

감정평가서

의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상
건명	진석두 소유물건(2025타경 12793)
감정서번호	SB-2507-05

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

박지은

감정평가액	팔억사천육백오십만팔천원정(₩846,508,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 최희상		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	진석두 (2025타경12793)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 관련공부.		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.01	2025.07.28 ~ 2025.08.01	2025. 08. 01	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	건물	200.76	건물	200.76	-	83,223,000
	토지	133.9	토지	133.9	-	760,809,000
	제시외물건	11.9	제시외물건	11.9	-	2,476,000
합계					₩846,508,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 묵동 소재 '신목초등학교' 북측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지, 건물)에 대한 평가로서 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상 물건의 개요

서울특별시 중랑구 묵동 244-101							
[도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑역로 168-16							
기호1	공부상 용도	공부상 면적(㎡)		주구조/ 지붕 (일반건축물대장)	층수	사용승인일자	
	다가구용 단독주택 (5가구)	1층	63.71		연와조 /평스라브지붕	지하1층 /지상2층	1993년 11월 03일
		2층	62.09				
		지층	66.26				
		옥탑	8.70				
		합계	200.76				

※ 옥탑층 제외한 면적합계 : 192.06㎡

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2025년 01월 01일 개별지가(원/㎡)
기호2	서울특별시 중랑구 묵동 244-101	대	133.9	단독 주택	2종일주	세로 (불)	세장형 평지	2,903,000

※ 기호2 토지 중 현황 도로 면적 : 약 15.5㎡ [(15.5/133.9) × 100 ≒ 11.57%]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 그 외 관련법규 및 감정평가에 관한 일반이론 등을 근거로 하여 감정평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건 마다 개별로 감정평가 하였음. 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 하였음.
- 3) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법에 의하여 평가하였으며, 감가수정은 정액법을 적용하였음. 건물은 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항 단서규정에 의거 주된 방법인 원가법으로 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거하여 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년08월01일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

2025년08월01일에 현장조사를 진행하여 평가대상물건 및 주위환경 등을 확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.
별도의 감정평가 조건은 없음.

7. 기타사항

1) 본건의 소재지, 지번, 구조 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반관련공부에 의하였으며, 현장 조사시 필요한 경우는 목측 등으로 간략하게 조사하였으니 정확한 경계, 면적 등을 확인하고자 하는 경우에는 반드시 측량이 필요한바 참고 바람.

2) 기호2 토지중 일부는 현황 도로인바 이를 구분하여 감정평가 하였음. 현황 도로 부분의 경계, 위치, 면적 등은 건축물현황도(배치도)를 기준하여 목측으로 간략히 조사한 것으로 실제 경계, 면적 등과는 상이할 수도 있으니 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 건물평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에 감가수정(정액법)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음. 제시외물건은 관찰감가법을 적용하였음.

2. 건물 개요

기호1	소재지 : 서울특별시 중랑구 목동 244-101 [도로명주소 : 서울특별시 중랑구 중랑역로 168-16]		
	구조/지붕	연와조/평스라지붕 (일반건축물대장)	
	사용승인일	1993년11월03일	
	구분	면적(㎡)	용도 (일반건축물대장)
	1층	63.71	주택(2가구)
	2층	62.09	주택(1가구)
	지층	66.26	주택(2가구)
	옥탑	8.70	물탱크(연면적제외)
	합계	200.76	-

※ 옥탑층 제외한 면적 합계 : 192.06㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가 산정

1) 표준단가

[건물신축단가표(2024년), 한국부동산원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와)슬래브위 아스팔트싱글	2	1,825,000	45 (40~50)
1-3-3-1	다가구주택	조적조(연와)슬래브위 아스팔트싱글	3	1,499,000	45 (40~50)

[2024건축물재조달원가, 한국부동산연구원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45 (40~50)
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	4	1,277,000	45 (40~50)

2) 재조달원가 산정

건물신축단가표, 건축물재조달원가를 참고자료로 하여 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비, 관리상태 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구분	구분	재조달원가(원/㎡)	내용연수(년)
기호1	1층	1,350,000	45
	2층	1,350,000	45
	지층	1,350,000	45
	옥탑	945,000	45

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물감정평가액

1) 적용단가산출

구분	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호1	1층	1,350,000	45	31	14	420,000	420,000
	2층	1,350,000	45	31	14	420,000	420,000
	지층	1,350,000	45	31	14	420,000	420,000
	옥탑	945,000	45	31	14	294,000	294,000

2) 건물감정평가액

구분	구분	적용단가 (원/㎡)	평가면적 (㎡)	총계(원)
기호1	1층	420,000	63.71	26,758,200
	2층	420,000	62.09	26,077,800
	지층	420,000	66.26	27,829,200
	옥탑	294,000	8.70	2,557,800
	합계	-	200.76	83,223,000

※ 옥탑층 제외한 면적 합계 : 192.06㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변상황이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여 시점수정과 지역요인 비교, 대상토지의 가로조건, 접근조건, 획지 조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 토지가치형성에 영향을 미치는 제요인과 인근 유사 토지의 거래가능 수준 등의 그 밖의 요인의 보정을 통하여 본건 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되 시세, 거래사례, 평가사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 최종적인 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법 적용

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제②항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 내에 소재하는 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	목동 244-132	대	92.9	단독주택	2종일주	세로(불)	가장형평지	2,903,000

2) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고 (서울특별시 중랑구 주거지역)
2025.01.01. ~ 2025.08.01.	1.458	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.245 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.197 (1 + 0.01245) * (1 + 0.00197 * 32/30) ≒ 1.01458

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 유사함.(1.000)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성, 인근교통시설의 도시중심 접근성
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등, 학군 등, 커뮤니티의 조성 정도
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성, 생활편의시설의 구성 및 상태
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성, 건물의 소밀도, 주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등), 전선 등의 지중화
	유해시설	유해시설 형성 정도
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등
	공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성,
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정 (기호2 / 표준지A)

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
기호2 (대지) /표준지A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호2는 비교표준지A와 비교시 가로조건 유사, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건 유사, 행정적조건 유사, 기타조건 유사하여 전체적으로 유사함.							
기호2 (도로) /표준지A	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
기호2는 비교표준지A와 비교시 가로조건 유사, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건 (토지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건 유사, 기타조건 유사하여 전체적으로 열세함.							

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡) (건물포함)	거래가액(원)	거래시점 (년.월.일)
		건물		이용상황			
#1	목동 200-00	대	130.9	2종일주	7,639,419	1,000,000,000	2024.03.18
		건물	216.87	단독			
#2	목동 200-000	대	139.2	2종일주	8,908,046	1,240,000,000	2024.02.17
		건물	235.32	단독			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점 (년.월.일)
㉠	목동 200-000	대	단독	2종일주	경매	6,670,000	2024.08.02
㉡	목동 200-0	대	주거나지	2종일주	담보	5,970,000	2023.12.22

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

공시지가기준법에 의한 감정평가시 대상토지와 비교표준지의 지역요인, 개별요인 비교 외에 지가에 영향을 미치는 요인을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사 토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함. 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 ②항 5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991. 12. 28)] 등을 참작함.

② 그 밖의 요인 보정률의 산식

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

③ 그 밖의 요인 보정률의 산출

㉠ 그 밖의 요인 보정에 적용할 사례선택

거래사례 및 평가사례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높다고 인정되는 평가사례㉠을 적용하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 보정률 산정

구분	단가 (원/㎡)	¹ 사정보정	² 시점수정	³ 지역요인	⁴ 개별요인	산출단가 (원/㎡)
사례(㉔)기준	6,670,000	1.00	1.02565	1.000	0.900	6,156,977
비교표준지기준	2,903,000	-	1.01458	-	-	2,945,326
보정률	$\frac{6,156,977}{2,945,326}$		=	2.090		

※¹ 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 비교사례의 경우는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

※² 시점수정 (24.08.02~25.08.01) 서울특별시 중랑구 주거지역 : 1.02565

※³ 지역요인 : 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.000)

※⁴ 개별요인 : (표준지A/사례㉔)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900

비교표준지A는 사례㉔과 비교시 가로조건 (폭 등)에서 열세, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건 유사, 행정적조건 유사, 기타조건 유사하여 전체적으로 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가격수준, 평가목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

그 밖의 요인 보정	2.09
------------	-------------

6) 공시지가기준법에 의한 토지평가액의 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호2 (대지)	2,903,000	1.01458	1.000	1.000	2.09	6,155,731	6,160,000
기호2 (도로)	2,903,000	1.01458	1.00	0.330	2.09	2,031,391	2,030,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법 적용

상기 공시지가기준법에 의한 평가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1) 거래사례선정

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하고 있으며, 비교가능성이 높은 아래의 사례를 비교거래사례로 선정하였음.

[자료출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원 KAIS]

기 호	소재지	면적(㎡)		용도지역	구조 등	거래가액(원)	거래시점 (년월일)
		토지	건물	이용상황	사용승인일		
#1	목동 200-00	130.9	216.87	2종일주	벽돌조	1,000,000,000	2024.03.18
				단독	1990.08.14		
	건물총액(원)	$1,300,000 \times 216.87 \times 12/45 \approx 75,181,600$					
	사례토지 단가(원/㎡)	$(1,000,000,000 - 75,181,600) / 130.9 \approx 7,065,076$					

2) 사정보정

거래사례로 선택된 사례#1은 정상적인 거래로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고(서울특별시 중랑구 주거지역)
2024.03.18 ~ 2025.08.01	3.351	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.129 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.136 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.179 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.202 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.182 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.190 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.218 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.231 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.232 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.222 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 1.245 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.197 $ (1 + 0.00129 * 14/31) * (1 + 0.00136) \\ * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00202) \\ * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00190) \\ * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00231) \\ * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00222) \\ * (1 + 0.01245) * (1 + 0.00197 * 32/30) \\ \approx 1.03351 $

※ 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

본건은 사례 인근에 위치하는바 지역요인은 유사함.(1.000)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	도심과의 거리 및 교통시설의 상태	인근교통시설의 편익성, 인근교통시설의 도시중심 접근성
	공공 및 편익시설의 배치상태	관공서 등 공공시설과의 접근성
환경조건	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	사회환경	거주자의 직업, 연령 등, 학군 등, 커뮤니티의 조성 정도
	생활편의시설의 배치상태	생활편의시설의 편익성, 생활편의시설의 구성 및 상태
	획지의 상태	획지의 표준적인 면적, 획지의 정연성, 건물의 소밀도, 주변의 이용상태
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등), 전선 등의 지중화
	유해시설	유해시설 형성 정도
	재해발생의 위험성	홍수, 사태, 절벽붕괴 등
	공해발생의 정도	소음, 진동, 오폐수 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
기호2 (대지) /사례#1	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
기호2는 사례#1와 비교시 가로조건 (폭 등) 열세, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건 유사, 행정적조건 유사, 기타조건 유사하여 전체적으로 열세함.							
기호2 (도로) /사례#1	0.90	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.297
기호2는 사례#1와 비교시 가로조건 (폭 등) 열세, 접근조건 유사, 환경조건 유사, 획지조건 (토지이용상황 등)에서 열세, 행정적조건 유사, 기타조건 유사하여 전체적으로 열세함.							

6) 거래사례비교법에 의한 토지평가액의 산정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호2 (대지)	7,065,076	1.00	1.03351	1.000	0.900	6,571,644	6,570,000
기호2 (도로)	7,065,076	1.00	1.03351	1.000	0.297	2,168,643	2,170,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지감정평가액 결정의견

구분	공시지가기준법에 의한 평가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 평가액 (원/㎡)
대지	6,160,000	6,570,000
도로	2,030,000	2,170,000

공시지가기준법에 의한 평가액과 시장성을 반영한 거래사례비교법에 의한 평가액이 유사하여 공시지가기준 평가액의 적정성이 인정되는바, 기호2 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 평가액으로 최종 결정하였음.

5. 토지감정평가액

구분	평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지감정평가액(원)
대지	118.40	6,160,000	729,344,000
도로	15.50	2,030,000	31,465,000
합계	133.9	-	760,809,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

구분		평가면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
기호1	건물	200.76	-	83,223,000
기호2	토지	133.90	-	760,809,000
합 계				844,032,000

부동산 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 묵동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 중랑역로 168-16	244-101 위 지상	다가구용 단독주택 (5가구)	벽돌조 평슬래브지붕 2층						
					1층	63.71	63.71	420,000	26,758,200	1,350,000 x 14/45
					2층	62.09	62.09	420,000	26,077,800	1,350,000 x 14/45
					지층	66.26	66.26	420,000	27,829,200	1,350,000 x 14/45
					옥탑	8.70	8.70	294,000	2,557,800	945,000 x 14/45
2.	서울특별시 중랑구 묵동	244-101	대	제2종일반 주거지역	133.9	118.40	6,160,000	729,344,000	'대지'	
						15.50	2,030,000	31,465,000	'현황 도로'	
소 계								₩844,032,000		
<제시외물건>										
㉠	서울특별시 중랑구 묵동	244-101 지층 소재	세대출입 구 지붕	슬레이트		1.9	-	76,000	'관찰감가'	
㉡	동 소	244-101 2층 소재	용도미상	벽돌조 등		4.0	-	1,100,000	'관찰감가'	
㉢	동 소	244-101 옥상 소재	주택일부	시멘트조, 샷시조 등		6.0	-	1,300,000	'관찰감가'	
합 계								₩846,508,000.-		
				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 중랑구 묵동 소재 "신목초등학교" 북측 인근에 위치하며 주위는 근린생활 시설, 단독주택, 다세대주택, 아파트, 교육시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장, 지하철역 (먹골역, 7호선)이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지이며, 주거용 건부지임.
토지의 일부는 현황 도로임. (후면 지적도 참고)

(4) 인접 도로상태

서측으로 노폭 약3m 내외의 막다른 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(문의:보건행정과)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(관할교육청에확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:해발132m(지반+건축+옥탑등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>.

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

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 평슬래브지붕 (연와조 평스라브지붕) 2층 건물로서
외벽: 벽돌쌓기 마감 등.
창호: 목재창호, 샷시창호 등.

(2) 이용상태

공부상 다가구용 단독주택(5가구)임.

(3) 설비내역

위생설비, 도시가스설비, 냉난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

제시외물건이 소재함. (후면 건물개황도 및 사진용지 참고)

공부상 옥탑이 물탱크로 되어 있으나 현황은 주거용으로 이용중임.
(후면 건물개황도 및 사진용지 참고)

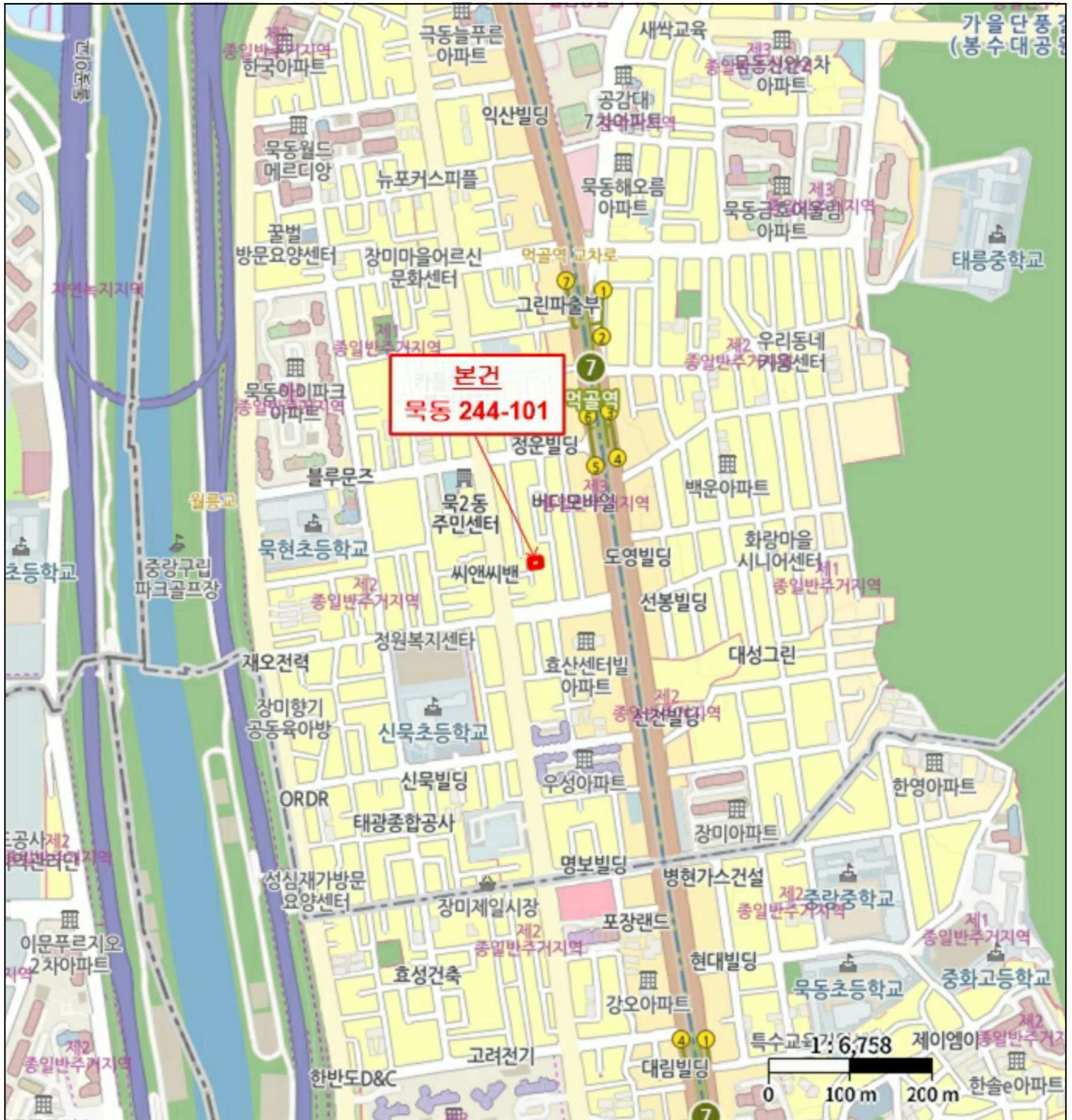
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물의 임대관계는 미상임.

광역 위치도



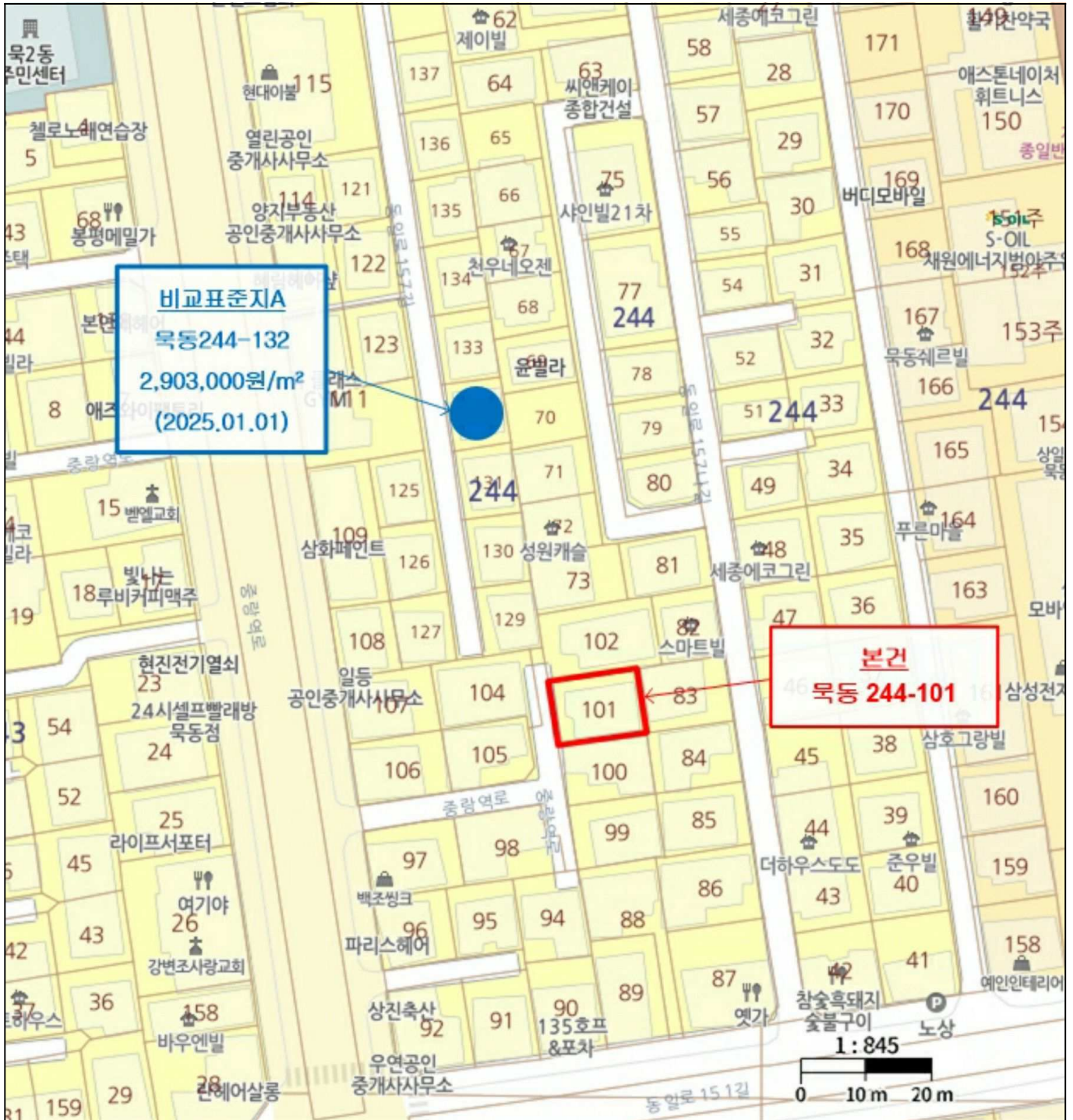
소재지	서울특별시 중랑구 목동 244-101
-----	----------------------



위치도



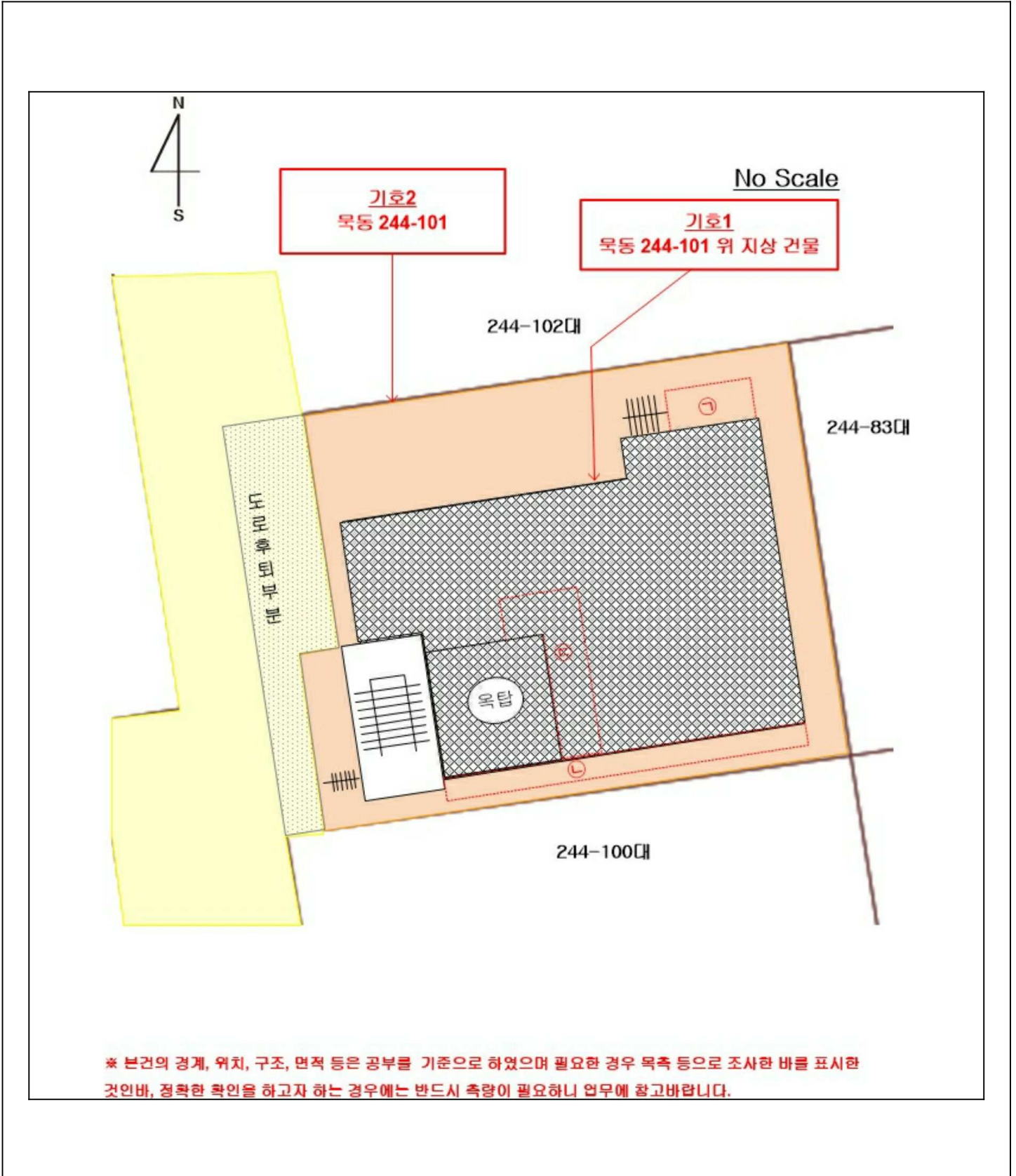
소재지 서울특별시 중랑구 목동 244-101



비교표준지A
목동244-132
2,903,000원/m²
(2025.01.01)

본건
목동 244-101

지 적 도



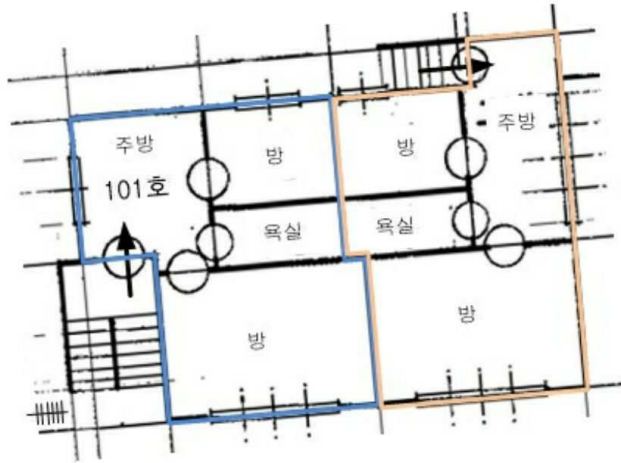
건물개황도



No Scale

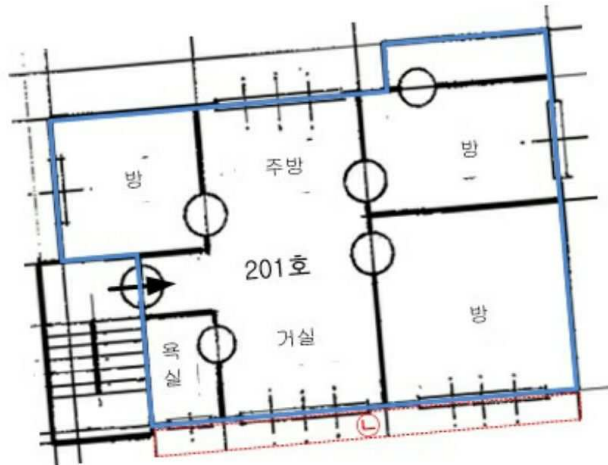
1층

공부면적 : 63.71㎡



2층

공부면적 : 62.09㎡

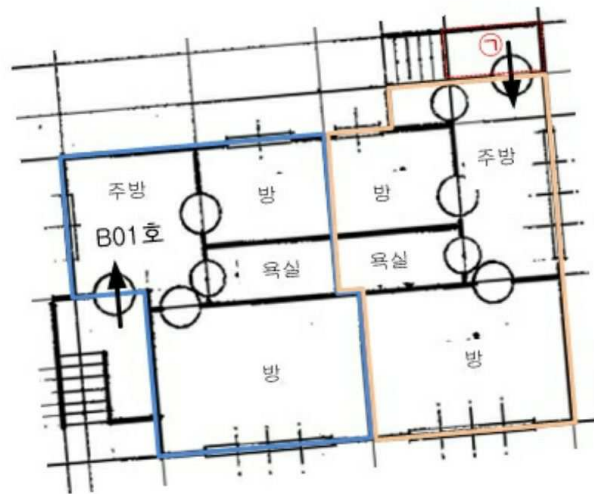


※본건의 내부구조도 및 이용상태는 공부를 기준으로 외부목측 등으로 조사한 바를 고려하여 도시한 것으로 실제 내부구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 참고바랍니다.

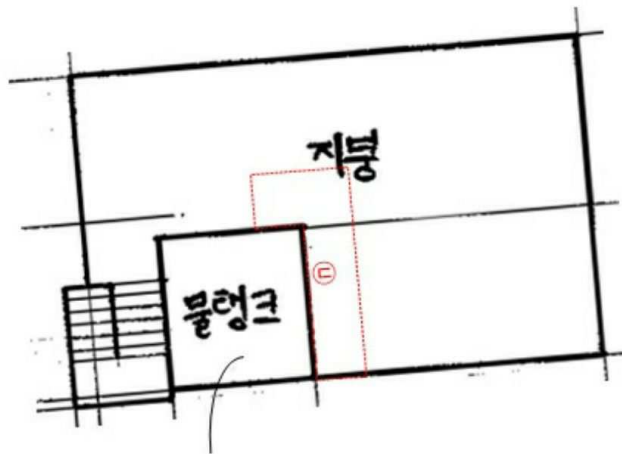
건물개황도



No Scale



지층
공부면적 : 66.26㎡



옥탑
공부면적 : 8.70㎡

현황: 주택

※본건의 내부구조도 및 이용상태는 공부를 기준으로 외부측 등으로 조사한 바를 고려하여 도시한 것으로 실제 내부구조, 이용상태와는 상이할 수도 있으니 참고바랍니다.

건 물 개 황 도

<제시외 물건>

- ㉠ 슬레이트, 지층 소재 (약1.9㎡), 세대출입구 지붕
- ㉡ 벽돌조 등, 2층 소재 (약4.0㎡), 용도미상.
- ㉢ 시멘트조, 샷시조 등, 옥상 소재 (약6.0㎡), 주택일부

※제시외물건의 구조, 이용상황, 면적 등은 외부에서의 목측 등을 통해 조사한 것인바 실제와는 상이 할 수도 있으니 업무진행시 참고바랍니다.



(1)



(2)





1 101 ,



1



2 201



2



B01











