감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 유영표 소유물건(2025타경686)

의 뢰 인: 서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜

감정평가서번호: 2025-0306-01

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

L.H감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
임 형 준

감정평가액	구억사천구백오십사만일천이백일십원정(₩949,541,210.-)			
의 뢰 인	서울북부지방법원 사법보좌관 양제륜	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울북부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유영표 (2025타경686)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 건축물대장.	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.03.10	2025.03.06 ~ 2025.03.10	2025.03.12

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	118	토지	118	-	896,092,000
	건물	199.38	건물	199.38	-	52,237,560
	(제시외 건물)	(13.61)	제시외건물	(13.61)	-	1,211,650
	합 계					₩949,541,210

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건 개요

가. 감정평가 목적

대상 물건은 서울특별시 동대문구 제기동 소재 지하철1호선 "제기동역" 북동측 인근 위치하는 부동산[토지 및 건물(단독주택)]으로서, 서울북부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

나. 대상 물건의 이용 상황 및 공법상 제한사항

1. 대상 물건 개요

가) 토지

기호	소 재 지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	24년개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	동대문구 제기동 890-8	대	118	주거용 건부지	제2종일반 주거지역	세로 (불)	장방형 평 지	2,955,000	-

나) 건물

기호	소재지	주 용 도	구조 및 지붕		연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	동대문구 제기동 890-8	(다가구용) 단독주택	조적조, 시멘트 몰탈 및 기와잇기		199.38	1992-01-14	-
		이용 상황	구 분		층 수	주요 설비	
			층 별	면적(㎡)	지상 2층 지하 1층	위생 및 급·배수 설비, 도시 가스난방 설비 등	
		다가구용 단독주택 (2가구)	1층	66.46			
			2층	66.46			
			지층	66.46			
		합계 면적(㎡)		199.38			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공법상 제한사항

대상 물건은 "토지이용계획확인서"상에 도시지역, 제2종일반주거지역(7층 이하), 특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 도시관리계획 입안중(지구단위계획 수립 중(건축과 협의)임.

다. 기준시점 결정 및 그 이유

1. 기준시점 결정

기준시점은 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 2025.03.10.일을 기준시점으로 결정함.

2. 기준시점 결정 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 기준시점은 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다는 규정에 따라 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 결정하였음.

라. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에서 감정평가법인 등이 감정평가할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정한 바에 따라, 대상물건의 실지 확인 조사일은 2025.03.07일이며, 그 내용은 대상 물건 의뢰목록과 동대문구청에서 발급받은 공부 등의 사전조사내용을 기초로 대상 물건을 확정하고, 대상물건의 경제적가치에 영향을 미치는 개별요인 등의 가치형성요인을 조사하였으며, 가격조사완료일은 2025.03.10.일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

1. 기준가치 결정

가) 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 "시장가치" 를 기준으로 결정하였음.

나)"시장가치"란 [「감정평가에 관한 규칙」 제2조(정의) 제1호]에서 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상 물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장높다고 인정되는 대상 물건의 가액을 말한다.

2. 기준가치 결정 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치 기준원칙) 제1항에서 '대상 물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.' 는 근거 규정에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

1. 감정평가 조건

가) 감정평가 조건에 대한「감정평가에 관한 규칙」규정

1) 제6조(현황 기준원칙) ① 감정평가는 기준시점에서의 대상 물건의 이용 상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

2) 제6조 ② 감정평가법인 등은 제1항에도 불구하고 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.

1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
2. 의뢰인이 요청하는 경우
3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

3) 제6조 ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현 가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 제6조 ④ 감정평가법인 등은 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

대상 물건에 대한 감정평가 시 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출 근거

가. 감정평가 방법의 적용

1. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

가) 감정평가 기준

「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 ① 감정평가법인 등은 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가법인 등은 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등은 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

나) 개별물건 기준원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7 ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상 물건이 일체로 거래되거나 대상 물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상 물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상 물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

라) 대상 물건의 감정평가를 위해 적용한 감정평가 방법

1)「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가 방법의 적용) ①항

감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 정한 감정평가 방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다.

2)「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

(가) 제14조 ① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.

(나) 제14조 ② 감정평가법인 등은 공시지가 기준법에 따라 토지를 감정평가할때에는 다음 각호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용 상황 · 주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근 지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근 지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일 수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정: 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용 상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가 상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상 토지의 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

(다) 제14조 ③ 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례 비교법을 적용하여야 한다.

(라) 제14조 ④ 감정평가법인 등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성 비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

3) 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 시산가액을 조정하는 방법 및 산출과정

1) 시산가액의 합리성 검토 및 조정에 관한 규정

(가) "시산가액" 이란 감정평가 각 방식을 적용하여 도출된 가격을 말하고, "시산가액 조정" 이란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 가격인 시산가액을 비교·대조하여 각 방식에 따른 시산가액 사이에 차이가 있는 경우에는 이들을 통일적·일관적 이도록 상호 관련시켜 조화있는 상태로 조정하는 것을 말함.

(나)「감정평가에 관한 규칙」 제12조 ②항 감정평가법인 등은 대상 물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액이라 한다]을 제11조 각호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제③항 감정평가법인 등은 제②항에 따른 검토 결과 제①항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

2) 시산가액 조정 방법에 관한 규정

시산가격 조정의 구체적 방법에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」에서는 규정을 두고 있지 않으며, 다만 한국 감정평가사협회「감정평가 실무기준」 400-4 에서 시산가액을 조정할 때에는 감정평가의 목적, 대상 물건의 특성, 수집한 자료의 신뢰성, 시장 상황 등을 종합적으로 고려하여 각 시산가액에 적절한 가중치를 부여하여 감정평가액을 결정해야 한다. 고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가) 토지

1) 주된 평가 방법(공시지가 기준법)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 근거하여 공시지가기준법에 의하여 평가하였으며, 제2조(정의)에서 "공시지가 기준법"이란 법 제21조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상 토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

2) 주된 방법 이외의 다른 평가 방법(거래사례 비교법)

「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항에 근거하여 비교방식 중 거래사례비교법을 적용하였으며, "거래사례 비교법"이란 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

나) 건물

1) 주된 평가 방법(원가법)

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)에 근거하여 원가법에 의하여 평가하였으며, "원가법"이란 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

2) 주된 방법 이외의 다른 평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가 방법의 적용 및 시산가액 조정) 제2항의 단서 규정 (다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다)에 근거하여 다른 방법은 적용하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄 · 구분 · 부분 · 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상 물건은「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건 기준원칙 등) 제1항 규정의한 대상 물건마다 개별(토지,건물)감정평가 물건으로서 일괄 · 구분 · 부분 · 감정평가를 시행하지 아니하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가액 산출과정

1. 토지의 평가

가) 주된 평가 방법(공시지가기준법)에 의한 산출 내역

1) 비교표준지의 선정

(가) 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
#1	제기동 114*-**	대	91.60	단독주택	제2종일반주거 지역	세로(불)	자루형 평 지	2,532,000

(나) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「 감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용 상황 · 주변 환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 근거리에 소재하고 있는 비교 가능성 있는 <기호#1>을 비교표준지로 선정함.

2) 서울특별시 동대문구 주거지역 지가변동률

(가) 지가변동률 산정

기 간	지 가 변 동 률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.03.10	(1 + 0.00195) * (1 + 0.00195 * 38/31) ≒ 1.00434	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 생산자물가 상승률 산정

(한국은행 통계시스템)

구 분	표준지(A)	대 상(B)	시점수정치[(B)/(A)]	비 고
시 점	2024.12	2025.01	120.18/119.52 = 1.00552	-
지 수	119.52	120.18		

(다) 시점 수정치 결정

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조」 및 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조 규정에 의해 국토교통부 장관이 조사·발표하는 전국의 지가 지가변동률 중「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제2호의 규정에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구와 같은 용도지역인 동대문구 주거지역 변동률로 산정한 1.00434로 시점 수정치를 결정함.

3) 지역요인 비교

비교표준지가 대상의 인근 지역에 소재하는바 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

①. 기호 1토지

개별요인비교			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대상 물건은 비교표준지 대비 구조 폭 등에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	대상 물건은 비교표준지 대비 접근조건은 다소 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대상 물건은 비교표준지 대비 인근 토지 이용 상황 등 환경조건은 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	발전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무.		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.10	대상 물건은 비교표준지 대비 형상, 면적 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지,		
		자루형지, 맹지,		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면 획지		
		3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상 물건은 비교표준지 대비 대체로 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대상 물건은 비교표준지 대비 대체로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

물건 기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교	
								누계	결정
1	#1	1.00	0.98	1.00	1.10	1.00	1.00	1.078	1.078

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에관한규칙」 제14조, 국토교통부유권해석(건설부토30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10), 92누16300(1993.09.10)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가진례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

(나) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준표준지평가액(사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 기준시점 수정가액(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 인근 토지의 거래사례 및 평가사례

㉮ 인근 지역 거래사례

<서울특별시 동대문구> (자료출처:한국부동산원 및 등기사항전부증명서)

사례	소재지	구분	면적(㎡)	용도지역	거래가격(원)	이용상황	거래시점	비고
가	제기동 8**-***	토지	36.04	제2종일반 주거지역	220,000,000	주거용	2024.03.28	-
		건물	20.40					
나	제기동 8**-**	토지	87.6	제2종일반 주거지역	600,000,000	주상기타	2024.08.30	-
		건물	70.74					

※. 사례 (가),(나) 거래가격은 건물이 포함된 가격임.

㉯ 인근 지역 감정 평가사례

<서울특별시 동대문구> (자료출처 : 한국감정평가사협회)

사례	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
1	제기동 8**-***	대	36.4	제2종일반 주거 지역	단독주택	5,930,000	담보 평가	2024.02.27	-
2	제기동 8**-**	대	86.24	제2종일반 주거 지역	근생시설	7,140,000	담보 평가	2024.08.23	-

(2) 비교평가사례의 선정

㉮ 비교 감정평가사례 선정

<서울특별시 동대문구> (출처 :한국감정평가사협회)

사례	소 재 지	지목	이용	면적(㎡)	용도지역	평가단가(원)	기준시점	비고
1	제기동 8**-***	대	주택	36.4	제2종일주	5,930,000	2024.02.27	-

㉯ 비교사례의 선정 사유

인근 지역 내에 소재하는 감정평가사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 평가사례<1>를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(서울특별시 동대문구 주거지역)

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
2024.02.27 ~ 2025.03.10	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.140 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.175 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.206 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.222 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.275 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.329 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.268 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.249 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.244 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.236 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.234 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.195 (1 + 0.00140 * 3/29) * (1 + 0.00175) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00268) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00195 * 38/31) ≒ 1.02925	-

(4) 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

㉮ 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	비교표준지는 평가사례 대비 구조 폭 등에서 대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.08	비교표준지는 평가사례 대비 거리 및 편의성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지는 평가사례 대비 인근 환경 등에서 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	발전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무.		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.07	비교표준지는 평가사례 대비 형상은 열세 하나, 면적 등에서 우세함.
		부정형지, 삼각지,		
		자루형지, 맹지,		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면 획지		
		3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	비교표준지는 평가사례 대비 유사함
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	비교표준지는 평가사례 대비 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㈏ 개별요인 비교치 산정 및 결정

기호	조 건						비교누계치	
	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	산정치	결정치
1	1.00	1.08	1.00	1.07	1.00	1.00	1.1556	1.156

(6) 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉮ 표준지공시지가 기준시점 수정가액

표준지공시지가 기준기점 수정가액				
구 분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)	비 고
표준지#1	2,532,000	1.00434	2,542,988	-

㈏ 사례(평가사례)기준 표준지공시지가 기준시점 평가액

물건구분	사례(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
1	5,930,000	1.02925	1.00	1.156	7,055,591

㈐ 기호 1 격차율 산정

사례기준 표준지기준시점 평가액(A)	공시지가 기준시점수정가액(B)	격차율(A/B)
7,055,591	2,542,988	2.7745

(7) 인근 유사 토지 지가 수준

용도지역	이용상황	가격수준(원/㎡)	비 고
주거지역	주거용	6,500,000 ~ 7.500,000	위치 및 가로의 구조 등에 따라 가격수준 형성됨.

(8) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사 토지의 거래사례, 평가사례 및 인근 지역지가 수준, 평가목적 등을 참작할 때 그 밖의 요인으로 227% 상향 보정이 타당하다고 사료 됨. (2.77).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) ㎡당 시산가액 산정 및 결정

상기 제 요인을 참작하여 아래 산 식에 따라 단가를 산출하여 결정하였음.

물건 구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요 인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,532,000	1.00434	1.00	1.078	2.77	7,593,517.37	7,594,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 다른 감정평가 방법 (거래사례 비교법)에 따른 산출내역

1) 적정한 실거래가 비교사례 선정

(가) 비교 거래사례의 선정 및 토지 단가 산정

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

거래사례선정	소재지	서울특별시 동대문구 제기동 8**-**				
	구 분	용도지역	지목	면 적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사 용 승 인 일	거 래 시 점
가	토 지	제2종일반주거 지역	대	87.60	3,107,000	600,000,000
	건 물	주상 기타		86.24	1993.06.10	2024.08.30
토지 단가		{600,000,000 - (1,050,000×32/40×86.24) / 66.08≒ @ 7,983,631@ 원/㎡ [거래가격 - {(재조달원가 × 감가수정) × 건물면적} / 토지면적 = 토지거래단가				
토지 특성		제2종일반주거지역, 정방형, 평지, 세로(불)				
건물 구조		시멘트 벽돌 조				

(나) 비교 거래사례의 선정 사유

인근 지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상 토지와 용도지역, 이용 상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 사례<가>를 선정하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근 지역의 시세 수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시 점 수 정

(가) 지가변동률

(서울특별시 동대문구 주거지역)

기 간	지 가 변 동 률 (%)	비 고
2024.08.30 ~ 2025.03.10	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.268 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.249 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.244 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.236 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.234 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.195 (1 + 0.00268 * 2/31) * (1 + 0.00249) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00236) * (1 + 0.00234) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00195 * 38/31) ≒ 1.01423	-

(나) 생산자 물가상승률(한국은행 발표)

거래사례(A)		대 상(B)		시점수정치	비 고
거래시점	지 수	기준시점	지 수	(B)/(A)	
2024.07	119.56	2025.01	120.18	120.18/119.56 = 1.00519	-

(다) 시점 수정치 결정

"시점수정"이란 거래사례의 거래 시점과 대상 물건의 기준시점이 불일치하여 가격 수준의 변동이있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 정상화하는 것을 말하며, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조」 및 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률 시행령」 제17조 규정에 따라 국토교통부 장관이 조사 · 발표한 전국의 지가변동률 중에서 거래사례가 포함된 시. 군, 구인 동대문구 주거 지역 지가변동률에 의해 산정된 지가변동률 1.01423으로 시점 수정치를 결정함.

4) 지역요인 비교

대상 토지와 거래사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

개별요인비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.98	대상 물건은 사례 대비 가로계통 등에서 가로조건은 다소 열세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대상 물건은 교통시설과의 접근성 등에서 사례 대비 접근조건은 대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대상 물건은 사례 대비 환경 조건은 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용 상황		
		인근토지의 이용 상황과의 적합		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도		
		도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	발전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무.		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면 너비, 깊이	0.98	대상 물건은 사례 대비 도로접면 상태, 형상 등에서 획지조건은 다소 열세함.
		부정형 지, 삼각지,		
		자루형 획지, 맹지,		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면 획지		
		3면 획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대상 물건은 사례 대비 행정적 조건은 대등함.
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	대상 물건은 사례 대비 기타 조건은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 산정 및 결정

물건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	산 정	비교치 결 정
2	가	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.9604	0.960

6) 거래사례 비교법에 의한 토지 시산가액 산정

상기 제 요인을 참작하여 다음의 산 식에 따라 단가를 산정 및 결정하였음.

산 식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
물건 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	7,983,631	1.00	1.01848	1.00	0.960	7,805,921.	7,806,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물의 평가

가) 주된 평가 방법 (원가법)에 의한 산출 내역

1) 건물 현황

구분	소재지	용 도	구조 및 지붕		연면적(㎡)	사용승인일	비고
2	동대문구 제기동 890-8	단독주택 (다가구주택)	조적조 시멘트 몰탈 및 기와잇기		199.38	1992-01-14	-
		공부상 용도	구 분		층 수	주요설비	
			층별	면적(㎡)			
		단독주택(다가구)	1층	66.46	지상 2층 지하 1층	위생 및 급·배수 설비, 도시가스 난방설비 등	
		단독주택(다가구)	2층	66.46			
		단독주택(다가구)	지층	66.46			

2) 재조달원가 산정 및 결정

(가) 건물 표준단가

(1) 한국 부동산 원(2024년)

(출처 : 한국부동산원, 건물신축단가표)

대분류	중분류	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용년수
단독주택 (01)	다가구주택 (03)	조적조(연와), 슬래브 위 아스팔트 쉉글	3	1,499,000	45(40~50)
		철근콘크리트구조,슬래브 위 아스팔트 쉉글	3	1,561,000	50(45~55)

(2) 한국 부동산 연구원(2023년)

(출처 : 한국부동산연구원, 건물신축단가표)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,713,000	50(45~55)
01-05-05-00	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	4	1,487,000	50(45~55)

(나) 재조달원가 산정 및 결정

상기 사항을 기준으로 사용 자재의 품질, 시공 방법 및 시공 정도 등을 비교하고 감정평가 목적 등을 감안 하여, 보정단가는 표준단가에 포함하여 대상 건물에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 산정하여 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	구 조	재조달원가 (원/㎡)
2	1층~2층	1,050,000	-	조적조, 시멘트 몰탈 및 기와잇기	1,050,000
	지층	850,000	-		850,000

3) 감가수정 및 건물의 시산가액 산정

(가) 감가수정

"감가수정"이란 대상 건물에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상 물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. 대상 물건의 평가에 적용할 내용 년 수는 경제적 내용 년 수를 기준 하였으며, 감가수정 방법은 "정액법", "정률법", "상환기금법" 중에서 대상 건물의 특성 등을 고려하여 "정액법"으로 감가수정 하였음.

기준시점	사용승인일	경과년수	잔존년수	내용년수	잔존가치율	비 고
2025.03.10	1992-01-14	33	12	45	12/45	-

(나) 건물의 단위면적당 시산가액 산정

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존년수	잔존가치율	시산가액 (원/㎡)
2	1-2	1,050,000	45	33	12	12/45	280,000
	지1	850,000	45	33	12	12/45	226,000

나) 다른 감정평가 방법에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서 규정 "다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다" 라는 규정과 대상 물건의 특성을 고려하여 다른 평가 방법은 적용하지 아니하였음.

3. 시산가액의 조정 관련 사항

가) 토지

1) 토지의 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	7,594,000	7,806,000	-

2) 토지의 시산가액 합리성의 검토

(가) 공시지가 기준법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)에 따른 공시지가기준법(주된방법)으로 인근 지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용 상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하여 시점수정, 지역요인 비교, 개별요인 비교, 대상 토지의 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가선례 등을 고려한 그 밖의 요인 보정의 평가과정을 통하여 산정된 시산가액으로 산출과정, 산출액은 그 적정성이 인정됨.

(나) 거래사례 비교법

거래사례 비교법에 의한 시산가액은 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 적정한 실거래가와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 절차에 따라 산정된 비준가격이며, 사례의 베분법에 의한 토지가격의 배분 등의 과정 등에 따른 다소의 단가의 차이가 있으나, 공시지가기준법의 가격보다는 다소 높게 산정되었으나 주 방식에 의한 가격을 지지하고 있는 것으로 보여 합리성이 있는 것으로 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 주된 방법 (공시지가 기준법)에 의한 시산가액 합리성 검토

주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액은 가격 참고자료인 인근 유사 부동산의 거래사례 및 평가사례, 비준가격과 유사 토지의 가격수준 등에 의하여도 적정하게 지지 되고 있으므로, 대상 물건의 주된 방법으로 산출된 시산가액의 산출과정 및 산출액은 그 합리성은 인정된다고 판단됨.

3) 토지 시산가액 조정 및 시산가액 결정

(가) 토지의 시산가액 조정

주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 적정한 표준지의 선정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교, 그 밖의 요인 보정을 거친 것으로 적정성이 인정되고, 평가사례 및 인근 유사 토지의 가격수준 등에 의해 그 합리성이 있다고 판단되어 조정하지 아니하였음.

(나) 토지의 시산가액 결정

(1) 시산가액 결정

기호	시산가액 산정액(원/㎡)		시산가액 결정액 (원/㎡)	비 고
	공시지가기준법	거래사례비교법		
1	7,594,000	7,806,000	7,594,000	-

(2) 시산가액 결정 이유

대상 토지는「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 14조에 따라 주된 평가방법인 "공시지가 기준법"을 적용한 시산가액은 규칙에서 정한 방법과 절차에 따라 그 적정성이 인정되며, 그 밖의 인근 유사 토지의 가격수준 및 평가사례 등에 의해서 그 합리성이 있다고 판단되어 시산가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 건물

1) 주된 방법 (원가법)에 의한 시산가액(원/㎡)

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존년수	잔존가치율	시산가액 (원/㎡)
2	1-2 층	1,050,000	45	33	12	12/45	280,000
	지1층	850,000	45	33	12	12/45	226,000

2) 건물의 시산가액 합리성의 검토

대상 물건 중 건물평가에서는「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의하여 원가법을 적용하되, 감정평가의 대상이 된 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 재조달원가를 산정한 후 이에 대상 건물에 적합하다고 인정되는 정액법을 적용하고 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상 물건의 가액을 적정화하는 감가수정을 가하여 감정평가하였으므로 그 합리성이 인정됨.

3) 건물의 시산가액 조정 및 시산가액(원/㎡) 결정

(가) 건물의 시산가액 조정

주된 방법인 "원가법" 에 의한 하나의 시산가액이 산정되었으므로 건물의 시산가액은 조정하지 아니하였음.

(나) 건물의 시산가액(원/㎡) 결정

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	경과년수	잔존년수	잔존가치	시산가액 (원/㎡)
2	1-2층	1,050,000	45	33	12	12/45	280,000
	지1층	850,000	45	33	12	12/45	226,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

가) 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서, 집합건축물 대장 등의 제반 관련 공부에 의하였음.

나) 대상 물건의 확인·조사 시 각층의 호별 내부는 소유자, 거주자 부재 등으로 내부는 확인할 수 없었고. 건물 외부에서 확인하였으며, 각층별 내부구조 및 제시외 건물 등은 동대문구청에서 발급받은 "건축물 현황도"를 기준으로 작성되어, 실제와 다소 다를 수 있으므로 경매 진행에 참고하시고, 경매 참여 시 재확인 등 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

1. 토지

물건 기호	감정평가액(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	7,594,000	118	896,092,000	-
합계금액(원)			896,092.000	

2. 건물

물건기호	층별	감정평가액(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
3	제1층	280,000	66.46	18,608,800
	제2층	280,000	66.46	18,608,800
	지하1층	226,000	66.46	15,019,960
	합계금액 (원)			52,237,560

3. 합계 감정평가금액

기호	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	토지	118	896,092,000	-
2	건물	199.38	52,237,560	-
합계 금액(원)			948,329,560	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 결정 의견

1. 산출과정에 대한 종합적인 의견

가) 토지

토지의 주된 방법인 "공시지가 기준법" 에 의해 산정된 시산가액은 인근 지역의 위치적 유사성과 물적 유사성 및 시장성이 반영된 거래사례를 적용한 "거래사례비교법" 에 산정한 시산가액에 의하여 적정하게 지지 되고, 유사 부동산의 가격수준, 감정평가 사례 등과 비교 시 그 합리성이 인정됨.

나) 건물

건물의 주된 방법인 원가법을 적용하여 산정된 시산가액은 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법에 따른 것으로서 그 방법 및 적정한 절차 등에 의해 그 합리성이 인정됨.

2. 최종감정평가액 결정에 대한 의견

상기와 같이「 감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제15조에 근거하여 토지 및 건물은 각각 주된 방법으로 산정된 각 시산가액은 그 합리성이 인정되며, 대상 물건의 평가목적이 경매평가인 점 등을 고려하여 감정평가액을 위와 같이 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 동대문구 제기동	890-8	대	제2종주거지역	118	118	7,594,000	896,092,000	
	소 계							**₩896,092,000**	
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 양령중앙로 33-7(제기동)								
2	동소	890-8 위지상	다가구용 단독주택 (2가구)	조적조 시멘트 몰탈및 기와잇기					
				1층	66.46	66.46	280,000	18,608,800	1,050,000 x 12/45
				2층	66.46	66.46	280,000	18,608,800	1,050,000 x 12/45
				지층	66.46	66.46	226,000	15,019,960	850,000 x 12/45
	소 계				199.38	199.38		**₩52,237,560**	
	[제시 외 건물]								
㉠	동소	위지상	다용도실	벽체이용 샷시	(5.42)	5.42	80,000	433,600	관찰감가
㉡	동소	위지상	계단실 등	벽돌조,스라브 지붕	(8.19)	8.19	95,000	778,050	관찰감가
	소 계							**₩1,211,650**	
	합 계							**₩949,541,210.-**	
				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 동대문구 제기동 소재 "성일중학교" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 통칭 "서울약령시장" 으로서 각종 근린생활시설, 단독주택, 다가구주택, 아파트 등이 혼재하여 형성된 후면 주상지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입은 불가능하나, 인근에 노선버스 정류장 및 남서측 인근에 지하철 제1호선 "제기동역" 이 소재하며 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대상토지는 인접필지 대비 등고 평탄한 정방형으로서, 주거용 건물의 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

대상물건의 동측의 세로를 연계하여 약령중앙로의 아스팔트포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

대상물건의 토지는 "토지이용계획확인서" 상에 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 특정개발진흥지구(서울약령시한방특정개발진흥지구) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 도시관리계획 입안중(지구단위계획 수립중(건축과 협의)) 임.

(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)

-..

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 대상물건의 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

조적조 평슬래브 지하1층 지상2층 건물로서,
('일반건축물대장' 상의 사용승인일 1992.01.14.일임)

외벽 : 장식용 적벽돌 쌓기 등 마감.
내벽 : -.
창호 : 알미늄 칼라삿시 창호 마감 등임.

(2) 이용상태

대상물건은 "단독주택" 으로서,

지하1층(1가구), 지상1층 및 지상2층(1가구)은 주거용으로 이용중임.

(3) 설비내역

대상물건은 위생설비, 급배수설비, 도시가스 설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

-

(5) 공부와의 차이

- 제시외 건물 ㉠,㉡ 이 소재("내부구조도" 참조)함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

(1). 대상물건의 임대관계는 미상임.

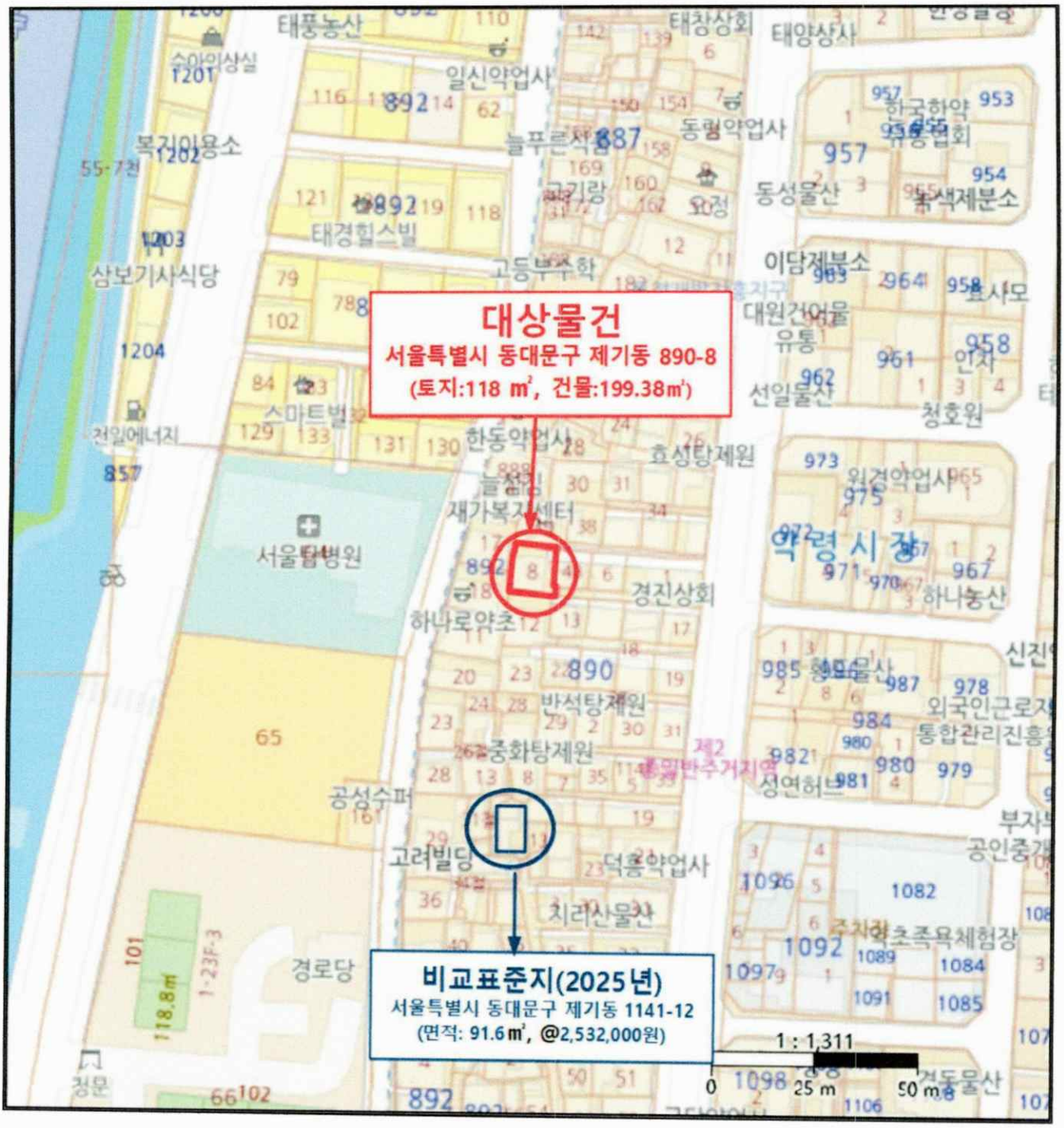
(2). 대상물건의 확인 및 실지조사를 위해 소재지에 방문하였으나, 관계인 등의 부재로 건물 내부는 확인치 못하였으며, 내부구조도는 관할구청인 "동대문구청" 에서 발급한 공부상의"일반건축물대장"상의 '건축물현황도' 를 기준으로 외부관찰 등에 의해 작성되어 실제와는 다소 상이 할 수 있으므로, 경매진행시 참고하시고, 경매참여시 재확인 등 유의하시기 바람.

광 역 위 치 도

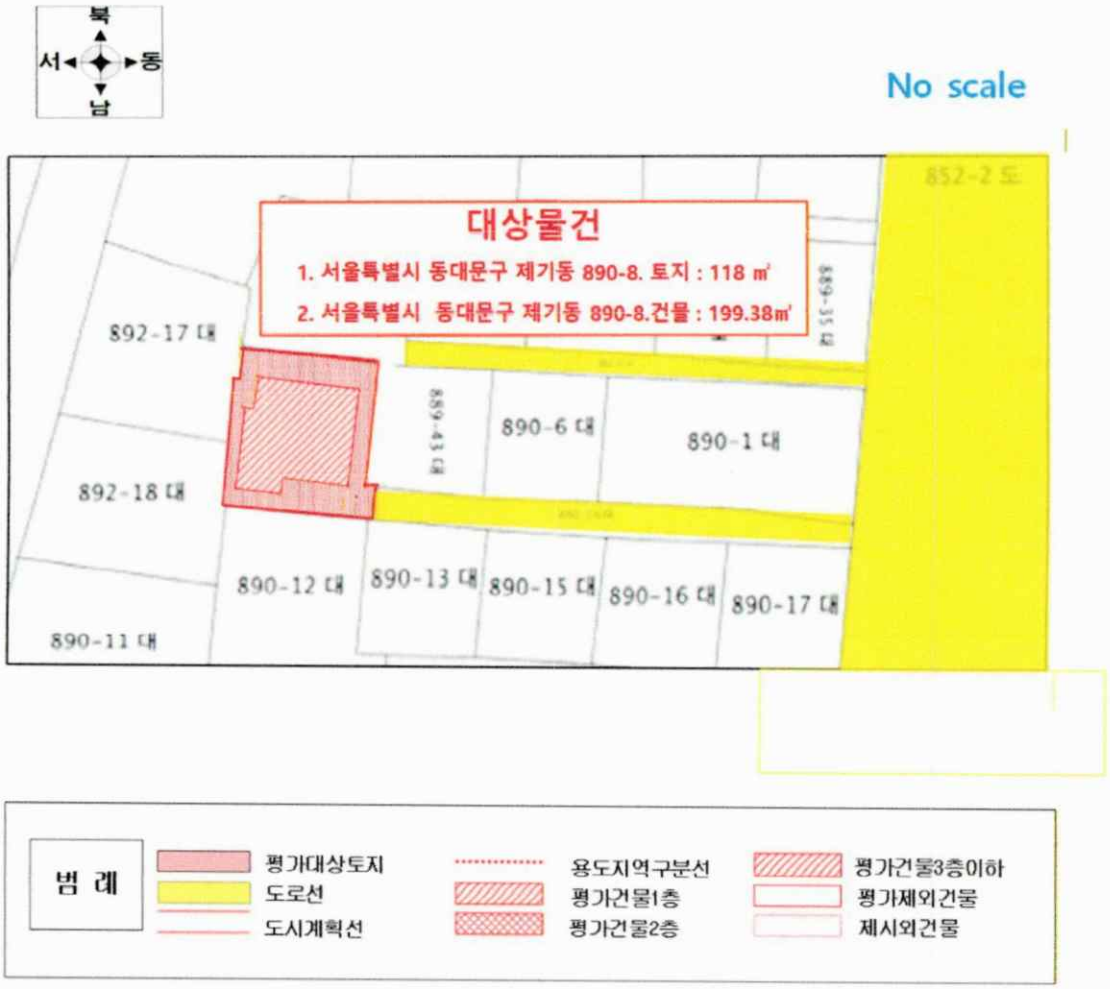
소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 890-8 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 약령중앙로 33-7(제기동)

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 890-8 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 약령중앙로 33-7(제기동)



지 적 개 황 도

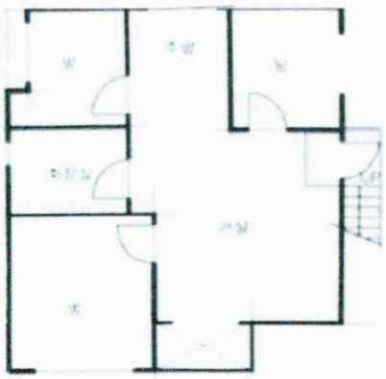

북
서
동
남
No scale
대상물건
1. 서울특별시 동대문구 제기동 890-8. 토지 : 118 ㎡
2. 서울특별시 동대문구 제기동 890-8.건물 : 199.38㎡
852-2 도
889-35 대
892-17 대
889-43 대
890-6 대
890-1 대
892-18 대
890-12 대
890-13 대
890-15 대
890-16 대
890-17 대
890-11 대
범 례
평가대상토지
도로선
도시계획선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이하
평가제외건물
제시외건물

내 부 구 조 도

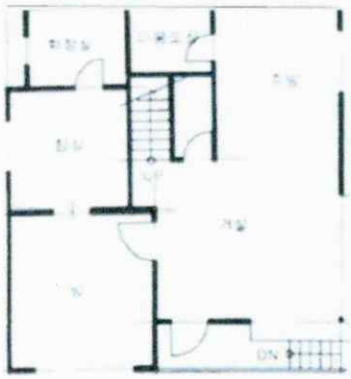
소 재 지	서울특별시 동대문구 제기동 890-8 [도로명주소] 서울특별시 동대문구 약령중앙로 33-7(제기동)

제지1층 및 제1층 내부구조도

No scale



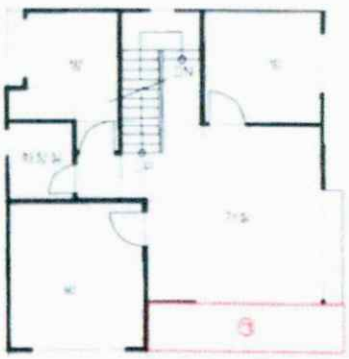
제지1층



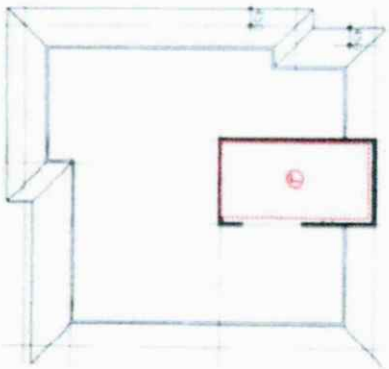
제1층

제2층 내부구조도 및 옥탑 층

No scale



제2층



옥탑층

연면적산정(공부기준)

연면적 :66.46 ×3= 199.38㎡

[제시 외 건물]

㉠ : 다용도실 등 : 벽체이용 및 샷시조
(면적 : 1.2×4.6 = 약5.42㎡)

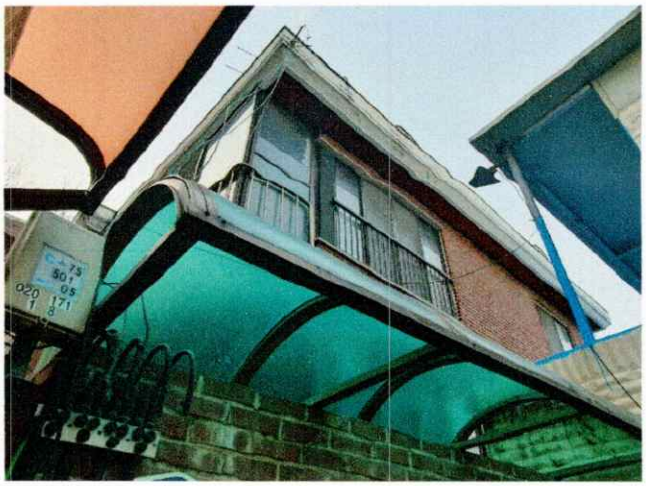
㉡ : 계단실(옥탑) 등 : 벽돌조 스라브지붕
(면적 : 2.1×3.9=약 8.19㎡)

사 진 용 지

대상물건

대상물건(대문)

대상건물(1층 출입구)



대상건물(2층)

사 진 용 지

대상건물(지하1층 출입구)

제시외건물(ㄱ)

제시외건물(ㄴ)

대상물건 출입도로

사 진 용 지

주위전경(1)

주위전경(2)