

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

주 소 : 우)03170 서울특별시 종로구 사직로 130 적선현대빌딩 8층
전 화 : 02)737-8871 전 송 : 02)739-2871

문서번호 : NA2020-0903-0008

시행일자 : 2020-09-08

수 신 : 우리자산신탁주식회사

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선 결			지 시		
접	일 시 간		결 재 · 공 람		
수	번 호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2020-09-03자 귀 제 『 - 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『서울특별시 양천구 목동 804-4 외 소재 부동산』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 2 부
 감정평가 보수료 청구서 1 부
 전 자 세 금 계 산 서 1 부. 끝.

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인

대 표 이 사 박 찬 수

감정평가서

Appraisal Report

서울특별시 양천구 목동 804-4외 소재
부동산

NA2020-0903-0008

2020-09-08

우리자산신탁주식회사

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



나라감정평가법인

전화:02)737-8871

전송:02)739-2871



사 진 용 지



기호 1, 2 전경(동측 촬영)



기호 1 출입로(서측 촬영)

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
정두혁

정두혁

(인)

(주) 나라 감정평가법인
대표이사

박찬수

(서명 또는 인)

감정평가액	이십구억사천팔백삼십사만원정 (\2,948,340,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	—		제출처	우리자산신탁주식회사		
소유자 또는 대상업체명	목4동지역주택조합추진위원회 (수탁자:우리자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	—		
목표시 표시근거	토지, 건물 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.09.08	2020.09.04~ 2020.09.08	2020.09.08	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	407.5	토지	407.5	—	2,948,340,000
	건물	330.13	건물	—	—	현황 멸실
	이		하	여	백	
	합계					\2,948,340,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 趙漢壽 (인)					

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 양천구 목동 804-4외		
물건종류	토지, 건물	건물구조	현황 멸실
용도지역	제2종일반주거지역	이용상황	주거나지
개별공시지가	@2,798,000원/㎡ 외	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토지	407.5	-	2,948,340,000	100%
건물	-	-	멸실	-
합계			₩2,948,340,000	100%

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
제2종 주거지역	기존 주택지대	단독주택	세로변	7,000,000 ~ 8,000,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	건물은 철거된 상태임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 “목동사거리” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 3) 본건 건물은 현황 멸실 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2020년 09월 08일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2020년 09월 04일자고, 가격조사 완료일은 2020년 09월 08일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

- 본건 건물 (가) ~ (다)는 일반건축물대장 및 건물 등기사항전부증명서 상 등재되어 있으나, 기준시점 현재 멸실된 상태인 바 공매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건은 2018년에 아래와 같이 거래되었으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

소 재 지 번	거래가격(원)	거래시점
목동 804-4	1,032,510,000	2018.03.06
목동 804-13	726,000,000	2018.08.04
목동 805-22	937,500,000	2018.07.26

- 본건 토지 1)은 사유지 도로(목동 804-3번지)에 접한 토지로서 해당 도로 사용에 따른 사용료가 발생할 수 있으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본 감정평가는 공매 목적 감정평가로서, 담보 목적 등 타 용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

서울특별시 양천구 목동 804-4외

토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2020년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	804-4	대	166.5	주거 나지	2종일주	세로(가)	자루형 완경사	2,798,000
	2	804-13	대	117	주거 나지	2종일주	세로(가)	정방형 완경사	3,180,000
	3	805-22	대	124	주거 나지	2종일주	세각(가)	사다리 평지	3,565,000
	합 계			407.5					

건 물	기호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
	가	벽돌조 시멘트 기와지붕	82.41	주택	지상 1층 / 지하 1층	1976.12.11
	나	벽돌조 슬래브지붕	174.33	주택	지상 2층 / 지하 1층	1989.08.01
	다	벽돌조 시멘트 기와지붕	73.39	주택	지상 1층 / 지하 1층	1977.10.08
	합 계		330.13	—		

※ 건물은 일반건축물대장 및 건물 등기사항전부증명서상 등재되어 있으나, 현황 멸실임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

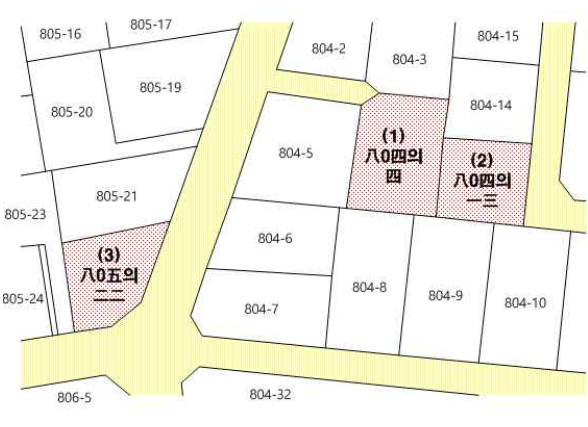
1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 서울특별시 양천구 목동 소재 '목동사거리' 남동측 인근에 소재함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 접면도로를 따라 등촌로(동측)에 연결되는 등 간선도로 상황은 양호함.
전 철 역 과 의 거 리	본건에서 도보로 약 10분 거리에 목동역(5호선)이 소재함.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 인근에서 도보로 1~2분 거리에 지선 및 간선 노선 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위로는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 주택지대로서 주위환경은 양호함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	기호 1), 2)는 완만한 완경사지를 평탄하게 조성한 토지로서 기호 1)은 자루형, 기호 2)는 정방형 토지임. 기호 3)은 인접 필지와 등고평탄한 토지로서 사다리형 토지임.
이 용 상 황	기호 1) ~ 3) 공히 주거나지임.
인접도로 상태	기호 1)은 진입로(노폭 약 3미터)를 통해 서측으로 노폭 약 8미터 도로에 접하며, 기호 2)는 동측으로 노폭 약 4미터 도로와 접함. 기호 3)은 동측과 남측으로 각각 노폭 약 8미터 도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	기호 1), 2) 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역 기호 3) 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진(기호 3 토지 전경)
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【서울특별시 양천구】

【공시기준일 : 2020. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	목동 806-1	대	91.3	단독주택	2종일주	세각(가)	사다리 평지	3,530,000
#B	목동 804-19	대	116.8	단독주택	2종일주	세로(가)	정방형 완경사	3,180,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A, #B】를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【양천구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2020.01.01 ~ 2020.07.31	2.790	2020년 7월 누계
2020.07.01 ~ 2020.07.31	0.436	2019년 7월
누 계 (2020.01.01. ~ 2020.09.08.)	3.354	$(1 + 0.02790) \times (1 + 0.00436 \times 39/31) \approx$ 1.03354

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2020년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 07월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 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
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

기 호	비교표준 지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#A	1.00	0.96	1.00	0.86	1.00	1.00	0.826
2	#B	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	#A	1.00	0.980	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
결정 의견		- 기호 1)은 비교표준지 #A 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함. - 기호 2)는 비교표준지 #B와 제반 조건 등에서 대등함. - 기호 3)은 비교표준지 #A 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 다소 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003두38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일 수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액(원)	감정평가 목적
		면적(㎡)	이용상황	형상/지세	(개별지가 (원/㎡))		기준시점
#1	목동 804-32	대	2종일주	세로(가)	7,340,000	1,656,638,000	법원경매
		225.7	주거나지	가장형/완경사	(3,487,000)		2019.12.05
#2	목동 804-18	대	2종일주	세로(가)	6,780,000	798,006,000	법원경매
		117.7	단독주택	정방형/완경사	(3,180,000)		2019.12.05
#3	목동 803-33	대	3종일주	소로한면	8,810,000	1,827,194,000	법원경매
		207.4	단독주택	세장형/완경사	(3,648,000)		2019.12.05
#4	목동 803-7	대	2종일주	세로(가)	6,700,000	1,124,260,000	법원경매
		167.8	단독주택	세장형/평지	(3,167,000)		2019.09.09

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 양천구 목동 796-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	211.6	3,008,000	1,600,000,000
	건 물	단독주택		169.26	1982.04.03	2019.06.15
토지단가		$1,600,000,000 / 221.6 \approx @7,560,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리 완경사, 세각(가)				
건물구조		매매 후 건물 철거				

거래 사례 # 2	소재지	서울특별시 양천구 목동 796-24				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2 일주	대	101.8	12,600,000	650,000,000
	건 물	단독주택		148.32	1985.03.04	2019.02.27
토지단가		$650,000,000 / 101.8 \approx @6,390,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		세장형 완경사, 소로각지				
건물구조		매매 후 건물 철거				

- ※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적(유효숫자 3자리로 표시함)
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 위 거래사례는 매매 후 건물을 철거하고 기준시점 현재 신축 건물이 준공된 상태에서 건물추정가격은 별도로 차감하지 않고 토지거래단가를 산정하였음.
- ※ 거래사례 #1은 전체 면적 중 일부(약 4m²)가 대지면적에서 제외되는 부분이 있으나 해당 면적이 과소하여 거래가격에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단하였음.
- ※ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
제2종 주거지역	기존 주택지대	단독주택	세로변	7,000,000 ~ 8,000,000	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰률(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1, #2
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	7,340,000	1.00	1.03817	1.000	1.081	8,237,401	2.258
#A	3,530,000	—	1.03354	—	—	3,648,396	
사정보정	법원경매 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【양천구 주거지역】 2019.12.05. ~ 2020.09.08.						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.02	1.00	1.06	1.00	1.00	1.081
	비교표준지는 사례대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(지세 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 비교표준지 #B 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#2	6,780,000	1.00	1.03817	1.000	1.000	7,038,793	2.142
#B	3,180,000	—	1.03354	—	—	3,286,657	
사정보정	법원경매 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【양천구 주거지역】 2019.12.05. ~ 2020.09.08.						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례와 제반 조건이 대등함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 #A	2.25
	비교표준지 #B	2.14
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 비교표준지 #A는 125%, 비교표준지 #B는 114% 상향 보정함.	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,530,000	1.03354	1.000	0.826	2.25	6,780,544	6,780,000
2	3,180,000	1.03354	1.000	1.000	2.14	7,033,446	7,030,000
3	3,530,000	1.03354	1.000	0.980	2.25	8,044,714	8,040,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	166.5	6,780,000	1,128,870,000	
2	117	7,030,000	822,510,000	
3	124	8,040,000	996,960,000	
합계	407.5	-	2,948,340,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 양천구 목동 796-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가격(원)
		용 도		총면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	211.6	3,008,000	1,600,000,000
	건 물	단독주택		169.26	1982.04.03	2019.06.15
토지단가		$1,600,000,000 / 221.6 \approx @7,560,000\text{원/m}^2$ 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리 완경사, 세각(가)				
건물구조		매매 후 건물 철거				

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
양천구 주거지역	2019.06.15 ~ 2020.09.07	6.626	1.06626

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	0.98	1.00	0.87	1.00	1.00	0.853
2	0.95	0.97	0.98	0.97	1.00	1.00	0.876
3	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
결정 의견	- 기호 1)은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상, 접면도로의 상태 등)에서 열세함. - 기호 2)는 사례 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지 이용상황 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함. - 기호 3)은 사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 다소 우세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,560,000	1.00	1.06626	1.000	0.853	6,875,970	6,870,000
2	7,560,000	1.00	1.06626	1.000	0.876	7,061,371	7,060,000
3	7,560,000	1.00	1.06626	1.000	1.010	8,141,535	8,140,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	166.5	6,870,000	1,143,855,000	
2	117	7,060,000	826,020,000	
3	124	8,140,000	1,009,360,000	
합계	407.5		2,979,235,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1 ~ 3	2,948,340,000	2,979,235,000	

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	166.5	6,780,000	1,128,870,000	
2	117	7,030,000	822,510,000	
3	124	8,040,000	996,960,000	
합계	407.5	-	2,948,340,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	407.5	-	2,948,340,000	
합 계			₩2,948,340,000-	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
1 가	서울특별시 양천구 목동 804-4 (위지상) [도로명 주소]	대 주택	제2종 일반주거지역	166.5	166.5	6,780,000	1,128,870,000	현황 멸실
			벽돌조 시멘트기와지붕 단층 1층	67.93	-	-	-	
			지층	14.48				
2 나	동소 804-13 (위지상) [도로명 주소]	대 주택	제2종 일반주거지역	117	117	7,030,000	822,510,000	현황 멸실
			벽돌조 슬래브지붕 2층					
			1층	58.11	-	-	-	
			2층	58.11				
3	동소 805-22	대	제2종 일반주거지역	124	124	8,040,000	996,960,000	
			지층	58.11				

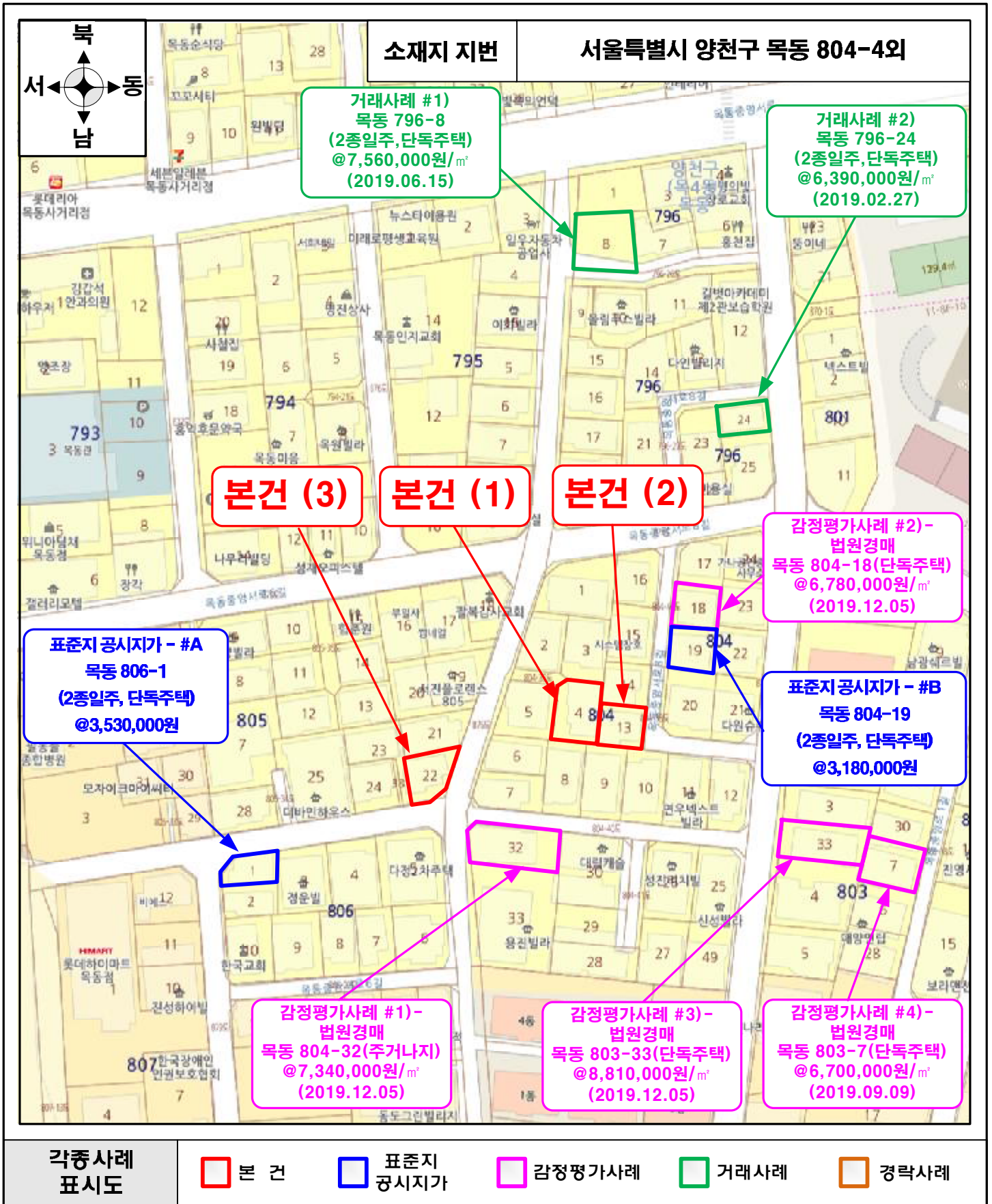
토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 목 용 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공 부	사 정	단 가	금 액	
다	(위지상) [도로명 주소]	주택	벽돌조 시멘트기와지붕 단층	61.82	-	-	-	현황 멸실
	서울특별시 양천구 목동중앙서 로8가길 16		지하실	11.57				
	합 계						₩2,948,340,000.-	
		이	하	여	백			

광역위치도

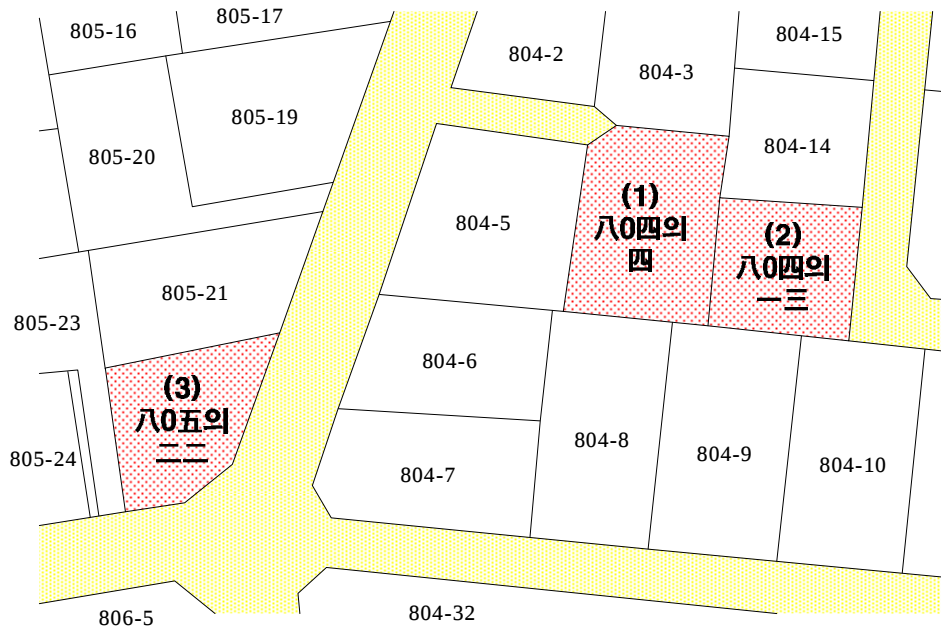


상 세 위 치 도



지적 개황도

축척 = 1 / 600



범례

감정평가 대상토지

도로

1층 건물

구거, 하천

2층 건물

3층이상 건물

감정평가 외 건물

제시외, 부합물, 종물

사 진 용 지



기호 2 주위환경 (동측촬영)



기호 2 주위환경 (북측촬영)

사 진 용 지



기호 3 전경



기호 3 주위환경 (동측촬영)

사 진 용 지



기호 3 주위환경(남측촬영)



기호 1 진입로 주위환경

감정평가 보수료 청구서

우리자산신탁주식회사 귀하(귀중)

감정평가서번호 : NA2020-0903-0008

一금이백사십칠만오천원整 (\2,475,000.-)

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2020-09-03

건명 : 서울특별시 양천구 목동 804-4 외 소재 부동산

청구내역

과목		금액	비고
가. 감정평가수수료		2,202,937	$((2,948,340,000 \times 8/10,000) \times 0.8) + 316,000 = 2,202,937$
나. 실비	토지조사비	0	
	물건조사비	0	
	여비교통비	30,000	
	공부발급비	9,600	
	특별용역비	0	
	기타 실비	8,000	
	실비 소계	47,600	
소계		2,250,000	\1,000원 미만 절사
다. 부가가치세		225,000	소계 금액의 10%
합계		2,475,000	
기납부착수금		0	
정산청구액		2,475,000	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "20-0903-0008" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 101-81-66911

※ 송금처

우리은행.광화문
국민은행.광화문

1006-000-020480
009-01-1213-559

(주)나라감정평가법인
(주)나라감정평가법인

(주) 나라 감정평가법인
대표이사 박찬수