
가	동 소  [도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑역로15길 46-4	327-46, 327-47 도도 하우징	단독주택 (다가구 주택및 근린생활 시설)	철근 콘크리트구조 평지붕및 경사지붕 5층					
				1층	37.93	37.93	1,140,000	43,240,200	1,300,000 x 44/50
				2층	118.84	118.84	1,140,000	135,477,600	1,300,000 x 44/50
				3층	95.55	95.55	1,410,000	134,725,500	1,600,000 x 44/50
				4층	95.55	95.55	1,410,000	134,725,500	1,600,000 x 44/50
				5층	88.47	88.47	1,410,000	124,742,700	1,600,000 x 44/50
				옥탑1층 (연면적제외)	15.36	15.36	616,000	9,461,760	700,000 x 44/50
<b>합 계</b>								<b>₩2,397,054,260.-</b>	
				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 중랑구 중화동 소재 '중랑역(지하철 경의중앙선)' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 경의중앙선(중랑역)이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 '가장형'토지로서, 현황 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 필지 북서측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하),  
 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2020-06-02)(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관  
 할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(중화2동 329-38 일대  
 모아타운)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 소규모주택정비사업의  
 사업시행구역(중화역2의3구역 가로주택정비사업)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>,  
 (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함,  
 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)임.

기호(2): 도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하),  
 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 교육환경보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 상대보호구역(2020-06-02)(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관  
 할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비 관리지역(중화2동 329-38 일대  
 모아타운)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 소규모주택정비사업의  
 사업시행구역(중화역2의3구역 가로주택정비사업)<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계  
 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,  
 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(※허가 필요 대상은 지목이 도로인 경우에 한함,  
 기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.)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.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕및경사지붕 지상5층 건물로서,  
(사용승인일: 2018.08.07)  
외벽: 석재붙임 마감 등,  
창호: 샷시창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

본건은 공부상 '단독주택(다가구주택/근린생활시설)'으로 기재되어있음.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

해당사항 없음.

## (5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

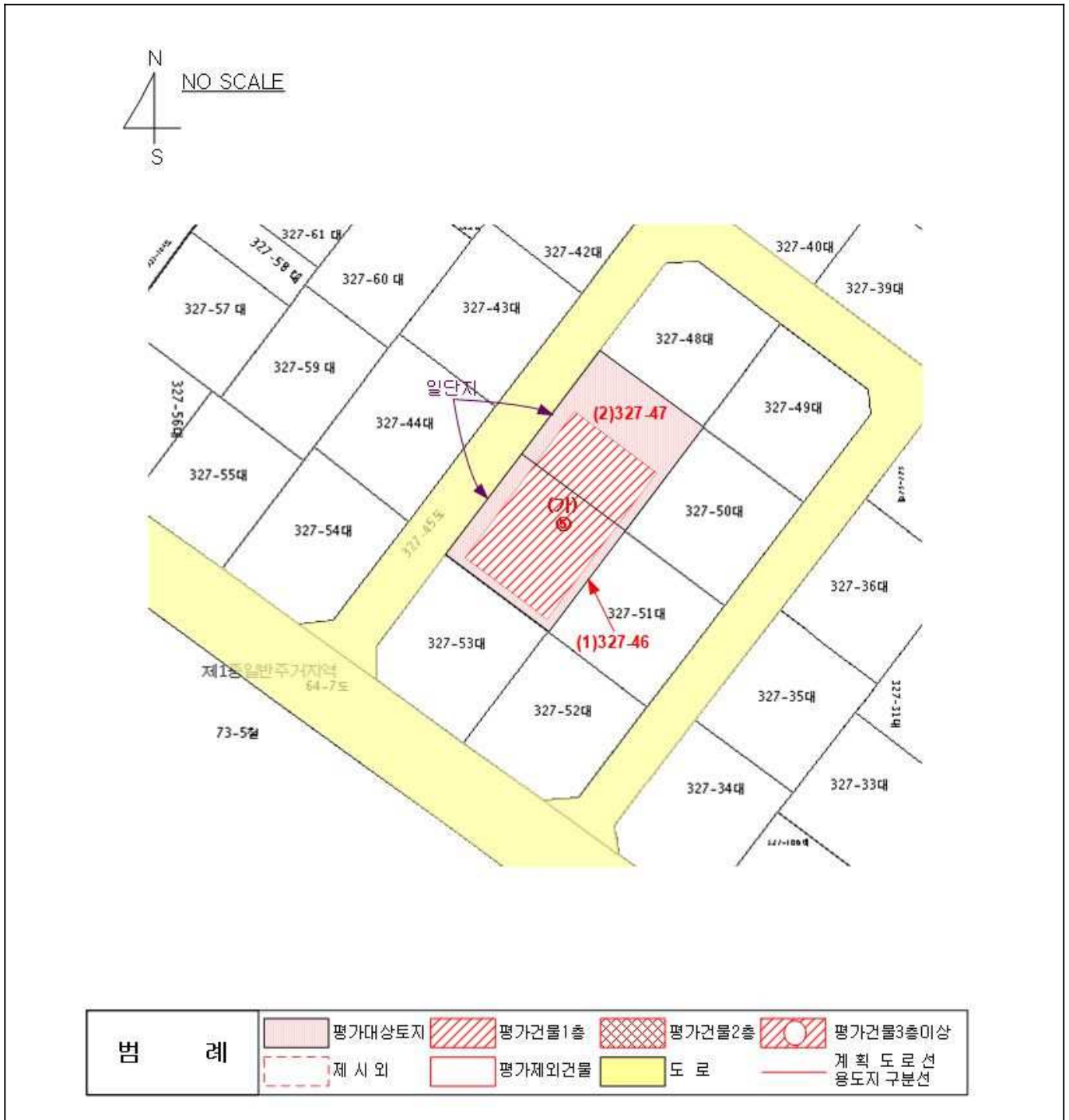
# 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 중화동 327-46외 1필지
-----	---------------------------

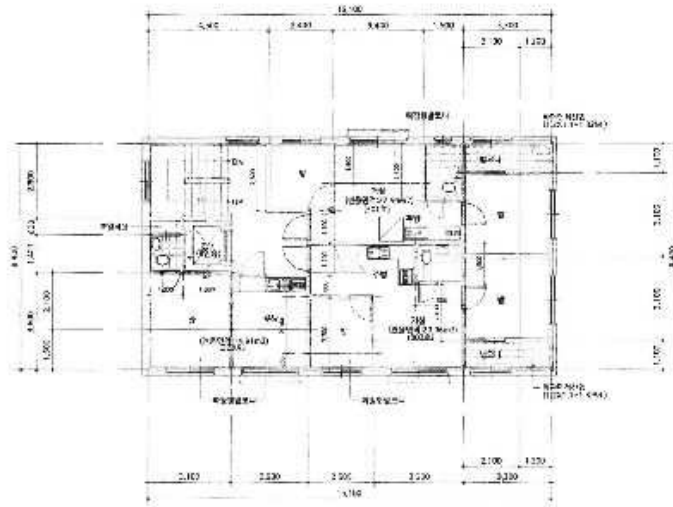


# 지 적 도

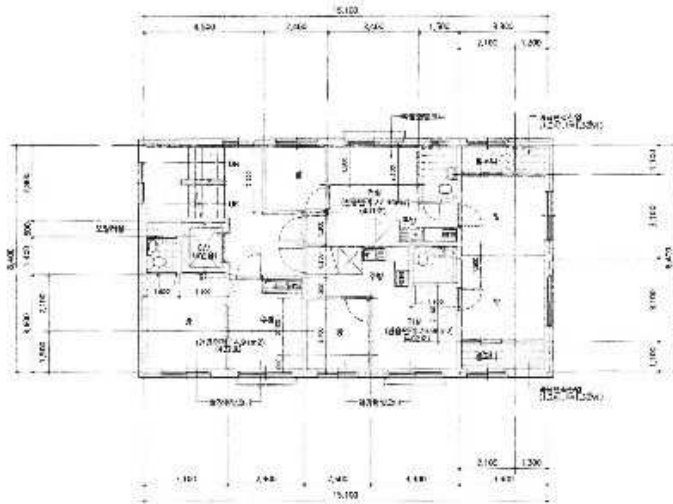




# 건물개황도 및 내부구조도

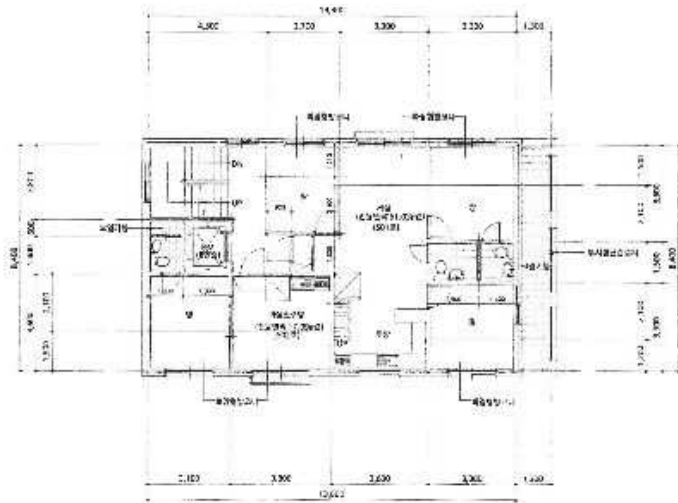
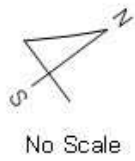


(가) 3층  
(공부면적: 95.55㎡)

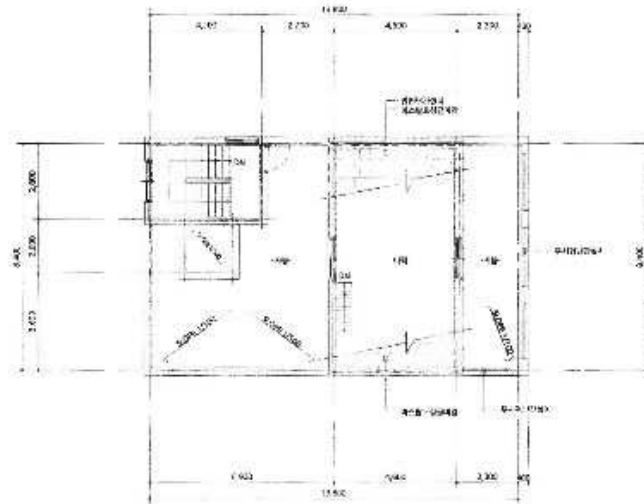


(가) 4층  
(공부면적: 95.55㎡)

# 건물개황도 및 내부구조도



**(가) 5층**  
(공부면적: 88.47㎡)



**(가) 옥탑1층**  
(공부면적: 15.36㎡)

(임대관계는 미상이며, 내부구조는 이해관계인의 부재로 확인하지 못하여 외부관찰 및 인근 탐문조사, 일반건축물대상상 건축물현황도 등에 의거 도시하였는바, 귀 원 경매 진행시 참고바람.)





2

