

감정평가서

| | |
|-------|--|
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 |
| 건명 | 김판열 소유물건 (2024타경 121197) 서울시 노원구 월계동 914 소재 |
| 감정서번호 | 강진241122N121197 |

토지 감정평가표

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

감정평가사
이강섭

이강섭



(인)

| | | | | | | |
|----------------|-----------------------------------|-------------|------------|-------------------------|----------------|---------------|
| 감정평가액 | 일십사억사천팔백이십육만원정 (₩1,448,260,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 서울북부지방법원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김판열 (2024타경121197) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀제시목록 토지대장 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.11.23 | 2024.11.22 ~ 2024.11.23 | 2024.11.24 | |
| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 대 | 227 | 대 | 227 | - | 1,448,260,000 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| 합계 | | | | | ₩1,448,260,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1.

() (914 : 1) (: 60 174)

2

1 " " 5

3

2024. 11. 23 7

4

7 14 26 (,)

5

() (.)
() " "

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제 17조에 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.

2. 대상토지 개요

(2024.01.01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|------------|----|-----------|------|------|-----------|-----------|---------------|
| 1 | 월계동 914 | 대 | 227 | 주상용 | 2종일주 | 소로 (한) | 사다리 평지 | 3,201,000 |

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일:2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|--------------|----|-----------|------|------|-----------|-----------|---------------|
| A | 월계동 911-2 | 대 | 198 | 주상용 | 2종일주 | 소로 (각) | 세장형 평지 | 3,300,000 |

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제17조 제1항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

4. 시점수정

가격시점 현재 본건이 소재하는 지역의 용도지역별 지가변동율은 2024.1.1~2024.11.23 현재까지 1.01713 임.

<지가변동율 계산내역>

서울특별시 노원구 (24.01.01~24.11.23) (주거)

2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.385

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.180

$(1 + 0.01385) * (1 + 0.00180 * 54/30)$

≒ 1.01713

※ 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 9월 지가변동율을 연장적용함.

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 |
|-------|--|
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 |
| 접근조건 | 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 |
| 환경조건 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등 |
| 행정적조건 | 행정상의 규제정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 |

(2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 격차율 |
|----|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |

본건이 비교표준지 대비 제 조건이 대등함.

7. 기타요인의 보정

(1) 인근 거래사례

| 기호 | 소재지 | 토지 건물 | 면적 (원/㎡) | 용도지역 이용상황 | 토지단가 (천원/㎡) | 거래가액 (천원) | 거래시점 사용승인 |
|-----|--------|----------|-------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| (가) | 월계동 | 대 | 220 | 2종일주 | | | |
| | | | | | 6,318 | 1,390,000 | 2018.03.27 |
| | 911 | 건물 | (638.7) | 단독 | | | 1993.07.20 |
| (나) | 월계동 | 대 | 172 | 2종일주 | | | |
| | | | | | 4,181 | 702,000 | 2018.02.07 |
| | 907-13 | 건물 | (212.9) | 단독 | | | 1979.12.19 |

<주> (가).(나): 토지단가= (전체금액-건물가액)/토지면적.
토지위주의 거래임.

(2) 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

| 기호 | 소재지 | 토지 건물 | 면적 (원/㎡) | 용도지역 이용상황 | 토지단가 (천원/㎡) | 총평가액 (천원) | 평가목적 가격시점 |
|-----|--------|----------|-------------|--------------|----------------|--------------|--------------|
| (1) | 월계동 | 대 | 227 | 2종일주 | | | 시감 |
| | | | | | 6,040 | 1,371,080 | |
| | 914 | | - | 주상용 | | | 2023.04.03 |
| (2) | 월계동 | 대 | 172 | 2종일주 | | | 담보 |
| | | | | | 3,660 | 629,520 | |
| | 907-13 | | - | 주거용 | | | 2018.05.08 |

<최근 평가전례 포착 안됨.

(3) 인근 유사토지의 지가수준

본건과 유사한 (상용, 기타)토지의 호가수준은 가격시점 현재
㎡당 6,000,000원~8,000,000원 전후의 시세임.

(4)기타요인보정

(4-1) 기타요인보정의 필요성 및 근거

"감정평가에 관한 규칙"제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정
30241-36538, 1991. 12.28)대법원판례(2003다3827(2004.5.4), 2002두5054
(2003.7.25) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의
평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히
반영하기위하여 기타요인의 보정이 필요함.

(4-2) 기타요인 보정률의 결정

(1)평가선례 기준 대 본건(A), 공시지가 기준 대 본건 비교(B)

| 구분 | 평가단가 (천원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개 별 요 인 | | | | | 산출단가 (천원/㎡) | 보정율 |
|----|----------------|----------|----------|---------|------|------|------|------|----------------|-------|
| | | | | 가로 | 접근 | 행정 | 획지 | 누계 | | |
| A | 6,040 | 1.02 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 6,190 | (A/B) |
| B | 3,300 | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 3,356 | 1.90 |
| | | 713 | | | | | | | | |

<주1> 보정율 산정 산식

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

<주2> 평가물건의 시점수정치: 거래(평가)시점부터 가격시점까지 지가변동율
(상기 평가선례 중 평가대상물건과 근접하고 유사성이 적합한 ("1"항을기준)

거래시점 2023.04.03 부터 2024.11.23 가격시점까지 주거지역 변동율:

서울특별시 노원구 (23.04.03~24.11.23) (주거)

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.133
 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.060
 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.001
 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.033
 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.072
 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.199
 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.227
 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.208
 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.206
 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.385
 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.180

$(1 - 0.00133 * 28/30) * (1 - 0.00060) * (1 - 0.00001) * (1 + 0.00033) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00227) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.01385) * (1 + 0.00180 * 54/30)$
 ≒ 1.02488

인근 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 보정율 산정치 90%(1.90배)적용 상향 보정함.

8. 토지가액 결정

| 기호 | 공시지가 (천원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 기타 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) |
|----|----------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 3,300 | 1.01713 | 1.00 | 1.00 | 1.90 | 6,377,405 | 6,380,000 |

9. 다른방식에 의한 시산가격의 검증

"감정평가 관한 규칙" 제12조에 근거함.

위 거래사례 중 (가)항을 이용한 거래사례비교법에 의한 가격검증임.

$(\text{거래단가}) \times (\text{시점수정}) \times (\text{격차율}) = (\text{비준단가})$

$@6,318,000 \times 1.22914 \times (0.81) = 6,290,000 \text{ ₩/㎡}$

<주> 시점수정: 사례시점 2018.02.07 부터 가격시점2024.11.23 까지.

서울특별시 노원구 (18.03.27~24.11.23) (주거)

2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.389
 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 0.267
 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.254
 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.375
 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.372
 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.370
 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.439
 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.555
 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.514
 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.551
 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 4.585
 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 4.123
 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.451
 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.862
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.459
 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.385
 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.180

$(1 + 0.00389 * 5/31) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.00372) * (1 + 0.00370) * (1 + 0.00439) * (1 + 0.00555) * (1 + 0.00514) * (1 + 0.00551) * (1 + 0.04585) * (1 + 0.04123) * (1 + 0.04451) * (1 + 0.01862) * (1 + 0.00459) * (1 + 0.01385) * (1 + 0.00180 * 54/30)$
 ≈ 1.22914

<주2> 거래사례 대비 본건의 격차율 :0.81

가로:0.90 , 접근조건:0.90

$(0.90 * 0.90 = 0.81)$ (격차율)

9. 적용단가의 결정

(8)항의 공시지가기준법과 (9)항의 거래사례 시산된 비준단가를 견주어 볼 때 차이 약 0.014%(6,380,000-6,290,000/6,380,000*100)로서 차이 별무하며, 따라서 공시지가법으로 산정한 (8)항의 시산단가 @6,380,000을 적용단가로 결정함.

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

(1)토지:

$$227 \text{ m}^2 \times @6,380,000 = \text{₩}1,448,260,000$$

2. 결정의견

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

토지 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 노원구 월계동 | 914 | 대 | 제2종일반 주거지역 | 227 | 227 | 6,380,000 | 1,448,260,000 | 건부지 |
| | <참고가격> 본건 지상건물 로 인한 법정지상권 등 저해요인을 받을시를 감안한 예상평가액: ₩1,448,260,000 X 0.7= ₩1,013,782,000 | | | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩1,448,260,000.- | |
| | | | | 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

본건은 서울특별시 노원구 월계동 소재 신화초등학교 동측 인근에 위치함.
부근은 주거용 및 상용건물, 아파트단지 등이 소재하는 지역으로서
제반 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 편리하며 인근에 버스정류장이 있는 등 제반 교통사정은
편리함.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 접면도로 대비 등고평탄한 가장형의 평지이며
주상복합건물의 건부지로 이용함.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 폭 약 10미터 도로, 북서측으로 약 3미터 세로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제2종일반주거지역 , 도로(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
교육환경보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인
)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-10-25)(신화초,
최종확인은 관할교육청에 반드시 확인)<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

평가대상은 없으며 평가 의뢰 제시되지않은 주상용 5층 건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

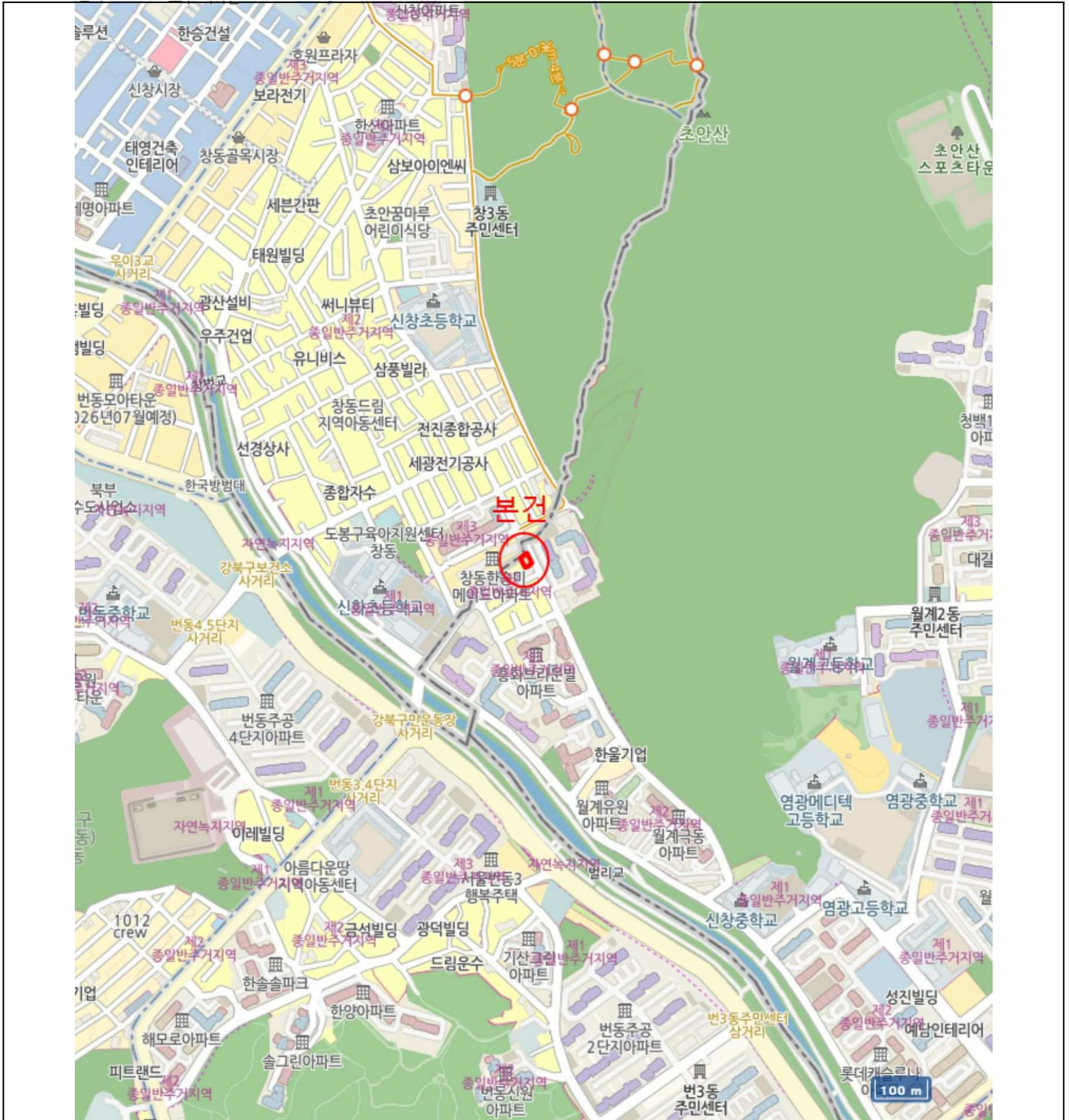
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



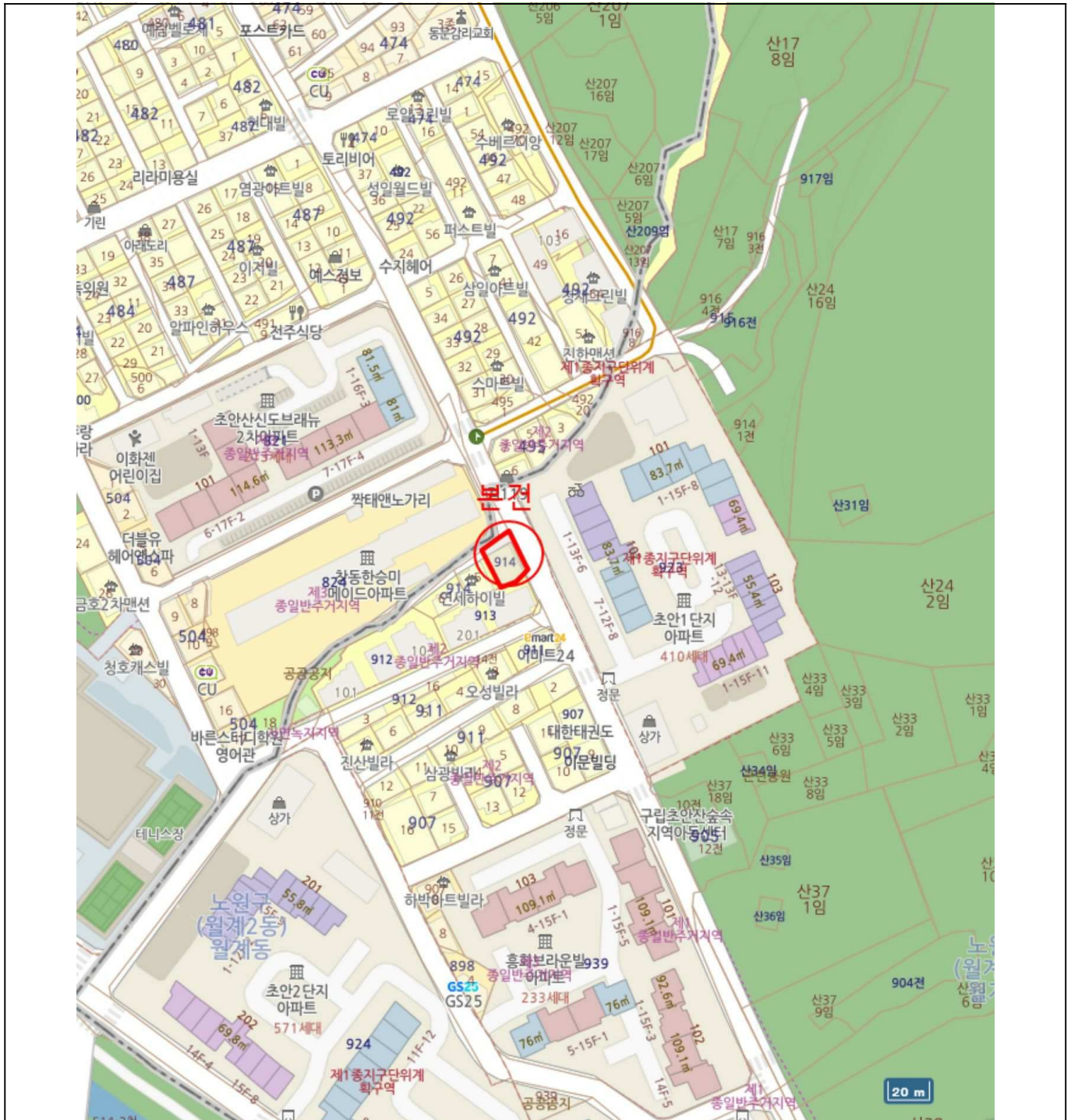
| | |
|-----|-------------------|
| 소재지 | 서울특별시 노원구 월계동 914 |
|-----|-------------------|



위치도



소재지 서울특별시 노원구 월계동 914



위치도



소재지 서울특별시 노원구 월계동 914



지 적 도

<서울 노원구 월계동 914 지적 개황도>





(914)



(914)





()

