

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신은주 소유물건(2025타경12382)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제훈

감정평가서번호: H250513-010

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 씨비알이 현

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
한상연

(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 (서명또는인)

감정평가액	삼십억사천팔백일십칠만구천원정(W3,048,179,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신은주 (2025타경12382)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.13	2025.05.20 ~ 2025.06.13	2025.06.18	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	380	토지	380	7,240,000	2,751,200,000
	건물	300.24	건물	300.24	-	288,819,000
	제시외건물	(13.6)	제시외건물	13.6	600,000	8,160,000
합계					W3,048,179,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상 물건 개요

1. 토지

가. 토지 목록

일련 번호	소재지	지목	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	용도지역	도로교통	형상/지세	개별공시지가 (원/㎡) ¹⁾	비고
1	성북동 178-75	대	380.0	380.0	1종일주	세로(가)	가장형 완경사	3,905,000	-

나. 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “서울동구고등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 각급학교, 다세대주택 및 단독주택 등이 소재하는 일반주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.



※ 한국감정평가사협회 부동산지도 Mini

1) 2025년 기준 개별공시지가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 토지 세부 현황

Ⅰ 일련번호 1

구분	내용
소재지	서울특별시 성북구 성북동 178-75
교통상황	대상물건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 “한성대입구역(지하철4호선)”이 소재하여 교통상황은 양호함.
형태 및 이용상황	인접 토지 대비 남서향 하향의 완경사 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.
인접 도로상태	대상 토지 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.
토지이용계획 및 제한상태	도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 도로(접합) 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 절대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)(군사기지 및 군사시설 보호법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물

가. 건물 목록

일련번호	소재지	층별	주구조	건축물대장상 용도	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	사용승인일
2	성북동 178-75	지1층	철근콘크리트조	지하차고, 주택	76.14	76.14	2000-01-29
		1층	철근콘크리트조	주택	110.97	110.97	
		2층	철근콘크리트조	주택	113.13	113.13	
		합계			300.24	300.24	

※ 일반건축물대장 등 관련서류 참고

나. 건물 세부 내역

Ⅰ 일련번호 2

소재지	서울특별시 성북구 성북동 178-75		사용승인일자	2000-01-29
구조	철근콘크리트조 경사스라브지붕		층 수	지하 1층/ 지상 2층
			연면적(㎡)	300.24
이용상황	공부	단독주택	용적률(%)	58.97
	현황	단독주택	건폐율(%)	29.77
마감	대상물건은 철근콘크리트조 경사스라브지붕 지하 1층/ 지상 2층 건물로서, 외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.			
설비내역	기본적인 급배수, 위생설비, 난방설비 등을 구비하고 있음.			

※ 일반건축물대장, 건물 등기사항전부증명서 등 관련 공부서류 참조

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 참고사항

- 대상물건의 목록, 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 공부서류(등기사항전부증명서, 일반건축물대장 등) 등을 기준하였음.
- 현장조사를 위해 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인을 하지 못하였으며, 외부 관측, 인근 탐문, 건축물대장 현황도면, 부동산 포털사이트의 본건 물건 세부사진 및 기존 감정평가 전례(1716-05-00149) 등을 참고하여 내부구조도를 작성하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- 대상물건 일련번호 2에 제시외건물㉠이 소재하여 본건 감정평가 전례(1716-05-00149) 및 건축물현황도 등을 활용하여 개략적인 면적을 산정하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람. (후첨 “지적도” 및 “건물개황도” 등 참고)
- 제시외건물㉠의 경우, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.
- 대문, 담장, 정원수 등 토지의 부합물은 토지에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “서울동구고등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울북부지방법원 경매1계의 법원경매 목적(2025타경12382) 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 규정에 근거하였음.

3. 감정평가 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 [2025년 06월 13일]임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

5. 실지조사 여부 등

실지조사는 2025년 05월 20일 ~ 2025년 06월 13일에 실시하였으며, 대상물건의 공부와 현황 일치 여부 및 주변환경 등을 조사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제11조

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제14조

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

[감정평가에 관한 규칙] 제15조

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지

대상 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”을 적용하여 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

나. 건물

대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 하며, 동 칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 않음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 토지가액 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

$$\begin{matrix} \text{표준지} \\ \text{공시지가} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{시점수정} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{지역요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{개별요인} \\ \text{비교} \end{matrix} \times \begin{matrix} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{적용단가} \end{matrix}$$

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용 상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	성북동 173-48	대	80	1종일주	단독주택	세각(가)	정방형 평지	4,384,000	공원 등 100%저축

※ 출처 : 한국감정평가사협회

※ 표준지 기호A는 정비구역(성북1구역 주택정비형 공공재개발사업²⁾)에 편입되어 도시계획시설(근린공원, 문화시설, 주차장)에 저축된 상태임. 다만 「표준지공시지가 조사·평가기준」 제32조(재개발구역 등 안의 토지)에 따라 공시기준일이 「도시 및 주거환경정비법」 제50조에 따른 사업시행인가 등의 고시 전으로서 해당 공익사업의 시행으로 인한 개발이익이 현실화·구체화되지 아니하여 해당 도시계획시설 저축에 따른 제한은 가격에 반영되지 않았음.

※ 성북1구역 주택정비형 공공재개발사업은 2024년 10월 4일에 정비구역 지정, 지구단위계획(구역) 결정 및 지형도면 고시가 이루어짐.

2) 「서울특별시고시 제2024-475호」, 2024.10.4.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 시점수정

[서울특별시 성북구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.30.	0.698	2025년 04월까지 누계
2025.04.01. ~ 2024.04.30.	0.177	2025년 04월의 지가변동률
누 계 2025.01.01. ~ 2025.06.13.	0.959 (1.00959)	$(1 + 0.00698) * (1 + 0.00177 * 44/30)$ ≒ 1.00959

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 05월의 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 04월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 구조 및 상태
접근조건	인근 상가와와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교

일련번호1 / 표준지A

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	인근 상가와의 접근성, 교통의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	대상물건은 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.	0.95
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등		
		유치원, 초등학교, 공원 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	대상물건은 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등에서 우세함.	1.05
		인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
		변전소, 가스탱크 등 유무 및 특별고압선 등과의 거리 등		
획지 조건	규모, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 토지이용상황, 토양오염 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상 등	대상물건은 비교표준지 대비 지세, 각지 등에서 열세함.	0.93
		방위, 고저, 경사지		
		각지, 이면획지 등		
		토지이용상황 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도 등	용도지역, 지구, 구역 등	대상물건은 비교표준지 대비 자연경관지구에 따른 건폐율 제한 등에서 열세함.	0.98
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	장래의 동향, 기타 등	장래의 동향	대상물건과 비교표준지는 대체적으로 유사함.	1.00
		기타		
누 계	1.00 × 0.95 × 1.05 × 0.93 × 0.98 × 1.00			0.909

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 그 밖의 요인 보정(기타요인)

1) 가격조사자료

인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
#1	성북동 70-00	357.0	455.46	1종일주	대	2024.05.20.	3,000,000,000	7,813,659
#2	성북동 70-00	327.0	194.13	1종일주	대	2025.02.18.	2,950,000,000	8,237,763
#3	성북동 20-0	86.0	84.13	1종일주	대	2023.09.20.	760,000,000	8,771,992
#4	성북동 80-00	274.0	251.94	1종일주	대	2022.02.23.	1,950,000,000	7,051,402

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 거래사례 #3과 거래사례 #4의 경우 거래시점 당시 건물의 내용연수가 경과한 바 관찰감가 병용하여 토지단가를 배분함.

※ 토지가격 배분내역

기호	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		연와조	455.46	주상용	1991-06-01
#1	건물가격	$1,600,000 \times 13/45 \times 455.46$			
	토지단가	$(3,000,000,000 - \text{건물가격}) \div 357 \approx 7,813,659$			
#2	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	일반목구조 외		194.13	주택	2012-07-11
#2	건물가격	$1,800,000 \times 33/45 \times 194.13$			
	토지단가	$(2,950,000,000 - \text{건물가격}) \div 327 \approx 8,237,763$			
#3	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	세멘부록 외		84.13	주택	1968-01-05
#3	건물가격	$1,500,000 \times 2/45 \times 84.13$			
	토지단가	$(760,000,000 - \text{건물가격}) \div 86 \approx 8,771,992$			
#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	연와조		251.94	주택	1969-11-25
#4	건물가격	$1,600,000 \times 2/45 \times 251.94$			
	토지단가	$(1,950,000,000 - \text{건물가격}) \div 274 \approx 7,051,402$			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

인근지역 평가사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	성북동 100-0외	225.75	대	1종일주	법원경매	2023.11.07.	8,460,000	일단지, 지분평가
b	성북동 100-00	182.0	대	1종일주	담보	2025.03.05.	8,250,000	-
c	성북동 100-00	125.0	대	1종일주	담보	2023.05.10.	7,620,000	-
d	성북동 100-00	258.0	대	1종일주	담보	2023.03.30.	8,980,000	-

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 표준지공시지가 가격격차율 검토

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 [거래사례 1]을 표준지공시지가 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
#1	성북동 70-00	357.0	455.46	1종일주	대	2024.05.20.	3,000,000,000	7,813,659

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

※ 토지가격 배분내역

#1	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		연와조	455.46	주상용	1991-06-01
건물가격		1,600,000 × 13/45 × 455.46			
토지단가		(3,000,000,000 - 건물가격) ÷ 357 ≒ 7,813,659			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	#1	7,813,659	1.000	1.02451	1.000	0.998	7,989,161

사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.						
시점수정	2024.05.20. ~ 2025.06.13. 서울특별시 성북구 주거지역 지가변동률 적용함.						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	0.95	1.00	0.92	1.12	1.02	1.00	0.998
비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상, 각지, 경사 등)과 행정적 조건(자연경관지구에 따른 건폐율 제한 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등)과 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

기준시점의 비교표준지 가격

2025.01.01. 기준 공시지가	시점수정치	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
4,384,000	1.00959	4,426,043

가격격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (①÷②)
A	#1	7,989,161	4,426,043	1.805

3) 가격격차율 검토

- 인근지역 거래사례 토지단가 수준 : 약 7,050,000 ~ 8,770,000원/㎡
- 인근지역 평가사례 토지단가 수준 : 약 7,620,000 ~ 8,980,000원/㎡
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치 : 1.805

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 인근 유사용도 낙찰가율

지역통계		서울특별시			성북구		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰가율 (%)	낙찰건수
1년간 평균	주택	74.00%	73.80%	194	70.67%	71.34%	18
6개월 평균	주택	71.40%	72.63%	99	66.82%	66.99%	9

※ 출처 : 부동산 태인 (2024.06.19. ~ 2025.06.19.)

선정된 사례는 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 적정 비교사례로 판단되며, 사례와 표준지공시지가를 비교하여 산정한 가격 격차율은 인근 유사토지의 거래가능가격 수준, 평가사례, 거래사례 및 낙찰통계 등을 종합적 참작한 결과 적정한 수준으로 보여짐.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율 및 인근지역 유사 사례와 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인으로 비교표준지 <A>를 80% 증액 보정하였음.

바. 토지단가 산출 및 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	4,384,000	1.00959	1.000	0.909	1.80	7,241,891	7,240,000

※ 결정단가는 천원 자리에서 반올림하였음

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정함.

$$\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상 토지의 평가가격}$$

가. 거래사례의 선정

1) 사례선정 기준

기준	내용
위치적 유사성	지리적위치 및 용도적 위치에 있어 유사성이 인정되는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역
물적 유사성	지목, 면적, 형상, 고저 등
시점수정가능성	일반적으로 최근 3년 이내
사정보정가능성	사례가 조건이나 사정에 있어서 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능할 것

2) 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에 기재한 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 [거래사례 #2]를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 면적(㎡)	건물 면적(㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)
#2	성북동 70-00	327.0	194.13	1종일주	대	2025.02.18.	2,950,000,000	8,237,763

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

#2	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		일반목구조 외	194.13	주택	2012-07-11
	건물가격	1,800,000 × 33/45 × 194.13			
	토지단가	(2,950,000,000 - 건물가격) ÷ 327 ≒ 8,237,763			

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정내역

일련번호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#2	8,237,763	1.000	1.00685	1.000	0.938	7,779,952	7,780,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2025.02.18. ~ 2025.06.13. 서울특별시 성북구 주거지역 지가변동을 적용함.							
지역요인	대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.00	1.00	0.92	1.02	1.00	1.00	0.938	
대상물건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 환경조건(인근 토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황과의 적합성 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.								

※ 적용단가는 천원 자리에서 반올림하였음

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	격차율
1	7,240,000	7,780,000	7.46%

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 가격격차는 적정범위 내로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가액 산출근거 및 결정

1. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 구조, 용재, 관리상태 및 장래이용가능성 등을 종합 참작하여 건물가액을 산정하였으며, 감가수정시 관리상태, 증축 여부 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/시멘트기와	3	1,832,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-06	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,528,000	50 (45 ~ 55)
01-01-05-07	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	2,210,000	50 (45 ~ 55)

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건축물 재조달원가 자료집

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
위생설비, 급배수 등	기본적인 위생설비 등	건물의 사용승인일자, 관리상태, 구조 등을 고려하여 표준단가에 포함 평가함.

※ 출처 : 한국부동산연구원, 2024년 건축물 재조달원가 자료집

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

일련번호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	지1층	지하차고, 주택	철근콘크리트조	50	1,700,000
	1층	주택	철근콘크리트조	50	2,000,000
	2층	주택	철근콘크리트조	50	

라. 건물단가 산출 및 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지1층	지하차고, 주택	1,700,000	50	25	25	25/50	850,000
	1, 2층	주택	2,000,000	50	25	25	25/50	1,000,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 적용단가의 경우, 천원 미만 절사하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지 (일련번호 1)	380.0	380.0	7,240,000	2,751,200,000	-	
건물 (일련번호 2)	지1층	76.14	76.14	850,000	64,719,000	-
	1, 2층	224.10	224.10	1,000,000	224,100,000	-
제시외건물㉠	(13.60)	13.60	600,000	8,160,000	옥탑 소재	
합계				3,048,179,000		

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 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 성북구 성북동	178-75	대	제1종 일반주거지역	380	380	7,240,000	2,751,200,000	
2	" [도로명주소] 서울특별시 성북구 성북로8길 64	" 위 지상	단독주택	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 2층					
				1층	110.97	224.10	1,000,000	224,100,000	2,000,000 × 25/50
				2층	113.13				
				지하층	76.14	76.14	850,000	64,719,000	1,700,000 × 25/50
ㄱ	<제시외건물> 동소	위 지상	창고	벽돌조 슬래브지붕	(13.6)	13.6	600,000	8,160,000	옥탑 소재
합 계								₩3,048,179,000.-	
				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

대상물건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 "서울동구고등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 각급학교, 다세대주택 및 단독주택 등이 소재하는 일반주택지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 "한성대입구역(지하철4호선)"이 소재하여 교통상황은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

인접 토지 대비 남서향 하향의 완경사 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

대상 토지 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<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

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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

대상물건은 철근콘크리트조 경사스라브지붕 지하 1층/ 지상 2층 건물로서,
외벽 : 시멘트몰탈위페인팅 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 급배수, 위생설비, 난방설비 등을 구비하고 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물㉠이 소재함. (후첨 "지적도" 및 "건물개황도" 등 참고)

(5) 공부와의 차이

-

건물감정평가요항표

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

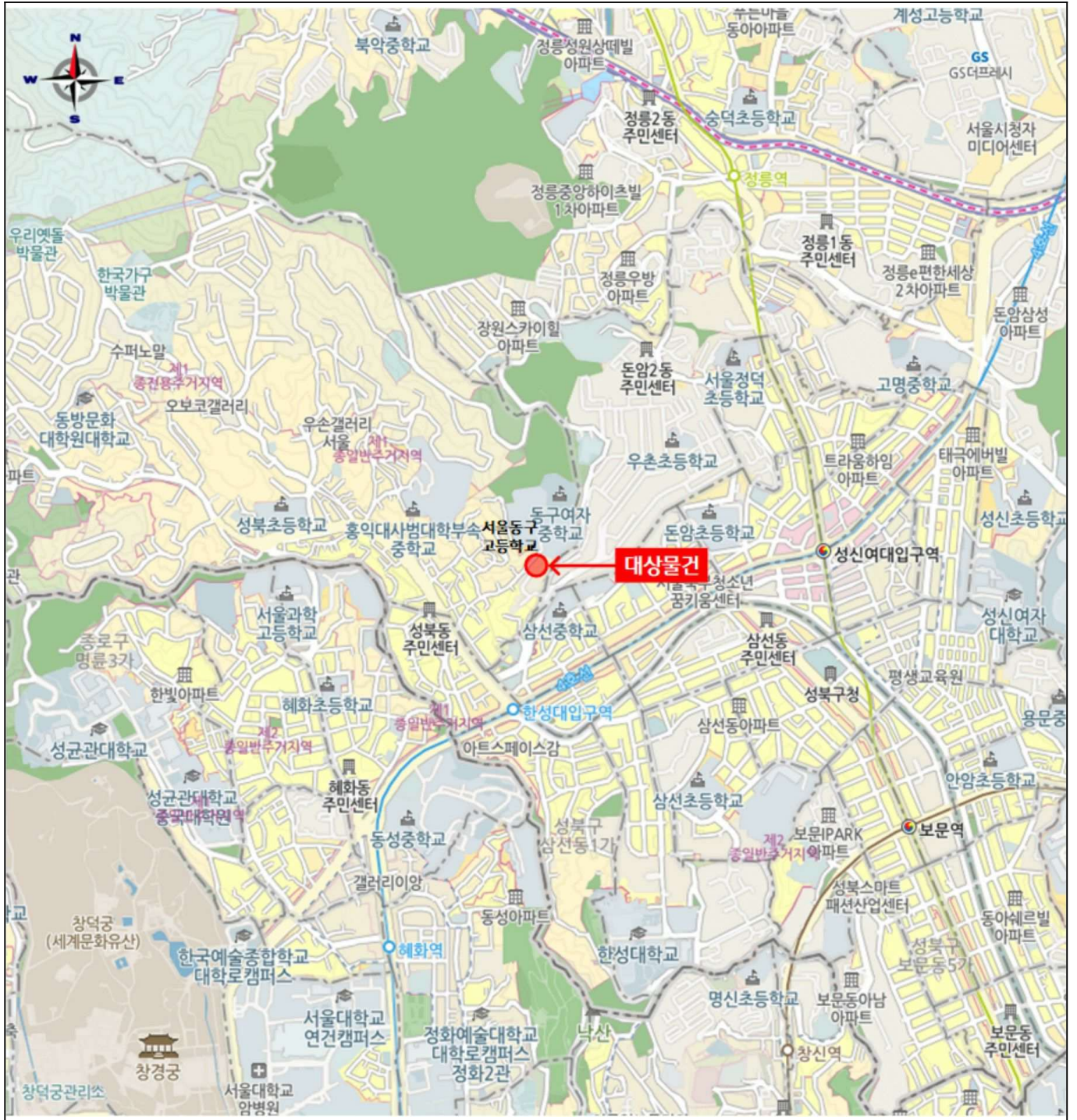
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계 미상임.
-현장조사를 위해 수차례 방문하였으나 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인을 하지 못하였으며, 외부 관측, 인근 탐문, 건축물대장 현황도면, 부동산 포털사이트의 본건 물건 세부사진 및 기존 감정평가 전례(1716-05-00149) 등을 참고하여 내부구조도를 작성하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.

광역위치도



소재지 서울특별시 성북구 성북동 178-75

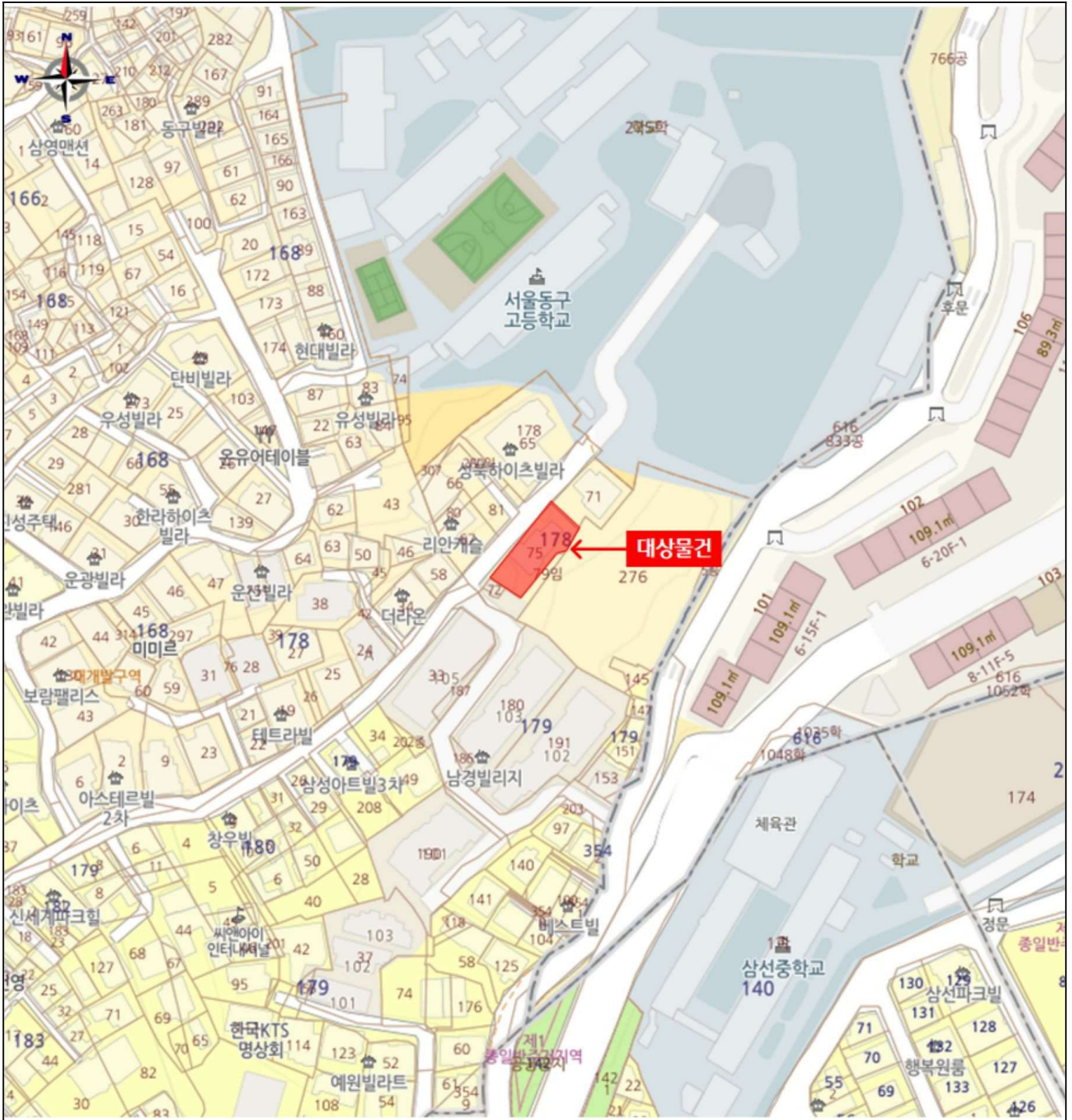


위치도

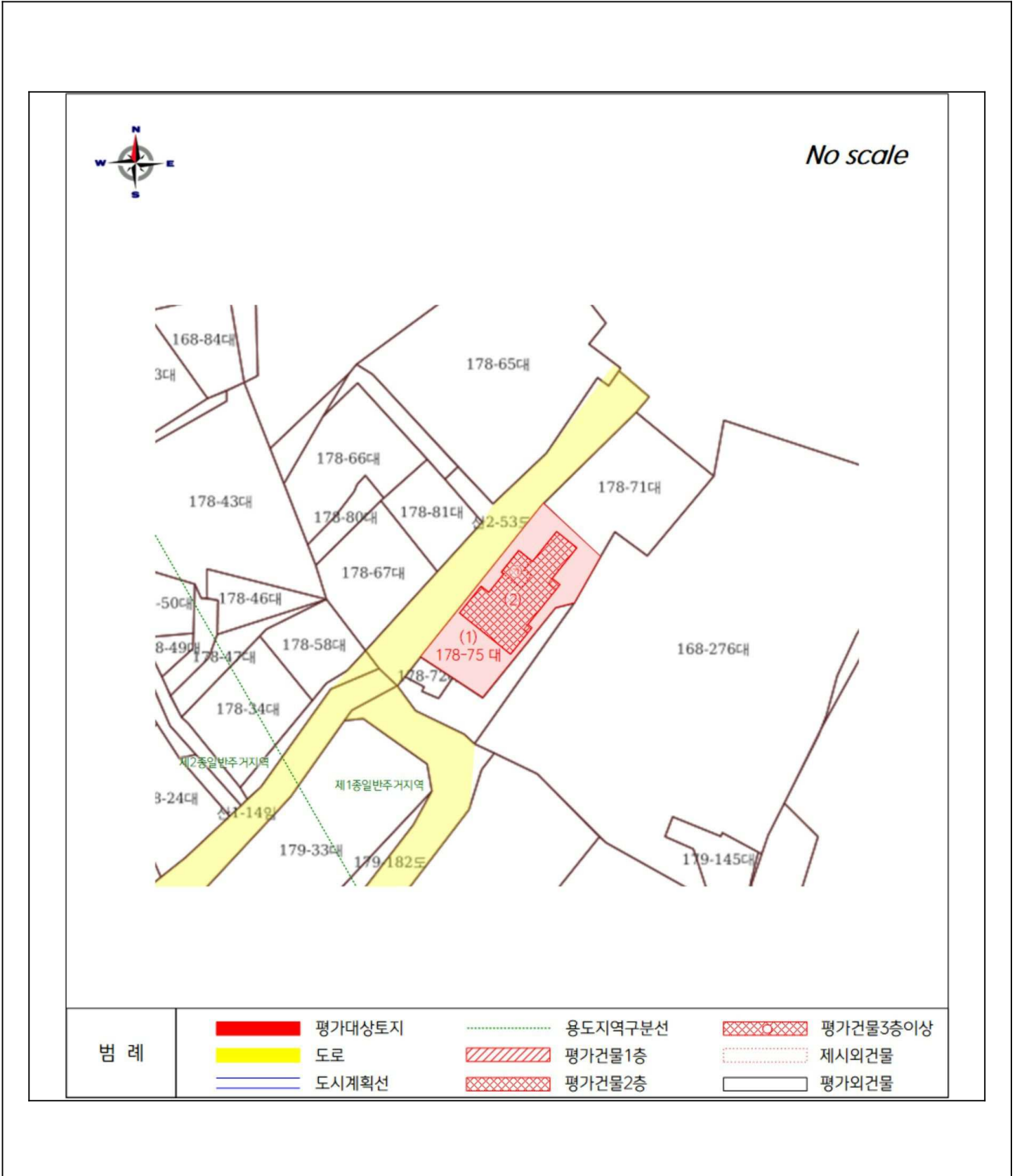


소재지

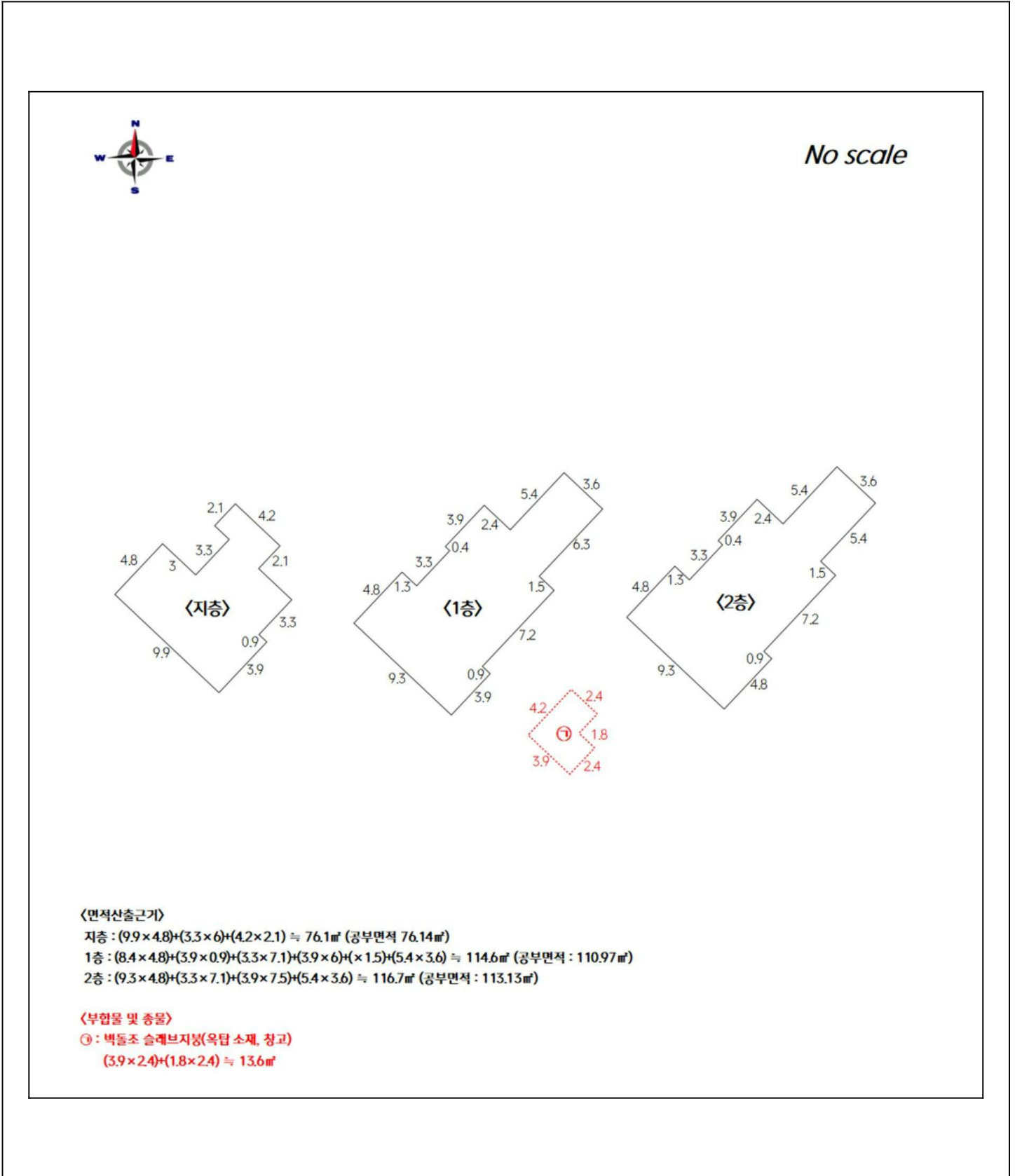
서울특별시 성북구 성북동 178-75



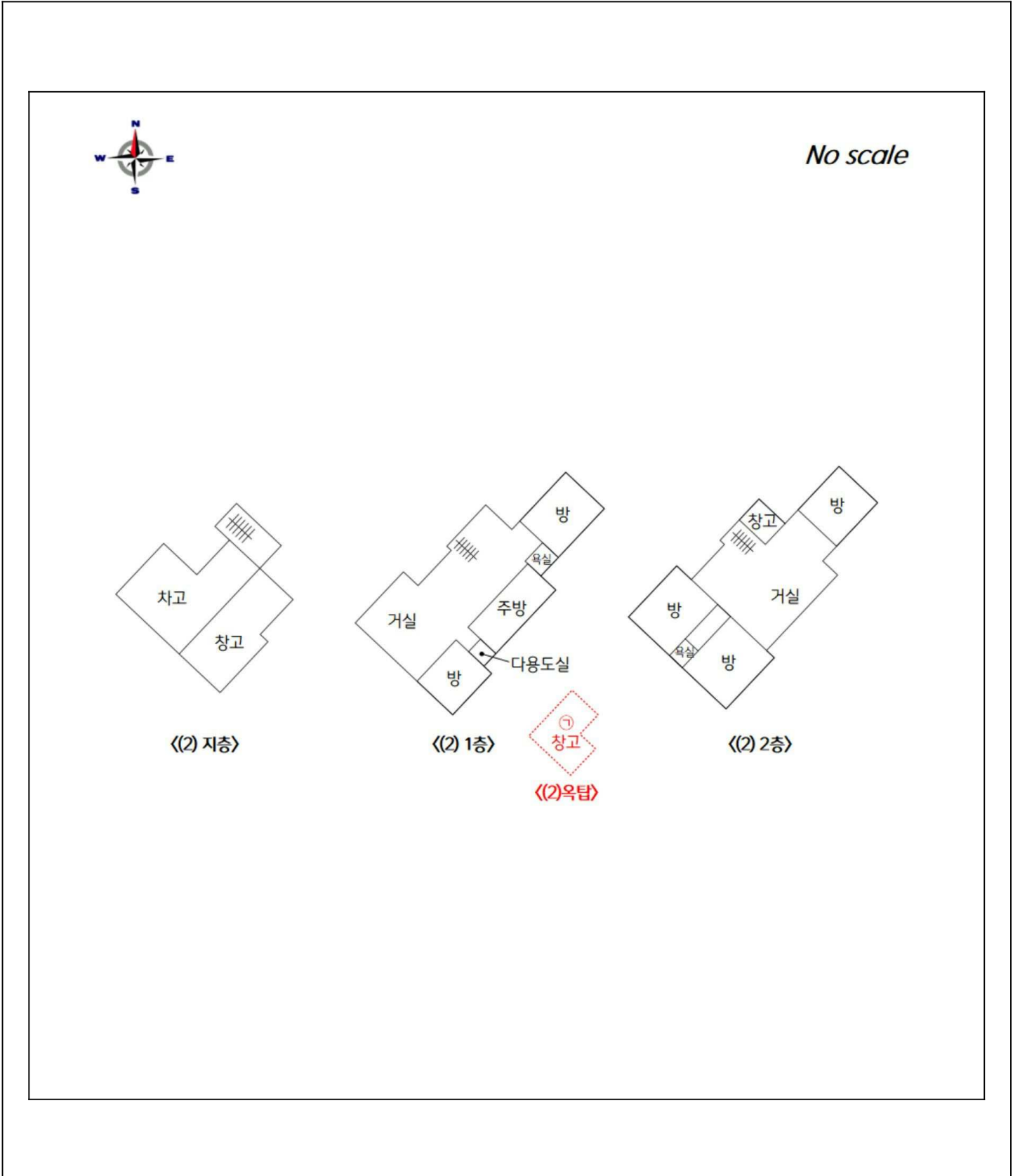
지 적 도



건 물 개 황 도



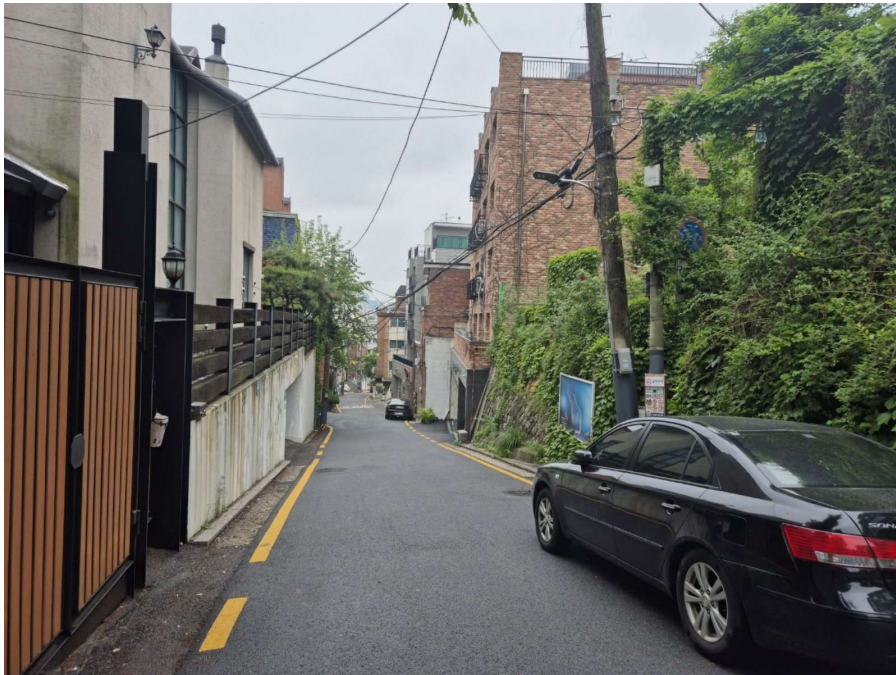
건물개황도



사 진 용 지

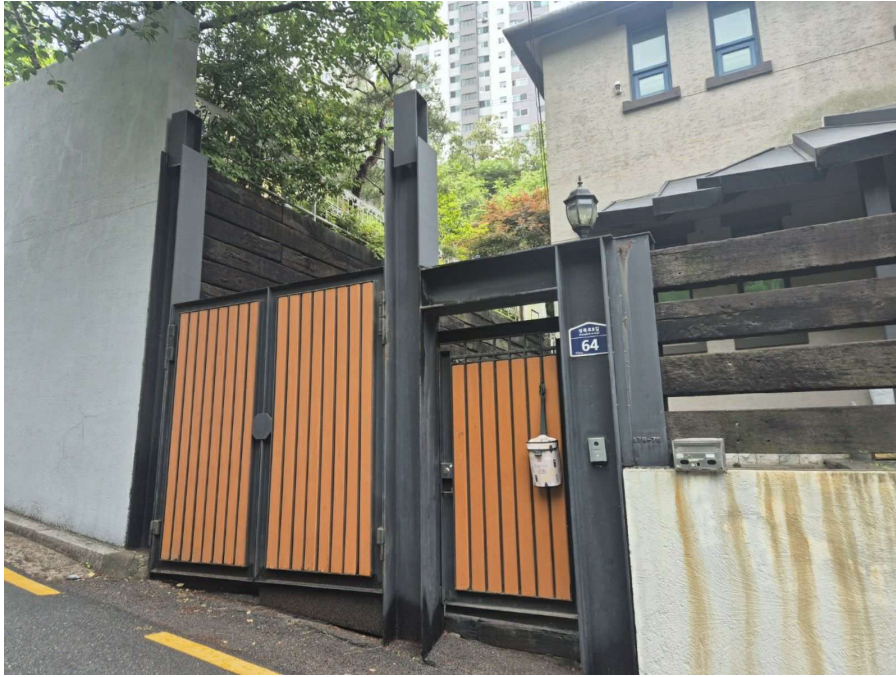


< 대상물건 전경 >



< 주위환경 >

사 진 용 지



< 대상물건 대문 전경 >



< 제시외건물㉠ 전경 >