2023.07.28

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	서울특별시 은평구 응암동 581-6 외 1건 (부동산)
의 뢰 인	노들새마을금고 이사장
감정평가서번호	경일10-230724-233

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

KYUNGIL

감 정 평 가 총 괄 표

총 평가가액 : 이십칠억이백구십팔만일천이백원정(₩2,702,981,200.-)

평가 의뢰인 : 노들새마을금고 이사장

일련번호	소재지 또는 종별	감정평가액	비 고
1	서울특별시 은평구 응암동 581-6	762,279,680	
2	서울특별시 은평구 응암동 584-8	1,940,701,520	
	이 하 여 백		
합계		2,702,981,200	

KYUNGIL

(1)

서울특별시 은평구 응암동 581-6

경일10-230724-233-01

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김시우 김 시 우 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 배 태 성 (서명 또는 인)

감정평가액	칠억육천이백이십칠만구천육백팔십원정(₩762,279,680.-)			
의 뢰 인	노들새마을금고 이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	노들새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	㈜에스제이앤코리아 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2023.07.25	2023.07.25	2023.07.26

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	107.8	토지	107.8	6,950,000	749,210,000
	건물	61.36	건물	61.36	213,000	13,069,680
		이	하	여	백	
	합 계					₩762,279,680.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '새절역(지하철 6호선)' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 노들새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	응암동 581-6	107.8	107.8	대	세로(가)	정방형 평지	단독주택	2종일주	3,201,000	-

■ 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 은평구 응암동 581-6 (도로명주소: 서울특별시 은평구 가좌로10길 21-4)			
구 조		연와조 세멘와즙지붕			
용도	공부	단독주택			
	현황	단독주택			
연면적(㎡)		61.36	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1971.10.14
기타 참고사항		-.			

설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

KYUNGIL

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 07월 25일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 07월 25일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

- 본건 건물의 내부구조 확인은 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못한 바, 귀 금고 담당자와 협의하여 타법인 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 도면을 기준으로 도시 및 감정평가 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다.

- 본건 건물은 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 결정하되, 감가수정도 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

- 본건 건물에 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 부합물 및 종물㉠이 소재하나, 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못 하였고, 귀 금고 담당자 요청에 의거 감정평가 외 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다. (후첨: '건물개황도' 참조)

- 본 감정평가서는 공매 목적 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 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 감정평가법인등이 「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 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

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

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

KYUNGIL

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2023.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)
가	응암동 582-28	149.1	대	2종일주	단독주택	세각(가)	정방형 평 지	3,335,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	-0.496 (0.99504)	(1 - 0.00501) × (1 + 0.00006 × 25/30) ≒ 0.99504

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	본건은 표준지 대비 접면도로상태 등 획지조건에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.970	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	응암동 402-168	115	대	2종일주 단독주택	세장형 세로(불)	2022.12.09	시가참고	5,790,000 (2,980,000)
2	응암동 579-14	272.4	대	2종일주 단독주택	세장형 세로(가)	2020.03.17	담보	6,320,000 (2,980,000)
3	응암동 419-106	116	대	2종일주 단독주택	세장형 중로한면	2022.09.21	법원경매	7,140,000 (3,870,000)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	응암동 397-199	122	대	2종일주 단독주택	정방형 세로(불)	2022.01.18	675,000,000 (건물포함)	5,530,000 (3,036,000)
비고	- 사례 건물(사용승인일: 1969-07-23)의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 675,000,000원 / 122㎡ ≒ 5,530,000원/㎡							
B	응암동 101-16	153.4	대	2종일주 단독주택	가장형 세로(가)	2022.03.10	1,170,000,000 (건물포함)	6,600,000 (3,096,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1994.12.07), 면적 : 328.38㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×18/45≒480,000원/㎡ 건물가격 : 480,000원/㎡×328.38㎡≒157,622,400원 토지가격 : 1,170,000,000원-157,622,400원≒1,012,377,600원 토지단가 : 1,012,377,600원/153.4㎡≒6,600,000원/㎡							
C	응암동 197-27	218	대	2종일주 단독주택	정방형 세로(가)	2021.10.16	1,400,000,000 (건물포함)	6,150,000 (2,767,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1985.08.14), 면적 : 249.88㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×9/45≒240,000원/㎡ 건물가격 : 240,000원/㎡×249.88㎡≒59,971,200원 토지가격 : 1,400,000,000원-59,971,200원≒1,340,028,800원 토지단가 : 1,340,028,800원/218㎡≒6,150,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 및 인근	세로(가)	6,800,000~7,200,000원/㎡	제2종일반주거지역 내
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			은평구			응암동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	84.88	85.75	76	72.04	82.10	5	-	-	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	5,790,000	0.99312	1.000	1.246	7,164,705		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.159	2.16
	3,335,000	0.99504	-	-	3,318,458		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.12.09 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	-0.688	0.99312	2023년 06월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.10	1.10	1.00	1.03	1.00	1.00	1.246
표준지는 평가사례대비 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(접면도로 상태) 등에서 우세합니다.						

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,335,000	0.99504	1.000	0.970	2.16	6,952,834	6,950,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	107.8	6,950,000	749,210,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	응암동 397-199	122	대	2종일주 단독주택	정방형 세로(불)	2022.01.18	675,000,000 (건물포함)	5,530,000 (3,036,000)
비고	- 사례 건물(사용승인일: 1969-07-23)의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 675,000,000원 / 122㎡ ≒ 5,530,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.01.18 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	1.241	1.01241	2023년 06월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호 (1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.12	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 우세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.11	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대체로 유사합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.243	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	5,530,000	1.000	1.01241	1.000	1.243	6,959,094	6,960,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	107.8	6,960,000	750,288,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	749,210,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	750,288,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	749,210,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 은평구 응암동 581-6 (도로명주소: 서울특별시 은평구 가좌로10길 21-4)					
구 조		연와조 세멘와즙지붕					
용도	공부	단독주택					
	현황	단독주택					
연면적(㎡)		61.36	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	1971.10.14	
기타 참고사항		-.					

설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 · 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집 」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)

KYUNGIL

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	1,200,000	-	1,200,000	45	-
특이사항		-.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 기준시점 현재 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,200,000	1971.10.14	45	8	213,000	관찰감가 적용

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	61.36	213,000	13,069,680	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	749,210,000	-
건 물	13,069,680	-
합 계	**762,279,680**	-

KYUNGIL

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 은평구 응암동	581-6	대	2종일주	107.8	107.8	6,950,000	749,210,000	
	소 계							₩749,210,000	
가	" [도로명] 서울특별시 은평구 가좌로 10길 21-4	581-6 위지상	주택	연와조 세멘와즙지붕 단층 1층	61.36	61.36	213,000	13,069,680	사용승인일 1971.10.14 관찰감가 1,200,000 x 8/45
	소 계							₩13,069,680	
	합 계							₩762,279,680.-	
				이 하		여 백			

기준시점 : 2023. 07. 25

KYUNGIL

토지감정평가요항표

위 치	본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '새절역(지하철 6호선)' 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하고 있는 주택지대로서, 인근에 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철역(새절역, 6호선)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 정방형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	기호 1) 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

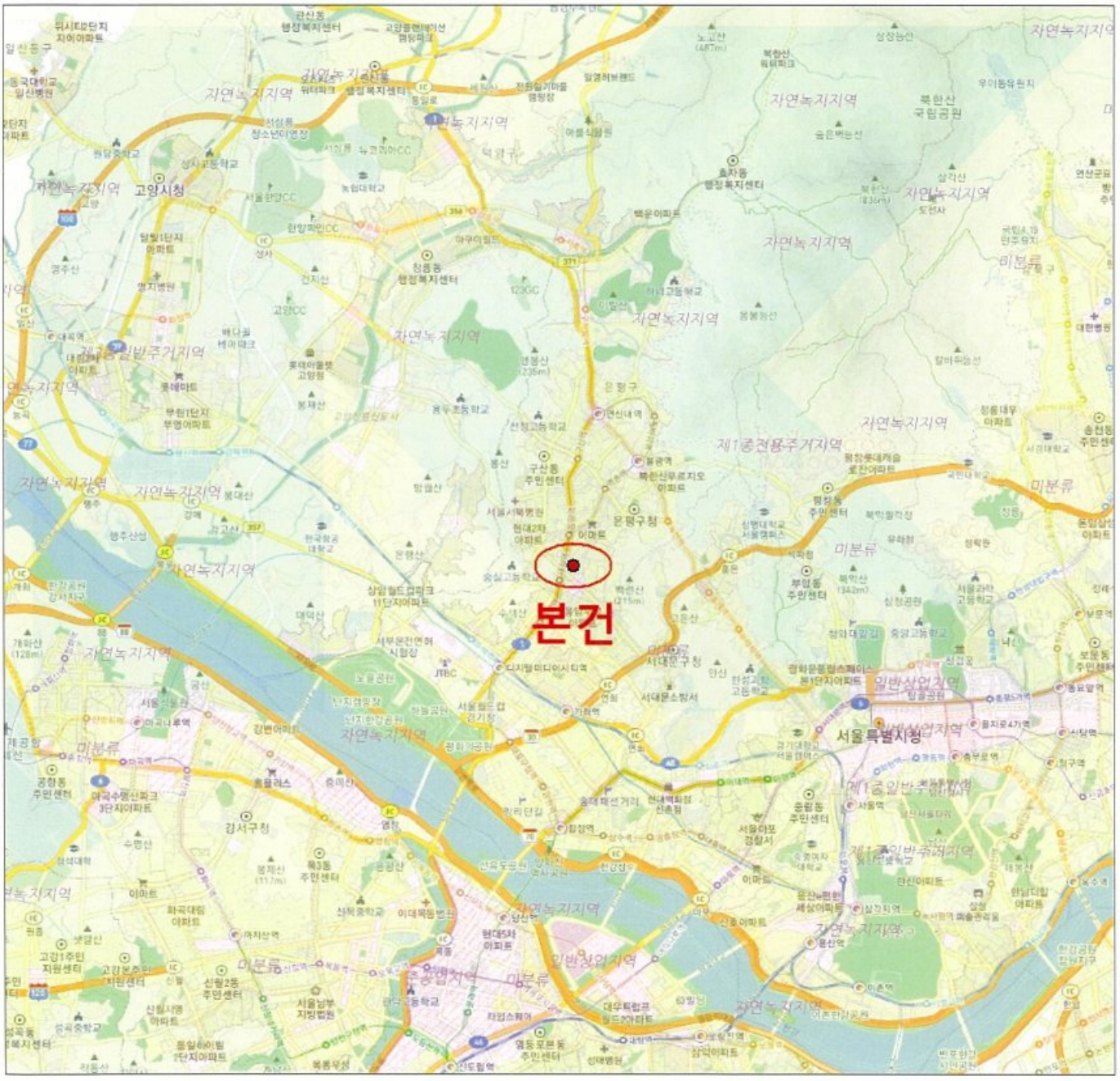
건물의 구조 및 마감재 등	연와조 세멘와즙지붕 1층건으로서, (사용승인일 : 1971.10.14) 외 벽 : 적벽돌 치장쌓기 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 공부상 단독주택 입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	본건 건물에 타법인 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 부합물 및 종물㉠이 소재하나, 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못 하였고, 귀 금고 담당자 요청에 의거 감정평가 외 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다. (후첨: '건물개황도' 참조)
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 일대



KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 581-6



10-230724-233-01-0267

지 적 개 황 도

4

S=1/500



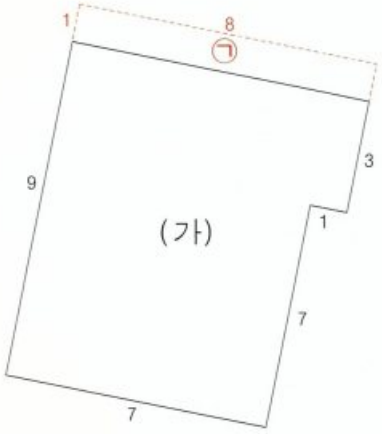
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

S=1/200



면적산출근거

(가) : (9 × 8) - (1 × 7) ≒ 65㎡ (공부면적 : 61.36㎡)

부합물 및 종물

㉠ 기존벽체이용 및 판넬지붕 1층소재(보일러실 및 창고) 약 8㎡

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4



KYUNGIL

사 진 용 지



【주위 전경】



【본 건물 전경】



【본건 출입문】

(2)

서울특별시 은평구 응암동 584-8

경일10-230724-233-02

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김시우 김시우 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 배 태 성 (서명 또는 인)

감정평가액	일십구억사천칠십만일천오백이십원정(₩1,940,701,520.-)			
의 뢰 인	노들새마을금고 이사장	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	노들새마을금고	
소 유 자 (대상업체명)	㈜에스제이앤코리아 (수탁자: 국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작 성 일
		2023.07.25	2023.07.25	2023.07.26

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	250.3	토지	250.3	7,570,000	1,894,771,000
	건물	183.09	건물	183.09	-	45,930,520
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,940,701,520.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '새절역(지하철 6호선)' 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 노들새마을금고의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2023)	비고
1	응암동 584-8	250.3	250.3	대	세로(가)	세장형 평지	단독주택	3종일주	3,421,000	-

■ 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 은평구 응암동 584-8 (도로명주소: 서울특별시 은평구 가좌로10길 5)					
구 조		연와조 (철근)콘크리트,경량철골조지붕					
용도	공부	단독주택					
	현황	단독주택					
연면적(㎡)		183.09	층 수 (지하/지상)	-1/2층	사 용 승인일	1971.10.08 (증축일: 1992.05.15 2001.12.06)	
기타 참고사항		-.					

설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 07월 25일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 07월 25일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건 건물의 내부구조 확인은 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못한 바, 귀 금고 담당자와 협의하여 집합건축물대장상 등록된 건축물현황도(지상1층 및 지상2층) 및 타법인 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 도면(지층)을 기준으로 도시 및 감정평가 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다.

■ 본건 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 증축부분(1층 일부, 2층)은 기존 건물과의 상관관계 등을 감안하여 내용연수 조정 및 관찰감가 하였으니 업무진행시 참고바랍니다.

■ 본건 건물에 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 부합물 및 종물㉠이 소재하나, 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하여 담보 평가서(기준시점 2019-07-05) 기준으로 도시하였고, 귀 금고 담당자 요청에 의거 감정평가 외 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다. (후첨: '건물개황도' 참조)

■ 본 감정평가서는 공매 목적 감정평가로서, 담보 등 다른 목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 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 감정평가법인등이 「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 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 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 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

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

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2023.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)
가	응암동 584-56	127.9	대	3종일주	단독주택	세각(가)	정방형 평 지	3,531,000

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	-0.496 (0.99504)	(1 - 0.00501) × (1 + 0.00006 × 25/30) ≒ 0.99504

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	본건은 표준지대비 접면도로 상태 등 획지조건에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.970	

KYUNGIL

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054 (2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	기준시점	평가목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
1	응암동 427-93	109	대	3종일주 단독주택	정방형 세로(가)	2023.06.14	시가참고 (조세)	7,010,000 (3,250,000)
2	응암동 397-88	75	대	3종일주 주상기타	정방형 세각(가)	2020.01.22	법원경매	6,340,000 (3,312,000)
3	응암동 419-106	116	대	2종일주 단독주택	세장형 중로한면	2022.09.21	법원경매	7,140,000 (3,870,000)
4	응암동 364-2외	171	대	2종일주 단독주택	부정형 소로한면	2021.10.21	시가참고 (조세)	7,510,000 (2,857,000)

※ 사례도면은 후첨 "상세위치도" 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	응암동 107-33	196	대	3종일주 단독주택	가장형 소로각지	2021.08.12	1,465,000,000 (건물포함)	7,470,000 (3,539,000)
비고	- 사례 건물(사용승인일:1977.11.09) 의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. 토지단가 : 1,465,000,000원/196㎡≒7,470,000원/㎡							
B	응암동 364-2외	171	대	2종일주 단독주택	부정형 소로한면	2022.11.24	1,320,000,000 (건물포함)	7,670,000 (3,173,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1978.12.11), 면적 : 161.66㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×2/45≒53,000원/㎡ 건물가격 : 53,000원/㎡×161.66㎡≒8,567,980원 토지가격 : 1,320,000,000원-8,567,980원≒1,311,432,020원 토지단가 : 1,311,432,020원/171㎡≒7,670,000원/㎡							
C	응암동 397-160	96	대	3종일주 단독주택	정방형 세로(가)	2022.06.15	826,500,000 (건물포함)	8,360,000 (3,331,000)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1983.10.19), 면적 : 126.24㎡ 건물단가 : 1,200,000원/㎡×7/45≒186,000원/㎡ 건물가격 : 186,000원/㎡×126.24㎡≒23,480,640원 토지가격 : 826,500,000원-23,480,640원≒803,019,360원 토지단가 : 803,019,360원/96㎡≒8,360,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 및 인근	세로(가)	7,400,000~7,700,000원/㎡	제3종일반주거지역 내
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	서울			은평구			응암동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
주택/단독주택	84.88	85.75	76	72.04	82.10	5	-	-	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	7,010,000	1.00008	1.000	1.112	7,795,744		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.219	2.22
	3,531,000	0.99504	-	-	3,513,486		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 평가사례(1) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2023.06.14 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	0.008	1.00008	2023년 06월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.08	1.00	1.03	1.00	1.00	1.112

표준지는 평가사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

KYUNGIL

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	3,531,000	0.99504	1.000	0.970	2.22	7,565,941	7,570,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	250.3	7,570,000	1,894,771,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	응암동 107-33	196	대	3종일주 단독주택	가장형 소로각지	2021.08.12	1,465,000,000 (건물포함)	7,470,000 (3,539,000)
비고	- 사례 건물(사용승인일:1977.11.09) 의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. 토지단가 : 1,465,000,000원/196㎡≒7,470,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.08.12 ~ 2023.07.25 (서울특별시 은평구 주거지역)	3.238	1.03238	2023년 06월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호 (1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.08	본건은 거래사례 대비 대중교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.97	본건은 거래사례 대비 접면도로상태 등 획지조건에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.985	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	7,470,000	1.000	1.03238	1.000	0.985	7,596,200	7,600,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	250.3	7,600,000	1,902,280,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,894,771,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,902,280,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,894,771,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		서울특별시 은평구 응암동 584-8 (도로명주소: 서울특별시 은평구 가좌로10길 5)				
구 조		연와조 (철근)콘크리트,경량철골조지붕				
용도	공부	단독주택				
	현황	단독주택				
연면적(㎡)		183.09	층 수 (지하/지상)	-1/2층	사 용 승인일	1971.10.08 (증축일: 1992.05.15 2001.12.06)
기타 참고사항		-.				

설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	○	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 · 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집 」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2022년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,341,000	45 (40~50)

KYUNGIL

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	1,200,000	-	1,200,000	39	증축일 1992.05.15
					29	증축일 2001.12.06
					45	-
	2층				29	증축일 2001.12.06
	지층	600,000	-	600,000	45	-
특이사항		증축부분(1층 일부, 2층)은 기존 건물과의 상관관계 등을 감안하여 내용연수를 조정하였습니다.				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되, 기준시점 현재 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일, 증축일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,200,000	1992.05.15	39	8	246,000	관찰감가 적용
			2001.12.06	29	8	331,000	
			1971.10.08	45	8	213,000	
	2층		2001.12.06	29	8	331,000	
	지층	600,000	1971.10.08	45	8	106,000	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	17.43	246,000	4,287,780	증축
		13.04	331,000	4,316,240	증축
		91.04	213,000	19,391,520	-
	2층	50.7	331,000	16,781,700	증축
	지층	10.88	106,000	1,153,280	-
합 계				**45,930,520**	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,894,771,000	-
건 물	45,930,520	-
합 계	**1,940,701,520**	-

KYUNGIL

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 은평구 응암동	584-8	대	3종일주	250.3	250.3	7,570,000	1,894,771,000	
	소 계							₩1,894,771,000	
가	" [도로명] 서울특별시 은평구 가좌로 10길 5	584-8 위지상	주택	벽돌조 (철근)콘크리트, 경량철골조지붕 2층					사용승인일 1971.10.08
				1층	121.51	17.43	246,000	4,287,780	관찰감가 1,200,000 x 8/39 증축
						13.04	331,000	4,316,240	관찰감가 1,200,000 x 8/29 증축
						91.04	213,000	19,391,520	관찰감가 1,200,000 x 8/45
				2층	50.7	50.7	331,000	16,781,700	관찰감가 1,200,000 x 8/29 증축
				지층	10.88	10.88	106,000	1,153,280	관찰감가 600,000 x 8/45
	소 계							₩45,930,520	
	합 계							₩1,940,701,520.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2023. 07. 25

KYUNGIL

토지감정평가요항표

위 치	본건은 서울특별시 은평구 응암동 소재 '새절역(지하철 6호선)' 동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하고 있는 주택지대로서, 인근에 근린생활시설 등이 소재하고 있는 등 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 지하철역(새절역, 6호선)이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 세장형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	기호 1) 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등	벽돌조 (철근)콘크리트, 경량철골조지붕 지하1층/지상2층건으로서, (사용승인일 : 1971.10.08, 증축일: 1992.05.15, 2001.12.06) 외 벽 : 드라이비트 마감 등 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	본건은 공부상 단독주택입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기본적인 위생 및 급·배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	본건 건물에 타법인 담보 평가서(기준시점 2019-07-05)상 부합물 및 종물㉠이 소재하나, 소유자 및 관계인 부재, 폐문 등으로 인하여 확인하지 못하여 담보 평가서(기준시점 2019-07-05) 기준으로 도시하였고, 귀 금고 담당자 요청에 의거 감정평가 외 하였으니 업무 진행시 참고바랍니다. (후첨: '건물개황도' 참조)
임 대 상 황	-.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 일대



KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	서울특별시 은평구 응암동 584-8



10-230724-233-02-0267

지 적 개 황 도

4

S=1/600



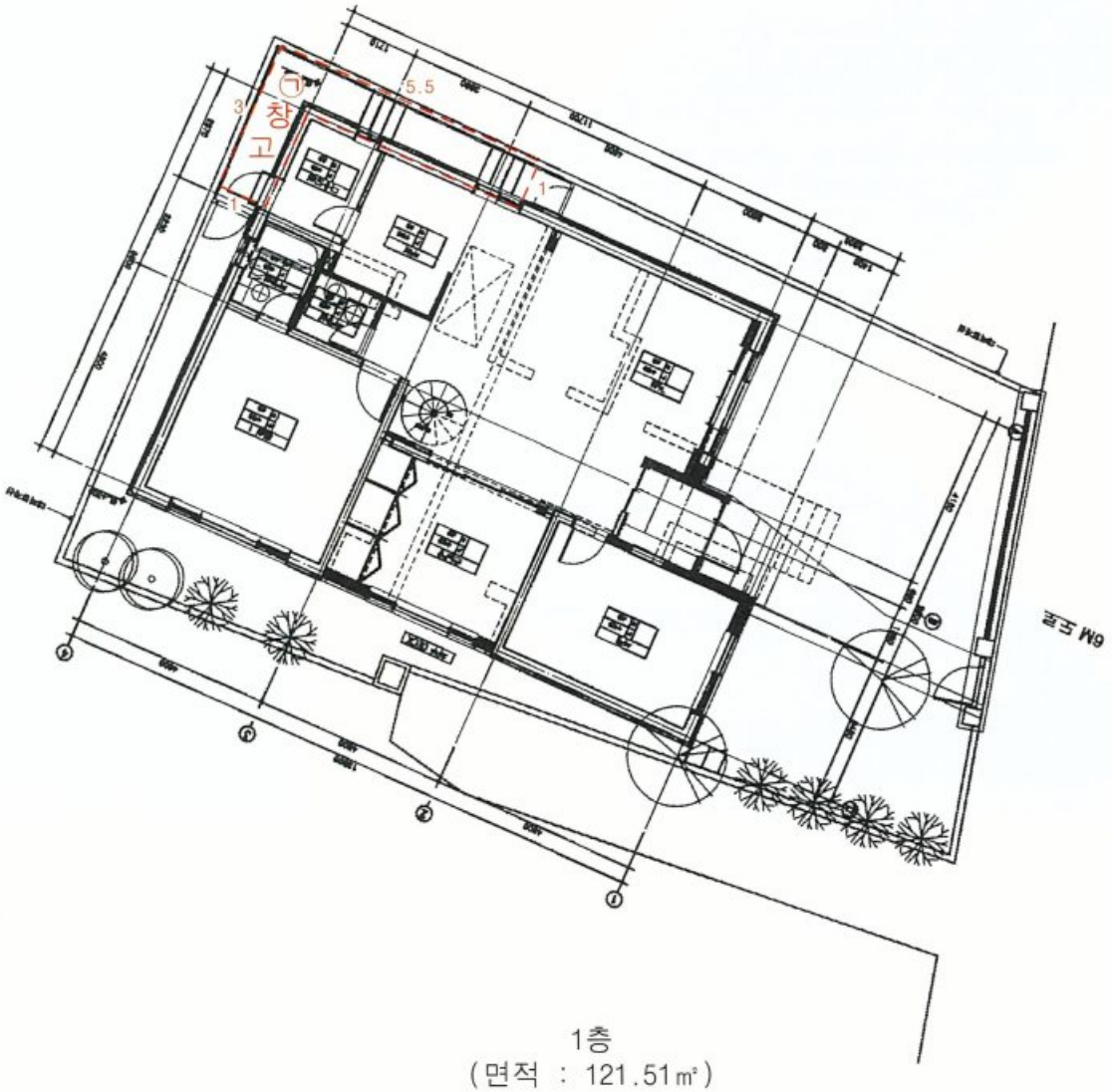
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

KYUNGIL

10-230724-233-02-0267

건 물 개 황 도

4



1층
(면적 : 121.51㎡)

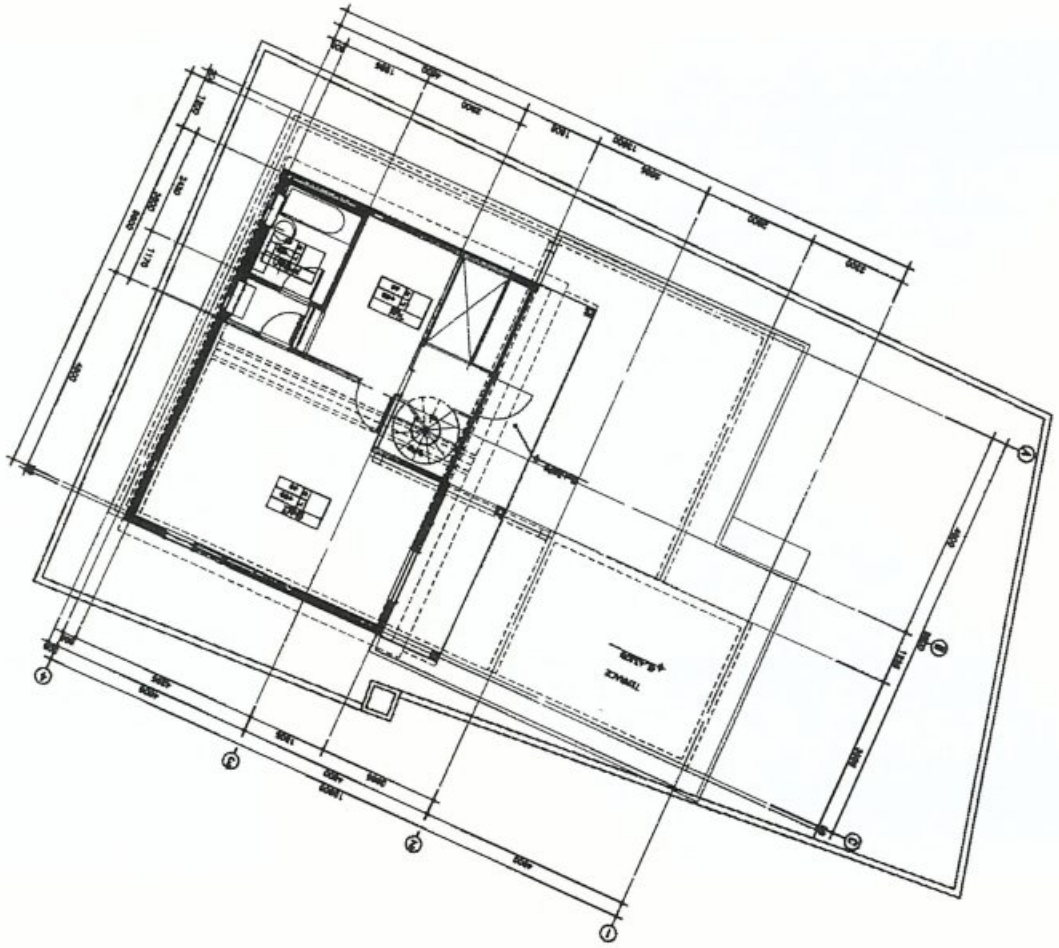
부합물 및 종물

㉠ 알루미늄 샷시조 샷시지붕 1층소재(창고) 약 8.5㎡

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

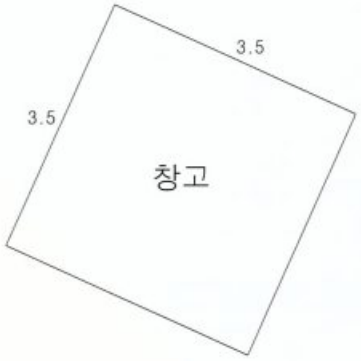


2층
(면적 : 50.7㎡)

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

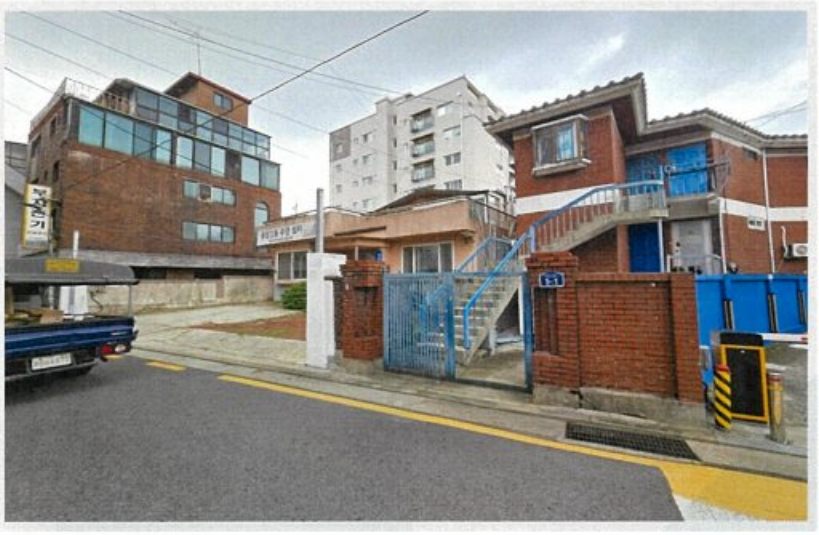


면적산출근거

지층 : 3.5 × 3.5 ≒ 12.25㎡ (공부면적 : 10.88㎡)

KYUNGIL

사 진 용 지



【주위 전경】



【본 건물 전경】



【본건 1층 및 2층 전경】