감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인	서서울농업협동조합장
건 명	국제자산신탁주식회사 소유물
감정서번호	가람 1719-02-00081

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

(주)가람감정평가법인 북부지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:031)903-8844 FAX:031)903-9929

1719-02-00081

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 재 한 (인)

(주)가람감정평가법인 북부지사 지 사 장 배 수 일 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억오천칠백팔십만원정 (₩1,957,800,000.-)			
의 뢰 인	서서울농업협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	의견란 참조	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.02.27	2019.02.27	2019.03.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	502	토지	502	3,900,000	1,957,800,000
			이	하 여 백		
	합 계					₩1,957,800,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 배 수 일 (인)

(주)가람감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 "세곡초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 공매(처분) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용 상황	용도 지역
1	고척동 241-22	502	대	세로 (가)	세장형 완경사	건물 신축 중 (다세대주택)	제2종 일반주거지역

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2019년 02월 27일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2019년 02월 27일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본 건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

귀 사 요청에 의거하여 신축 중인 지상 건물에 구애없이 토지만의 평가임.

5. 기타 참고사항

가. 본 건은 일반건축물대장 상 지하 1층 / 지상 3층 규모의 연립주택(사용승인일 1983.01.12일)이 등재되어 있으나, 기준시점 현재 멸실로 추정되며 본 건 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하니 공매 진행시 참고바람.

나. 전입세대 열람 결과 전입세대가 없는 것으로 조사됨. (열람일:2019.02.27, 신월6동주민센터)

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정 · 경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

본 건의 토지는 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"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

기본적사항의 확정	• 대상 부동산의 확정 • 기준시점의 확정 • 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	• 사전 조사계획의 수립 • 실지 조사계획의 수립 • 가격 조사계획의 수립 • 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	• 물적사항 확인 • 권리상태의 확인 • 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	• 확인자료의 수집 및 정리 • 요인자료의 수집 및 정리 • 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	• 일반적 요인의 분석 • 지역적 요인의 분석 • 개별적요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	• 대상물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	주거용 및 주상용	세로(가)	3,750,000 ~ 4,200,000	본 건 인근

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

일련번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
a	고척동 241-85	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	129 190.68	534,000	3,607,405	18.01.21	사용승인일 90.09.28
b	고척동 250-135	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	130 142.48	510,000	3,923,077 (건물 포함)	17.08.19	매매 후 멸실
의견	a : 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례로서 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액이며, 본 건은 사례와 비교시 가로조건(가로의 폭)에서 다소 우세함. b : 본 건은 사례와 비교시 가로조건에서 우세하나, 접근조건 및 획지조건에서 열세하여 대체로 열세함.								

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	고척동 241-170	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	132	3,760,000	2017.10.30	경매
d	고척동 253-142	대	2종일주 단독주택	세로 (불)	112	3,780,000	2019.01.08	시가참고
e	고척동 241-84	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	126	3,720,000	2018.01.22	담보
f	고척동 241-53	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	145	3,600,000	2017.10.18	담보

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

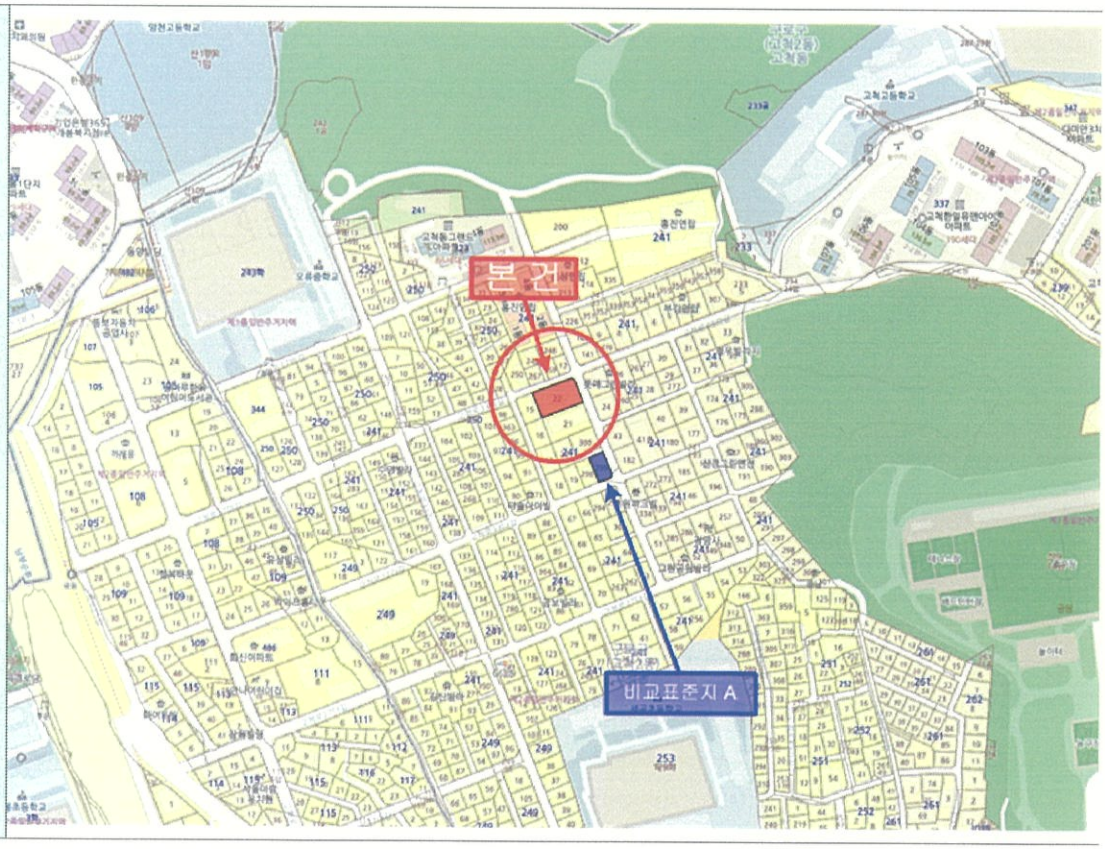
가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2019.01.01)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	A	고척동 241-299	167 일단지	대	다세대	2종 일주	세각 (가)	세장형 완경사	2,100,000

비교 표준지 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	A	서울특별시 구로구 (19.01.01~19.02.27)	주거 지역	0.874% (1.00874)	2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.466 (1 + 0.00466) * (1 + 0.00466 * 27/31) ≒ 1.00874

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

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(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) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본 건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	c

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

일련번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
c	고척동 241-170	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	132	3,760,000	2017.10.30	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

■ 기호(1)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
c	① 비교사례 기준가액	3,760,000	1.07039	1.000	0.970	3,903,926	1.900
A	② 공시지가 기준가액	2,100,000	1.00874	1.000	0.970	2,054,803	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	서울특별시 구로구 주거지역(17.10.30~19.02.27) 지가변동률을 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	본 건은 사례와 비교시 접근조건에서 열세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본 건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	1.90

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	2,100,000	1.00874	1.000	0.970	1.90	3,904,126	3,900,000

* 시산가액은 산정단가에서 천원 단위에서 반올림함.

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

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

본 건 기호	비교사례 선정
1	a

■ 선정된 비교사례

일련번호	소재지 지번	지목	용도지역 이용상황 등	도로 조건	토지면적(㎡) / 건물면적(㎡)	거래가격 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	건물사용 승인일
a	고척동 241-85	대	2종일주 단독주택	세로 (가)	129 / 190.68	534,000	3,607,405	18.01.21	90.09.28

▷ **건물구조 및 용도** : 벽돌구조 (철근)콘크리트지붕 다가구용 단독주택

▷ **건물 추정가액** : 190.68㎡ x (900,000원/㎡ x 18/45) = 68,644,800원

▷ **토지 배분가액** : 전체 거래가격 - 건물 추정가액

① 전체 거래가격 (원)	② 건물 추정가액 (원)	③ = (① - ②) 토지가격 배분액 (원)	④ 토지면적(㎡)	(③ / ④) 토지단가(원/㎡)
534,000,000	68,644,800	465,355,200	129	3,607,405

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

본 건 기 호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	a	서울특별시 구로구 (18.01.21~19.02.27)	주거 지역	6.128% (1.06128)	2018.01.01 ~ 2018.01.31 : 0.443 2018.02.01 ~ 2018.02.28 : 0.241 2018.03.01 ~ 2018.03.31 : 0.262 2018.04.01 ~ 2018.04.30 : 0.439 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.393 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.335 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.397 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.466 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.651 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.693 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.585 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.471 2019.01.01 ~ 2019.01.31 : 0.466 (1 + 0.00443 * 11/31) * (1 + 0.00241) * (1 + 0.00262) * (1 + 0.00439) * (1 + 0.00393) * (1 + 0.00335) * (1 + 0.00397) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.00651) * (1 + 0.00693) * (1 + 0.00585) * (1 + 0.00471) * (1 + 0.00466) * (1 + 0.00466 * 27/31) ≒ 1.06128

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

결정의견	본 건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	a	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
결정의견		본 건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭)에서 다소 우세함.						

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	a	3,607,405	1.000	1.06128	1.000	1.020	3,905,036	3,910,000

* 시산가액은 산정단가에서 천원 단위에서 반올림함.

V 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	502	3,900,000	3,910,000	3,900,000	1,957,800,000
합계	502	-	-	-	1,957,800,000

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	502	3,900,000	1,957,800,000
합 계			1,957,800,000

1719-02-00081

토지 감정평가 명세표

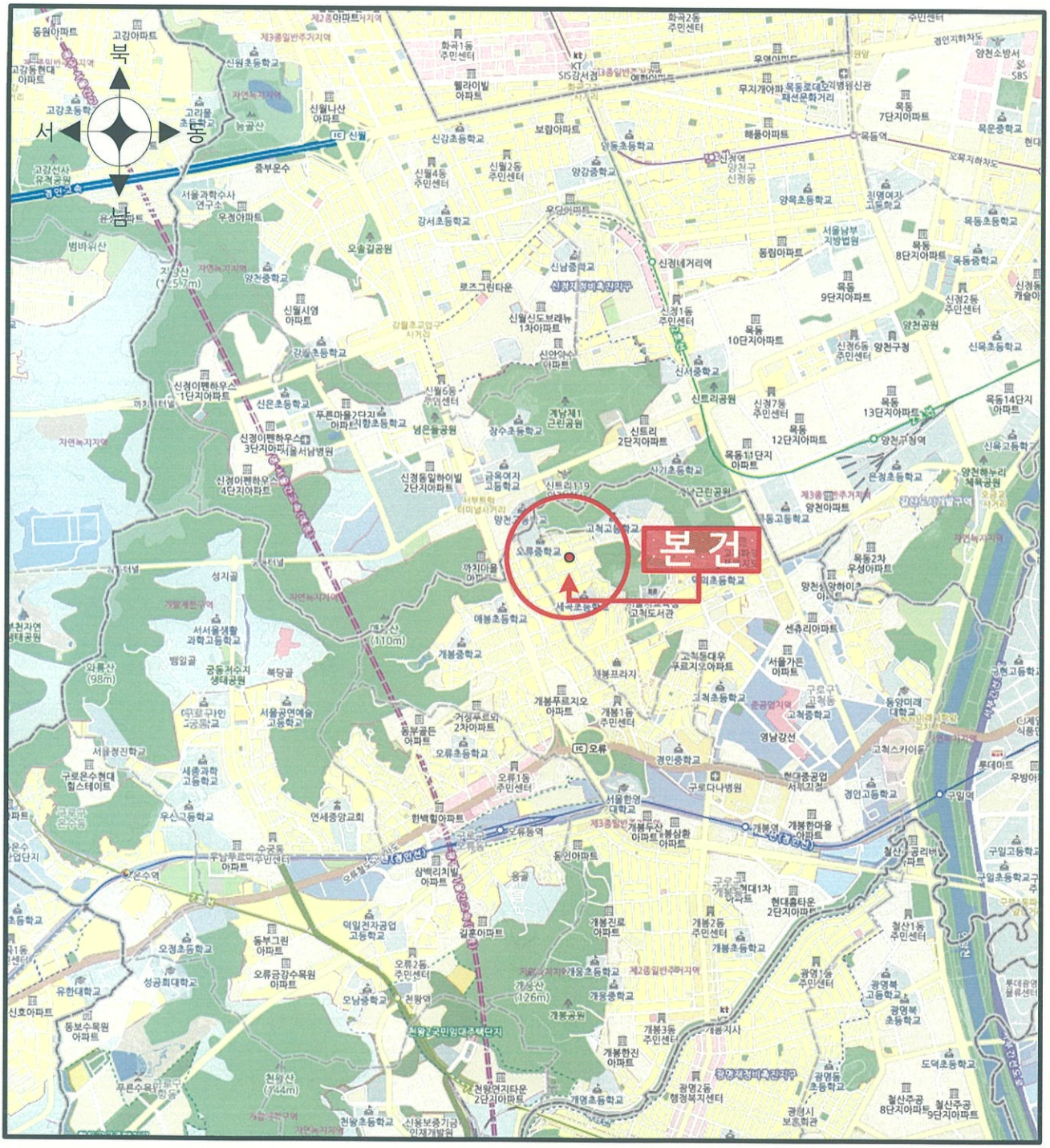
일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	서울특별시 구로구 고척동	241-22	대	제2종 일반주거지역	502	502	3,900,000	1,957,800,000	제시외건물 신축중
	합 계							**₩1,957,800,000.-**	
				이	하	여	백		

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	서울특별시 구로구 고척동 241-22
지리적위치 및 주위환경	본 건은 서울특별시 구로구 고척동 소재 "세곡초등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(신축 허가지)으로서, 주위는 단독주택, 다가구주택, 공동주택, 주상용건물, 근린생활시설 등이 소재하는 기존 주택지대로서, 제반 주위환경은 대체로 무난함.
교 통 상 황	본 건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 마을버스 정류장이 소재하는 등 주변의 제반 교통사정은 보통임.
형상, 지세 및 이용상황	남서하향 완경사지에 자체지반 평탄하게 조성된 세장형 토지로서 현황 건물(다세대주택) 신축 중임.
접면도로상황	본 건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접하고 북서측으로 노폭 약 4미터 내외의 계단도로와 접함.
토지이용계획 및 공법상제한사항	도시지역, 제2종일반주거지역, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 공항소음피해예상지역<항공법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<항공법>임.
제시외 물건	본 건 지상에 신축 중인 제시외건물이 소재함. (후첨 "사진용지" 참조)
공부와의 차이 및 기 타	없 음.
항 공 사 진 (주위환경)	

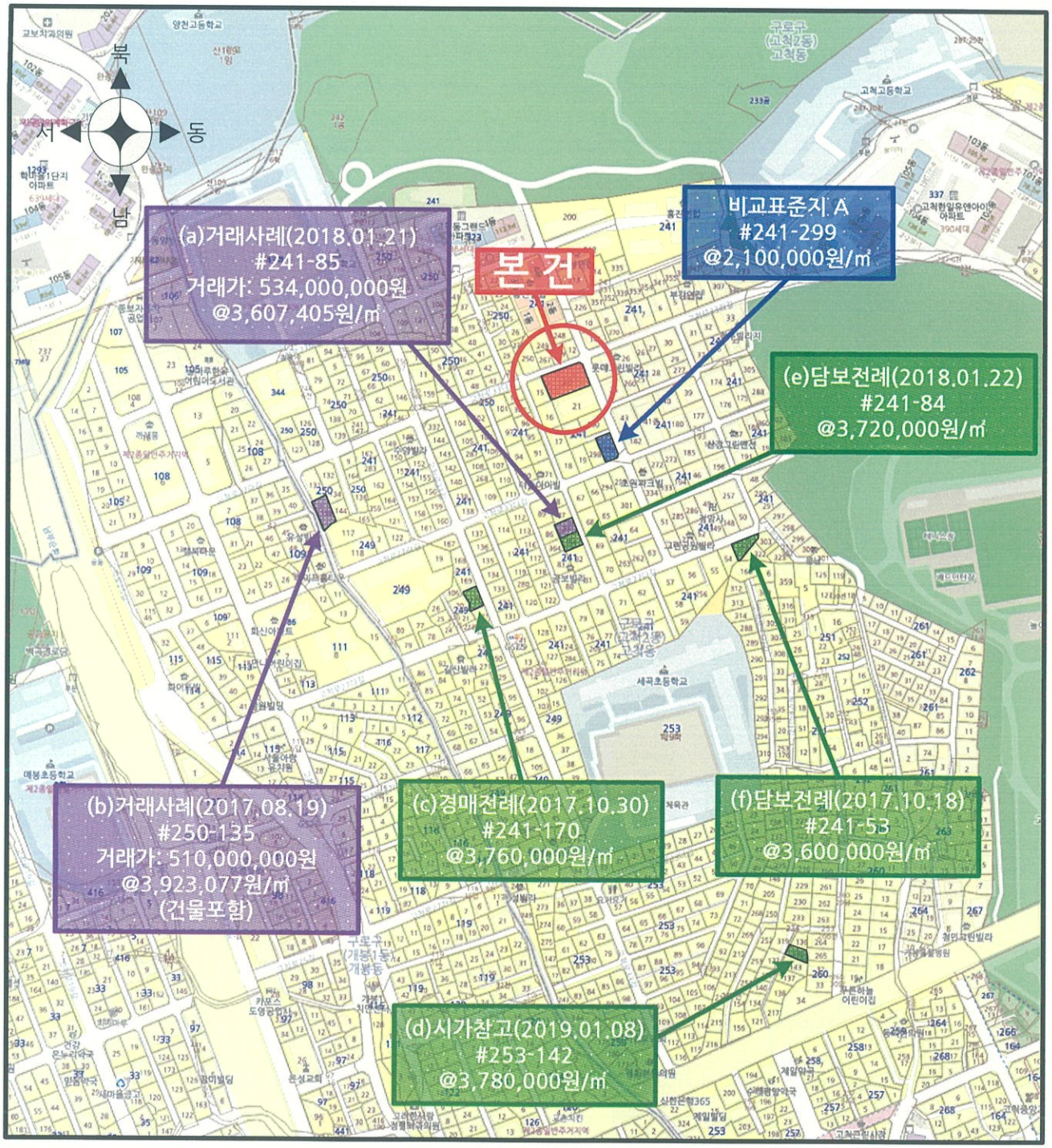
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 고척동 241-22


북
서
동
남
본 건
오류중학교
고척고등학교
세곡초등학교
까치마을 아파트
개봉중학교
개봉푸르지오 아파트
개봉1동 주민센터
오류1동 주민센터
오류초등학교
개봉초등학교
개봉2동 주민센터
개봉3동 주민센터
개봉진로 아파트
개봉한진 아파트
개봉프라자
개봉동 골든 아파트
개봉동 삼환 아파트
개봉한마을 아파트
개봉푸르지오 2차아파트
개봉공원
개봉종합시장
개봉역
오류동역
오류역
고척스카이돔
고척도서관
고척동우 푸르지오아파트
고척종합시장
고척초등학교
고척1동 주민센터
고척2동 주민센터
고척근린공원
고척돔로
구로다니엘병원
구로구청
구로구민체육관
구로구민회관
구로구청장애인종합복지관
구로공원
구로돔
구로디지털단지역
구로세무서
구로소방서
구로아트밸리
구로역
구일역
구일고등학교
구일초등학교
구일중학교
구로경찰서
구로온수현대 힐스테이트
구로중앙우체국
구로중앙지점
구로중앙지점 온수동출장소
구로중앙지점 오류동출장소
구로중앙지점 개봉동출장소
구로중앙지점 고척동출장소
구로중앙지점 구일동출장소
구로중앙지점 신도림동출장소
구로중앙지점 천왕동출장소
구로중앙지점 항동출장소
구로중앙지점 궁동출장소
구로중앙지점 가리봉

상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 고척동 241-22



(주)가람감정평가법인

지적 및 건물개황도

북
서 동
남

S= 1:1,000



범 례					
	평가대상토지	용도지역구분선		평가건물3층이상	
	도로선	평가건물1층		평가제외건물	
	도시계획선	평가건물2층		제시외건물	

임 대 차 내 역 서

구분	층별	방수	이용상황	임차인		임대차금액		비고
						임대보증금(원)	월임료(원)	
-	-	-	-		-			-
			- 이	하	여 백	-		
	합 계							

주민등록 전입사항	행정기관명	전입세대주명	전입일자	소유자와의 관계 (탐문조사 등)	열람일	비 고
	신월6동 주민센터	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.			2019.02.27	-
		- 이	하 여	백 -		

(주)가람감정평가법인

사 진 용 지



본 건 전경1(북동측에서 촬영)



본 건 전경2(동측에서 촬영)

사 진 용 지



본 건 전경3(서측에서 촬영)



주위환경1

사 진 용 지



주위환경2



주위환경3

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 서울특별시 양천구 신월6동
신청주소: 서울특별시 구로구 고척로33라길 13

출력일시: 2019년 2월 27일 10:08:57
출 력 자: 이정숙
페 이 지: 1

순 번	세 대 주 성 명 / 주 소	전 입 일 자	등 록 구 분	최초전입자 / 전입일자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항 순 번	성 명	전입일자	등 록 구 분
1	()	--		--							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

※지번주소 [서울시 구로구 고척동 241-22] 조회 결과와 일치합니다.

- 이하여백 -