

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김사랑 소유물건(2024타경65161)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김용수

감정평가서번호: NK241220

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.

남강감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

윤재석

감정평가액	찰억구천팔백팔십이만구천팔백원정(₩798,829,800.-)					
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김용수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울동부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김사랑 (2024타경65161)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.24	2024.12.20 ~ 2024.12.24	2024.12.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	102.50	토지	102.50	7,350,000	753,375,000
	건물	149.04	건물	149.04	-	40,240,800
	(제시외건 물)	(32.76)	제시외건물	32.76	-	5,214,000
합계					₩798,829,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 광진구 중곡동 소재 "서울 중곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울동부지방법원(2024타경 65161)의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가법인 등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념 상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가 할 때에는 다음 각호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
 2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가법인 등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가조건

1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인 등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
 1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가법인 등은 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

3. 기준시점

가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 24일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상 물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2024년 12월 20일~2024년 12월 24일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치 여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

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

나. 토지의 감정평가방법

가) 본건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 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』,

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ③ 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 본건 감정평가에 적용한 감정평가방법

- ① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “감정평가법인 등은 법(『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』) 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.”라고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 대상물건에 적용하는 주된 방법과 다른 감정평가 방법

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌바 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 『원가법(원가방식)』을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 『수익환원법(수익방식)』을 적용하지 아니함.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

다. 건물의 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정 하였음.

다만, 감가수정은 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- ① 대상 물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 소유자의 폐문, 일부 점유자의 부재 등으로 인하여 일부 내부구조는 확인하지 못하였고, 이용상황은 외부관찰 및 탐문, 감정평가사례 등에 의하였으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건 일련번호1 토지 일부는 도로후퇴면적 1.4㎡로서 토지대장상 면적과 일반건축물대장상 상이하여 이를 감안하여 평가하였는 바 추후 업무진행 및 경매 진행시 재확인하시기 바람.
- ④ 대상물건은 일련번호1 토지는 인접토지 중곡동 545-4(지목 : 도, 소유자 : 조천희)로 진출입을 하는 바 추후 경매 진행시 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개요

1. 토지

[서울특별시 광진구, 토지이용계획확인서 등]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)	비고
1	중곡동 545-6	대	102.5	2층 일주	단독 주택	세로(가)	자루형 평 지	2,975,000	-

2. 건물

[서울특별시 광진구, 일반건축물대장 등]

일련 번호	소재지	층별	용도	구조 (대장 기준)	면적 (㎡)	대지 면적	사용승인일자
2 (기호 가)	중곡동 545-6	지하	주택	연와조	49.68	100.1	1993.12.1.
		1층	주택	연와조	49.68		
		2층	주택	연와조	49.68		
		연면적			149.04		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액 산출 근거

1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

나. 비교표준지 선정

본건 감정 평가에 적용할 비교 표준지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등을 종합적으로 고려하되, 표준지 "가"를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024.01.01, 서울특별시 광진구]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중곡동 543-2	대	271.1	2종 일주	단독 주택	소로 각지	가장형 평지	4,139,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 주된 용도지역인 주거지역을 기준하였으며, 비교표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

구분	산정기간	지가변동률	비 고
서울특별시 광진구 (주거지역)	2024.01.01. ~ 2024.12.24.	2.248% (1.02248)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.817 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.243 (1 + 0.01817) * (1 + 0.00243 * 54/31) = 1.02248

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
		용도지역, 지구, 구역 기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	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	가	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
본건이 비교표준지 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 가격 자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

[서울특별시 광진구, 가격정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고	
A	중곡동 170-00	대	2종 일주	980,000,000	2024-02-13	135.5	7,232,472	토지건물 거래사례	
	● 주구조(사용승인일자) : 벽돌구조(1971.11.20.)								
	● 주용도 : 단독주택 ● 건물연면적 : 75.44㎡								
	● 건물가격 산정 : - 매수 후 철거를 전제로 한 바 거래관행 등을 고려하여 건물가액을 별도로 산정하지 않고 토지에 포함하여 산정함.								
● 토지가격 : 980,000,000 ÷ 135.5 ≈ 7,232,472 (토지단가 : 7,232,472원/㎡)									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고	
B	중곡동 580-O	대	2종 일주	770,000,000	2022-04-15	99.5	7,092,678	토지건물 거래사례	
	● 주구조(사용승인일자) : 벽돌구조(1994.11.07.)								
	● 주용도 : 다가구주택 ● 건물연면적 : 197.78㎡								
	● 건물가격 산정 : 197.78 x 325,000(1,000,000 x 27/40) ≒ 64,278,500								
● 토지가격 : 770,000,000 ÷ 99.5 ≒ 7,092,678 (토지단가 : 7,092,678원/㎡)									

나) 인근 유사부동산의 감정평가사례

[서울특별시 광진구, 감정평가정보검색(KPAHUB)]

기호	소재지	용도 지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
a	중곡동 190-00	2종일주	대	2021-04-05	7,790,000	담보	-
b	중곡동 190-00	2종일주	대	2024-05-22	7,040,000	조세	-
c	중곡동 550-O	2종일주	대	2021-07-28	7,600,000	시가 참고	평균가액

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 그 밖의 요인 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 그 밖의 요인을 산정함.

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{비교사례단가(원/㎡)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/㎡)} * \text{시점수정치}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 거래사례로서, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음을 비교사례로 평가사례 c를 선정함.

[출처 : 서울특별시 광진구, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	용도 지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
a	중곡동 552-3	2종일주	대	2021-07-28	7,600,000	담보	평균가액

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 가 : 평가사례 c

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정치
	공시지가						
비교사례 기준 비교표준지 가격	7,600,000	주1) -	주2) 1.07839	주3) 1.000	주4) 1.050	8,605,552	≃ 2.033
시점 수정한 비교표준지 가격	4,139,000	-	1.02248	-	-	4,232,045	
비교사례 기준 표준지가액 산출근거	주1) 사정보정	-					
	주2) 시점수정	서울특별시 광진구 주거지역(21.07.28. ~ 24.12.24.) ≃ 1.07839					
	주3) 지역요인	비교표준지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 유사지역 내에 위치하여 대등함. (1.000)					
	주4) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건
1.00		1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가 전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 공시지가를 상향 보정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 산정치	결정
가	제2종일반주거지역	2.033	2.03

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	4,139,000	1.02248	1.000	0.855	2.03	7,345,348	7,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음을 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 서울특별시 광진구, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	용도지역	거래가액 (원)	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	중곡동 170-00	대	2층 일주	980,000,000	2024-02-13	135.5	7,232,472	토지건물 거래사례
	◎ 주구조(사용승인일자) : 벽돌구조(1971.11.20.)							
	◎ 주용도 : 단독주택 ◎ 건물연면적 : 75.44㎡							
	◎ 건물가격 산정 : - 매수 후 철거를 전제로 한 바 거래관행 등을 고려하여 건물가액을 별도로 산정하지 않고 토지에 포함하여 산정함.							
◎ 토지가격 : 980,000,000 ÷ 135.5 ≈ 7,232,472 (토지단가 : 7,232,472원/㎡)								

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 아니함. (사정보정치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점 수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 의거 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교거래사례가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 비교거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

구분	산정기간	지가변동률	비 고
서울특별시 광진구 (주거지역)	2024.02.13. ~ 2024.12.24.	2.054% (1.02054)	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.138 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.133 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.163 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.170 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.174 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.163 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.218 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.267 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.243 $(1 + 0.00138 * 17/29) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00243 * 54/31)$ $= 1.02054$

라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = **1.000**)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

- 주택지대 -

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.06	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00	0.996
본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 계통 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	7,232,472	1.000	1.02054	1.000	0.996	7,351,503	7,350,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시산가액 조정 및 의견

가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
1	7,350,000	7,350,000

나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
1	102.5	102.5	7,350,000	753,375,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액의 산출근거

1. 재조달원가

본건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2023년, 원/m²]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	3	1,258,000	40 (35~45)
01-01-04-09	일반주택	블록조/평지붕	4	1,055,000	40 (35~45)
01-01-04-05	일반주택	블록조/박공지붕/금속기와	5	1,059,000	40 (35~40)
01-01-04-05	일반주택	블록조/박공지붕/아스팔트싱글	4	1,097,000	40 (35~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건축물 표준단가 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

기호	층별	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하	주택(2가구)	연와조	1,200,000	-
	1층	주택(1가구)	연와조	1,200,000	-
	2층	주택(1가구)	연와조	1,200,000	-

다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본건물의 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.

기호	층별	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지하	주택	연와조	1,200,000	-
	1층	주택	연와조	1,200,000	-
	2층	주택	연와조	1,200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층별	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 연수	잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효					
가	지하	1,200,000	40	31	31	9	9/40	270,000	270,000	-
	1층	1,200,000	40	31	31	9	9/40	270,000	270,000	-
	2층	1,200,000	40	31	31	9	9/40	270,000	270,000	-

3. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	층별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
가	지층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	-
	1층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	-
	2층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	-
합 계			149.04	-	40,240,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건 기준 원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액 등을 합산하여 결정함.

일련 번호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
1	토지	102.5	7,350,000	753,375,000	-	
2	건물	가	149.04	-	40,240,800	-
	소 계	-	-	793,615,800	-	
제시외건물	㉠	16.0	180,000	2,880,000	옥탑(방)	
	㉡	5.58	150,000	837,000	베란다(1층)	
	㉢	5.58	150,000	837,000	베란다(2층)	
	㉣	3.60	100,000	360,000	보일러실(지층)	
	㉤	2.00	150,000	300,000	계단(2층 및 옥탑)	
	소 계	-	-	5,214,000		
합 계				798,829,800		

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	545-6	대	제2종 일반주거지역	102.5	102.5	7,350,000	753,375,000	
가	동소	545-6 위지상	단독주택	연와조 평스라브지붕 2층 다가구용					
				1층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	1,200,000 x 9/40
				2층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	1,200,000 x 9/40
				지층	49.68	49.68	270,000	13,413,600	1,200,000 x 9/40
소 계								₩793,615,800	
	[제시외건물]								
㉠	동소	545-6 위지상	(옥탑)	연와조 판넬지붕	16.0	16.0	180,000	2,880,000	800,000 x 9/40
㉡	동소	545-6 위지상	(베란다)	벽체이용 판넬조	5.58	5.58	150,000	837,000	1 층
㉢	동소	545-6 위지상	(베란다)	벽체이용 판넬조	5.58	5.58	150,000	837,000	2 층
㉣	동소	545-6 위지상	(보일러실)	벽체이용 판넬조	3.60	3.60	100,000	360,000	지층
㉤	동소	545-6 위지상	(계단)	벽체이용 샷시조	2.0	2.0	150,000	300,000	2층옥탑
소 계								₩5,214,000	
합 계								₩798,829,800.-	
				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 광진구 중곡동 소재 "서울 중곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위로는 단독주택, 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 인근까지 차량진입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 용마산역(7호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 평지, 자루형의 토지로 주거용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 5~6미터의 도로와 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

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 연와조 평지붕 지하1층/지상2층 건으로서

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
창 호 : 새시창호 마감 등임.

(2) 이용상태

다가구용 단독주택으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

후첨 "사진 및 건물개항도" 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

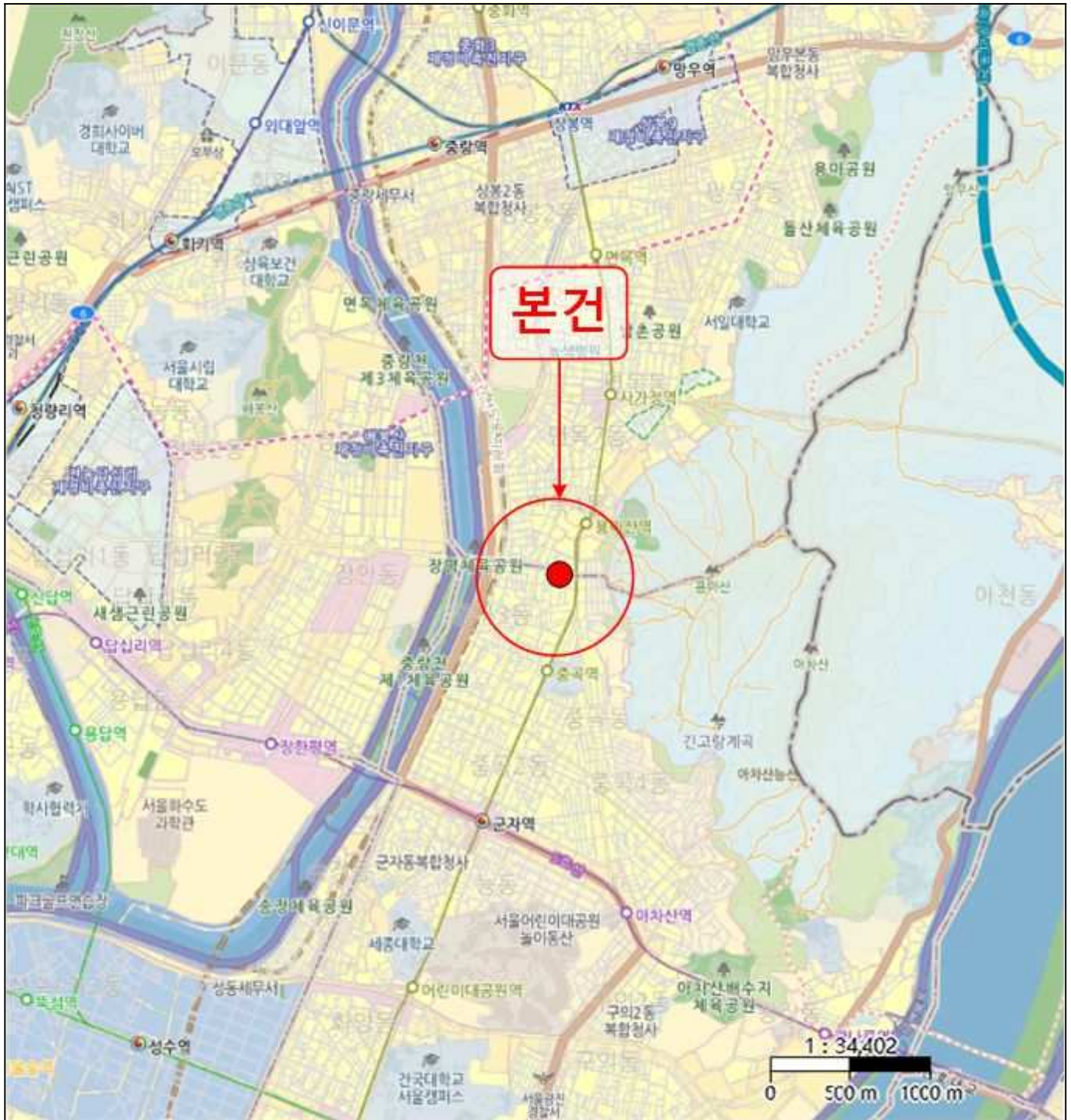
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

광역위치도



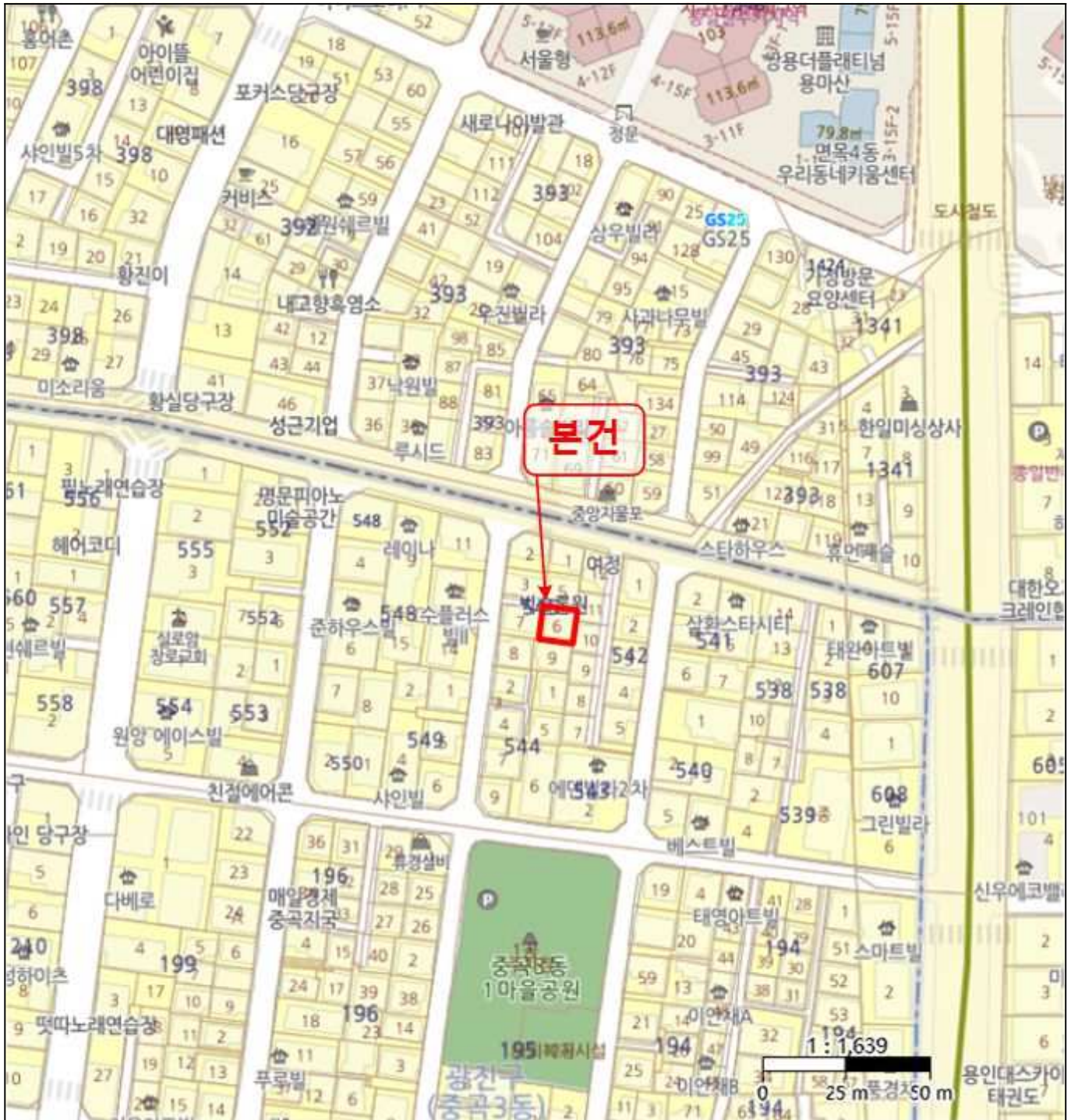
소재지 서울특별시 광진구 중곡동 545-6



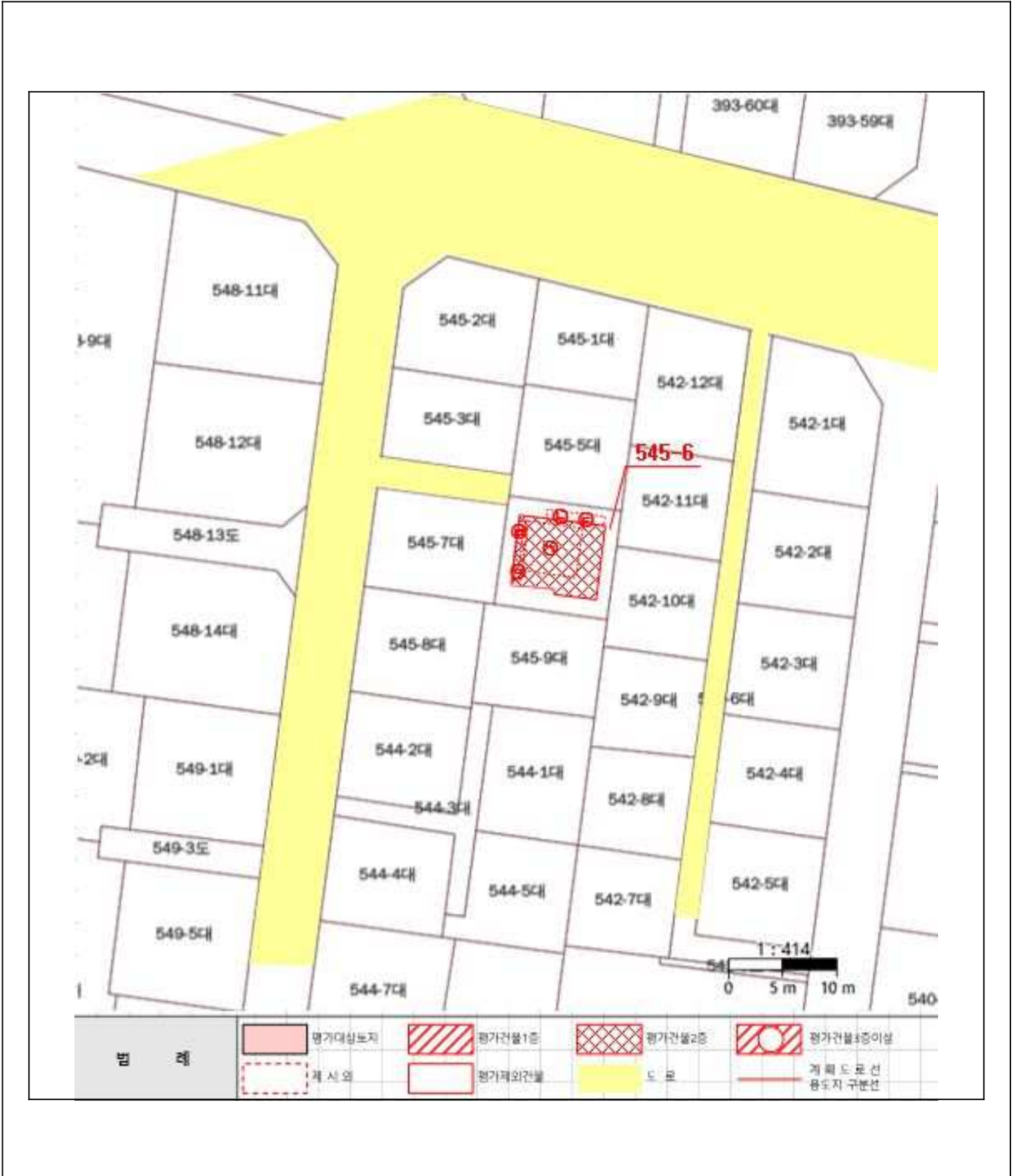
위치도



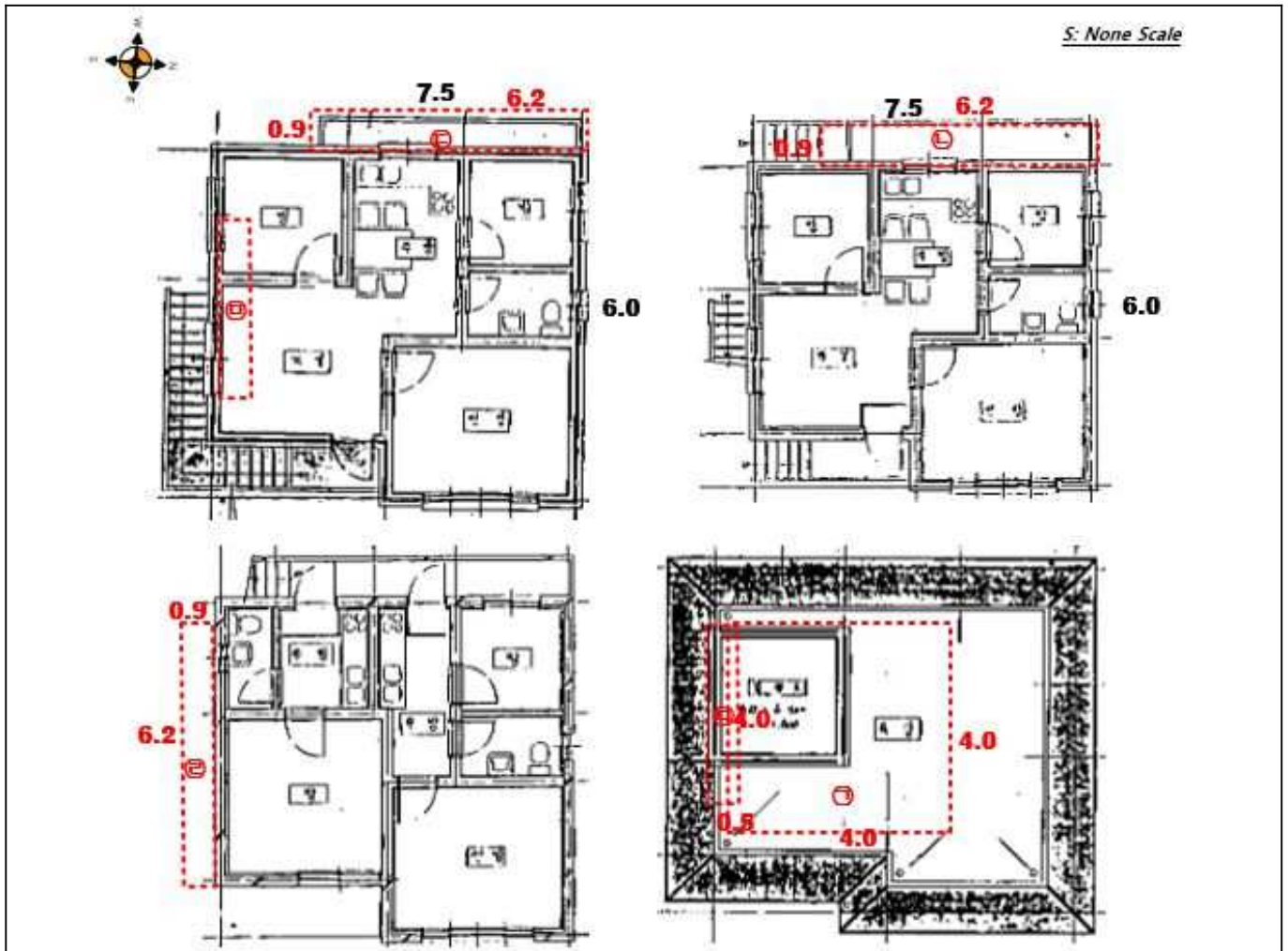
소재지	서울특별시 광진구 중곡동 545-6
-----	---------------------



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도



[면적 산출 근거]

지층 : $(3.3+2.7) \times 7.5 + 1.2 \times 3.9 \approx 49.68\text{m}^2$

1층 : $(3.3+2.7) \times 7.5 + 1.2 \times 3.9 \approx 49.68\text{m}^2$

2층 : $(3.3+2.7) \times 7.5 + 1.2 \times 3.9 \approx 49.68\text{m}^2$

[종물 및 부합물]

- ㉠ 연와조 판넬지붕 옥탑 방 약 16.0㎡
- ㉡ 벽체이용 판넬조 1층 부합 베란다 약 5.58㎡
- ㉢ 벽체이용 판넬조 2층 부합 베란다 약 5.58㎡
- ㉣ 벽체이용 판넬조 1층 부합 보일러실 약 3.6㎡
- ㉤ 2층 및 옥탑 철제 계단 약 2.0㎡





1



2



