

감정평가서

의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수
건명	주식회사 스틸레한 소유물건(2024타경55416)
감정서번호	D12024-05-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

다인감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

임한나

감정평가액	팔억사천칠백구십칠만구천일백원정(₩847,979,100.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 스텔레한 (2024타경55416)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.05.15	2024.05.13 ~ 2024.05.15	2024.05.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	96.90	토지	96.90	8,060,000	781,014,000
	건물	148	건물	148	-	58,245,100
	제시외건물	(45.90)	제시외건물	45.90	-	8,720,000
합계					₩847,979,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 '서울중마초등학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울동부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 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, 이용상황별 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 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

나. 위 규정에 따라 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교하여 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음. 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 제시외 건물 면적은 대략적인 목적에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 05월 15일로 함.

나. 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	광진구 중곡동 688-2	96.9	대	2종일주	단독 주택	세로 (가)	정방형 평지	3,035,000	-

나. 건물

일련 번호	소재지	서울특별시 광진구 중곡동 688-2 [도로명주소 : 서울특별시 광진구 동일로78길 32-5]							
	주구조	벽돌조 평스라브지붕			주용도	다가구주택(5가구)			
2	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	대지면적	층수	사용승인일		
		49.4	53.49	148	106.23	92.35	지하1/지상2	1993.02.05.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건 건물 중 지층 일부는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 내부구조를 확인하지 못하여, 내부 구조는 미상으로 처리하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건 건물 중 제시외건물 면적은 대략적인 목적에 의하였으며, 제시외건물 ㉠은 폐문으로 내부를 확인하지 못하였으니 경매진행시 유의 및 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2024.01.01)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상물건과 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	중곡동 686-2	88.6	대	2종일주	단독주택	세로(가)	가장형 평지	3,035,000

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종발표월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(서울특별시 광진구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.03.31.	0.405	2024년 1월 ~ 3월 누계
2024.03.01. ~ 2024.03.31.	0.133	2024년 3월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.05.15.)	0.599 (1.00599)	$(1+0.00405) * (1+0.00133 * 45/31)$ ≈ 1.00599

다. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1 / 표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가 조 건	가로 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	용도지역	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)
①	광진구 중곡동 6**	대	2종일주	소송	2023.10.25.	7,950,000
②	광진구 중곡동 189-***	대	2종일주	경매	2023.08.07.	7,320,000
③	광진구 중곡동 173-***	대	2종일주	경매	2022.09.02.	7,490,000
④	광진구 중곡동 684-*	대	2종일주	담보	2023.06.16.	8,050,000

나) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점
				건물면적(㎡)			
㉠	광진구 중곡동 187-***	대	2종일주	77.7	620,000,000	약 7,450,000	2023.03.22.
				129.17			
비고	■ 토지추정단가 : $\{620,000,000 - [(1,200,000 \times 12/45) \times 129.17]\} \div 77.7 \approx 7,450,000\text{원}/\text{㎡}$ $\{\text{거래가격} - [(\text{재조달원가} \times \text{감가수정}) \times \text{건물면적}]\} \div \text{토지면적} \approx \text{토지단가}$						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
				건물면적(㎡)			
㉠	광진구 중곡동 255-*	대	2종일주	170.2	1,800,000,000	약 9,190,000	2022.05.27.
				363.34			
비고	■ 토지추정단가 : {1,800,000,000 - [(1,300,000 × 25/50) × 363.34]} ÷ 170.2 ≈ 9,190,000원/㎡ {거래가격 - [(재조달원가 × 감가수정) × 건물면적]} ÷ 토지면적 ≈ 토지단가						
㉡	광진구 중곡동 255-**	대	2종일주	123	1,100,000,000	약 7,520,000	2022.06.16.
				181.72			
비고	■ 토지추정단가 : {1,100,000,000 - [(1,300,000 × 37/50) × 181.72]} ÷ 123 ≈ 7,520,000원/㎡ {거래가격 - [(재조달원가 × 감가수정) × 건물면적]} ÷ 토지면적 ≈ 토지단가						

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 고려하여 거래사례 ㉠을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정

(서울특별시 광진구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	시점수정치(배)
2023.03.22. ~ 2024.05.15.	1.470	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.051 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.042 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.001 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.021 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.051 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.108 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.152 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.210 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.191 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.189 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.405 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.133 $(1 - 0.00051 * 10/31) * (1 - 0.00042) * (1 - 0.00001) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00051) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00152) * (1 + 0.00210) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00133 * 45/31) \approx 1.01470$

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A / 비교사례㉠]

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.10	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.067

표준지가 비교사례 대비 가로의 폭에서 우세하나 교통의 접근성에서 다소 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

비교사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
7,450,000	1.01470	1.000	1.067	8,066,003

(6) 격차율 산정

$$\frac{\text{사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{8,066,003}{3,035,000 \times 1.00599 = 3,053,180} \approx 2.642$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
상기와 같이 격차율이 산정된 바, 인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	2.64

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	3,035,000	1.00599	1.000	1.000	2.64	8,060,394	8,060,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례 ㉠을 비교사례로 선정 하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

거래 사례 ㉠	소재지	서울특별시 광진구 중곡동 255-*						
	토 지	용도지역	지목	면적(㎡)	도로 교통	형상 지세	거래시점 개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		2층일주	대	170.2	세로(가)	정방형 평지	4,008,000	1,800,000,000
건 물	건축물 용도		연면적(㎡)		층수	사용승인일	거래시점	
	다가구용 단독주택		363.34		지하1/지상3	1997.04.10.	2022.05.27.	
토지단가	■ 토지추정단가 : {1,800,000,000 - [(1,300,000 × 25/50) × 363.34]} ÷ 170.2 ≙ 9,190,000원/㎡ {거래가격 - [(재조달원가 × 감가수정) × 건물면적]} ÷ 토지면적 ≙ 토지단가							

나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

(서울특별시 광진구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	시점수정치(배)
2022.05.27. ~ 2024.05.15.	2.215	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.380 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.361 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.348 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.331 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.146 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.076 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.105 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.146 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.678 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.405 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.133 $(1 + 0.00380 * 5/31) * (1 + 0.00361) * (1 + 0.00348) * (1 + 0.00331) * (1 + 0.00146) * (1 - 0.00076) * (1 - 0.00105) * (1 - 0.00146) * (1 + 0.00678) * (1 + 0.00405) * (1 + 0.00133 * 45/31)$ ≈ 1.02215

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1 / 비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가 조 건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성	1.00	유사함.
접 근 조 건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.86	대상물건이 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획 지 조 건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.00	유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치			0.860	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,190,000	1.000	1.02215	1.000	0.860	8,078,460	8,080,000

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액 조정

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	8,060,000	8,080,000	8,060,000

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 토지 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	광진구 중곡동 688-2	96.9	8,060,000	781,014,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	사용승인일	층수	비고
2	다가주택	벽돌조 평스라브지붕	1993.02.05.	지하1/지상2	-

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 건축물 재조달원가 단가표를 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산원 건축물 재조달원가 단가표(2023년 1월 기준)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와) 슬래브지붕	3	1,632,000	45 (40~50)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건축물 재조달원가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보 정 항 목	비 고
위생설비, 급배수설비, 전기설비 등	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
2	1~2	1,300,000	중	-
	지층	1,200,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	잔존년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	1~2	1,300,000	45	14	404,444	404,000
	지층	1,200,000	45	14	373,333	373,000

4. 대상건물의 감정평가액

일련번호	층별	공부면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	1~2	98.1	404,000	39,632,400	-
	지층	49.9	373,000	18,612,700	-
소 계		148	-	58,245,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)
토 지	781,014,000
건 물	58,245,100
제시외건물	8,720,000
합 계	847,979,100

끝.

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 광진구 중곡동	688-2	대	제2종 일반주거지역	96.9	96.9	8,060,000	781,014,000	
2	동 소 [도로명주소] 서울특별시 광진구 동일로78길 32-5	688-2 위지상	다가구주택 (5가구)	벽돌조 평스라브지붕 2층 1층 2층 지층 (내역: 지층 2가구 1층 2가구 2층 1가구)					
					49.40	98.10	404,000	39,632,400	1,300,000 x 14/45
					48.70				
					49.90	49.90	373,000	18,612,700	1,200,000 x 14/45
소 계								₩839,259,100	
㉠	[제시외건물] 동 소	688-2 위지상	발코니	기존벽체이용 샷시조	(5.7)	5.7	-	855,000	1층 소재
㉡	"	"	발코니	기존벽체이용 샷시조	(4)	4	-	600,000	2층 소재
㉢	"	"	계단실	판넬조 판넬지붕	(2.2)	2.2	-	220,000	2층 소재
㉣	"	"	계단실	기존벽체이용 샷시조	(4)	4	-	600,000	2층 소재
㉤	"	"	보일러실	샷시조 샷시지붕	(3.5)	3.5	-	350,000	지층 소재
㉥	"	"	방, 화장실, 복도 등	벽돌조 슬래브지붕, 샷시조 판넬지붕	(26.5)	26.5	-	6,095,000	옥탑층 소재

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	
	합 계			이	하	여	백	₩847,979,100.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 광진구 중곡동 소재 '서울중마초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 지하철역(7호선 중곡역)이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 정방형 토지로 단독주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

대상물건 북서측으로 노폭 약 3m의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조 평스라브지붕 지하1층, 지상2층건으로서,
(사용승인일 : 1993.02.05)
외벽 : 적벽돌 쌓기 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호 : 하이샷시창호임.

(2) 이용상태

1층 : 주택 2가구,
2층 : 주택 1가구,
지층 : 주택 2가구로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- ㉠기존벽체이용 샷시조 1층 소재(발코니) : 약 5.7㎡
- ㉡기존벽체이용 샷시조 2층 소재(발코니) : 약 4.0㎡
- ㉢판넬조 판넬지붕 2층 소재(계단실) : 약 2.2㎡
- ㉣기존벽체이용 샷시조 2층 소재(계단실) : 약 4.0㎡
- ㉤샷시조 샷시지붕 지층 소재(보일러실) : 약 3.5㎡
- ㉥벽돌조 슬래브지붕, 샷시조 판넬지붕 옥탑층 소재(방, 화장실, 복도 등) : 약 26.5㎡
(후첨 '건물개황도 및 내부구조도' 참고)

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지 서울특별시 광진구 중곡동 688-2



상세위치도

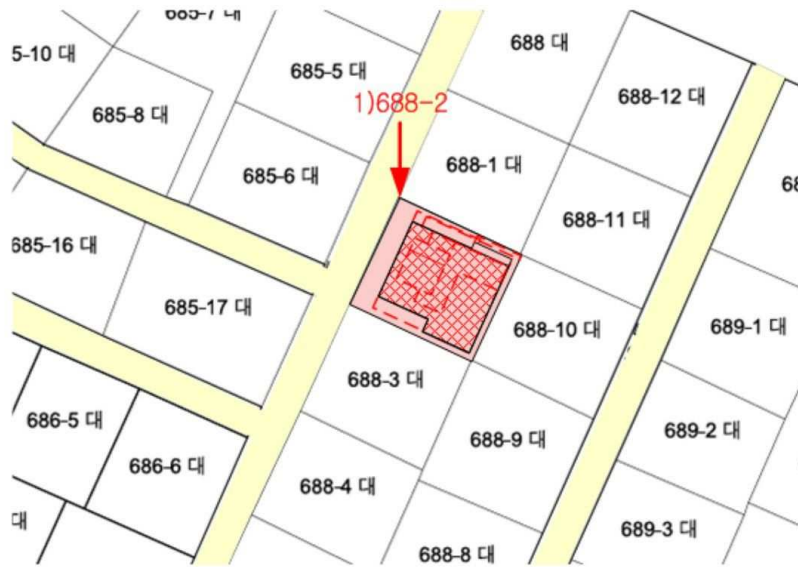
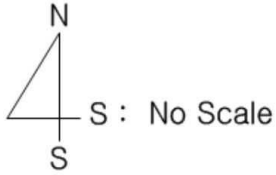


소재지

서울특별시 광진구 중곡동 688-2

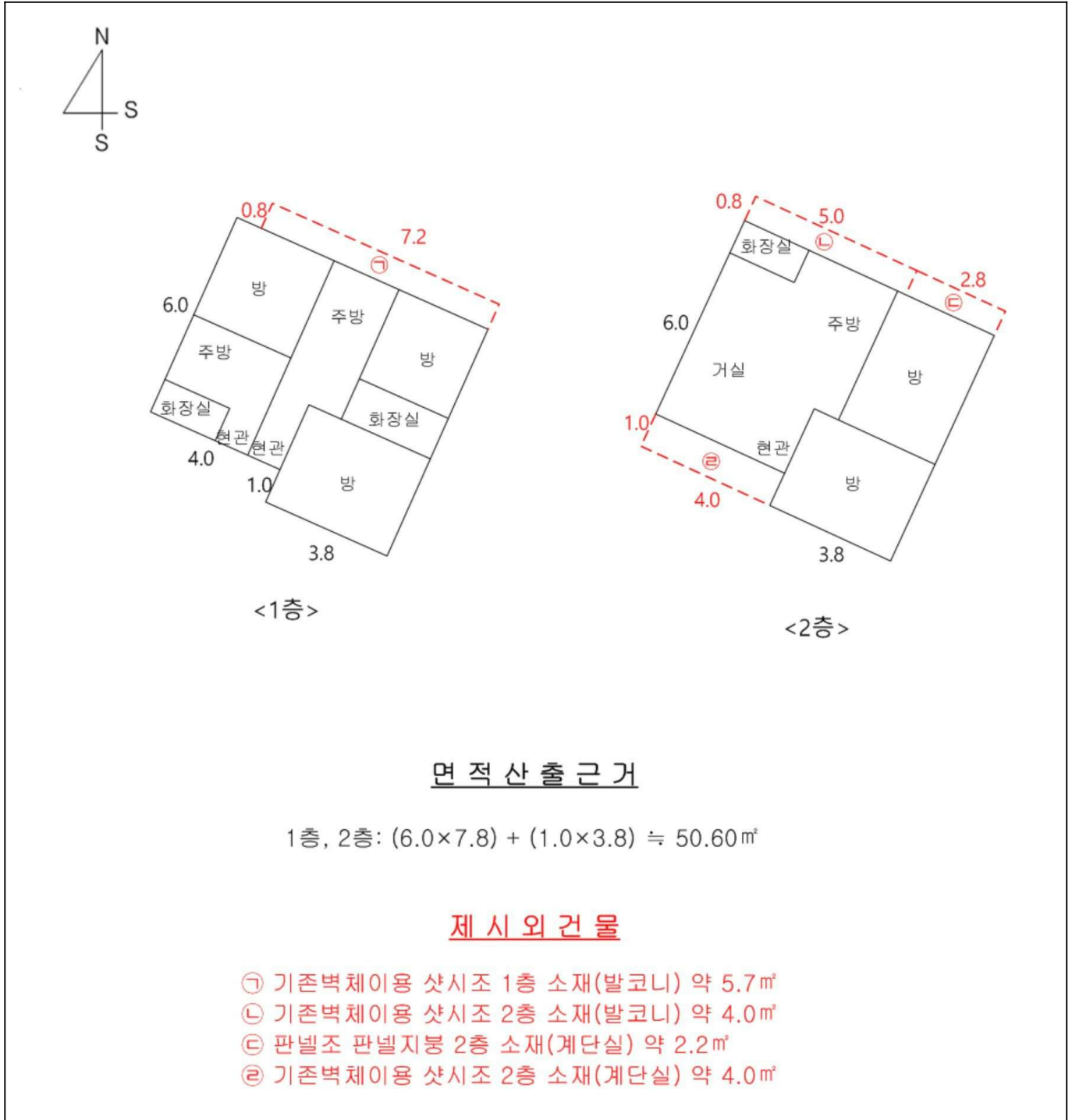


지 적 도

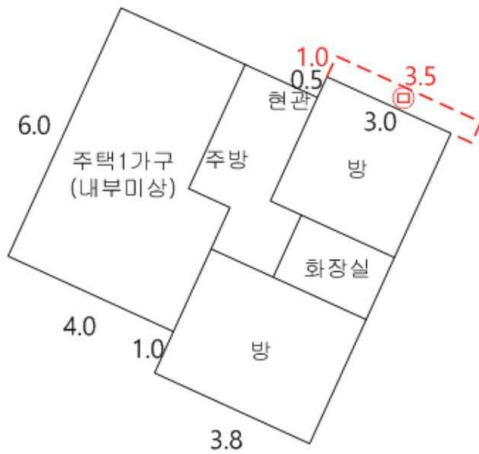


범 례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외건물

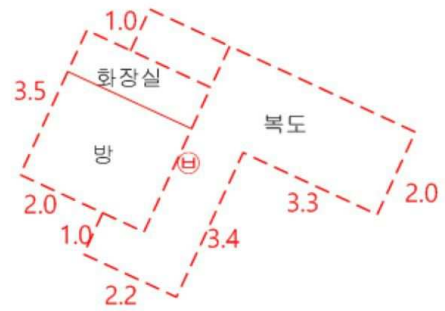
건물개황도 및 내부구조도



건물개황도 및 내부구조도



<지층>



<옥탑층>

면적산출근거

지층 : $(6.0 \times 7.8) + (1.0 \times 3.8) + (0.5 \times 3.0) \approx 52.1 \text{ m}^2$

제시외건물

- ⊕ 샷시조 샷시지붕 지층 소재(보일러실) 약 3.5㎡
- ⊕ 벽돌조 슬래브지붕, 샷시조 판넬지붕 옥탑층 소재(방, 화장실, 복도 등) 약 26.5㎡







1



2



3

