감정평가서

Appraisal Report

의 뢰 인	남서울 신용협동조합이사장
건 명	서울특별시 강북구 수유동 31-14 소재 "부동산"
감정서번호	가람 0119-11-00252

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
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:02)556-0048 FAX:02)553-8998

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 문 석 (인)

(주)가람감정평가법인 대 표 이 사 이 용 호 (서명 또는 인)

감정평가액	일십억이천사백구십만이천육백원정 (₩1,024,902,600.-)			
의 뢰 인	남서울 신용협동조합이사장	감정평가목적	공매처분(매각)	
채 무 자	-	제 출 처	남서울 신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서 일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.11.12	2019.11.12	2019.11.14

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	161.3	토지	161.3	4,990,000	804,887,000
	건물	348.09	건물	348.09	-	216,453,600
	(제시 외 건물)	(27.4)	건물	27.4		3,562,000
			이	하 여 백		
	합 계					**₩1,024,902,600**

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 이 태 관 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “수유중앙시장” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 공매처분 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	2019년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 강북구 수유동 **31-14**	**161.3**	대	주거용	**2**종일주	**2,376,000**

나. 건물

기호	용도	구조	면적(㎡)	규모	사용승인일
가	다가구주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕	**348.09**	지하 **1**층 / 지상 **3**층	**1999.09.04**

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제**9**조 제**2**항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 **2019**년 **11**월 **12**일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 **2019**년 **11**월 **12**일 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

없 음.

5. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매처분을 목적으로 평가한 가격으로, 담보 등의 가치는 시장상황과 평가목적 등에 따라 달라질 수 있는 바, 본 감정평가서는 담보목적 등 평가목적 외 용도로 사용할 수 없으며, 이로 인한 당 법인의 책임은 없으므로 이에 유의하시기 바람.

나. 본 건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능한 상태로 귀 행과 협의하여 내부구조(이용 상황)는 외부 목측 및 일반건축물대장상의 “건축물현황도”에 의해 도시하여 실제와 상이 할 수 있는 바, 업무진행시 참고바람.

다. 제시 외 부합물 및 종물 ㉠,㉡은 개략적인 실측면적으로 사정 평가하였으니 업무시 참고바람.

라. 본 건의 전입세대열람내역은 아래와 같음.

주민등록 전입세대 열람 내역

n 주소 : 서울특별시 강북구 수유동 **31-14**

n 도로명주소 : 서울특별시 강북구 노해로**13**길 **18**

n 열람일 : **2019.11.13**

순번	세대주성명	전입일자	등록구분	비고 (소유자와의 관계)
1	해당주소의 세대주가 존재하지 않음.			-

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

n 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

n 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

n 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 제**1**항에도 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.

n 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제**3**조제**1**항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

n 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

다. 본 건에 적용한 감정평가방법

1) 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 검토하되 일부가 도로후퇴부분인바, 이를 감안하여 감정평가하였음.

2) 본 건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제**8**조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음**.**

기본적사항의 확정	Ÿ 대상 부동산의 확정 Ÿ 기준시점의 확정 Ÿ 가격종류의 확정
⇩	
처리계획의 수립	Ÿ 사전조사계획의 수립 Ÿ 실지조사계획의 수립 Ÿ 가격조사계획의 수립 Ÿ 감정평가서 작성계획의 수립
⇩	
대상물건의 확인	Ÿ 물적사항의 확인 Ÿ 권리상태의 확인 Ÿ 물적불일치 여부의 판단
⇩	
자료수집 및 정리	Ÿ 확인자료의 수집 및 정리 Ÿ 요인자료의 수집 및 정리 Ÿ 사례자료의 수집 및 정리
⇩	
자료검토 및 가격형성요인의 분석	Ÿ 일반적 요인의 분석 Ÿ 지역적 요인의 분석 Ÿ 개별적 요인의 분석
⇩	
평가방법의 선정 및 적용	Ÿ 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
2종일주	주거용	세로(가)	**4,900,000 ~ 5,400,000**	실거래가 및 현장조사 등

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 한국감정원정보체계**)**

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
a	수유동 **31-59**	대	**125.6**	2종일주	가장형평지	**2019.04.21**	**600,000,000**	**4,780,000 (2,376,000)**
			-	단독주택	세로(가)	-		
비고	<토지단가 산출개요> ■ 사례는 토지, 건물 일괄 거래사례이나 거래 후 건물은 철거되어 토지면적을 기준으로한 단가임 ■ 토지 추정단가 : **[{600,000,000**원/**125.6**㎡**]**≒**4,780,000**원/㎡							
b	**수유동** 8-136	**대**	318.4	**2종일주**	**가장형평지**	2018.10.24	1,733,000,000	5,120,000 (2,141,000)
			248.94	**단독주택**	**세로(가)**	1987.10.05		
비고	<토지단가 산출개요> ■ 사례는 토지와 건물 일괄 거래사례로서, 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임. ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 단독주택 지상 **2**층/ 지하 **1**층 ■ 토지 추정단가 : **[1,733,000,000-{(1,100,000**원***19/50**≒**418,000**원/㎡**)*248.94**㎡**}]/318.4**㎡ ≒ **5,120,000**원/㎡							
c	**수유동** 28-7	**대**	100.5	**2종일주**	**세장형평지**	2018.04.16	800,000,000 **(건물포함)**	5,390,000 (2,316,000)
			198.84	**단독주택**	**소로한면**	2017.06.23		
비고	<토지단가 산출개요> ■ 사례는 토지와 건물 일괄 거래사례로서, 상기 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액임. ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 다중주택 지상 **3**층/ 지하 **1**층 ■ 토지 추정단가 : **[800,000,000-{(1,300,000**원***50/50**≒**1,300,000**원/㎡**)*198.84**㎡**}]/100.5**㎡ ≒ **5,390,000**원/㎡							

※ 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
d	수유동 **31-14** (본 건)	대	**2**종일주 단독주택	세로 (가)	**161.3**	**4,490,000**	**'17.09.21**	법원경매
e	수유동 **31-59**	대	**2**종일주 단독주택	세로 (가)	**125.6**	**4,950,000**	**'19.09.26**	담보
f	수유동 **9-14**	대	**2**종일주 주상용	세각 (가)	**130.4**	**5,600,000**	**'18.08.09**	담보

4. 인근 유사부동산의 경매통계 분석

(출처 : 지지옥션)

구 분	서울특별시 강북구		비고
	매각률(%)	매각가율(%)	
단독주택	**26.32**	**94.10**	최근 **1**년 평균
다가구주택	**0.00**	**0.00**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	수유동 29-15	115.4	대	단독주택	2종일주	세로 (가)	세장형 평지	2,330,000

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 강북구 **(19.01.01~19.11.12)**	주거지역	3.935 (1.03935)	**2019.01.01 ~ 2019.09.30 : 3.456** **2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.323** **(1 + 0.03456) * (1 + 0.00323 * 43/30)** ≒ **1.03935**

※ 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

n 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	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
환경조건	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
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

n 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	1.00	0.95	1.00	0.950
결정의견	본 건은 비교표준지 대비 행정조건(본 건 일부 도로후퇴면적부분)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제**14**조**,** 국토교통부 유권해석**(**건설부토정**30241-36538, 1991.12.28),** 대법원판례 **(98**두**6067(1998.7.10), 92**누**16300(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

n 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**.**

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
c	수유동 28-7	대	100.5	2종일주	세장형평지	2018.04.16	800,000,000 (건물포함)	5,390,000 (2,316,000)
			198.84	단독주택	소로한면	2017.06.23		

▷ **건물구조 및 용도 :** 철근콘크리트구조 **(**철근**)**콘크리트지붕 지하**1**층/지상**3**층 다중주택

▷ **건물 추정가액 : 198.84**㎡ **x (1,300,000**원/㎡ **x 50/50) = 258,492,000**원

▷ **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/㎡)
800,000,000	258,492,000	541,508,000	100.5	5,390,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

n 기호(1)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
c	① 비교사례 기준가액	5,390,000	1.08406	1.000	0.857	5,007,522	2.177
A	② 공시지가 기준가액	2,330,000	1.03935	1.000	0.950	2,300,601	

비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.
	시점수정	서울특별시 강북구 **(19.04.16~19.11.12)** 주거지역 지가변동률 적용함.
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
	개별요인	본 건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상가와의 접근성 등), 행정적 조건(본 건과 사례는 도로후퇴면적이 소재하나, 본 건의 도로후퇴면적 비율이 더 높음.)에서 열세함.

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
0.94	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	0.857

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	2.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

본 건 기 호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	2,330,000	1.03935	1.000	0.950	2.17	4,992,305	4,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

n 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	b

n 선정된 비교사례

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	토지단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
b	수유동 8-136	대	318.4	2종일주	가장형평지	2018.10.24	1,733,000,000	5,120,000 (2,141,000)
			248.94	단독주택	세로(가)	1987.10.05		

▷ **건물구조 및 용도 :** 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상2층 단독주택

▷ **건물 추정가액 : 248.94㎡ x (1,100,000원/㎡ x 19/50) = 104,056,920원**

▷ **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/㎡)
1,733,000,000	**104,056,920**	**1,628,943,080**	**318.4**	5,120,000

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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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	b	서울특별시 강북구 **(18.10.24~19.11.12)**	주거지역	5.270% (1.05270)	**2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.668** **2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.588** **2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.519** **2019.01.01 ~ 2019.09.30 : 3.456** **2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.323** **(1 + 0.00668 * 8/31) * (1 + 0.00588) * (1 + 0.00519) * (1 + 0.03456) * (1 + 0.00323 * 43/30)** ≒ **1.05270**

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

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

n 개별요인의 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	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
환경조건	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
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

n 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	b	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
결정의견		본 건은 비교사례 대비 행정조건(본 건 일부 도로후퇴면적부분)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

본 건 기 호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	**b**	**5,120,000**	**1.000**	**1.05270**	**1.000**	**0.950**	**5,120,333**	5,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)	+	부대설비 보정단가 (원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설비		

나. 표준단가

(출처 : 건물신축단가표, 한국감정원, 2018년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	2	1,410,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	1,200,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	구 조	사용승인일	표준단가 (원/㎡)
가	지층	다가구주택	철근콘크리트조 평스라브지붕	1999.09.04	820,000
	1~3층	다가구주택			1,020,000
	옥탑	물탱크실 (연면적제외)			600,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 위생설비, 난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
가	지층~3층	다가구주택	80,000	급배수 · 위생설비, 난방설비

3) **재조달원가의 결정**

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구 분	용 도	구 조	사용승인일	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	지층	다가구주택	철근콘크리트조 평스라브지붕	1999.09.04	820,000	80,000	900,000
	1~3층	다가구주택			1,020,000	80,000	1,100,000
	옥탑	물탱크실)			600,000	-	600,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
가	지층	다가구주택	900,000	50	20	20	30/50	540,000	540,000
	1~3층	다가구주택	1,100,000	50	20	20	30/50	660,000	660,000
	옥탑	물탱크실	600,000	50	20	20	30/50	360,000	360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지층	다가구주택	**84.39**	**540,000**	45,570,600
	1~3층	다가구주택	**253.17**	**660,000**	167,092,200
	옥탑	물탱크실	**10.53**	**360,000**	3,790,800
소계			**348.09**	-	216,453,600
제시 외 건물	기호 ㉠	발코니	**19.4**	**130,000**	2,522,000
	기호 ㉡	계단실	**8.0**	**130,000**	1,040,000
소계			**27.4**	-	3,562,000
합계			375.49	-	220,015,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「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.

본 건 기 호	면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	**161.3**	**4,990,000**	**5,120,000**	4,990,000	804,887,000

나. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 평가하되, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지층	다가구주택	**84.39**	**540,000**	45,570,600
	1~3층	다가구주택	**253.17**	**660,000**	167,092,200
	옥탑	물탱크실	**10.53**	**360,000**	3,790,800
소계			**348.09**	-	216,453,600
제시 외 건물	기호 ㉠	발코니	**19.4**	**130,000**	2,522,000
	기호 ㉡	계단실	**8.0**	**130,000**	1,040,000
소계			**27.4**	-	3,562,000
합계			375.49	-	220,015,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	**161.3**	**4,990,000**	804,887,000
건 물	**348.09**	-	216,453,600
제시 외 건물	**27.4**	**130,000**	3,562,000
합 계			1,024,902,600

0119-11-00252

토지,건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 공부	면적 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 강북구 수유동	31-14	대	제2종 일반주거지역	161.3	161.3	4,990,000	804,887,000	
가	동 소 [도로명주소] 서울특별시 강북구 노해로13길 18	31-14 지상	다가구주택	철근콘크리트조 평스라브지붕 3층					
				지층	84.39	84.39	540,000	45,570,600	900,000 x 30/50
				1층	84.39	253.17	660,000	167,092,200	1,100,000 x 30/50
				2층	84.39				
				3층	84.39				
				옥탑	10.53	10.53	360,000	3,790,800	600,000 x 30/50
소 계								\ 1,021,340,600	
	(제시 외 건물)								
㉠	동 소	31-14 지상	(발코니)	(벽돌조) (슬래브지붕)	(19.4)	19.4	130,000	2,522,000	
㉡	동 소	31-14 지상	(계단실)	(벽돌조) (슬래브지붕)	(8)	8	130,000	1,040,000	
소 계								\ 3,562,000	
합 계								\ 1,024,902,600.-	
				이 하 여 백					

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 **31-14**
지리적 위치 및 주위환경	본 건은 서울특별시 강북구 수유동 소재 “수유중앙시장” 남측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 무난함.
교 통 상 황	본 건까지 제반차량의 진 · 출입 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하여 주변의 제반교통사정은 무난함.
형상, 지세 및 이용상황	본 건은 인접 도로와 등고 · 평탄한 정방형 토지로서 주거용 건부지로 이용중임.
접면도로상황	본 건은 북측으로 노폭 약 **2~3**미터, 남측으로 노폭 약 **5~6**미터 내외의 포장도로와 각각 접하며, 이 도로는 인근의 대로와 연계되어 시내 각 방향으로의 계통성은 무난함.
토지이용계획 및 공법상제한 사 항	도시지역, 제**2**종일반주거지역**(7**층이하**)**, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역**(77-257m)**, 과밀억제권역임.
제시외 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기 타	없 음.
주 위 환 경	

건물 개별요인 분석표

<table>
<tr><td>건물의 구조
및 마감재 등</td><td colspan="7">구조 : 철근콘크리트구조 평스라브지붕
규모 : 지하 1층 / 지상 3층
외벽 : 적벽돌 치장쌓기 등 마감.
창호 : 하이샷시 창호 등</td></tr>
<tr><td>이 용 상 황</td><td colspan="7">지층 : 다가구주택(원룸 형 4가구)으로 이용중임.
1층 : 다가구주택(원룸 형 4가구)으로 이용중임.
2층 : 다가구주택(원룸 형 4가구)으로 이용중임.
3층 : 다가구주택(원룸 형 4가구)으로 이용중임.
옥탑 : 물탱크실로 이용중임.</td></tr>
<tr><td>관 리 상 태</td><td colspan="3">① 양호 ❷ 보통 ③ 불량</td><td colspan="2">사 용 승 인 일</td><td colspan="2">1999.09.04</td></tr>
<tr><td rowspan="2">부대설비 등</td><td>급배수
위생설비</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>소화전
설비</td><td>화재탐지
설비</td><td>승강기
설비</td><td>주차
설비</td></tr>
<tr><td>○</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>부합물 및 종
물과의 관계</td><td colspan="7">후첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시 외 부합물 및 종물(기호 ㉠,㉡)이 소재함.</td></tr>
<tr><td>공부와의 차이
및 기 타</td><td colspan="7">없 음.</td></tr>
<tr><td>건 물 전 경</td><td colspan="7"> </td></tr>
</table>

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 31-14

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강북구 수유동 31-14

VisioDocument

지 적 도

기호 : ( )

N

S = 1/600

S

범 례	본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
	1층	2층	③ 3층	제시외 건물	건물제외

FPB05-4B(1)

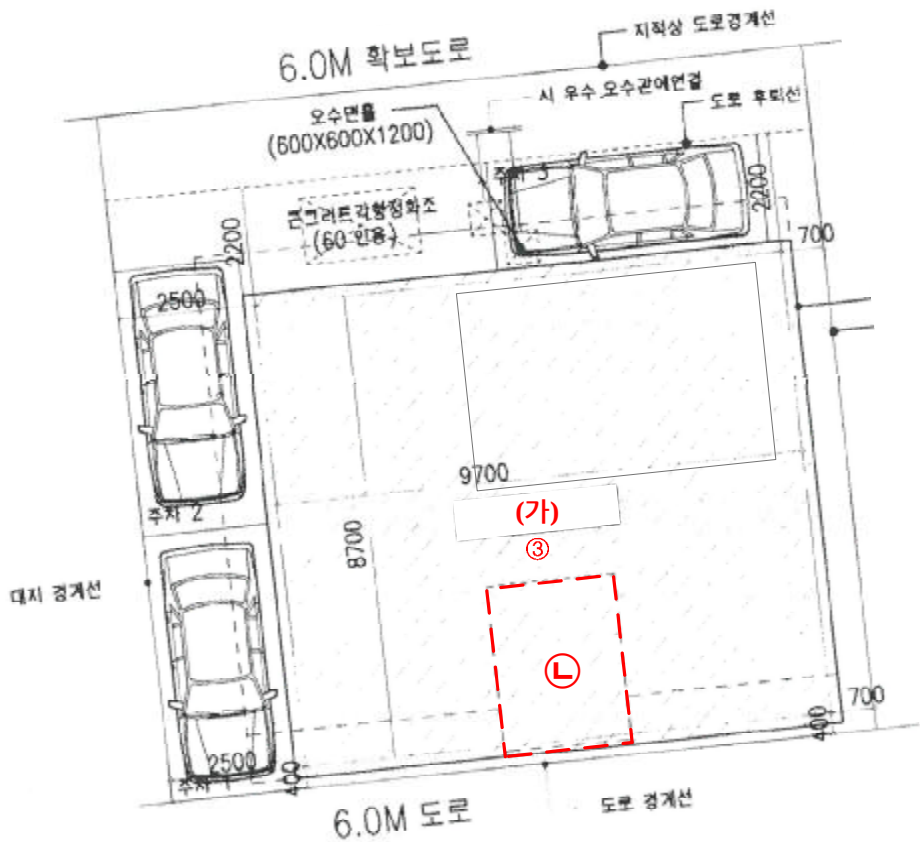
건 물 배 치 도

기호 : ( )

NO SCALE

N

S



【 본 건 기호(가) 건물배치도 】

※ 본 건은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부 확인이 불가능한 상태로 귀 행과 협의하여 내부구조(이용 상황)는 외부 목측 및 일반건축물대장상의 “건축물현황도”에 의해 도시하였으며 실제와 상이 할 수 있는 바, 업무진행시 참고바람.

건물개황도 및 내부구조도

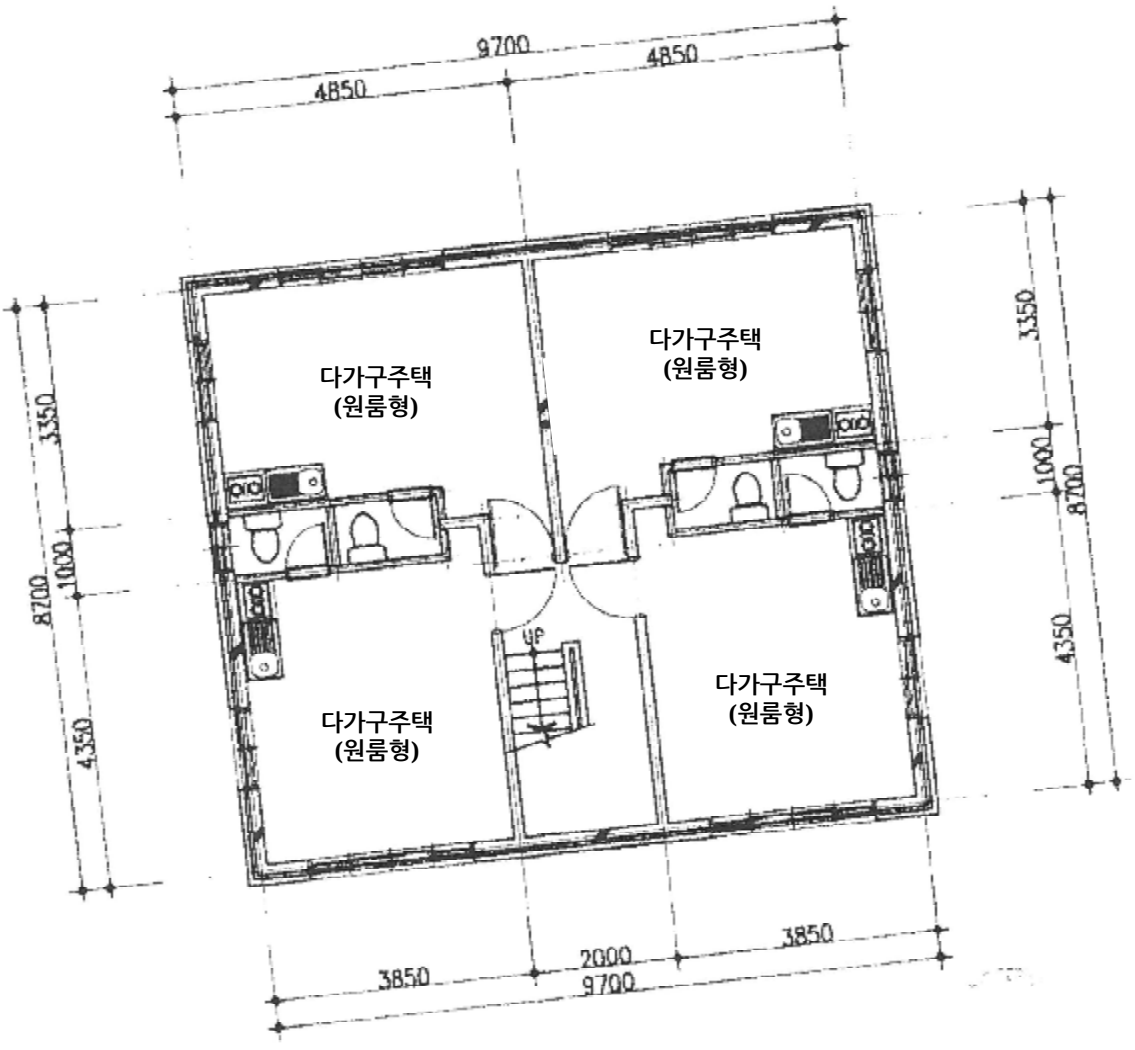
기호 : ( )

NO SCALE

N

S

【 1층 공부면적 : 84.39㎡ 】



VisioDocument

건물개황도 및 내부구조도

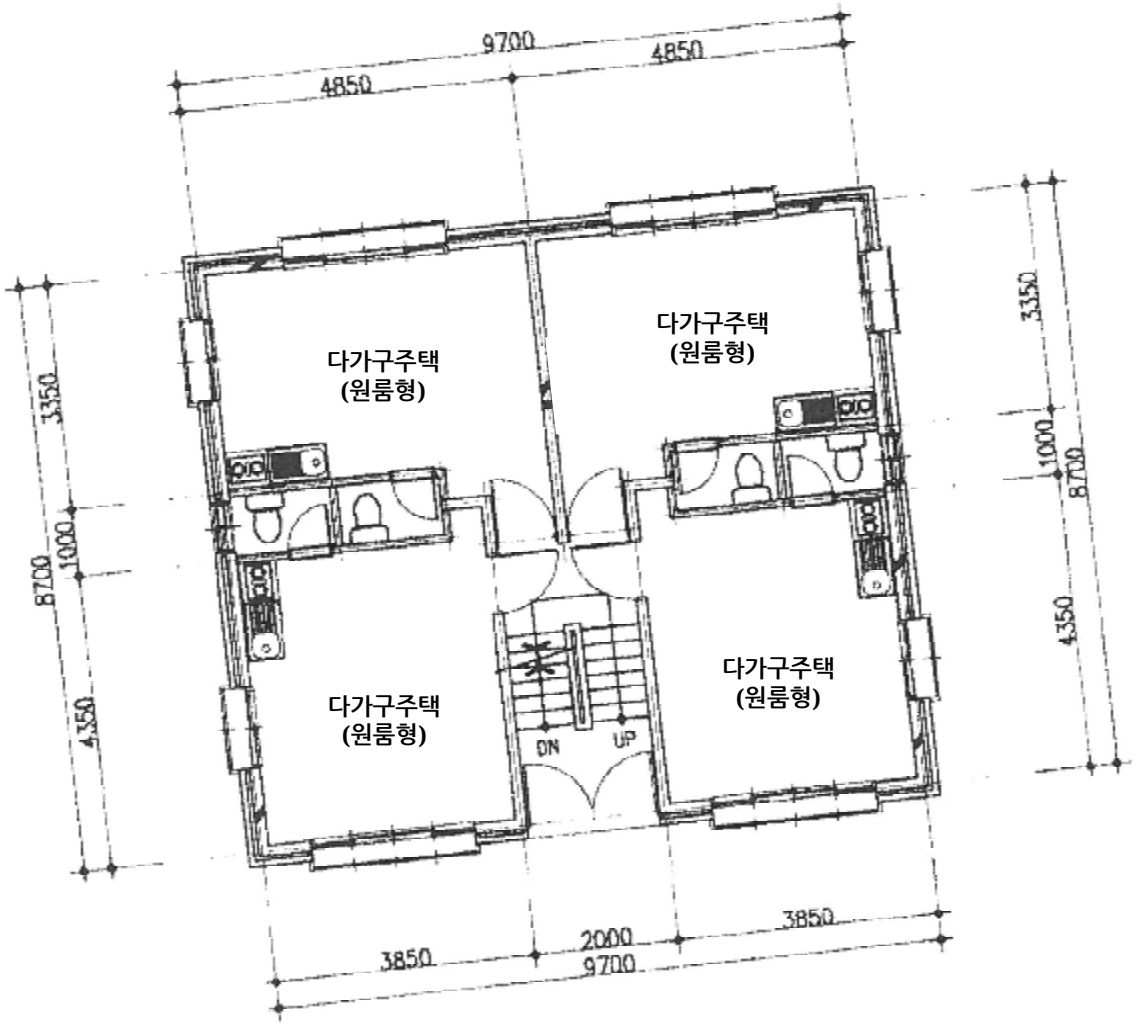
기호 : ( )

NO SCALE

N

S

【 1층 공부면적 : 84.39㎡ 】



FPB05-4B(1)

VisioDocument

건물개황도 및 내부구조도

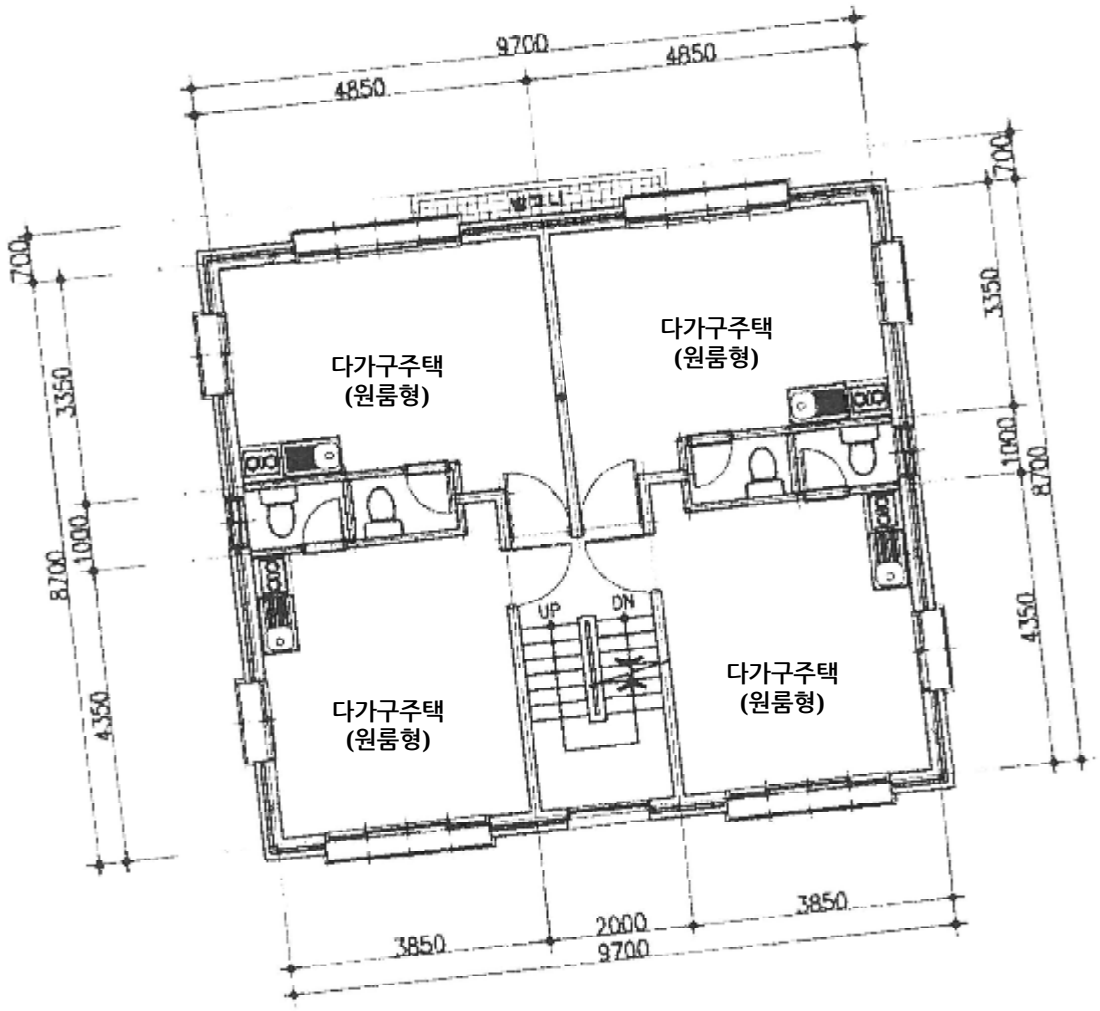
기호 : ( )

NO SCALE

N

S

【 2층 공부면적 : 84.39㎡ 】



FPB05-4B(1)

VisioDocument

건물개황도 및 내부구조도

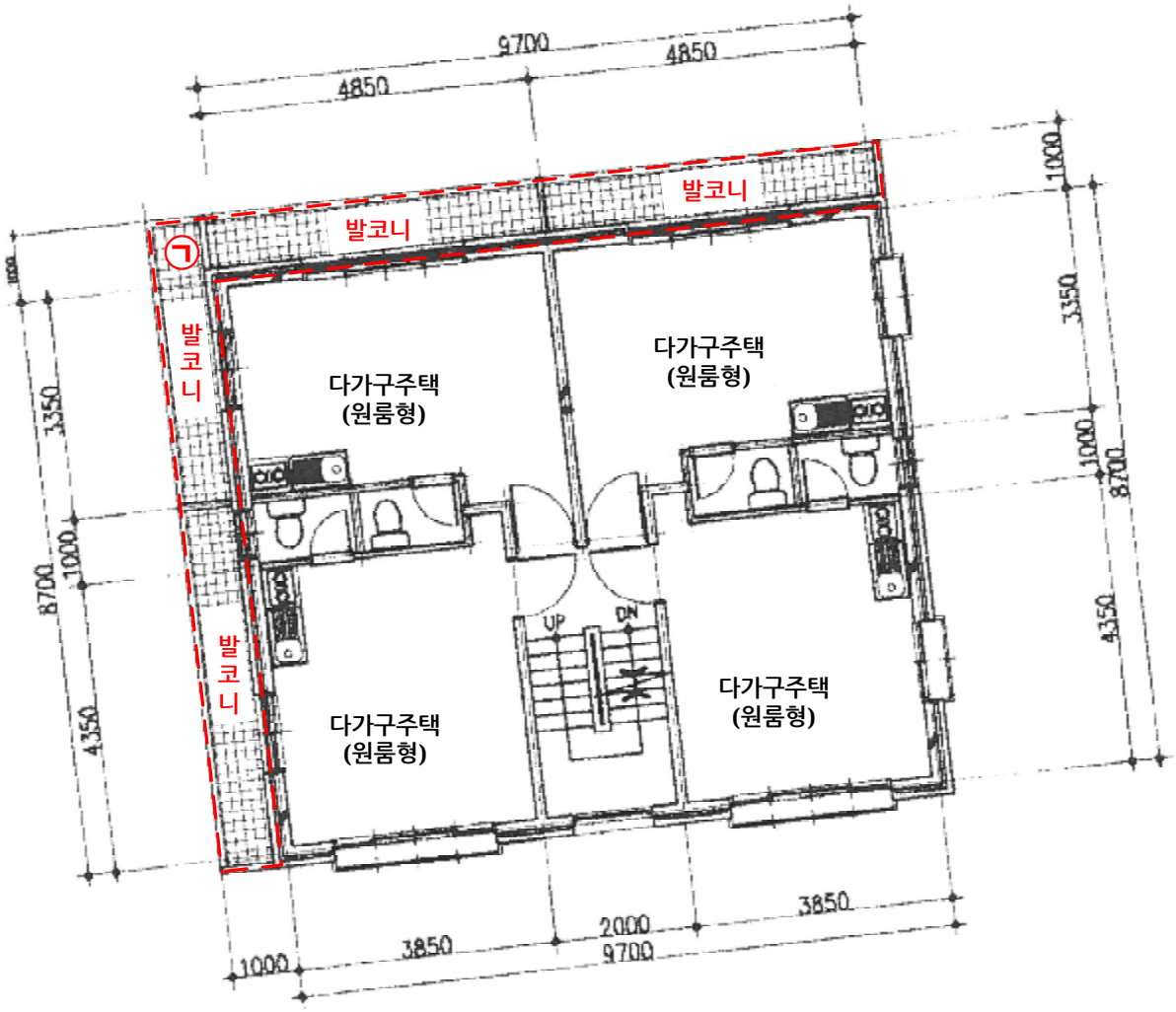
기호 : ( )

NO SCALE

N

S

【 3층 공부면적 : 84.39㎡ 】



【 제시외 부합물 및 종물 】

㉠ 벽돌조 슬래브지붕 3층소재(발코니) 약 19.4㎡

건물개황도 및 내부구조도

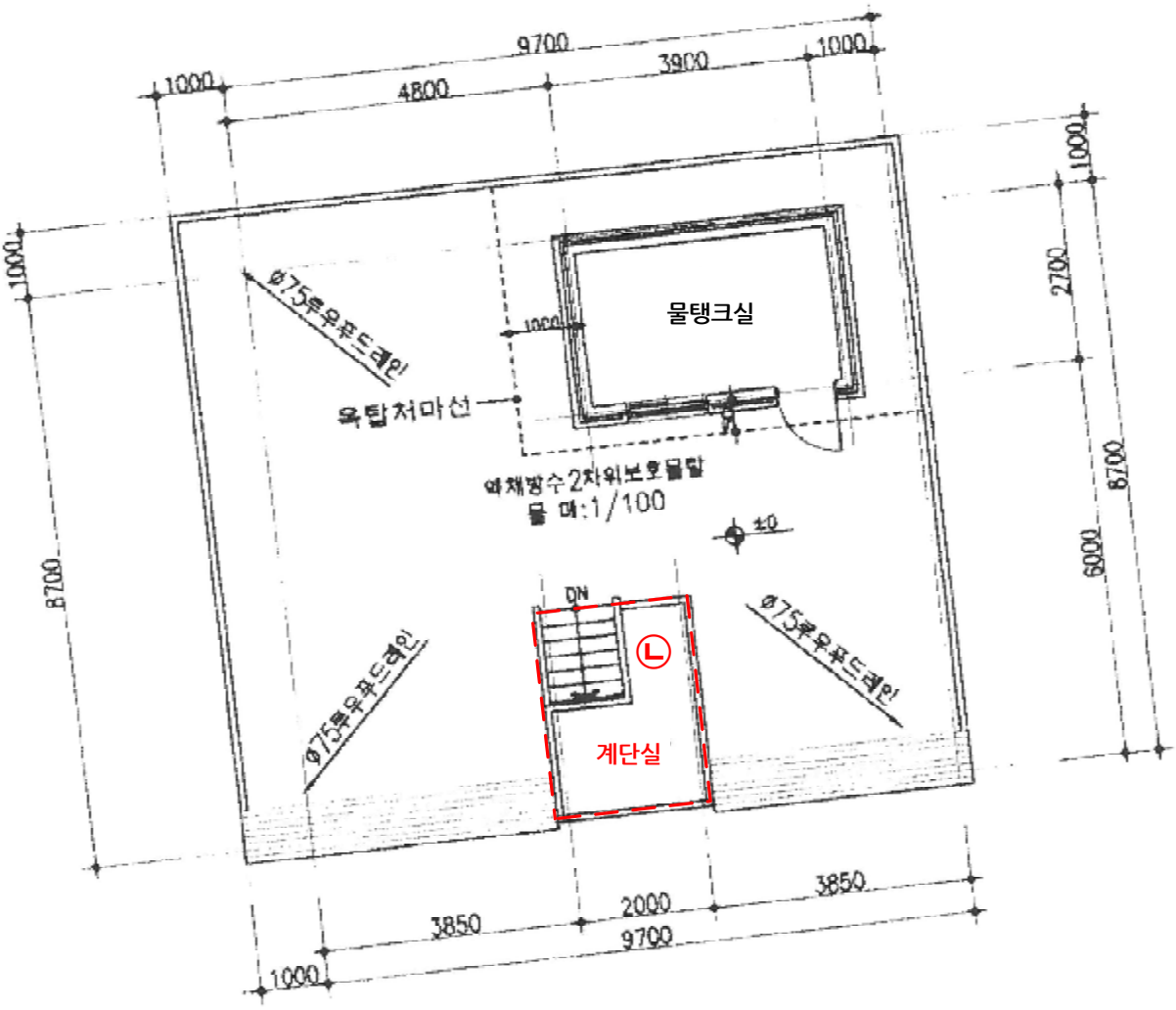
기호 : ( )

NO SCALE

N

S

【 옥탑 공부면적 : 10.53㎡ 】



【 제시외 부합물 및 종물 】

㉡ 벽돌조 슬래브지붕 옥탑소재(계단실) 약 8㎡

FPB05-4B(1)

사 진 용 지

주위환경

주위환경

본 건 전경

본 건 전경

사 진 용 지

본 건 출입구

부합물 및 종물 기호㉠

부합물 및 종물 기호㉡

(주)가람감정평가법인

우)06739 서울특별시 서초구 남부순환로364길 8-9 (양재동, 가람빌딩 4층) Tel. 02)556-0048
E-Mail : kaaram@kapaland.co.kr 홈페이지 : http://www.kaaram.com FAX. 02)553-8998

문서번호 : 가람0119-11-00252

시행일자 : 2019. 11. 15

수 신 : 남서울 신용협동조합이사장

참 조 :

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)가람감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 조합의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-11-08일자로 우리 법인에 의뢰하신『전형진 소유물(공매)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은『부가가치세법』제 16조의 개정에 따른 전자세금계산서 발급 사업자로서 2011년부터 종이세금계산서 발급을 폐지하고 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스로 회신하여 주시기 바랍니다. 세금계산서 미요청시에는 현금영수증으로 발행되며 추후에 전자세금계산서로 변경이 불가합니다.

첨 부 :
1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부
3. 세 금 계 산 서 1 부 끝.

(주)가람감정평가법인

수 수 료 청 구 서

평가서번호 : 가람 **0119-11-00252**호
2019.11.15

남서울 신용협동조합이사장 귀하

일백일십삼만구천육백원정 (\ 1,139,600.-)

2019.11.08일자 우리 법인에 의뢰하신『전형진 소유물**(**공매**)**』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 『감정평가업자의보수에관한기준』에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다**.**

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		\ 971,937	**956,000+(24,902,600x8/10,000x0.8)** **≒971,937**
실비	여 비	**30,000**	
	토지조사비	—	
	물건조사비	**3,000**	
	공부발급비	**12,600**	
	기 타 실 비	**19,300**	
	소 계	**64,900**	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		**1,036,000**	**1,000**원 미만 절사
부 가 세		**103,600**	
합 계		\ 1,139,600	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		\ 1,139,600	

※ 송 금 처 ※
신협 01291-12-004158 **예금주: (주)가람감정평가법인**

◈ **수수료 입금시 입금자 명의를 감정서 번호**(0119-11-00252)**로 하여 주시기 바랍니다.)**

◈ **국세청 부가가치세법** 16**조 개정에 따라** 2011**년** 1**월** 1**일부터 모든 법인 사업자의 전자세금계산서 발행이 의무화 됩니다. 따라서 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드**(010-0000-0000)**로 현금영수증을 발급하겠습니다.**

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 **팩 스** : 02)553-8998
법 인 사 업 자 등 록 번 호 : 107-81-85124

0119-11-00252

실 비 내 역

과 목	금 액	내 역
토지조사비		
물건조사비	3,000	
여비교통비	30,000	
공부발급비	12,600	공부현지발급 :
		토지이용계획확인원 :
		토지대장 :
		건축물관리대장 :
		지적도 :
		등기사항전부증명서 :
		기 타 :
특별용역비		
기 타 실 비	19,300	사진 :
		임대차확인서 :
		전입세대열람 :
		세무서등록사항열람 :
		기 타 :
자료수집비		
합 계	64,900	

(주)가람감정평가법인

대표전화 : 02)556-0048 팩 스 : 02)553-8998