

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 서울특별시 구로구 공동 89-23 외 소재
토지건물

평가서번호 : 가온 1805-01-3047

의뢰인 : 대한토지신탁 주식회사



|주|가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)535-1815



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이능규

이능규

[주]가온감정평가법인 대표이사 김규태 (서명 또는 인)

감정평가액	사역구천사백칠만칠천오백원정 (₩494,077,500.-)					
의뢰인	대한토지신탁 주식회사		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁 주식회사	
소유자또는 대상업체명	대한토지신탁주식회사(수탁자)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2018.05.04		2018.05.04	2018.05.09
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	149	토지	149	-	488,215,000
	건물	건평14평2층	건물	46.9	125,000	5,862,500
	이	하	여	백		
합계					₩494,077,500.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
<p style="font-size: 2em; font-family: cursive;">김현방</p> <p style="text-align: right;">[주]가온감정평가법인 대표이사 김현방 (서명 또는 인)</p>						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 공동 소재 <세종과학고등학교> 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대한토지신탁 주식회사의 공매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

1) 토지

(소재지: 서울특별시 구로구 (이하동일))

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	17년 개별지가 (원/㎡)
1	공동 89-23	전	1.0	주거나지	2종일주	소로한면	삼각형 평지	2,104,000
2	공동 89-14	전	3.0	주거나지	2종일주	소로한면	역삼각형 평지	1,995,000
3	공동 85-3	대	145.0	주거용	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	1,899,000

2) 건물

기호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	층수
가	주택	세멘부력조 세멘와즙	46.94	1970.07.15	지상1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2018.05.04일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2018.05.04일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

나. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1) 및 기호(2) 중 일부(0.75㎡)는 도시계획시설도로에 저촉되어 저촉에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 저촉부분의 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.
- 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 본건 기호(가)의 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 간접적으로 확인하였고, 공부상 (등기사항전부증명서 및 일반건축물대장) 면적 등을 기준하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 임대관계 미상임.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

공시기준일 : 2018.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	공동 89-10	대	82.0	단독주택	2종일주	소로한면	사다리형평지	2,190,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(서울특별시 구로구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2018.01.01 ~ 2018.03.31	0.949%	2018년 03월까지 누계
2018.03.01 ~ 2018.03.31	0.262%	03월분
누 계 2018.01.01 ~ 2018.05.04	1.239% (1.01239배)	$(1 + 0.00949) \times$ $(1 + 0.00262 \times 34/31)$

3) 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.70	1.00	0.630

기호(1)은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등) 및 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.

2	A	1.00	1.00	1.00	0.90	0.85	1.00	0.765
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

기호(2)는 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등) 및 행정적 조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세함.

3	A	0.98	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.960
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

기호(3)은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ. 산식

$$\frac{\text{감정평가전례기준 표준지가액}}{\text{시점수정한 표준지가액}} : \frac{\text{감정평가전례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률}}$$

ㄴ. 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적	기준시점	비고
1	공동 88-1	전	110.0	주거나지	2종일주	3,430,000	법원경매	2018.01.17	-
2	공동 97-1	대	677.0	주거용	2종일주	3,620,000	담보	2015.08.19	-
3	공동 252-79	대	28.0	주거용	2종일주	3,200,000	취득처분	2017.09.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 비교사례선정

표준지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 감정평가전례 중 기호(1)을 선택하여 비교하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	공동 88-1	전	110.0	주거나지	2종일주	3,430,000	법원 경매	2018.01.17	-

ㄹ. 시점수정

(서울특별시 구로구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2018.01.17 ~ 2018.05.04	1.008% (1.01008배)	$(1 + 0.00443 * 15/31) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00262 * 34/31)$ ≒ 1.01008

ㅁ. 지역요인

비교표준지와 감정평가전례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

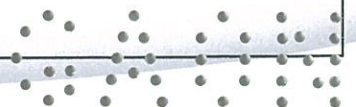
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 개별요인

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

구분	감정평가 전례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	공동 88-1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 감정평가전례(1)과 제반 개별요인에서 유사함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 격차율 산정

감정평가전례기준 표준지가액

구분	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	3,430,000	1.01008	1.000	1.000	3,464,574

시점수정한 표준지가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	2,190,000	1.01239	-	-	2,217,134

감정평가전례기준 표준지가액과 시점수정한 표준지가액의 격차율

감정평가전례기준 표준지가액	시점수정한 표준지가액	격차율
3,464,574	2,217,134	1.563

ㄹ. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준	비고
본건 인근	본건 토지 인근의 지가 수준은 3,300,000원/㎡~3,600,000원/㎡내외 수준인 것으로 탐문조사되나 이용상황, 위치별 차이에 따라 가격 차이가 나타남.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	서울특별시 구로구		공동	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	주택 / 전체	89.50	8	0.00	0
최근 6개월간 평균	주택 / 전체	83.38	5	0.00	0

ㄸ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 55%를 상향 보정함.(1.55)

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,190,000	1.01239	1.000	0.630	1.55	2,165,031	2,170,000
2	2,190,000	1.01239	1.000	0.765	1.55	2,628,967	2,630,000
3	2,190,000	1.01239	1.000	0.960	1.55	3,299,096	3,300,000

본건(기호2) 도시계획시설도로 저축부분은 공법상 제한정도를 감안하여 결정하였음 : @2,170,000/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

나. 인근 거래사례의 현황

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일체거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	공동 81	대	564.0	주거용	2종일주	2,125,000,000	3,770,000	2016.10.29

토지·건물거래가격 배분내역 등

거래사례(1)은 거래시점 당시 건물이 소재하였으나 이후 철거된 바, 토지만의 거래사례로 판단하였음.

2	공동 280-14	대	214.8	주거용	2종일주	845,000,000	3,510,000	2017.12.23
---	-----------	---	-------	-----	------	-------------	-----------	------------

토지·건물거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 (1993.10.15)

용도 : 다가구용단독주택

건물연면적 : 324.03㎡

건물가격산정 : 324.03 × 283,000(900,000 × 11/35) ≒ 91,700,490원

토지가격배분 : 845,000,000 - 91,700,490 ≒ 753,299,510 (토지단가:3,510,000원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례1> 을 선정하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

3) 시점수정

(서울특별시 구로구 주거지역)

기간	지가변동률(%)	비고
2016.10.29 ~ 2018.05.04	5.523% (1.05523배)	$(1 + 0.00253 * 3/31) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00252) * (1 + 0.03689) * (1 + 0.00949) * (1 + 0.00262 * 34/31)$ ≒ 1.05523

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
환경조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	공동 81	1.02	1.00	1.00	0.90	0.70	1.00	0.643

기호(1)은 거래사례(1)과 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

2	공동 81	1.02	1.00	1.00	0.90	0.85	1.00	0.780
---	----------	------	------	------	------	------	------	-------

기호(2)은 거래사례(1)과 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 획지조건(면적, 형상 등) 및 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하여 종합적으로 열세함.

3	공동 81	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
---	----------	------	------	------	------	------	------	-------

기호(3)은 거래사례(1)과 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,770,000	1.000	1.05523	1.000	0.643	2,557,994	2,550,000
2	3,770,000	1.000	1.05523	1.000	0.780	3,103,009	3,100,000
3	3,770,000	1.000	1.05523	1.000	0.980	3,898,653	3,890,000

본건(기호2) 도시계획시설도로 저촉부분은 공법상의 제한정도를 감안하여 결정하였음 : @2,550,000/㎡

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

1) 토지 시산가액

대상	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	토지 시산가액 (원)	비고
기호(1)	공시지가기준법	1.0	2,170,000	2,170,000	도시계획시설 도로 저촉
	거래사례비교법	1.0	2,550,000	2,550,000	도시계획시설 도로 저촉
기호(2)	공시지가기준법	2.25	2,630,000	5,917,500	-
	거래사례비교법	2.25	3,100,000	6,975,000	-
	공시지가기준법	0.75	2,170,000	1,627,500	도시계획시설 도로 저촉부분
	거래사례비교법	0.75	2,550,000	1,912,500	도시계획시설 도로 저촉부분
기호(3)	공시지가기준법	145.0	3,300,000	478,500,000	-
	거래사례비교법	145.0	3,890,000	564,050,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호(1)	1.0	2,170,000	2,170,000	도시계획시설 도로 저촉
기호(2)	2.25	2,630,000	5,917,500	-
	0.75	2,170,000	1,627,500	도시계획시설 도로 저촉부분
기호(3)	145.0	3,300,000	478,500,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

1) 표준단가 결정

가. 표준단가 수준

(출처: 2017년 기준 한국감정원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕 틀 소골슬레이트잇기	5	644,000	40 (35~45)
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕 틀 시멘트기와잇기	5	760,000	40 (35~45)
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지 붕	5	864,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	세멘부력조 세멘외증	500,000	1층

2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수설비, 전기설비 등	표준단가에 포함	-

3) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
가	500,000	표준단가에 포함	500,000	1층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

구분	내용연수	실제경과년수	유효경과년수	잔존내용년수	비고
가	40	47	30	10	1층

4. 건물단가 결정

구분	제조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용년수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	500,000	10	40	125,000	125,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	149.0	-	488,215,000	기호 (1),(2),(3)
건물	46.9	125,000	5,862,500	기호 (가)
합계			₩494,077,500	

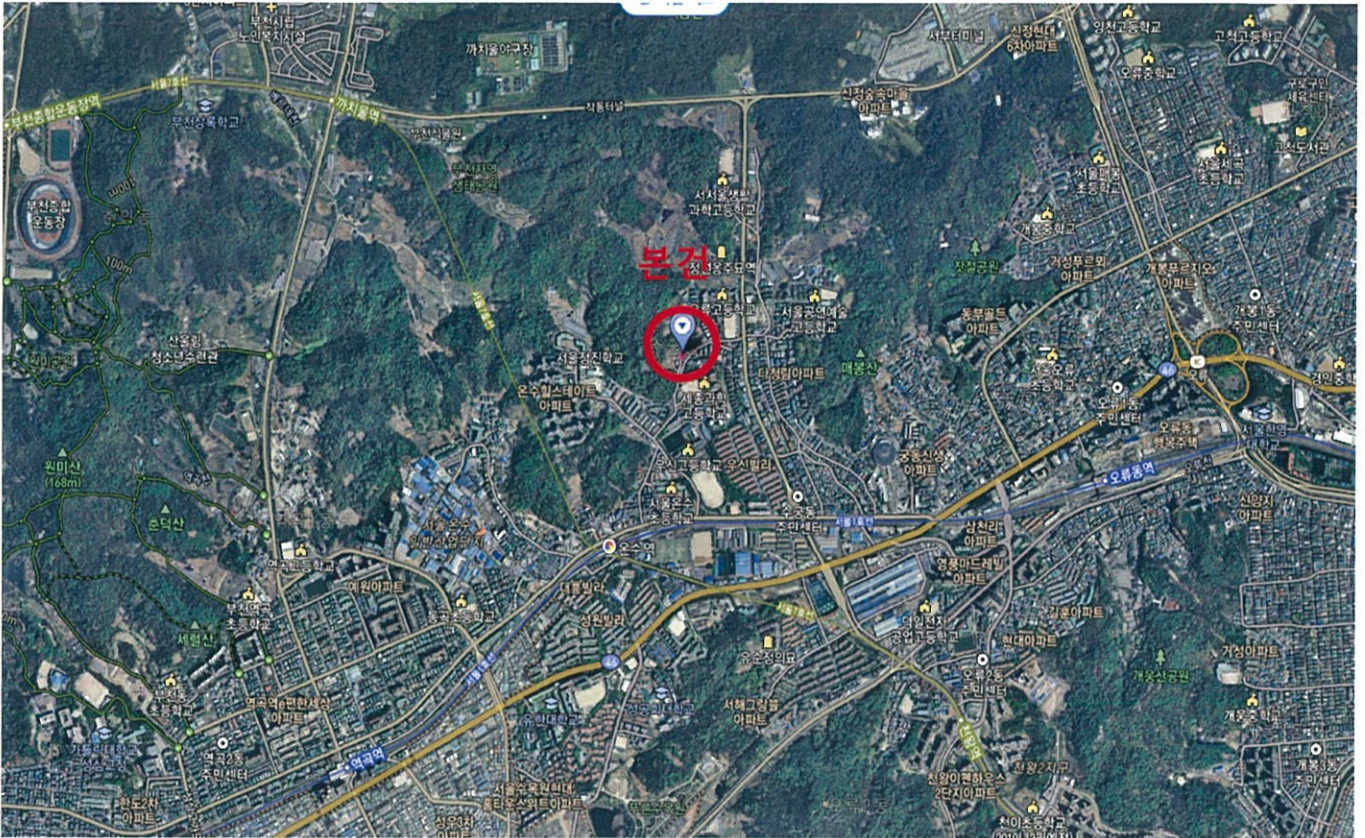
2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

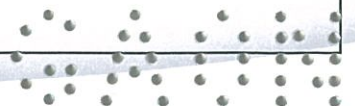
토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 구로구 공동	89-23	전		1	1	2,170,000	2,170,000	도시계획시설 도로 저촉
2	동소	89-14	전		3	2.25	2,630,000	5,917,500	도시계획시설 도로 저촉
				0.75		2,170,000	1,627,500		
3	동소	85-3	대		145	145	3,300,000	478,500,000	
가	동소 [도로명 주소] 서울특별시 구로구 오리로21길 48 합 계	85-3 위지상	주택	세멘부력조 세멘와즙	건평14평 2층	46.9	125,000	5,862,500	관찰감가 500,000 x 10/40
								₩494,077,500.-	
					이	하	여	백	

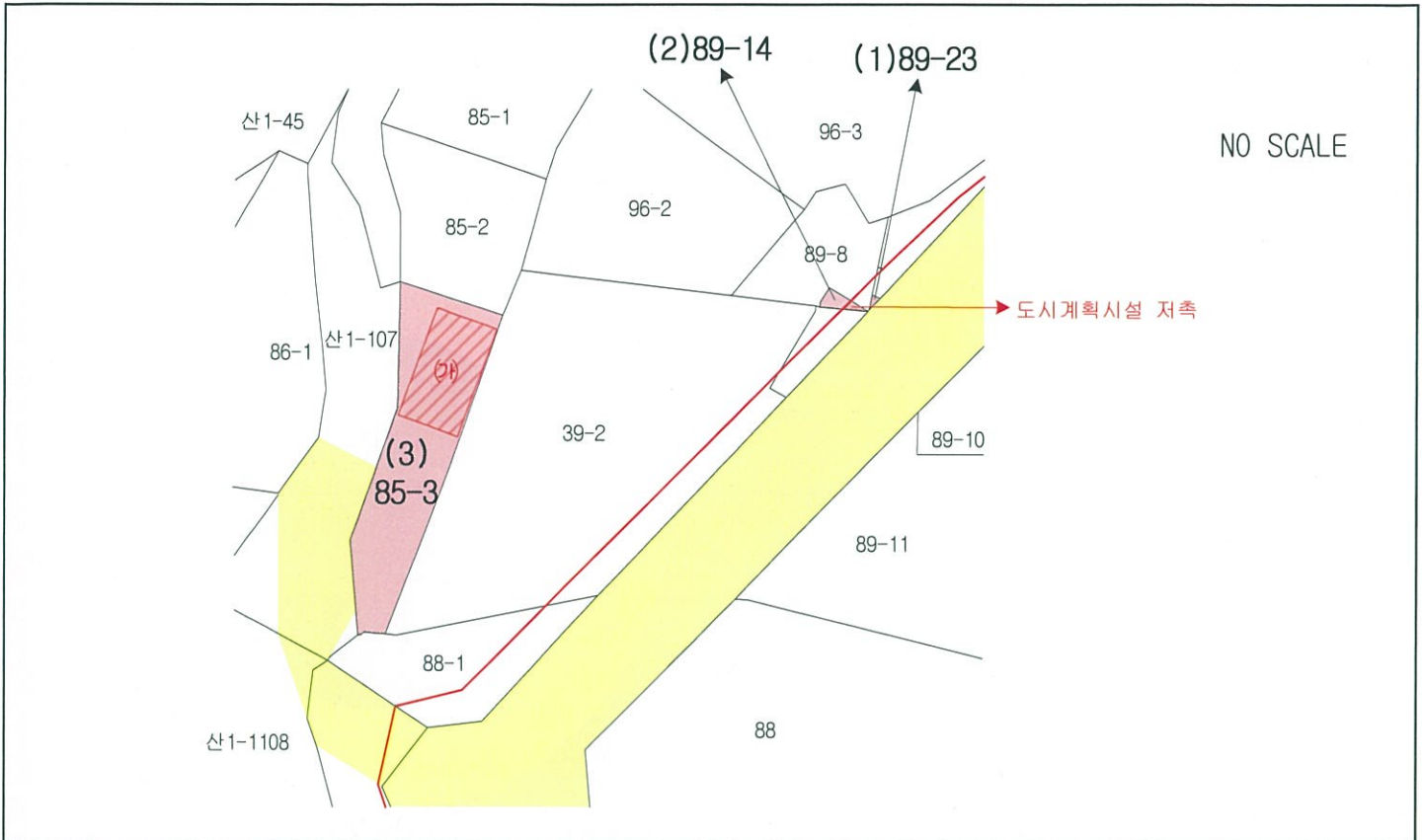
입지 감정평가요항표



<p>지리적 위치</p>	<p>본건은 서울특별시 구로구 궁동 소재 <세종과학고등학교> 북측 인근에 소재함.</p>
<p>주위환경</p>	<p>본건 주위는 동유형의 단독주택 및 다가구주택 등이 혼재하며 제반 주위환경은 보통임.</p>
<p>간선도로 상태</p>	<p>본건은 경인로와 인접하고 있으며, 이는 서부간선도로와 연계되는바 간선도로 상태는 보통임.</p>
<p>대중교통 상황</p>	<p>본건 인근까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통임.</p>
<p>입지적 특이사항</p>	<p>-</p>

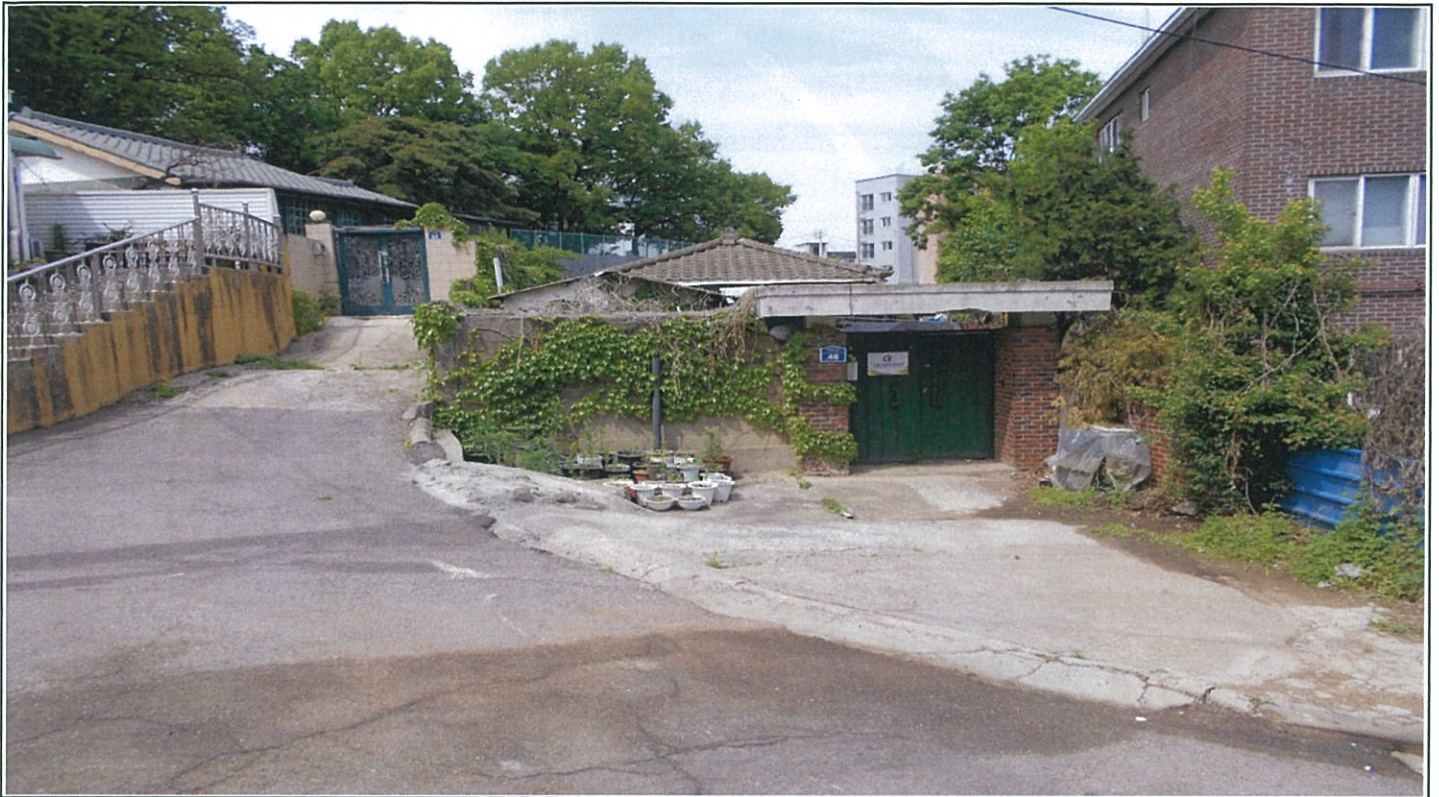


토지 감정평가요항표

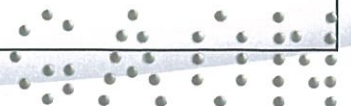


형 태	기호(1)은 인접도로 및 인접대지 대비 평지이며, 삼각형의 형상임. 기호(2)는 인접도로 및 인접대지 대비 평지이며, 역삼각형의 형상임. 기호(3)은 인접도로 및 인접대지 대비 완경사지이며, 부정형의 형상임.
이용상황	기호(1), (2)는 기준시점 현재 주거나지로 이용중임. 기호(3)은 기준시점 현재 주거용 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	기호(1), (2)는 남동측으로 약 8미터의 도로에 접함. 기호(3)은 남측으로 약 4미터의 도로에 접함.
토지이용계획 관계	기호(1)은 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임. 기호(2)는 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(저축), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임. 기호(3)은 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.
제시외 물건	-
기타사항	-

건물 감정평가요항표



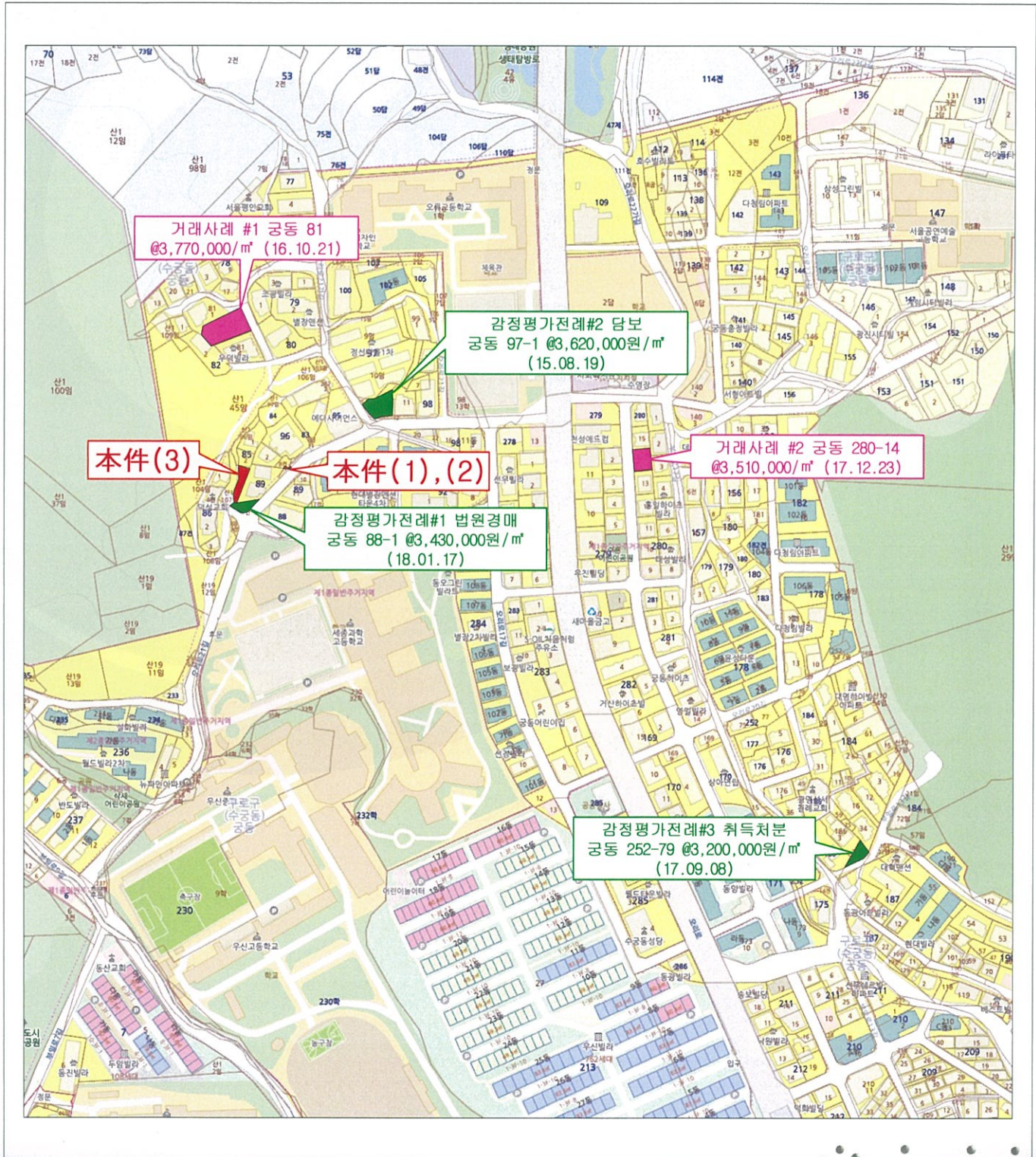
<p>건물구조</p>	<p>세멘부력조 세멘와즙 지상1층 (사용승인일 : 1970.07.15)건으로, 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등</p>
<p>이용상황</p>	<p>기준시점 현재 단독주택으로 이용중임.</p>
<p>부대설비</p>	<p>기본적인 전기설비, 위생설비 등이 구비되어 있음.</p>
<p>제시외 물건 (부합물 및 종물 관계등)</p>	<p>-</p>
<p>임대상황</p>	<p>임대관계 미상임.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타</p>	<p>-</p>



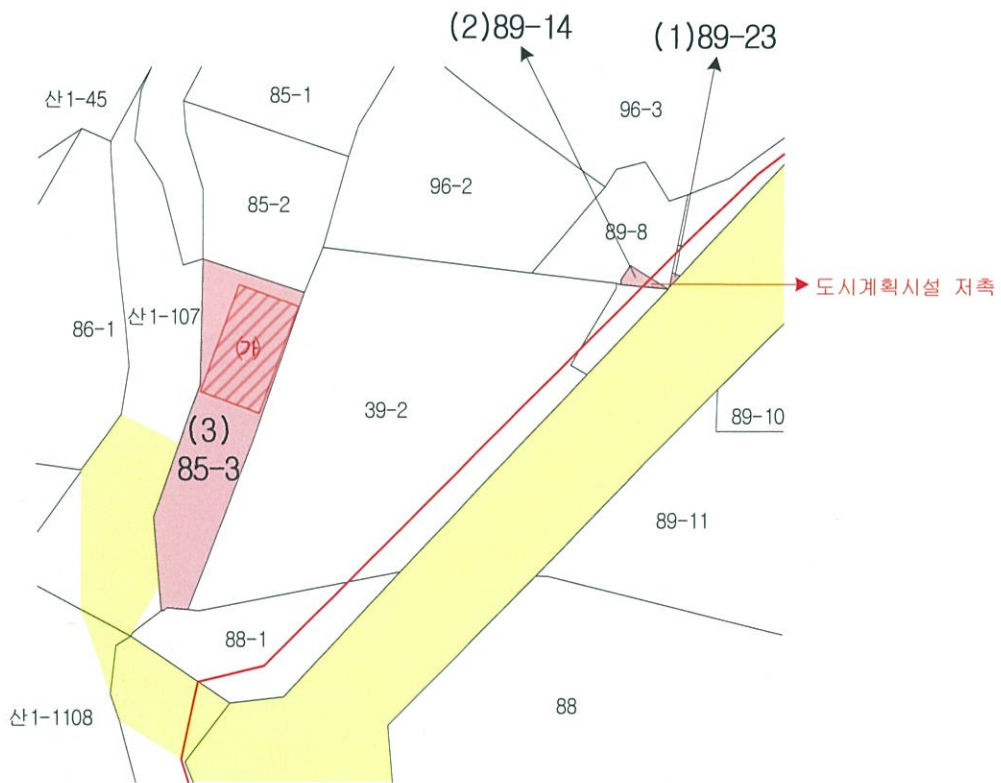
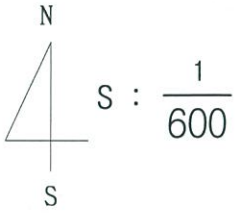
상 세 위 치 도










소재지 및 도로명주소
 서울특별시 구로구 공동 89-23외
 (서울특별시 구로구 오리로21길 48)



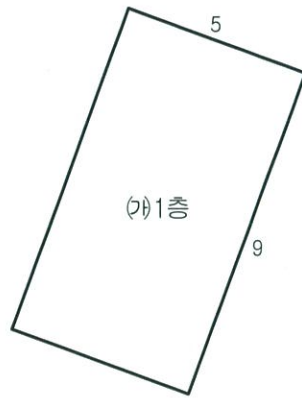
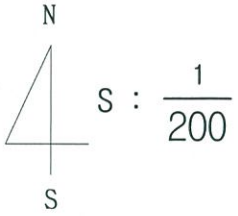
지적도 및 건물개황도



범례

	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물 3층이상
	도로선		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	계획도로선		감정평가건물 2층		제외외건물

건물개황도

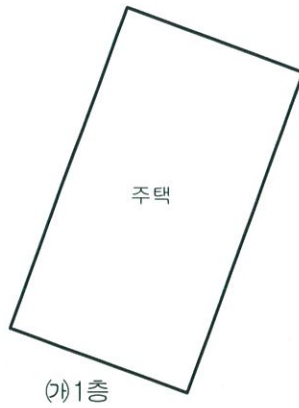


< 면 적 산 출 근 거 >

(가)1층 : $5 \times 9 \approx 45\text{m}^2$

범례	감정평가대상토지	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	감정평가대상토지	용도지역구분선	감정평가건물 3층이상
	도로선	감정평가건물 1층	감정평가제외건물
	계획도로선	감정평가건물 2층	제사외건물

건물내부구조도 및 임대상황



	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
임 대 상 황	본건	미 상			
	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>				
	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>				
	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>				
	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>				

사 진 용 지



기호(3) 및 기호(가) 전경



기호(1), (2) 전경



사 진 용 지



주위환경 및 접면도로



주위환경 및 접면도로

