

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 고희준 소유물건(2025타경12558)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: s20250522-24

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

신성감정평가사사무소

(토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신성아

감정평가액	구천육백구십팔만팔천사백사십원정(₩96,988,440.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	고혁준 (2025타경12558)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.02	2025.05.30 ~ 2025.06.02	2025. 06. 02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1 66x- 4	토지	16.5	5,810,000	95,865,000
	건물	1 48.96x- 4	건물	12.24	71,000	869,040
	제시외건물	1 (19.2)x- 4	제시외건물	4.8	53,000	254,400
합계					₩96,988,440	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 노원구 하계동 소재 “대진고등학교” 남동측 인근에 위치한 부동산(고혁준지분 4분의1)으로 서울북부지방법원 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.02일을 기준시점으로 결정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.06.02일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고사항

가. 본건은 고혁준외 3인 공유부동산으로 이중 고혁준지분(4분의1)에 대한 평가건으로 공유자 사이의 위치를 특정하기 어려워 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적사정은 귀 제시목록 및 등기사항증명서상 지분비율에 의하여 평가하였는 바 경매 진행시 참고 하시기 바람.

나. 본건 건물은 가격시점 현재 공실상태이며, 건축물대장상 위반건축물로 경매 진행시 유의하시기 바람.

(2002.11.26. 위반건축물 표기요청(위법건축물축조: 주거 15㎡)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및
공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 평가 방법

(1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

(2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 토지 감정평가액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 수 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 대상 토지 개요

기 호	소재지	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	노원구 하계동 65-52	대	66	단독주택	2종 일반주거	세로 (불)	사다리형 평지	고척준지분 (4분의1)

다. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 면적 및 접면도로 등이 같거나 비슷한 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	노원구 하계동 65-30	대	129	단독주택	2종 일반주거	세로 (불)	사다리형 평지	2,516,000

라. 시점수정

(1) 시점수정방법

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 군 구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음.

(2) 시점수정치 산정

[서울특별시 노원구]

기 간	용도지역	변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.06.02	주거지역	0.806 (1.00806)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.619 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.169 (1 + 0.00619) * (1 + 0.00169 * 33/30) ≒ 1.00806

※ 2025년 5월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

개별요인			격차율	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근대중교통시설과의 거리	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리		
환경 조건	일조등, 자연환경	일조, 조망, 경관	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	혐오시설, 위험시설유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대체로 유사함.
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보장하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 관련 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

$$\begin{aligned} \text{격차율} &= \frac{\text{기준시점의 비교사례를 기준한 비교표준지 가격}}{\text{기준시점의 비교표준지 가격}} \\ &= \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 평가선례 및 거래사례

□ 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기 호	평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지 목	도로조건 형상	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)
				이용상황				
a	기타 담보	24.01.12	노원구 하계동 61-2*	2종일주	대	세로(가) 가장형	174	6,360,000
				단독주택				
b	담보	24.02.13	노원구 하계동 167-1*	2종일주	대	세각(가) 사다리형	176.98	7,560,000
				단독주택				

□ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	기준 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	거래가격
			이용상황	건물			사용승인일
c	25.01 .07	하계동 276-*	2종일반	대	783	8,800,000	6,900,000,000
			상업용	건물	4290.71	-	1996.08.29
			해당 사례는 토지만의 거래임.				
d	23.10 .26	하계동 61-1*	2종일반	대	166	7,850,000	1,725,000,000
			주거기타	건물	328	-	2017.07.20
			건물구조 및 용도: 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕4층 토지배분단가 : $(1,750,000,000 - @1,600,000\text{원} \times 43/50 \times 325) \div 166\text{㎡} \approx @7,850,000\text{원}$				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖 요인 보정치의 결정

(가) 비교사례기준 비교표준지 단가

선정사례 기호*1)	사례단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)
비교사례(a)	6,360,000	1.02683	1.00	0.891	5,818,799

*1) 선정사유

- ① 비교표준지의 인근지역 내에 위치함.
- ② 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 등이 같거나 유사함.
- ③ 비교표준지와 지목, 실제 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사함.

*2) 서울시 노원구 지가변동률

선정 사례	용도 지역	기간	변동률 (%)	비 고
비 교 사 례 (a)	주거 지역	2024. 01.12 ~ 2025. 06.02	2.683% (1.0268 3)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.145 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.130 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.129 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.132 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.158 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.167 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.166 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.169 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.180 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.174 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.176 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.172 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.619 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.169 $(1 + 0.00145 * 20/31) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00129) * (1 + 0.00132) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00172) * (1 + 0.00619) * (1 + 0.00169 * 33/30)$ ≈ 1.02683

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

*3) 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

*4) 개별요인

개별요인		격차율	비교
조건	항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	0.90	사례대비 가로조건이 열세함.
접근조건	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 인근도지의 이용상황 지반지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로상태	0.99	사례대비 형상 등에서 다소 열세함.
행정조건	행정상의 규제정도 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격차율		0.891	

(나) 기준시점의 비교표준지 단가

비교표준지 일련번호	공시지가(원/㎡)	시점수정*1)	산정단가(원/㎡)
A	2,516,000	1.00806	2,536,279

*1) 시점수정치는 “IV. 1. 라. 시점수정” 참조.

(다) 격차율 산출

비교표준지	비교사례 기준 비교표준지 단가	기준시점의 비교표준지 단가	격차율
A	5,818,799	2,536,279	2.29

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준을 고려하여 비교 표준지A의 그 밖의 요인 보정치를 129% 상향 보정함. (2.29)

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,516,000	1.00806	1.000	1.00	2.29	5,808,078	5,810,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	사정면적 ¹⁾ (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	하계동 65-52	16.5	5,810,000	95,865,000	-

1) 고척준 지분(4분의1)전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례#c>를 비교사례로 선정함.

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	기준 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	거래가격
			이용상황	건물			사용승인일
c	25.01 .07	하계동 276-*	2종일반	대	783	8,800,000	6,900,000,000
			상업용	건물	4290.71	-	1996.08.29
해당 사례는 토지만의 거래임.							
d	23.10 .26	하계동 61-1*	2종일반	대	166	7,850,000	1,725,000,000
			주거기타	건물	328	-	2017.07.20
건물구조 및 용도: 철근콘크리트조 철근콘크리트지붕4층 토지배분단가 : (1,750,000,000 - @1,600,000원 x 43/50 x 325) ÷ 166㎡ ≒ @7,850,000원							

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 시점수정

(1) 시점수정방법

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 군 구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음.

(2) 시점수정치 산정

[서울특별시 노원구]

기호	기 간	용도지역	변동률(%)	비 고
1	2025.01.07 ~ 2025.06.02	주거지역	0.779% (1.00779)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.134 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.156 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.158 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.169 $(1 + 0.00134 * 25/31) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00169 * 33/30)$ ≒ 1.00779

※ 2025년 5월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용함

마. 지역요인

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

개별요인			격차율	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.80	사례대비 가로의 폭, 구조등에서 열세함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근대중교통시설과의 거리	0.85	사례대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리		
환경 조건	일조등, 자연환경	일조, 조망, 경관	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	혐오시설, 위험시설유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	대체로 유사함.
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.68	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	8,800,000	1.000	1.00779	1.000	0.68	6,030,615	6,030,000

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적 ²⁾	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	16.5	6,030,000	99,495,000	-

3. 시산가액 조정

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨

나. 토지 감정평가액 결정

기호	사정면적 ³⁾ (㎡)	공시지가기준법 적용단가(원/㎡)	거래사례비교법 적용단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	토지가액(원)
1	16.5	5,810,000	6,030,000	5,810,000	95,865,000

2) 고척준 지분(4분의1)전부

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	1	16.5	5,810,000	95,865,000

2. 결정의견

상기 평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하였음.

2. 대상 건물 개요

소재지	서울특별시 노원구 하계동 65-52			
기호 2	구조/규모	세멘부록조 세멘와즘 지상1층	사용승인일	1976. 12. 31
	이용상황	주택	면적	48.96㎡

매각지분 고혁준 지분(4분의1)전부

※ 위 사항은 건축물대장 상의 내역임

3. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국감정원 발행 건물신축단가표, 2024년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	4	1,115,000	40 (35-45)
1-1-4-9	일반주택	블록조/평지붕	5	977,000	40 (35-45)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 적용 재조달원가

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 설계 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정함.

구분		재조달원가(원/㎡)
기호2	1층	950,000

3. 적용단가의 산정(감가수정)

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달 원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화 하는 작업을 말하여, 본건은 정액법을 사용하여 건물단가를 산정하되 관리 및 수선상태를 감안하여 관찰감가를 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효			
2	1층	950,000	40	48	37	3/40	71,000	

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가격 결정

기호	구분	전체면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액(원)
2	1층	48.96	12.24	71,000	869,040

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 하계동	65-52	대	제2종 일반주거지역	1 66x- 4	16.5	5,810,000	95,865,000	고혁준 지분(1/4) 전부
2.	"	65-52 위지상	주택	세멘부록조 세멘외집 주택 지붕3층 단독주택	1 48.96x- 4	12.24	71,000	869,040	관찰감가 950,000 × 3/40 고혁준 지분(1/4) 전부
소 계								₩96,734,040	
<제시 구	외 건물> 서울특별시 노원구 하계동	65-52	주택 일부	블럭조 스레이트지붕	1 (19.2)x- 4	4.8	53,000	254,400	관찰감가 1층소재
소 계								₩254,400	
합 계								₩96,988,440.-	
				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 하계동 "대진고등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 부근은 연립주택, 다세대주택, 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(지하철7호선 하계역)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 사다리형토지로 주택건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 동측으로 약3m 막다른 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은 관할 교육청에 반드시 확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(최종확인은관할교육청에반드시확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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

해당사항 없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

정확한 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

세멘부록조 세멘와즙 1층건물로서
(사용승인일:1976.12.31)
외 벽: 몰탈위페인팅 마감
내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.
창 호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

단독주택(2세대)으로 이용중으로 가격시점 현재 공실 상태임.

(3) 설비내역

위생설비 및 난방설비 등이 되어 있으나 공실 상태로 사용가능 여부는 확인이 필요함.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 현장조사시 본건 건물은 공실상태임.
- 본건 건물은 건축물대장상 위반건축물로 경매 진행시 유의하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(2002.11.26. 위반건축물 표기요청(위법건축물축조: 주거 15㎡)

광역 위치도



소재지

서울특별시 노원구 하계동 65-52



위치도



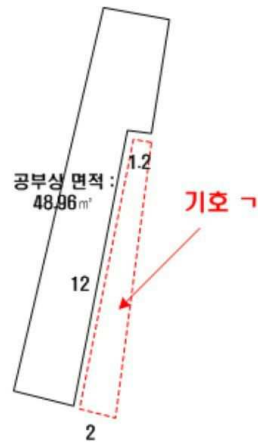
소재지	서울특별시 노원구 하계동 65-52
-----	---------------------



지 적 도



건물개황도



< 1층 >

<제시외 건물
기호 ㄱ- 블록조 스테이지붕 약 19.2 m²





