

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 다인
소유물건(2024타경59243)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 박석호

감정평가서번호: W59243-240808

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.

진주감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

손민주

감정평가액	일십팔억이천사백구십만원정(₩1,824,900,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 박석호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 다인 (2024타경59243)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.09	2024.08.09 ~ 2024.08.09	2024.08.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	330	토지	330	5,530,000	1,824,900,000
	건물	103.97	건물	-	-	소재불명
		이	하	여	백	
합계					₩1,824,900,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 “서울은평초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 서울서부지방법원의 경매목적 감정평가입니다.

2. 대상물건개요

기호	소재지	지번	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역 /구조	도로형상 /층수	비고
1 (토지)	서울특별시 은평구 녹번동	29-43	대	330	제2종 일반주거지역	세로(가), 완경사 /사다리	개별공시지가 (2024, 원/㎡) 2,751,000
2 (건물)	서울특별시 은평구 녹번동	29-43 (위지상)	(제시 목록상) 주택	(제시 목록상) 103.97	(제시목록상) 벽돌조 세멘트 기와지붕	(제시 목록상) 단층	현황 “소재불명”

3. 감정평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 일반 감정평가이론에 의거하여 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점 및 기준가치

- (1) 본건의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 09일입니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기 타

- (1) 기준시점 현재 귀 제시목록상에 표기된 기호2(벽돌조 세멘트 기와지붕 단층주택 103.97㎡)는 건축물대장과 등기사항전부증명서(건물)에 등재되어 있으나 기준시점 현재 소재불명 상태이며, 본건 토지 지상에는 귀 제시목록에 제시되지 않은 소유자 미상의 제시외 건물(컨테이너 1기)이 소재하고 있으며, 감정평가시 평가목적 등을 고려하여 이에 구매됨 없이 토지를 평가하였습니다(후첨, “사진용지” 참조).
- (2) 본건 토지상에 소재하는 수기의 입목 등은 토지와 입목이 일체로 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (3) 본건 토지는 기준시점 현재 가림막이 설치되어 있어 출입이 불가한 상태이며, 본건 토지 및 인접지의 정확한 사항(경계 등)은 별도의 지적 측량이 요구되니 업무진행시 참조바랍니다(후첨, “사진용지” 참조).
- (4) 본건 부동산은 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장 등에 의거하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토합니다.

2. 대상토지의 현황

소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	개별공시지가 (2024, 원/㎡)
서울특별시 은평구 녹번동 29-43	대	330	제2종 일반주거지역	나대지	세로(가), 완경사	사다리	2,751,000

3. 공시지가 기준법

(1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정합니다.

[공시기준일: 2024. 01. 01]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/㎡)
11380 - 57	녹번동 29-198	대	138	제2종 일반주거지역	단독주택	세로(가)	세장형 완경사	3,020,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정

국토교통부에서 고시한 서울특별시 은평구 주거지역의 지가변동률을 적용하되, 은평구 주거지역은 공시지가 기준일(2024.01.01)로부터 기준시점 현재(2024.08.09)까지의 지가변동률 누계는 약 1.250%입니다.(1.01250, 미고시추정)

서울특별시 은평구 (24.01.01~24.08.09) (주거지역)

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.979 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.201

$(1+0.00979) \times (1+0.00201 \times 40/30) \approx 1.01250$

(3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)

(4) 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 연속성 및 계통성 등 등
접근조건	교통시설, 상가, 공급 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인비교치 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 누계
본건토지	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
의견	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에서 본건은 표준지와 대등함(1.000)						

(5) 그 밖의 요인 보정

가. 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가선례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

나. 그 밖의 요인 보정을 위한 자료

㉠ 인근 유사토지의 거래사례

[출처: 국토교통부 정보체계]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로교통 /형상	건물사용 승인일	거래가액 (원)	거래시점
1	녹번동 43-○	대	96	108.13	2종 일주	단독 주택	세로(가)/ 평지, 세장형	1975.7	580,000,000	2023.5.9
2	녹번동 156-○	대	128.6	69.42	2종 일주	단독 주택	세각(가)/ 평지, 사다리형	1970.9	583,500,000	2023.4.3
3	녹번동 142-○	대	83	126.33	2종 일주	단독 주택	세로(가)/ 평지, 사다리형	1992.11	520,000,000	2021.5.5
4	녹번동 59-○	대	195	342.54	3종 일주	근린 생활 시설	세로(가)/ 평지, 부정형	2022.2	2,070,000,000	2024.3.8

※ 거래사례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉠ 인근평가전례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

구분	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	도로/형상	토지단가 (원/㎡)	기준시점
								평가목적
A	녹번동 29-○	대	159	제2종 일반주거지역	단독 주택	세로(불)/ 평지, 자루형	4,830,000	2023.3.24
								법원경매
B	녹번동 29-○	대	370	제2종 일반주거지역	단독 주택	세로(불)/ 완경사, 자루형	4,156,746	2022.9.19
								시가참고평가

※ 전례의 상세주소는 개인의 정보보호차원에서 생략합니다.

㉡ 인근 유사 부동산의 가격수준

본건 인근의 유사토지의 가격 수준은 약 5,200,000~ 5,700,000원/㎡ 정도로 조사 되었습니다.

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

㉢ 격차율 산정식

사례기준 비교표준지의 기준시점 가액 (사례토지가격*사정보정*시점수정*지역요인*개별요인)
 비교표준지의 기준시점 가액(표준지공시지가*시점수정)

㉣ 사례기준 표준지가액

ㄱ. 비교 사례의 선정

상기 전례들 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근의 사례인 평가전례 (A)을 선택하여 비교하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	지목	토지면적	용도지역	이용상황	도로/형상	기준시점	토지단가 (원/㎡)
평가 전례A	녹번동 29-○	대	159	제2종 일반주거	단독주택	세로(불)/ 평지, 자루형	2023.3.24	4,830,000

ㄴ. 사정보정

평가전례(A)는 정상적인 전례로 판단됩니다.(1.000).

ㄷ. 시점수정

서울특별시 은평구 (23.03.24~ 24.08.09) (주거지역)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : - 0.044	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : - 0.061
2023.05.01 ~ 2023.05.31 : - 0.031	2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.006
2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.036	2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.141
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211	2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.185
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.170	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171
2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.979	
2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.201	

$$(1 - 0.00044 * 8/31) * (1 - 0.00061) * (1 - 0.00031) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.00201 * 40/30)$$

≒ 1.02079

ㄹ. 지역요인 비교

표준지와 평가전례(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉟. 개별요인 비교

비교항목	격차율	비 교 요 인	비고
가로조건	1.07	표준지(세로(가))가 전례(세로(불))에 비해 다소 우세함 .	-
접근조건	1.00	대체로 유사함.	-
환경조건	1.00	대체로 유사함.	-
획지조건	1.05	경사도에서 표준지가 다소 열세하나, 형상에서 표준지가 우세하여 전체 획지조건에서 표준지가 다소 우세함.	-
행정적조건	1.00	대체로 유사함.	-
기타조건	1.00	대체로 유사함.	-
격차율누계	1.124	표준지가 우세함.	-

㉞. 사례기준 표준지가액

사례기준 표준지가액						
구분	전례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)
표준지	4,830,000	1.000	1.02079	1.000	1.124	5,541,787

㉟. 비교표준지의 기준시점 가액

구분	공시지가(원/㎡)	시점수정	산정단가(원/㎡)
표준지	3,020,000	1.01250	3,057,750

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

㉔ 그밖의 요인 보정치 결정

ㄱ. 격차율

전례 기준 표준지가액	비교표준지의 기준시점 가액	격차율
5,541,787	3,057,750	1.812

ㄴ. 그밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례 및 평가전례 등을 참작하면 그밖의 요인에 증가요인이 있으며, 그밖의 요인을 81% 상향보정 하였습니다(1.810).

(6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가산정

구분	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가(원/㎡)	토지단가(원/㎡)
본건 토지	3,020,000	1.01250	1.000	1.000	1.810	5,534,527	5,530,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법

(1) 비교사례의 선정

상기 사례들 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례(1)를 선택하여 비교하였습니다.

구분	소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로/형상	건물사용승인일	거래시점	거래가격(원)/토지단가(원/㎡)
거래사례 1	녹번동 43-○	대	96	108.13	제2종 일주	단독주택	세로(가)/평지, 세장형	1975.7	2023.5.9	580,000,000 / 6,040,000

※ 토지단가 : 580,000,000/96 ≒ 6,040,000

거래가격/토지면적(사례의 건물은 경제적 내용년수가 경과되어 토지에 포함되어 거래됨)

(2) 사정보정

거래사례(1)는 정상적인 거래로 판단됩니다.(1.000).

(3) 시점수정

서울특별시 은평구 (23.05.09~ 24.08.09) (주거지역)

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : - 0.031 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.006

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.036 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.141

2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.185

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.170 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.171

2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 0.979 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.201

$$(1 - 0.00031 * 23/31) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00979) * (1 + 0.00201 * 40/30) \approx 1.02161$$

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

(5) 개별요인 비교

비교항목	격차율	비 교 요 인	비교
가로조건	1.00	대체로 유사함.	-
접근조건	0.90	교통 및 편의시설 등과의 접근성에서 본건이 거래사례보다 열세함.	-
환경조건	1.00	대체로 유사함.	-
획지조건	0.97	경사도 등에서 본건이 거래사례보다 다소 열세함.	-
행정적조건	1.00	대체로 유사함.	-
기타조건	1.00	대체로 유사함.	-
격차율누계	0.873	본건이 열세함.	-

(6) 거래사례 비교법에 의한 토지단가의 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
본건 토지	6,040,000	1.000	1.02161	1.000	0.873	5,386,867	5,390,000

※ 결정단가는 유효숫자 셋째자리까지 표시하며, 그 이하에서 사사오입 처리함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 토지감정평가액의 결정

(1) 각 평가방법에 의해 산정된 시산가격

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
시산가격(원/㎡)	5,530,000	5,390,000

(2) 시산가격의 검토 및 감정평가액의 결정의견

- 상기와 같이 공시지가 기준법에 의해 산정된 금액이 거래사례비교법에 의해 산정된 금액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으며, 또한 상기의 평가전례와 거래사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가 기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지감정평가액의 결정

구분	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
본건 토지	5,530,000	330	1,824,900,000

토지 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 은평구 녹번동	29-43	대	제2종 일반주거지역	330	330	5,530,000	1,824,900,000	
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 은평구 녹번로6길 12-14	29-43 위지상	주택	벽돌조 세멘트 기와지붕 단층	103.97	-	-	-	소재 불명
합 계								₩1,824,900,000.-	
				이	하	여	백		

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

본건은 서울특별시 은평구 녹번동 소재 "서울은평초등학교" 북서측 인근에 소재하고 있으며, 인근은 단독주택, 공동주택, 주상용부동산 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 녹번역(3호선)이 소재하여 대중교통이용 편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

완경사의 사다리형 토지로서, 기준시점 현재 나대지 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 북동측으로 노폭 약6미터 내외의 도로에 접하고 있음.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에는 귀 제시목록에 제시되지 않은 소유자 미상의 제시외 건물(컨테이너 1기)이 소재하고 있음(후첨 "사진용지"참조).

(7) 공부와의 차이

기준시점 현재 귀 제시목록상에 표기된 기호2(벽돌조 세멘트 기와지붕 단층주택 103.97㎡)는 건축물대장과 등기사항전부증명서(건물)에 등재되어 있으나 현황 "소재불명 상태"임(후첨 "사진용지"참조).

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

제시목록상 기호2 건물은 기준시점 현재 소재불명 상태임.

(2) 이용상태

제시목록상 기호2 건물은 기준시점 현재 소재불명 상태임.

(3) 설비내역

-.

(4) 부합물 및 증물

-.

(5) 공부와의 차이

제시목록상 기호2 건물은 기준시점 현재 소재불명 상태임.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

광역 위치도



소재지	서울특별시 은평구 녹번동 29-43
-----	---------------------



위치도



소재지	서울특별시 은평구 녹번동 29-43
-----	---------------------

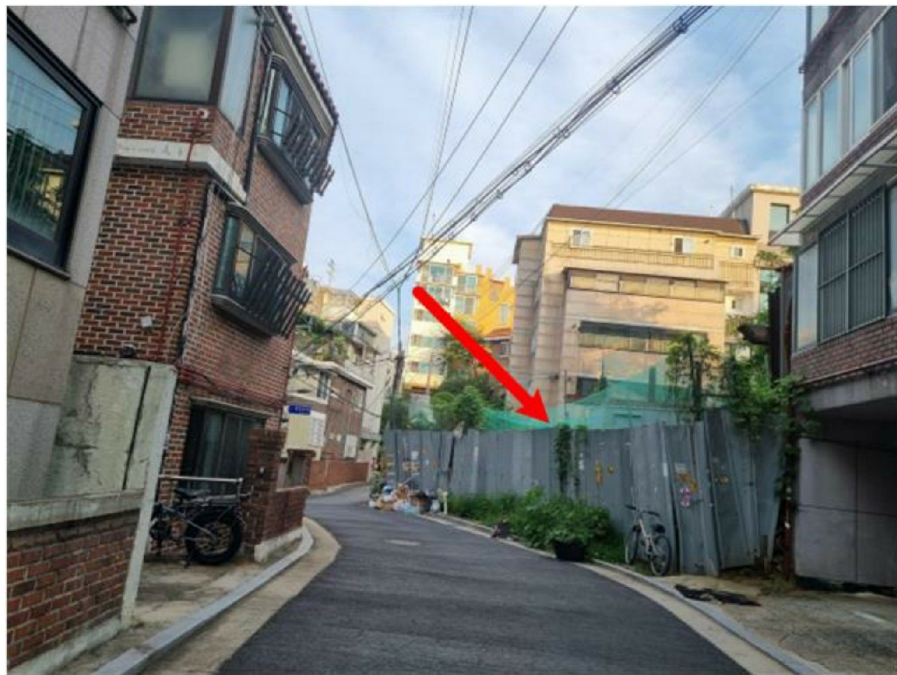


지 적 개 황 도

【No Scale】



본건 토지 지상에 귀 제시목록상에 제시되지 아니한
제시외건물 ㉠(컨테이너)이 소재하고 있음.



()



()





()



()

