

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김봉례 외 2명 소유물건
(2025타경12244)

의뢰인: 서울북부지방법원
사법보좌관 김태현

감정평가서번호: 이정25040802

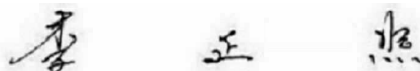
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

이정희감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사



(인)

감정평가액	구십칠억사천오백육십이만원정 (₩9,745,620,000.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 김태현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울북부지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김봉례 외 2명 (2025타경12244)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.14	2025.04.11 ~ 2025.04.14	2025.04.15	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	825.90	토지	825.90	-	9,745,620,000
		이	하	여	백	
	합계					₩9,745,620,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

1. 감정평가 개요

1. 본건은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 "서울용원초등학교" 남동측 인근 에 위치하는 부동산(토지)에 대한 서울북부지방법원의 경매업무와 관련된 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 평가하였으며, 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2025년 04월 14일을 기준시점으로 하였습니다.

4. 감정평가 방법

- 1) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",
 - ② 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",

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

2) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로, 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

5. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가(원/㎡)
1	공릉동 312- 6	대	126.9	상업나지	3종일주	중로 한면	사다리 평지	5,258,000
2	공릉동 312- 7	대	110.5					
3	공릉동 312- 24	대	249.9					
4	공릉동 312- 25	대	39.9					
5	공릉동 312- 26	대	268					
6	공릉동 312- 27	대	30.7					

6. 그 밖의 사항

가. 본건 등의 감정평가를 위하여 2025년. 04월 11일에 현장조사를 실시하여 외부관찰, 공부상 도면등, 본건등의 평가전례등을 참고하여 물적동일성을 확인하였습니다.

나: 본건등은 현재 6필지 일단지로 주용도 : 도시형생활주택, 연면적:2,370.22㎡, 지상9층 건물이 신축중에 있는 나대지로서 토지경계를 따라 펜스가 둘러쳐져 있는 상태입니다. 따라서 본건등의 평가는 각각의 토지특성에 불구하고 일단지로 평가하였습니다.

다. 본건 토지 등은 현재 채권자들의 유치권이 행사되고 있는 것으로 공개표시되고 있는 상태이니 관련업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

II-1. 토지가액(단가)의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인등의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용합니다.

2. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목,주위 환경등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	공릉동 312-4	대	458.92	상업용	3종일주	광대 소각	세장형 평지	5,970,000

3. 시점수정

국토교통부장관이 매월 조사 발표하는 지가변동률중 비교표준지가 소재하는 시.군.구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

노원구 주거지역

기 간		변 동 율 (%)	비 고
초일	말일		
2025. 01. 01	2025. 02. 28	0.290	
2025. 02. 01	2025 .02. 28	0.156	
2025. 01. 01	2025. 04. 14	0.541	$(1 + 0.00290) \times (1 + 0.00156 \times 45/28) = 1.00541$

※ 2025.03.01 ~ 2025.04.14까지의 지가변동률은 가격시점 현재 미고시된 상태이므로 2025년 02월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

4. 지역요인 비교

표준지와 본건은 동일수급권내 동일용도지역으로서 인근지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함. (비교치 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

구 분			격 차 율		비 고
조 건	항 목	세 항 목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 계통 및 연속성	1.00	0.97	폭 열세
접근 조건	교통시설과의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	유사함
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관 등	1.00	1.00	유사함
	인근환경	인근토지의 이용상황 적합성			
	공공시설 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스			
	위험 및 혐오시설 등	변전소 등의 유무			
획지 조건	면적, 접면, 너비 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 맹지 등	1.00	0.98	형상 및 도로접면에서 열세
	방위 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로상태	각지, 2면획지 등			
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	유사함
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함
누 계			1.00	0.951	열세

6. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 5호와 국토교통부유권해석, 대법원판례 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지 공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 인근 거래사례

(자료출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서등)

거래 사례 1	소재지	서울특별시 노원구 공릉동 383- **				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	93	3,253,000	900,600,000
	건 물	상업용		76.33	1978- 04- 25	2024.08.21
토지단가	$[900,600,000 - \{(1,400,000 \times 0 / 50 \times 76.33)\}] / 93 \approx @ 9,683,900\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 자루형 중로한면 / 벽돌구조					
비 고	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 2	소재지	서울특별시 노원구 공릉동 576- **				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	364.5	7,041,000	5,490,000,000
	건 물	사무소		1,000.4	2005- 04- 14	2024.08.23
토지단가	$[5,490,000,000 - \{(1,200,000 \times 30 / 50 \times 1,000.4)\} / 364.5 \approx @ 13,085,600\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 세장형 광대한면 / 철근구조					
비 고	-					

거래 사례 3	소재지	서울특별시 노원구 공릉동 617- **				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	252.1	4,199,000	2,541,000,000
	건 물	토지만거래				2025.03.20
토지단가	$[2,541,000,000 - \{(1,400,000 \times 0 / 50 \times 0)\} / 252.1 \approx @ 10,079,300\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 세장형 소로한면					
비 고	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래 사례 4	소재지	서울특별시 노원구 공릉동 694-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	303.1	4,551,000	2,800,000,000
	건 물	휴게음식점		447.3	1983- 12- 09	2025.03.20
토지단가	$[2,800,000,000 - \{(1,200,000 \times 8 / 50 \times 447.3)\} / 303.1 \approx @ 8,954,500\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\} / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지건물특성	평지 가장형 광대세각/철근구조					
비 고	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 평가사례

(출처: 감정평가사협회 평가정보)

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	토지특성	평가목적
							기준시점
5	공릉동 312- **외	대	825.9	3종일주 상업나지	11,000,000	사다리 평지 중로한면	담보 220603
6	공릉동 323- *	대	1,038.7	3종일주 상업용	16,500,000	정방형 평지 광대소각	담보 240927
7	공릉동 323- **	대	32.05	3종일주 주상용	10,960,000	세장형 평지 광대세갓	시가 220308
8	공릉동 323- **	대	166.6	3종일주 상업용	12,500,000	세장형 평지 광대한면	시가 241202
9	공릉동 567- **	대	204.4	3종일주 상업용	10,200,000	사다리 평지 세로(가)	경매 241212
10	공릉동 398- *	대	332.08	3종일주 상업용	14,600,000	사다리 평지 광대소각	경매 200623
11	공릉동 513- *	대	153.94	3종일주 상업나지	11,500,000	가장형 평지 광대소각	조세 210610
12	공릉동 577- *	대	656.3	3종일주 상업용	13,300,000	사다리 평지 광대소각	시가 210804

(3) 비교사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 거래 사례 및 평가사례중 거래사례 2를 선택하여 비교하였음.

소재지	지목	면적 (㎡)	기준시점	토지단가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비 고
공릉동 576- **	대	364.5	2024 08.23	13,086,000	시가	3종일주	세장형 평지 광대한면

(4) 시점수정

기 호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례 2	2024.08.23 ~ 2025.04.14	1.299	노원구 주거지역

(5) 지역요인 비교

거래사례 2와 비교표준지 A는 인근 동일용도지역에 입지하고 있어 지역요인은 유사함. (비교치 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

기호	기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지 A	사례 2	0.98	0.98	1.00	0.98	1.00	1.00	0.941

※ 거래사례 2에 비해 표준지 A는 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설이용의 편의성) 획지조건(형상 및 접면도로) 등에서 열세임.

(7) 평가선례를 기준한 표준지가액

구분	선례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
사례 2	13,085,600	1.01299	1.00	0.941	12,473,500

(8) 기준시점의 표준지가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
표준지 A	5,970,000	1.00541	1.00	1.00	6,002,290

(9) 그 밖의 요인 보정치 산출

구분	평가선례기준 표준지가액(원/㎡)	기준시점의 표준지가액(원/㎡)	산출보정치	결정보정치
사례 2	12,473,500	6,002,290	2.078	2.07

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근의 종로변의 본건과 유사한 상업용지의 토지시세는 약 @10,000,000~12,500,000원/㎡ 수준으로 조사됨.

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 거래가격 및 가격수준과 평가선례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 107% 상향 보정률이 타당하다고 사료됨. (2.07)

7. 공시지가 기준법에 의한 토지가액(단가)의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	5,970,000	1.00541	1.00	0.951	2.07	11,815,940	11,800,000

II - 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액(단가)의 산출

1. 거래사례의 선정

인근의 거래사례중 대상토지와 위치적.물적 유사성이 인정되고 공법상제한사항이 유사하며 시점수정, 사정보정이 가능한 거래사례 3을 선정함.

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
3	공릉동 617- *	대	252.1	3종일주 (상업나지)	10,079,300	2025.03.20	세장형/평지 /소로한면

2. 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

3. 시점수정

기 호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
거래사례 3	2025.03.20 ~ 2025.04.14	0.145	노원구 주거지역

4. 지역요인의 비교

거래사례 3과 본건은 인근 동일용도지역에 입지하고 있어 지역요인은 대등함.(비교치1.00)

5. 개별요인의 비교

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
사례 3	1.15	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.184

※ 거래사례 3 대비 본건은 가로조건(가로의 폭), 획지조건(접면도로, 형상)등에서 우세임.

6. 거래사례비교법에 의한 토지가액(단가)의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	10,079,000	1.00145	1.00	1.184	11,950,830	11,950,000

II-3. 시산가액의 검토와 토지가액(단가)의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(단가)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	11,800,000	11,950,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액(단가) 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 평가액인 토지단가 **@11,800,000원/㎡**으로 결정하였습니다.

소재지	지목	면적	단가	평가가액
공릉동 312- 6	대	126.9	11,800,000	1,497,420,000
공릉동 312- 7	대	110.5	11,800,000	1,303,900,000
공릉동 312- 24	대	249.9	11,800,000	2,948,820,000
공릉동 312- 25	대	39.9	11,800,000	470,820,000
공릉동 312- 26	대	268	11,800,000	3,162,400,000
공릉동 312- 27	대	30.7	11,800,000	362,260,000
합계				9,745,620,000

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 노원구 공릉동	312-6	대	제3종 일반주거지역	126.9	126.9	11,800,000	1,497,420,000	
2	동 소	312-7	대	"	110.5	110.5	11,800,000	1,303,900,000	
3	동 소	312-24	대	"	249.9	249.9	11,800,000	2,948,820,000	
4	동 소	312-25	대	"	39.9	39.9	11,800,000	470,820,000	
5	동 소	312-26	대	"	268	268	11,800,000	3,162,400,000	
6	동소	312-27	대	"	30.7	30.7	11,800,000	362,260,000	
합 계								₩9,745,620,000.-	
				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

본건등은 서울특별시 노원구 공릉동 소재 "서울용원초등학교" 남동측에 위치하며 주위는 업무시설, 공동주택, 근린생활시설등이 위치하는 후면주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입은 용이하고 인근에 노선버스정류장이 소재하고 근거리에 지하철 7호선 "공릉역"이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

인접한 도로대비 등고평탄한 6필 일단의 사다리형 토지로서 현, 상업나지상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 노폭 약 16미터의 아스팔트 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1. 312-6, 312-7 토지

도시지역, 제3종일반주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할 교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

2. 312-24토지

도시지역, 제3종일반주거지역

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) | |

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할 교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

3. 312-26 토지

도시지역 , 제3종일반주거지역

가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할 교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역(자세한사항은 자원순환과로 문의)<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

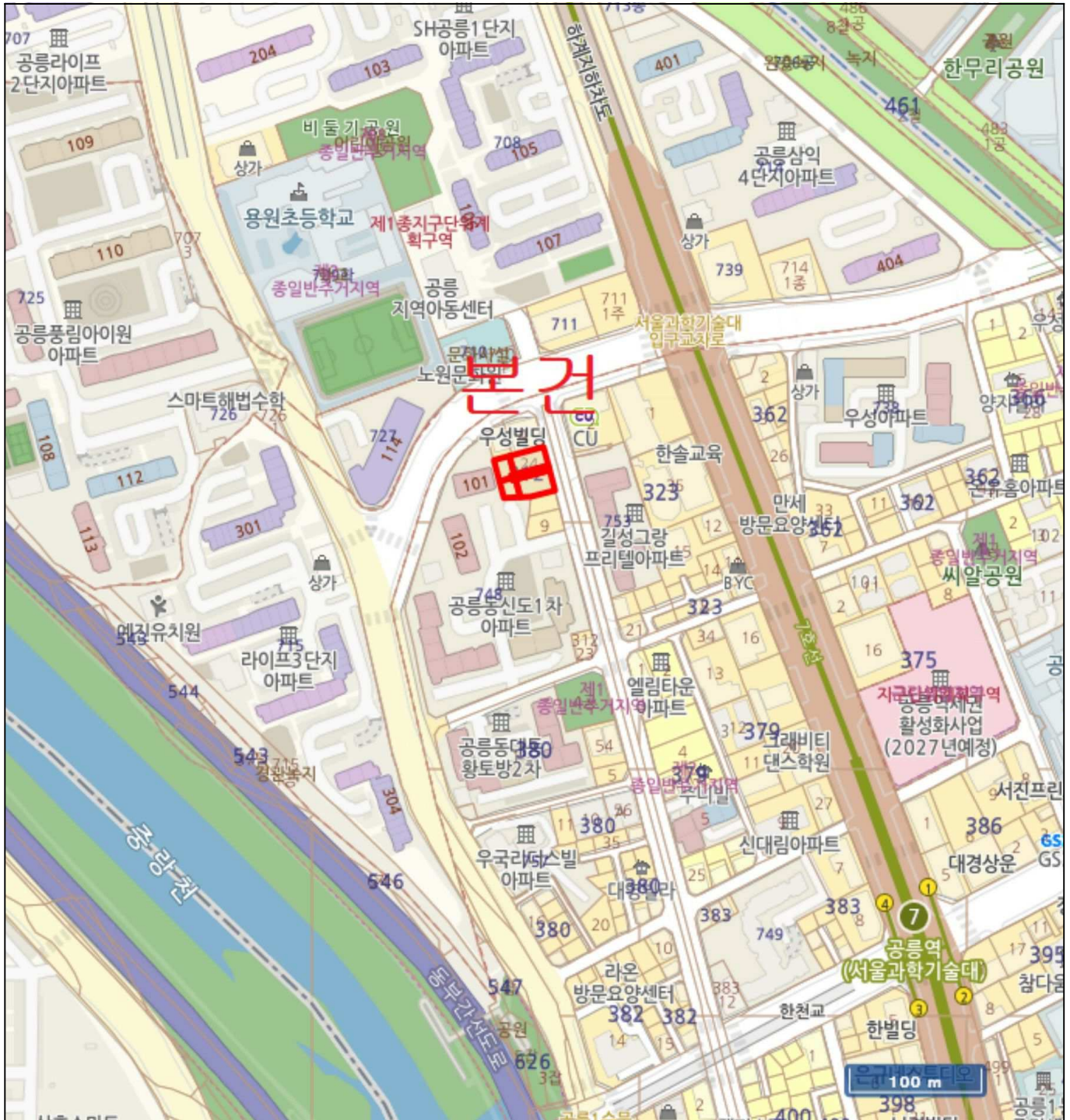
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대사항은 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 노원구 공릉동 312-6
-----	---------------------



위치도



소재지	서울특별시 노원구 공릉동 312-6
-----	---------------------



지 적 도

