

감정평가서

건명	정재학 소유물건(2024타경119668)
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현
감정서번호	E241031-03-90

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

을지감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김재화

감정평가액	일십일억팔천사백구십구만이천팔백팔십원정(₩1,184,992,880.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재학 (2024타경119668)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.19	2024.11.01 ~ 2024.11.19	2024.11.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	168	토지	168	6,850,000	1,150,800,000
	건물	129.29	건물	129.29	-	32,410,880
	(제시외 건물)	(15.87)	(제시외 건물)	15.87	-	1,782,000
합계					₩1,184,992,880	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중랑구 면목동 면남초등학교 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)에 대한 서울북부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 본건 개요

기호	소재지	서울특별시 중랑구 면목동 532-74				
2	토지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	개별공시지가 (2024, 원/m ²)
		168	대	주거용	3종일반주거	3,310,000
1	건물	주 구조	층수	연면적(m ²)	주용도	사용승인일
		연와조	지하1층 지상1층	129.29	주택	1971.08.01

3. 기준시점

본평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 19일임.

4. 실지조사 등의 기간 및 내용

2024년 11월 1일 ~ 2024년 11월 19일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 등에 의하였음.
- 2) 본건의 내부구조는 일부는 직접 확인하고, 일부는 탐문된 바 등에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매 참여시 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 지상에 식재된 수목 및 화단에 사용된 석재 등은 토지에 포함 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거하여 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

III. 토지가격 산출근거

1. 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 주된 감정평가 방법으로 적용하였으며, 거래사례 비교법으로 산출된 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하여 평가하였음.
- 2) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공가지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지의 선정

인근지역 내에 소재하고, 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 표준지 <기호A>로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024, 원/㎡)
A	면목동 532-71	102	대	단독주택	3종일주	세로 (불)	세장형 평지	2,775,000
B	면목동 532-132	136	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	가장형 완경사	2,847,000

2) 시점수정

[서울특별시 중랑구 주거지역]

구분	지가변동률(%)	비고
2024.01.01 ~ 2024.09.30	1.506	9월까지 누계
2024.09.01 ~ 2024.09.30	0.218	9월분
누계 (2024.01.01 ~ 2024.11.19)	1.875 (1.01875)	$(1+0.01506) \times (1+0.00218 \times 50/30)$ ≒ 1.01875

※ 지가변동률이 미고시된 기간은 전 기간의 변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건과 표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인

조 건	항 목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭·구조 등의 상태	폭,포장 등
		보도, 계통 및 연속성 등
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등
	교통의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성등 대중교통의 유형과 노선 등
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	자연환경, 일조 등	일조,통풍,조망,경관,지질,지반 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(정보통신 기반시설, 상수도, 하수도, 도시가스 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리	
획 지 조 건	규모, 형상, 깊이, 형상 등	면적,접면너비,깊이,부정형지, 삼각지,자루형지 등
	방위, 고저,이용상황 등	이용상황, 방위,고저,경사지 등
	접면도로 상태	각지,2면획지,3면획지 등
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역,지구,구역 등
		기타규제(입체이용 제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1	1.06	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082

본건이 가로조건(가로의 폭·구조 등) 및 획지조건(도로접면상태 등)에서 우세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538)과 대법원 판례(1998.07.10.선고 98두6067) 등에 따라 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되어 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

비교사례검토 및 선정	비교사례기준 표준지가격	표준지기준가격	그 밖의 요인 결정
거래사례 및 평가사례 에서 비교사례 선정	선정된 비교사례를 기준으로한 기준시점의 표준지가격 산정	기준시점의 표준지가격 산정	비교사례기준가격 = 그 밖의 요인 보정치 표준지기준가격

(2) 비교사례의 검토 및 선정

① 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	용도지역	면적 (㎡)	이용상황	기준시점	평균단가 (원/㎡)	평가목적
가	면목동 ○○	3종일주	91.6	주거용	2022.08.22	6,390,000	시가참고
나	면목동 ○○	3종일주	195	주거기타	2023.07.19	6,770,000	담 보
다	면목동 ○○	3종일주	128.3	주거용	2023.03.08	6,860,000	시가참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
		용도		사 용 승인일				
라	면목동 ○○	대	129.9	3종일주	1,025,000,000	6,296,870	2022.05.27	등기사항 전부증명서 등
		주거용	222.62	2002.12				
토지단가배분		$\{1,025,000,000 - (930,000^1 \times 222.62)\} / 129.9 \approx 6,296,870$ 1) $1,500,000 \times 31/50 \approx 930,000$						
마	면목동 ○○	대	86	1종일주	520,000,000	5,303,917	2024.02.01	KAIS
		주거용	147.49	1993.12				
토지단가배분		$\{520,000,000 - (433,000^2 \times 147.49)\} / 86 \approx 5,303,917$ 2) $1,300,000 \times 15/45 \approx 433,000$						

③ 사례의 선정

인근지역 내에 소재하고 표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 평가사례 <기호 가> 를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

사 례 기 호	사례기준 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기 호	공시지가기준 (원/㎡)						
가	6,390,000	1.00	1.02225	1.00	0.970	6,336,212	2.2412
A	2,775,000	-	1.01875	-	-	2,827,031	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	2022.08.22 ~ 2024.11.19 : 1.02225 [서울특별시 중랑구 주거지역]						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조 건	기타조건	격차율
	1.00	1.00	1.00	0.98	0.99	1.00	0.970
	표준지가 사례대비 획지조건(형상 및 방위 등) 및 행정적조건(표준지가 조망가로특화경관지구 등)에서 열세함						
결정의견	상기 산정된 보정치에 근거하여 비교표준지공시지가와 시세와의 불균형 채고 등을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 2.24로 결정함						

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,775,000	1.01875	1.00	1.082	2.24	6,851,819	6,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

인근에 소재하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 거래사례 <기호 라>를 선정함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	출 처
		용도		사 용 승인일				
라	면목동 ○○	대	129.9	3종일주	1,025,000,000	6,296,870	2022.05.27	등기사항 전부증명서 등
		주거용	222.62	2002.12				
토지단가배분		$\{1,025,000,000 - (930,000^1 \times 222.62)\} / 129.9 \approx 6,296,870$ 1) $1,500,000 \times 31/50 \approx 930,000$						
마	면목동 ○○	대	86	1종일주	520,000,000	5,303,917	2024.02.01	KAIS
		주거용	147.49	1993.12				
토지단가배분		$\{520,000,000 - (433,000^2 \times 147.49)\} / 86 \approx 5,303,917$ 2) $1,300,000 \times 15/45 \approx 433,000$						

2) 사정보정

지분거래이나 한 필지 상에 여러 채의 건물이 소재하는 부동산으로 당사자 간의 정상적인 거래인 것으로 판단됨.(1.00)

3) 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
중랑구 주거지역	2022.05.27 ~ 2024.11.19	3.146	1.03146

4) 지역요인 비교

본건은 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	1.04	1.00	1.00	1.03	0.99	1.00	1.060

본건이 가로조건(가로의 폭·구조 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세하고 행정적조건(본건이 조망가로특화경관지구 등)에서 열세하나 전체적으로 우세함.

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,296,870	1.00	1.03146	1.00	1.060	6,884,668	6,880,000

4. 시산가액의 조정 및 토지가격의 결정

1) 시산가액

기호	공시지가 기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례 비교법에 의한 시산가액(원/㎡)
1	6,850,000	6,880,000

2) 결정의견

공시지가기준법에 의한 가액이 거래사례기준법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있고, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 3조1항 및 감정평가에 관한 규칙 14조1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 금액으로 조정함.

기호	소재지	지목	용도지역	면적 (㎡/)	토지단가 (원/㎡)	토지가격(원)
1	중랑구 면목동 532-74	대	3종 일반주거	168	6,850,000	1,150,800,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 감정평가 방법

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공상태, 마감의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며 대상물건의 특성 상 다른 감정평가 방법의 적용이 곤란한 점 등을 고려하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 근거해 주된 감정평가방법 외 다른 감정평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였음.

2. 표준단가 결정

[건물신축단가표: 한국부동산원, 2023]

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반주택	조적조(연와조)/슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)
일반주택	조적조(시멘트블록)/슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

3. 재조달원가 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질·시공방법·시공정도 등을 비교하고, 관리상태, 현황 등을 감안하여 재조달원가를 결정함.

층	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
1	주택	1,300,000	부대설비 포함
지	창고	800,000	

4. 건물단가 산정

층	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가(원/㎡)
1	1,300,000	45	53	35	10/45	289,000
지	800,000	45	53	35	10/45	178,000

* 잔존가치율 = 잔존내용연수/내용년수

* 감가상각 시 관찰감가 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물가격

층	면적(m ²)		적용단가(원/m ²)	건물가격(원)
	공부	사정		
1	84.66	84.66	289,000	24,466,740
지	44.63	44.63	178,000	7,944,140
계				32,410,880

VI. 감정평가액

기호	소재지	종류	면적(m ²)	단가(원)	감정평가금액(원)
1	서울특별시 중랑구 면목동 532-74	토지	168	6,850,000	1,150,800,000
2		건물	129.9	-	32,410,880
㉠		제시외건물	15.87	-	1,782,000
계					1,184,992,880

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 면목동	532-74	대	3종일반주거	168	168	6,850,000	1,150,800,000	
소 계								₩1,150,800,000	
2	서울특별시 중랑구 면목동 [도로명주소] 서울특별시 중랑구 용마산로 52길 3	532-74 위지상	주택	연와조 평옥개지붕 단층 지층 1층	 44.63 84.66	 44.63 84.66	 178,000 289,000	 7,944,140 24,466,740	 800,000 x 10/45 관찰감가 1,300,000 x 10/45
소 계								₩32,410,880	
합 계								₩1,183,210,880	
ㄱ	(제시외 건물)		보일러실 등	벽돌조 및 샷시조	(4.5)	4.5	80,000	360,000	
ㄴ			차고 및 창고	벽돌조 등	(9.72)	9.72	100,000	972,000	
ㄷ			창고 및 화장실	벽돌조 등	(1.65)	1.65	-	450,000	
소 계								₩1,782,000	
합 계								₩1,184,992,880.-	
				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 중랑구 면목동 면남초등학교 북동측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 저층 공동주택, 아파트, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 인근에 지하철 7호선 사가정역 및 노선버스 정류장이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

장방형 평지로 주거용 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측 및 남동측으로 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 3종일반주거지역, 조망가로특화경관지구, 가축사육제한구역(문의:보건행정과){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 건축허가.착공제한지역(2024-01-12)(제한기간:(연장) 2024.1.26~2025.1.25.){건축법}, 교육환경보호구역(관할교육청에 확인요망){교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:해발107m(지반+건축+옥탑등),육군수도방위사령부(02-524-3146)관할){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{수도권정비계획법}, 중점경관관리구역(2016-11-24)(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2024-08-01)(지정기간:2024.8.31.~2025.8.30.)

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

후첨 지적도 참조

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

연와조 평옥개지붕으로

외벽 : 벽돌쌓기, 석재붙임 등

내벽 : 벽지 및 타일 등.

바닥 : 목재무늬 장판 등

창호 : P.V.C샷시창호 등.

(2) 이용상태

지층: 창고 등.

1층 : 주택(방4, 주방, 거실, 화장실 등)

< 후첨 내부구조도 참조 >

(3) 설비내역

난방설비, 위생설비 및 급배수설비 등을 갖추었음.

(4) 부합물 및 종물

<후첨 지적도 및 내부구조도 참조 >

(5) 공부와의 차이

없 음.

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 미상.

광역 위치도



소재지	서울특별시 중랑구 면목동 532-74
-----	----------------------



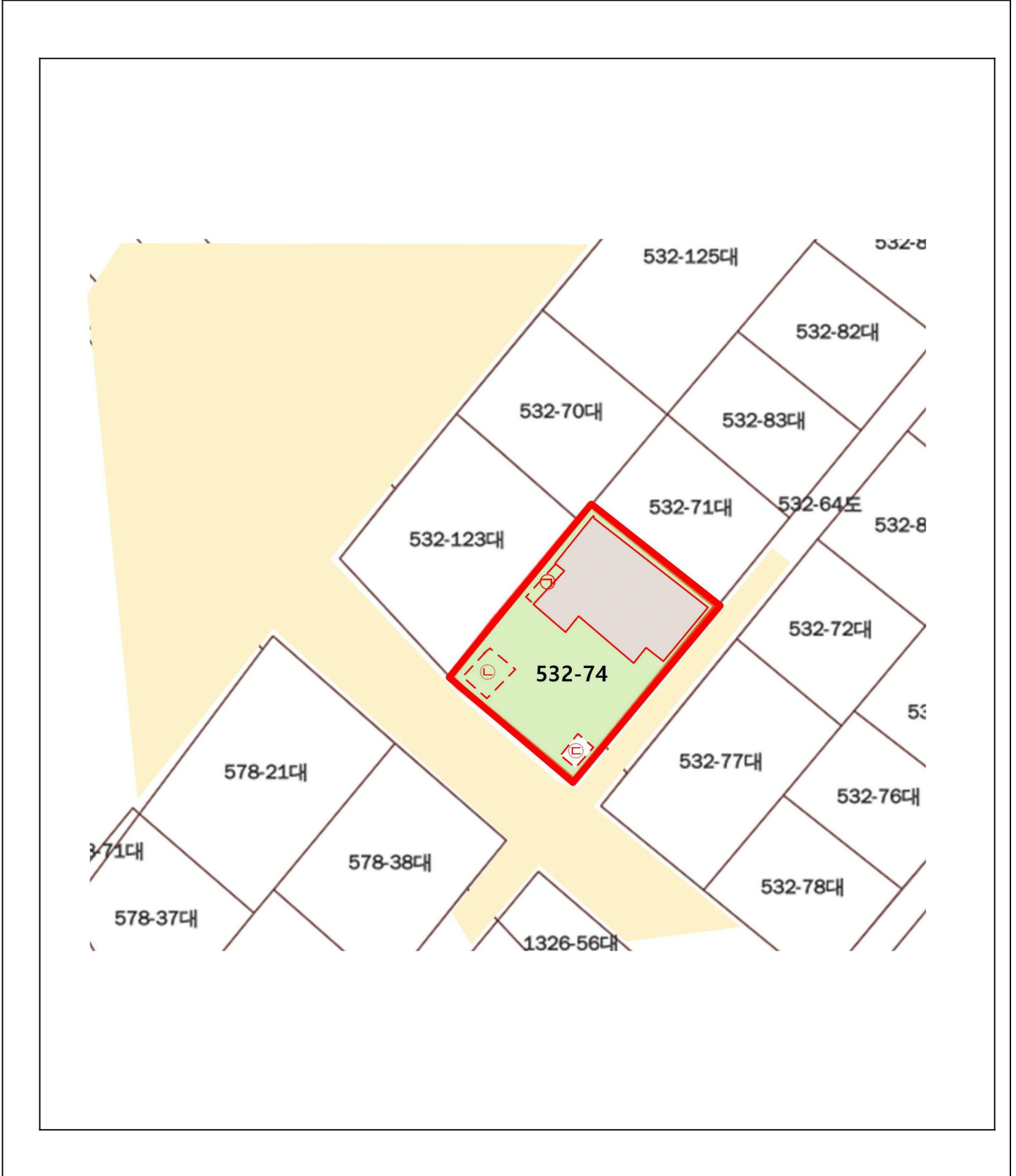
위치도



소재지	서울특별시 중랑구 면목동 532-74
-----	----------------------



지 적 도



내부구조도



소재지

서울특별시 중랑구 면목동 532-74

