

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 흥영자 소유물건(2024타경121685)

의뢰인 : 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정서번호 : 24-110701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

성림감정평가사사무소

TEL. 02-798-4001

FAX. 02-798-4002

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 대 영

감정평가액	일십칠억칠천일백칠만구천원정(₩1,771,079,000.-)					
의 퇴 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가목적	법원경매			
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기 준 가 치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	홍영자 (2024타경121685)	감정평가조건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.12.06	2024.12.04 ~2024.12.06	2024.12.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금 액
	토지	174.5	토지	174.5	-	1,715,250,000
	건물	160.65	건물	160.65	-	55,533,000
	제시외 건물	3.7	제시외 건물	3.7	-	296,000
합 계					₩1,771,079,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 "고려대학교" 동측 인근 및 "흥파초교" 남서측 인근에 각각 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 법원경매(서울북부지방법원 제출용) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 06일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2024.12.04. ~ 2024.12.06.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

나. 토지의 평가방법

본건의 토지(이하 '대상토지')는 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 감정평가방법인 **"공시지가기준법"** 으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 **"거래사례비교법"**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 건물의 평가방법

본건 건물 기호2,4는 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하되, 리모델링공사 등으로 인해 경과연수에 비해 현상 및 관리상태 양호한 점 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 일반건축물대장 등에 의거하였음.
- 본건 기호2건물은 외관목측상 본건과 동일인 소유의 토지인 인접필지 제기동 137-294번 지상에 건물의 일부분이 소재하는 것으로 추정되며, 정확한 경계확인으 측량을 요하는바, 경매진행시 참고바람.
- 본건 기호2건물은 제시목록 및 일반건축물대장상 지붕의 구조는 시멘트기와지붕으로 등재 되어있으나, 현황 아스팔트싱글지붕임.
- 본건 기호4건물의 주용도는 제시목록 및 일반건축물대장상 근린생활시설(소매점, 사무소)로 등재되어 있으나, 현황 원룸(4가구) 형태의 주택으로 이용중인바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

1. 대상 토지

[서울특별시 동대문구]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	제기동 137-204	대	116	2종일주	주택	세각(가)	부정형 평지	3,539,000	-
3	제기동 715-10	대	58.5	2종일주	주택	소로 한면	사다리 평지	2,939,000	-

2. 대상 건물

[일반건축물대장]

일련 번호	소재지	구분	구조	연면적 (㎡)	용도		사용승인 일자
					공부	실제	
2	제기동 137-204	지상1층	벽돌조 시멘트 기와지붕	87.27	주택	주택 (원룸주택)	1968.09.01
4	제기동 715-10	지상2층	철근콘크리트조 슬래브지붕	73.38	소매점, 사무소	주택 (원룸주택)	1973.08.03

- 제시목록상 본건 기호2건물의 지붕구조는 시멘트기와지붕으로 등재되어 있으나, 현황 아스팔트
싱글지붕임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지평가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것
- 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

< 서울특별시 동대문구 >

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	제기동 136-236	대	218	2종 일주	단독 주택	세로(가)	세장형 평지	3,687,000	-
B	제기동 715-5	대	214.7	2종 일주	주상용	중로 한면	가장형 평지	3,230,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다

시군구	용도지역	기간	지가변동률(%)	비고
서울특별시 동대문구	주거지역	2024.01.01. ~ 2024.12.06	2.568 (1.02568)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 2.278 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.244 $(1 + 0.02278) * (1 + 0.00244 * \frac{36}{31})$ ≈ 1.02568

※ 기준시점이 속한 2024년 12월 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 10월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.00**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지,
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
	대상토지는 표준지A 대비 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(접면상태 우세, 형상 열세 등)에서 열세함.							
3	B	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
	대상토지는 표준지B 대비 가로조건(폭, 연계성 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인을 말하며, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 기준가치에 도달하지 못하는 경우가 발생할 수 있으므로, 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 인근의 정상거래사례나 평가선례 등에 기초한 그 밖의 요인을 보정하게 되며, 이는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 국토교통부 유권해석, 대법원 판례 등에 그 근거를 두고 있음.

2) 격차율 산정식

$$\frac{\text{사례기준 비교표준지가격}}{\text{기준시점 비교표준지가격}} = \frac{\text{사례단가(원/㎡)} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정치}}$$

3) 인근 유사부동산의 평가선례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	제기동 137-35X	대	106	2종 일주	단독 주택	9,760,000	담보	2024.07.04
#2	제기동 137-30X	대	109	2종 일주	단독 주택	10,900,000	담보	2024.07.24
#3	제기동 136-13X	대	182	2종 일주	단독 주택	10,300,000	담보	2024.07.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/m ²)	평가 목적	기준시점
#4	제기동 715-X	대	214.7	2종 일주	단독 주택	8,740,000	담보	2023.09.06
#5	제기동 757-X	대	130	2종 일주	주거 기타	9,060,000	법원 경매	2024.09.26

4) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	거래가액	토지단가	거래시점	비고
#6	제기동 136-15X	대	89	2종 일주	단독 주택	1,200,000,000	11,900,000	2024.09.09	토지건물 일괄거래
#7	제기동 828-X	대	120.9	2종 일주	주상용	1,565,000,000	9,580,000	2022.04.05	토지건물 일괄거래

※ 배분법에 의한 토지단가 #6

- 건물개황 철근콘크리트구조 4층, 다가구주택
연면적 161.63m², 사용승인일 2002.12.24
- 건물가격 (1,500,000×29/50) × 161.63m² ≒ 140,618,100원
- 토지단가 (1,200,000,000 - 140,618,100) ÷ 89m² ≒ **11,900,000원/m²**

※ 배분법에 의한 토지단가 #7

- 건물개황 철근콘크리트구조 4층, 단독주택
연면적 240.71m², 사용승인일 2018.11.08
- 건물가격 (1,800,000×47/50) × 240.71m² ≒ 407,281,320원
- 토지단가 (1,565,000,000 - 407,281,320) ÷ 120.9m² ≒ **9,580,000원/m²**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

■ 적용사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 평가사례#1을 비교사례로 선정함.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(#1)기준 표준지(A)가액	9,760,000	1.01349	1.000	1.102	10,900,612	2.882
기준시점 표준지(A)가액	3,687,000	1.02568	-	-	3,781,682	

- 시점수정 : 2024.07.04 ~ 2024.12.06 서울특별시 동대문구 주거지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
표준지A /사례#1	1.08	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.102
비교표준지는 사례#1 대비 가로조건(폭, 연계성 등) 및 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(B) 와 적용사례(#4)의 비교

구분	토지단가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/m ²)	격차율
사례(#4)기준 표준지(B)가액	8,740,000	1.03563	1.000	1.000	9,051,406	2.732
기준시점 표준지(B)가액	3,230,000	1.02568	-	-	3,312,946	

- 시점수정 : 2023.09.06 ~ 2024.12.06 서울특별시 동대문구 주거지역 지가변동률 적용.
- 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.
- 개별요인:

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
표준지B /사례#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지B는 사례#4인바, 개별요인 대등합니다.							

6) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가선례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.88
B	2.73

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1	3,687,000	1.02568	1.000	0.960	2.88	10,455,595	10,500,000	-
3	3,230,000	1.02568	1.000	0.940	2.73	8,501,683	8,500,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (m ²)		적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	116	116	10,500,000	1,218,000,000	-
3	58.5	58.5	8,500,000	497,250,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				1,715,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 거래사례 “#6, #7”을 비교 사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가액	토지단가	거래시점	비고
#6	제기동 136-15X	대	89	2종 일주	단독 주택	1,200,000,000	11,900,000	2024.09.09	토지건물 일괄거래
#7	제기동 828-X	대	120.9	2종 일주	주상용	1,565,000,000	9,580,000	2022.04.05	토지건물 일괄거래

나. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정함.

시군구	용도지역	기간	지가변동률(%)	비고
서울특별시 동대문구	주거지역	2024.09.09 ~ 2024.12.06	0.712 (1.00712)	2024-09-09 ~ 2024-09-30 : 0.183 2024-10-01 ~ 2024-10-31 : 0.244 2024-11-01 ~ 2024-12-06 : 0.283 (1 + 0.00249 * 22/30) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00244 * 36/31) = 1.00712
		2022.04.05 ~ 2024.12.06	4.873 (1.04783)	2022-04-05 ~ 2022-04-30 : 0.347 2022-05-01 ~ 2022-05-31 : 0.423 2022-06-01 ~ 2022-06-30 : 0.433 2022-07-01 ~ 2022-07-31 : 0.414 2022-08-01 ~ 2022-08-31 : 0.342 2022-09-01 ~ 2022-09-30 : 0.118 2022-10-01 ~ 2022-10-31 : -0.139 2022-11-01 ~ 2022-11-30 : -0.241 2022-12-01 ~ 2022-12-31 : -0.194 2023-01-01 ~ 2023-12-31 : 0.641 2024-01-01 ~ 2024-10-31 : 2.278 2024-11-01 ~ 2024-12-06 : 0.283 (1 + 0.00400 * 26/30) * (1 + 0.00423) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00414) * (1 + 0.00342) * (1 + 0.00118) * (1 + -0.00139) * (1 + -0.00241) * (1 + -0.00194) * (1 + 0.00641) * (1 + 0.02278) * (1 + 0.00244 * 36/31) = 1.04783

※ 기준시점이 속한 2024년 12월 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최근 발표된 2024년 10월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인		
조 건	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 및 그 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, 형상, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	#6	0.93	0.98	0.95	1.02	1.00	1.00	0.883
	대상토지는 사례#6 대비 가로조건(폭, 연계성 등) 및 접근조건(상가 및 교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하고, 획지조건(접면상태 등)에서 우세함.							
3	#7	1.00	0.95	0.90	1.00	1.00	1.00	0.855
	대상토지는 사례#7 대비 접근조건(중심상가와와의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 및 적합성 등)에서 열세함.							

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

일련 번호	사례토지 단가(원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)	비고
1	11,900,000	1.000	1.00712	1.000	0.883	10,582,515	10,600,000	-
3	9,580,000	1.000	1.04783	1.000	0.855	8,582,671	8,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	116	116	10,600,000	1,229,600,000	-
3	58.5	58.5	8,600,000	503,100,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)				1,732,700,000	-

3. 감정평가액의 결정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
토 지	1,715,250,000	1,732,700,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지평가액의 결정

일련 번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	116	10,500,000	1,218,000,000	-
3	58.5	8,500,000	497,250,000	-
감정평가액(합계)			1,715,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 제조달원가를 한국감정평가사협회 발간 건축물 제조달원가 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 제조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

[출처 : 건축물 제조달원가]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-05-01	일반주택	철근콘크리트조/박공지붕/ 아스팔트씽글	4	1,378,000	50 (45~50)
01-01-02-09	단독주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)

나. 제조달원가 결정

제조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

일련 번호	층별	용도	재조달원가 (원/m ²)	경제적 내용연수 결정	비고
2	1	주택	900,000	45	-
4	1, 2	주택	1,000,000	45	-

3. 감가수정

본건 공회 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하되, 리모델링 공사 등으로 인해 경과연수에 비해 현상 및 관리상태 양호한 점 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 건물평가액의 결정 및 의견

가. 건물단가 결정

일련 번호	층별	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수	(유효) 잔존 연수	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비고
2	1	900,000	45	56	15	300,000	300,000	관찰감가
4	1, 2	1,000,000	50	51	20	400,000	400,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

일련 번호	층별	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
		공부	사정			
2	1	87.27	87.27	300,000	26,181,000	-
4	1, 2	73.38	73.38	400,000	29,352,000	-

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면 적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	174.5	1,715,250,000	-
건 물	160.65	55,533,000	-
제시외 건물	3.7	296,000	-
감정평가액(합계)		1,771,079,000	-

부동산 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	서울특별시 동대문구 제기동	137-204	대	제2종 일반주거지역	116	116	10,500,000	1,218,000,000	
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 안암로26길 20	137-204 위 지상	주택	벽돌조 시멘트 기와지붕 단층	87.27	87.27	300,000	26,181,000	관찰감가 900,000 x 15/45
소 계								₩1,244,181,000	
3	서울특별시 동대문구 제기동	715-10	대	제2종 일반주거지역	58.5	58.5	8,500,000	497,250,000	
4	동소 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 약령동길 161-1	715-10 위 지상	주택 및 점포	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 1층 2층	36.69 36.69	73.38	400,000	29,352,000	현황 주택 관찰감가 1,000,000 x 20/50
소 계								₩526,602,000	
㉠	(제시외건물) 서울특별시 동대문구 제기동	715-10 위 지상	계단실 등	샌드위치패널조 패널지붕	(3.7)	3.7	80,000	296,000	관찰감가 옥탑 소재
소 계								₩296,000	
합 계								₩1,771,079,000.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 "고려대학교" 동측 인근 및 "홍파초교" 남서측 인근에 각각 위치하며, 주위는 단독주택 및 소규모 공동주택, 근린생활시설, 주상용건물 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(6호선 고려대역)이 소재하는 등 제반 교통편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1 : 인접필지 등고평탄한 부정형의 토지로서 주거용 건부지임.

기호3 : 인접필지 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

기호1 : 본건 북동측 및 남동측으로 노폭 약 3~4M 내외의 도로에 접함.

기호3 : 본건 동측으로 노폭 약 7~8M 내외의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1:제2종일반주거지역(7층이하),가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),상대보호구역(교육환경 보호에 관한 법률),대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역(수도권정비계획법).

기호3:제2종일반주거지역(7층이하),특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구),가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률),교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종 확인은 관할 교육청에 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역(수도권정비계획법).

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2 :

벽돌조 시멘트 기와지붕 단층 건물로서

외벽 : 벽돌쌓기 마감 등,

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,

창호 : 샷시창호 등 임.

기호4 :

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건물로서,

외벽 : 벽돌쌓기 및 석재마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등.

창호 : 샷시창호 등 임.

(2) 이용상태

기호2 : 주택(원룸 주택 6가구)으로 이용중임.

기호4 : 주택(원룸 주택 4가구)으로 이용중임.

(후면 '건물개황도 및 내부구조도' 참조)

(3) 설비내역

공히 기본적인 위생 및 급,배수시설, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 갖추었음.

(4) 부합물 및 중물

후면 '건물개황도' 참조.

(5) 공부와의 차이

본건 기호4 건물의 제시목록 및 공부상 주용도는 주택 및 점포이나, 현황 주택(원룸)으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



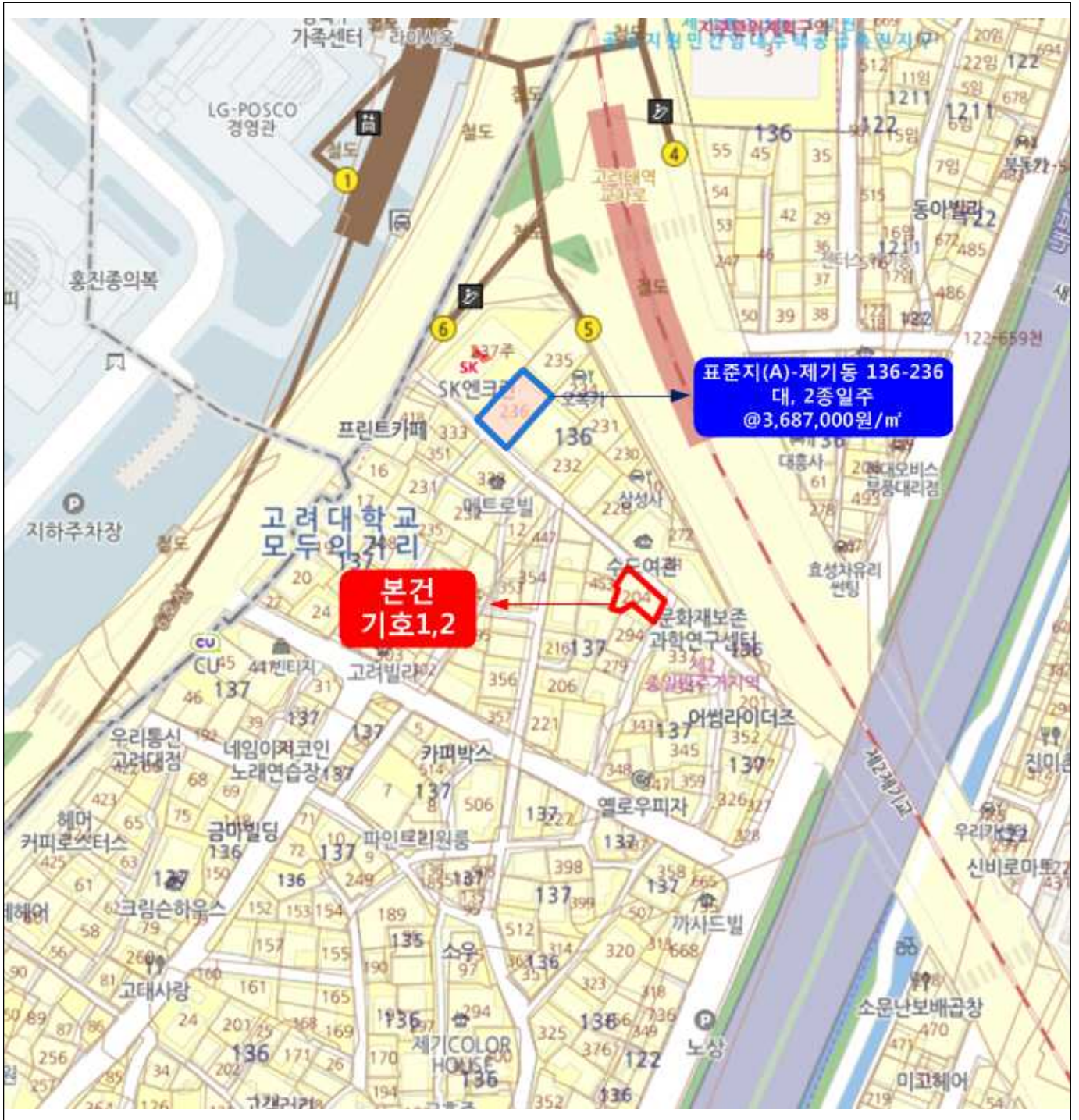
소재지	서울특별시 동대문구 제기동 137-204 외
-----	--------------------------



위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 제기동 137-204
-----	------------------------



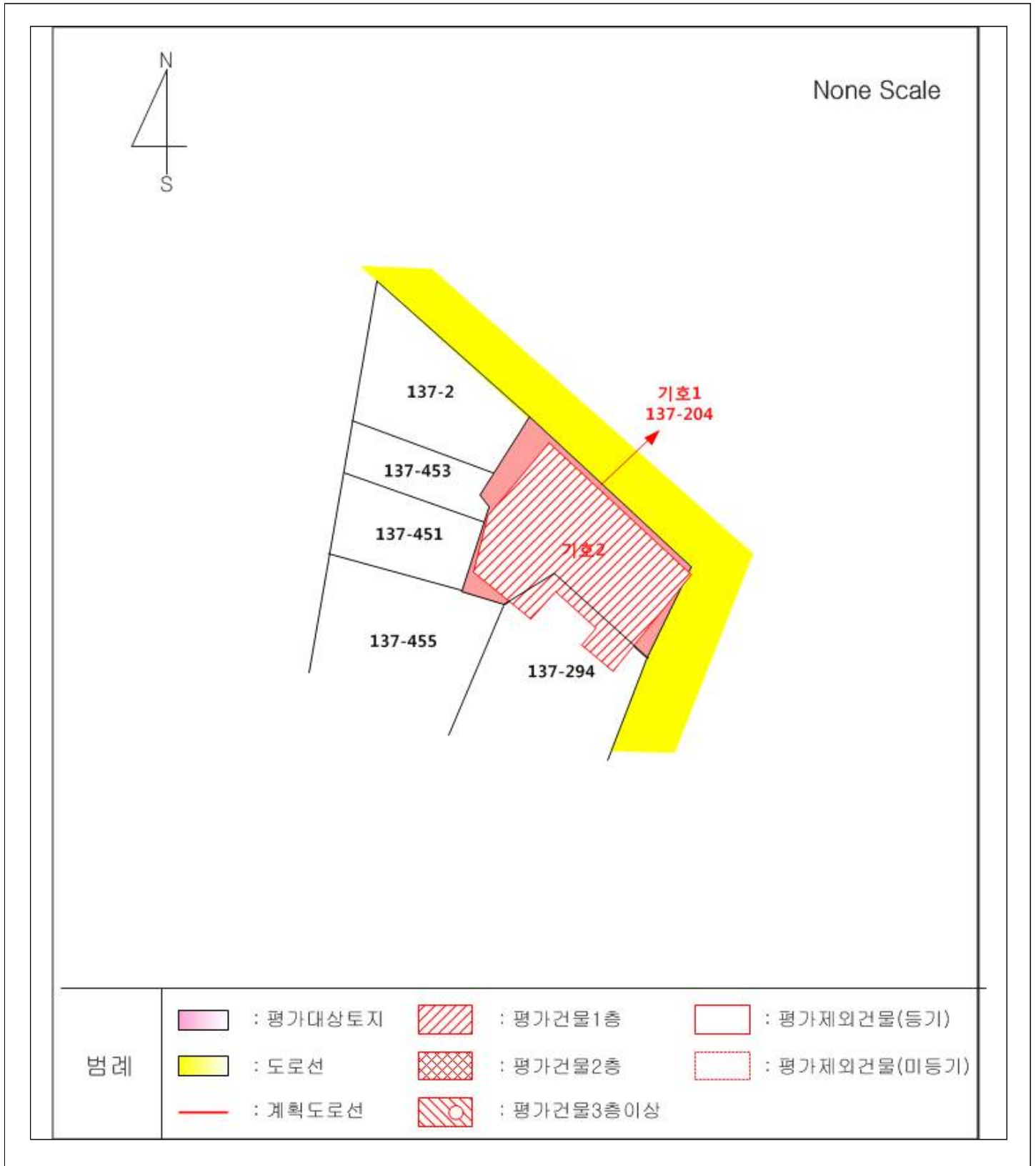
위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 제기동 715-10
-----	-----------------------



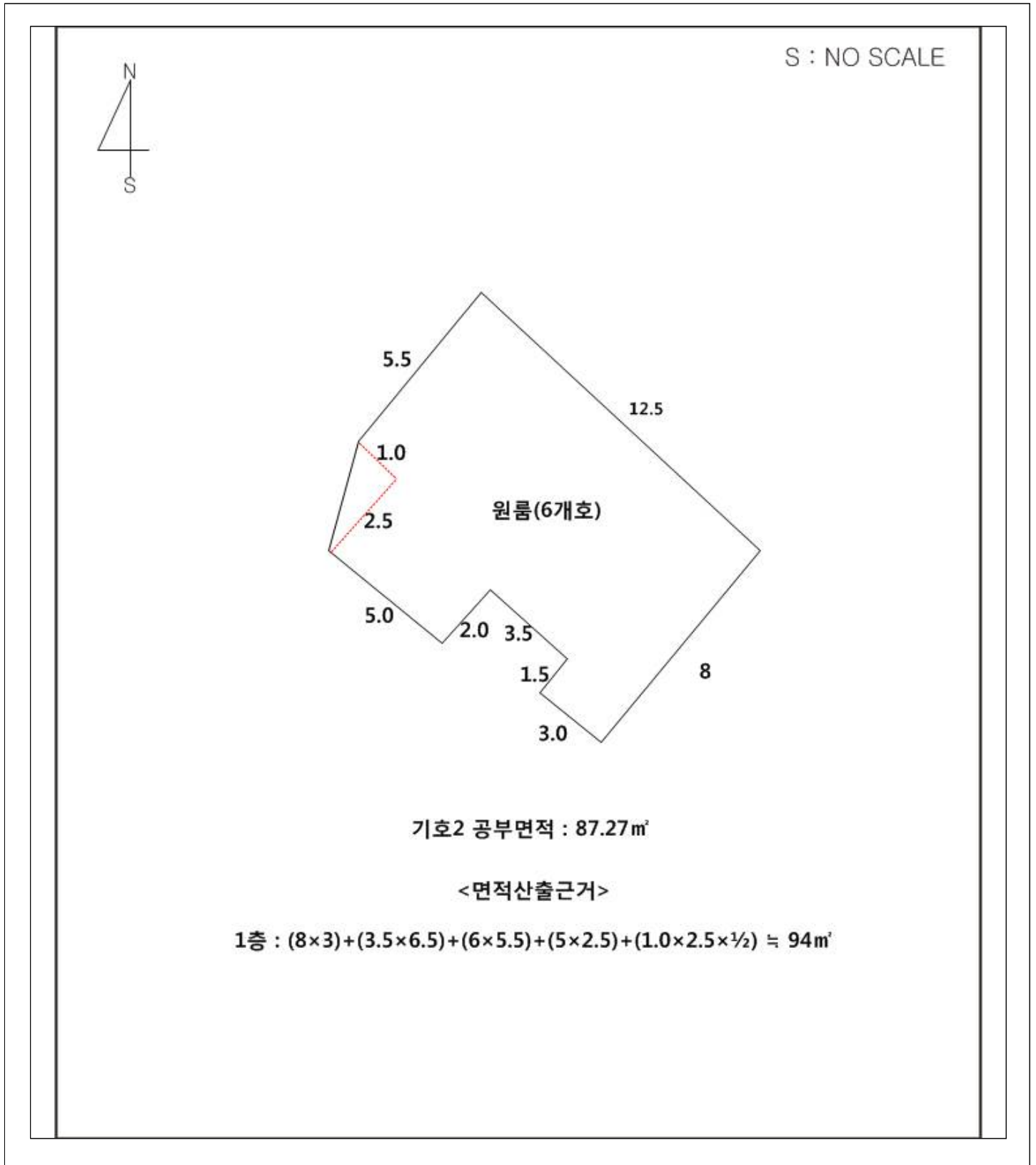
지 적 도



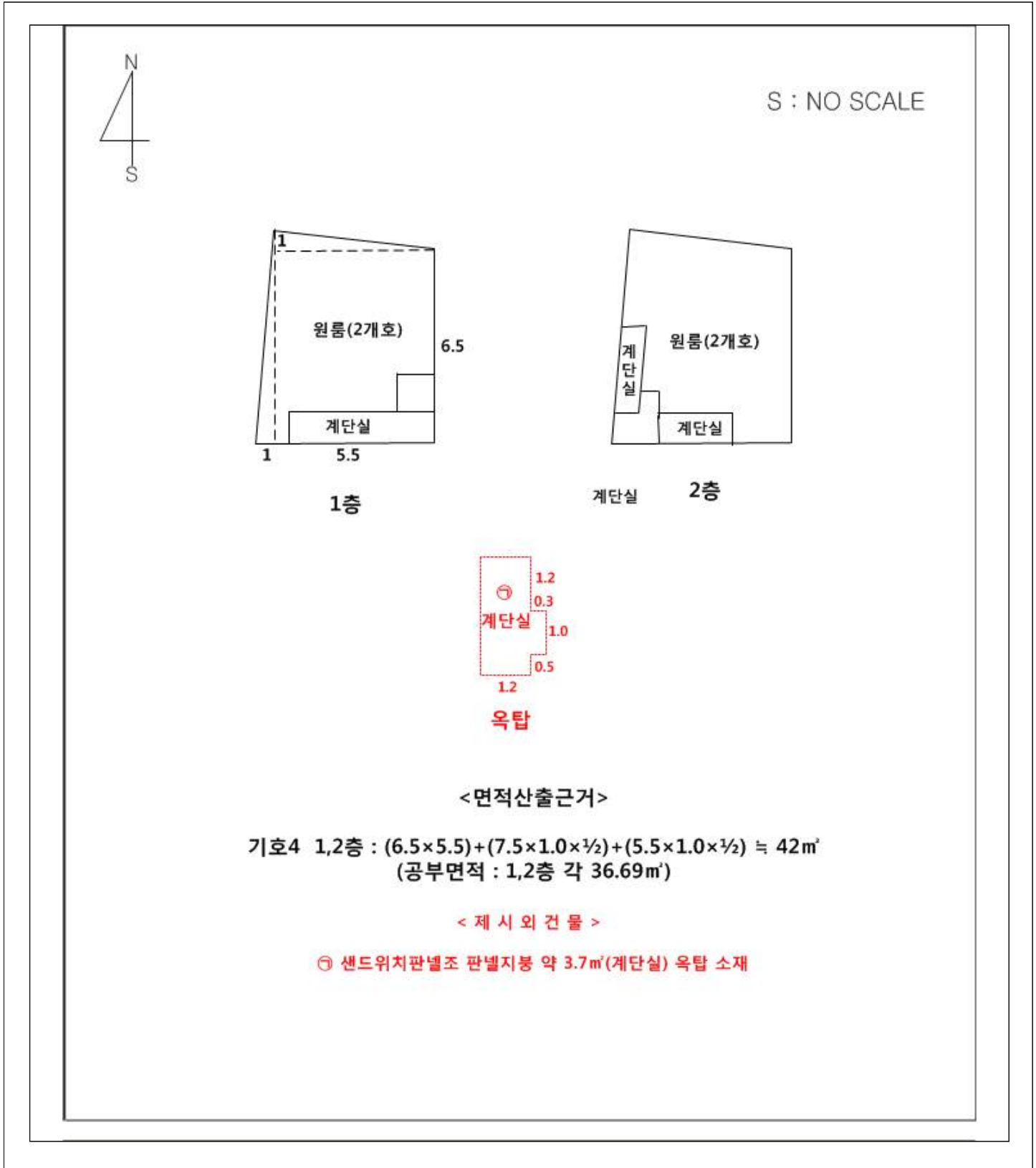
지 적 도



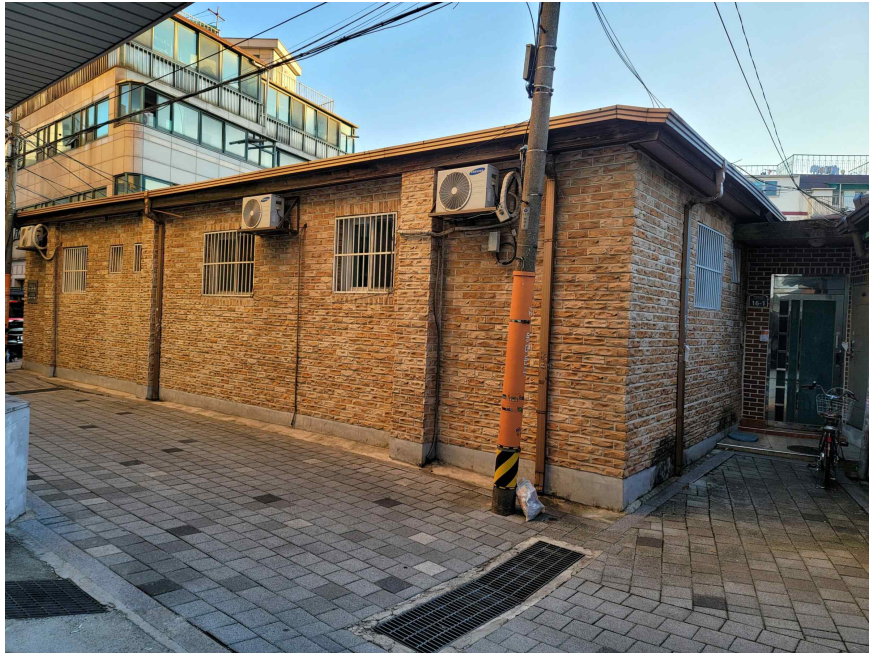
건물개황도



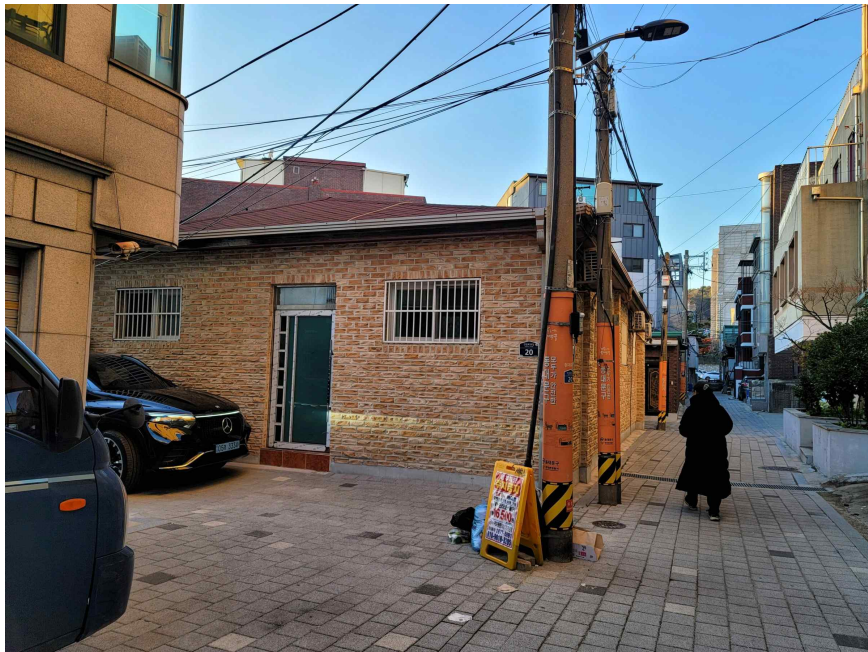
건물개황도



사 진 용 지

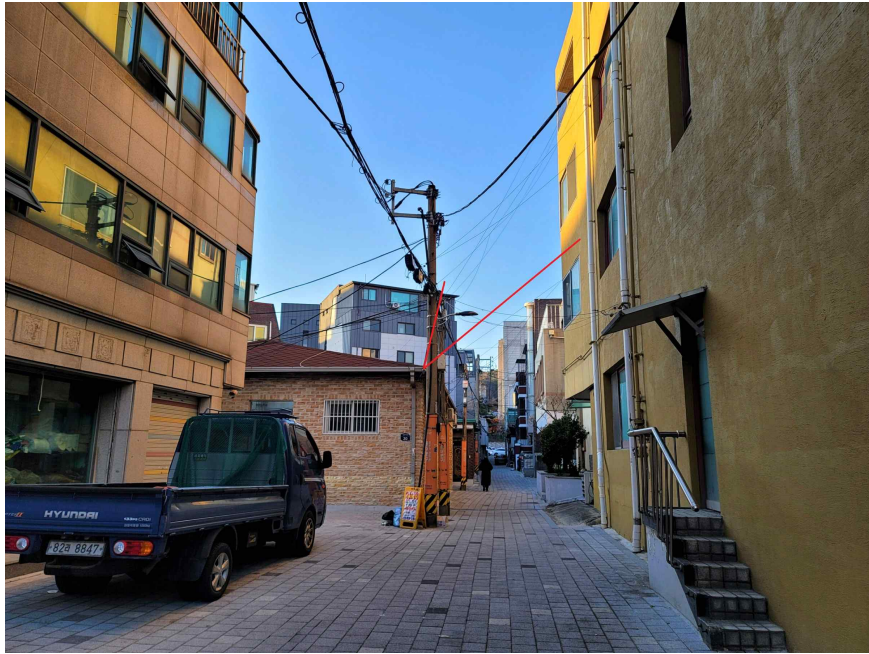


본건전경 기호1,2



본건전경 기호1,2

사 진 용 지



주위환경 기호1,2



주위환경 기호1,2

사 진 용 지



본건전경 기호3,4



주위환경 기호3,4

사 진 용 지



본건 기호4 내부



제시외건물 ㉠