

감정평가서

감정의뢰인	국제신탁주식회사
건명	서울특별시 동작구 상도동 산65-49외 "토지"
감정서번호	가람 0113-09-00320



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(全載)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





[주]가람감정평가법인

감정평가 가격심사 인증서

인증서 번호 : 2013-03936

심사일자 : 2013.10.01

평가서번호	가람 0113-09-00320	본·지사명	본사
평가의뢰인	국제신탁주식회사	평가목적	채납처분
담당감정평가사	채훈	기준시점	2013.09.25
물건소재지	서울특별시 동작구 상도동 산65-74외		
감정평가액	₩102,757,896,280.-		

본건은 당 법인의 감정평가심사규정 제8조 및 제12조에 의한 복수심사 및 심사 위원회
심사대상 물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 "적정" 의견으로 심사되었음을
확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서는 당 법인의 감정평가심사규정에 의거 공정·적법하게 수행되었기에
본 가격심사인증서를 발행합니다.

(주)가람감정평가법인 대표이사 진현철



(주)가람감정평가법인

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사

蔡

勳



감정평가액	金 壹仟貳拾七億五仟七佰八拾九萬六仟貳佰八拾圓整(₩102,757,896,280.-)					
의뢰인	국제신탁주식회사		감정평가 목 적	구매		
채무자	-		제출처	국제신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	주식회사세아주택 (수탁자:국제신탁주식회사)		기준가치			
			감정평가 조 건	의견란 "1 - 4" 참고		
목 록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조 사 기 간	작성일	
			2013.09.25	2013.09.23 ~ 2013.09.25	2013.09.30	
감 정 평 가 내 용	공 부(公 簿) (의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면 적 (수 량) (㎡)	종 별	면 적(수 량) (㎡)	단 가	금 액
	토지	47,613	토지	46,047.35	-	102,757,896,280
	합 계				₩102,757,896,280	
	이		하	여 백		
심 사 확 인	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		金 得 壽		(인)	



토지 입지분석 및 개별요인 분석표

소 재 지	서울특별시 동작구 상도동 산65-49외
지 리 적 위 치	본 건물은 서울특별시 동작구 상도동 소재 “상도초등학교” 남동측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본 건물 주위는 최근 폐지된 정비구역(상도11구역 주택재개발 예정지역) 및 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 제반 주위여건은 무난한 편임.
교 통 상 황	본 건물 기호 (3), (6), (9), (21), (22)를 제외하고는 본 건물까지 차량 진출입 등은 가능하나 도로망이 부족한 편이며 원거리에 장승배기역(지하철 7호선) 및 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통여건은 무난한 편임.
형 상 지 세 이 용 상 황 접 면 도로상 황	기호(1) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지, 사실상 사도 등으로서 북측으로 10m내외의 도로와 접함. 기호(2) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 남동측으로 6m내외, 북동측으로 2m정도의 도로와 각각 접함. 기호(3) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 북동측으로 2m정도의 도로와 접함. 기호(4) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지, 사실상 사도 등으로서 북측으로 10m내외, 남동측으로 6m내외의 도로와 각각 접함. 기호(5) : 유사사다리형/완경사지의 무허가주택부지, 사실상 사도 등으로서 동측으로 6m내외의 도로와 접함. 기호(6) : 사다리형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 인근토지에 개설된 폭 2m정도의 사실상 사도와 접함. 기호(7) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지로 북서측 및 남서측으로 6m 및 8m내외의 도로와 각각 접함. 기호(8) : 유사사다리형/평지의 현황 “도로”부지임. 기호(9) : 사다리형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 인근토지에 개설된 폭 2m정도의 사실상 사도와 접함. 기호(10) : 삼각형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 인근토지에 개설된 폭 2m정도의 사실상 사도와 접함. 기호(11) : 부정형/평지의 현황 “도로”부지임. 기호(12) : 부정형/평지의 무허가주택부지로 남측으로 10m내외의 도로와 접함. 기호(13) : 삼각형/평지의 무허가주택부지로 남측 및 동측으로 10m 및 6m내외의 도로와 각각 접함. 기호(14) : 유사정방형/완경사지의 무허가주택부지 등으로서 동측으로 10m내외의 도로와 접함. 기호(15) : 부정형/완경사지의 주거나지로 북서측으로 8m내외의 도로와 접함. 기호(16) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지, 사실상 사도 등으로서 남동측으로 8m내외의 도로와 접함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

형 상 지 세 이 용 상 황 접 면 도 로 상 황	기호(17) : 부정형/완경사지의 무허가주택부지, 사실상 사도 등으로서 서측 및 동측으로 8m내외의 도로와 각각 접함. 기호(18) : 삼각형/완경사지의 무허가주택부지로 북서측 및 북동측으로 8m내외의 도로와 각각 접함. 기호(19) : 자루형/완경사지의 현황 “도로”부지임. 기호(20) : 삼각형/완경사지의 무허가주택부지로서 남동측으로 6m내외의 도로와 접함. 기호(21) : 사다리형/완경사지의 무허가주택부지로서 인근토지에 개설된 폭 2m정도의 사실상 사도와 접함. 기호(22) : 사다리형/완경사지의 단독주택부지로서 인근토지에 개설된 폭 2m정도의 사실상 사도와 접함.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사	기호(1,5,9,11,14) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(저축), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(2,4,7,12,13,15,20) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(3,6,10,21,22) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(16) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2012-04-26), 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(17) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2012-04-26), 제2종일반주거지역(7층이하), 도로, 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(18) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임. 기호(19) : 도시지역, 제1종일반주거지역(2012-04-26), 제2종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 학교환경위생 정화구역임.

토지 입지분석 및 개별요인 분석표

공부와의 차이	- 본 건 기호 (1~7, 9, 10, 12~14, 16, 17)은 공부상 지목이 “임야”이나 현황 무허가 주택 부지 등으로 이용 중임. - 본 건 기호 (8, 11)은 공부상 지목이 “임야”이나 현황 “도로”로 이용 중이며 본 건 기호 (19) 토지는 공부상 지목이 “대”이나, 현황 “도로”로 이용 중임. - 본 건 기호 (19)는 공부상 지목이 “대”이나, 현황 “도로”로 이용 중임.
기 타 사 항	본 건 지상에 무허가건축물 등이 다수 소재하나 귀 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 나지상 정하여 토지만을 평가하였으며 본 건 중 일부에 사실상 사도가 개설되어 있으나 이에 구매없이 토지를 평가하였음.
제 시 외 물 건	본건은 2010년 07월 22일 상도11구역 주택재개발 지정이 폐지 결정된 상태로서 기준시점 현재 종전 재개발 진행으로 본건 지상의 건물과 미철거상태인 무허가 주택 및 제시외 건물 등이 소재함.
본 건 전 경	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 동작구 상도동 소재 “상도초등학교” 남동측 인근에 위치하는 토지로서 국제신탁주식회사 소유 토지의 매각(공매)을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지	면적(㎡)		지목	용도지역	2013 개별공시지가 (원/㎡)
		공부	사정			
1	동작구 상도동 산65-49	8,783	8,533.67	임야	2종일주	1,385,000
2	동작구 상도동 산65-52	2,479	2,479.00	임야	2종일주	1,440,000
3	동작구 상도동 산65-53	694	694.00	임야	2종일주	1,440,000
4	동작구 상도동 산65-74	18,971	18,971.00	임야	2종일주	1,440,000
5	동작구 상도동 산65-113	3,523	3,407.71	임야	2종일주	1,300,000
6	동작구 상도동 산65-114	281	271.80	임야	2종일주	1,190,000
7	동작구 상도동 산65-165	1115	1,115.00	임야	2종일주	1,440,000
8	동작구 상도동 산65-170	169	10.54	임야	2종일주	689,000
9	동작구 상도동 산65-171	752	723.19	임야	2종일주	1,240,000
10	동작구 상도동 산65-172	536	515.46	임야	2종일주	1,300,000
11	동작구 상도동 산65-173	400	24.95	임야	2종일주	457,000
12	동작구 상도동 산65-174	443	426.03	임야	2종일주	1,440,000
13	동작구 상도동 산65-175	184	184.00	임야	2종일주	1,510,000
14	동작구 상도동 산65-177	135	8.42	임야	2종일주	1,400,000
15	동작구 상도동 산65-179	323	323.00	임야	2종일주	1,400,000
16	동작구 상도동 산65-189	6,810	6,810.00	임야	1종일주	1,580,000
17	동작구 상도동 산65-190	1,243	1,243.00	임야	1종일주, 2종일주	1,440,000
18	동작구 상도동 210-291	278	48.46	대	2종일주	1,860,000
19	동작구 상도동 210-434	195	33.99	대	1종일주, 2종일주	678,000
20	동작구 상도동 227-25	67	38.58	대	2종일주	1,800,000
21	동작구 상도동 238-42	96	96.00	대	2종일주	1,710,000
22	동작구 상도동 238-43	136	89.56	대	2종일주	1,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 조건

본 건은 2010년 07월 22일 상도11구역 주택재개발 지정이 폐지 결정된 상태로서 기준시점 현재 종전 재개발 진행으로 본건 지상의 건물과 미철거상태인 무허가 주택 및 제시외 건물 등이 소재하나 귀 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 나지상정하여 토지만을 평가하였으며 본 건 중 일부에 사실상 사도가 개설되어 있으나 이에 구매없이 토지를 평가하였음.

5. 감정평가의 방법

가. 본 건의 토지는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련법령에 근거하여 당해 토지와 용도, 주위환경 및 이용가치가 유사한 인근 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로 부터 가격시점까지의 지가변동률을 참작하고 표준지와 대상 토지의 위치·교통·지형·환경·객관적 가치에 영향을 미치는 지역요인 및 개별요인의 우열비교분석 및 인근지의 적정한 토지가격 등을 종합 참작하여 평가하는 비교방식에 의하였음.

나. 본 건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지 중 일부는 수인 공유지분 토지이나 그 위치 및 경계확인이 불가능하여 공유지분 토지는 전체를 기준으로 평가하되 지분비율에 의거 평가액을 결정하였음.

다. 본 건 중 일부 필지가 도시계획도로에 저촉되는 바 도시계획도로 저촉에 따른 공법상 제한 정도를 감안하여 평가하였음.

라. 본 건 기호 (8, 11, 19)는 현황 도로로 이용 중인 바 이를 감안하여 평가하였음.

마. 본 건 기호(19)의 용도지역은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역으로 2개의 용도지역에 걸쳐있으나, 제1종일반주거지역 부분의 면적이 미미한바, 제2종일반주거지역을 기준으로 평가하였음.

바. 본 건 기호(16)의 용도지역은 제1종일반주거지역이나 인근지역에 용도지역이 동일하며 용도, 주위환경, 이용가치가 유사한 표준지가 없는 바 제2종일반주거지역의 표준지로서 용도, 주위환경, 이용가치가 유사한 표준지를 기준으로 평가하되 용도지역 차이에 따른 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 본 건 기호(17)의 용도지역은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역으로 2개의 용도지역에 걸쳐있으나 인근지역에 제1종일반주거지역으로서 용도, 주위환경, 이용가치가 유사한 표준지가 없는 바 제2종일반주거지역의 표준지로서 용도, 주위환경, 이용가치가 유사한 표준지를 기준으로 평가하되 용도지역 차이에 따른 공법상 제한정도를 감안하여 평가하였음.

아. 본 건은 토지만의 의뢰로서 귀 협의 하에 합법적인 건축물 등의 기재는 생략하였음.

6. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 귀 요청에 의거 2013년 09월 25일로 함.

7. 기타 참고사항

가. 본 감정평가는 공매를 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 건 기호 (1~7, 9, 10, 12~14, 16, 17)은 공부상 지목이 “임야”이나 현황 무허가 주택 부지 등으로 이용 중임.

다. 본 건 기호 (8, 11)은 공부상 지목이 “임야”이나 현황 “도로”로 이용 중이며 본 건 기호(19) 토지는 공부상 지목이 “대”이나, 현황 “도로”로 이용 중임.

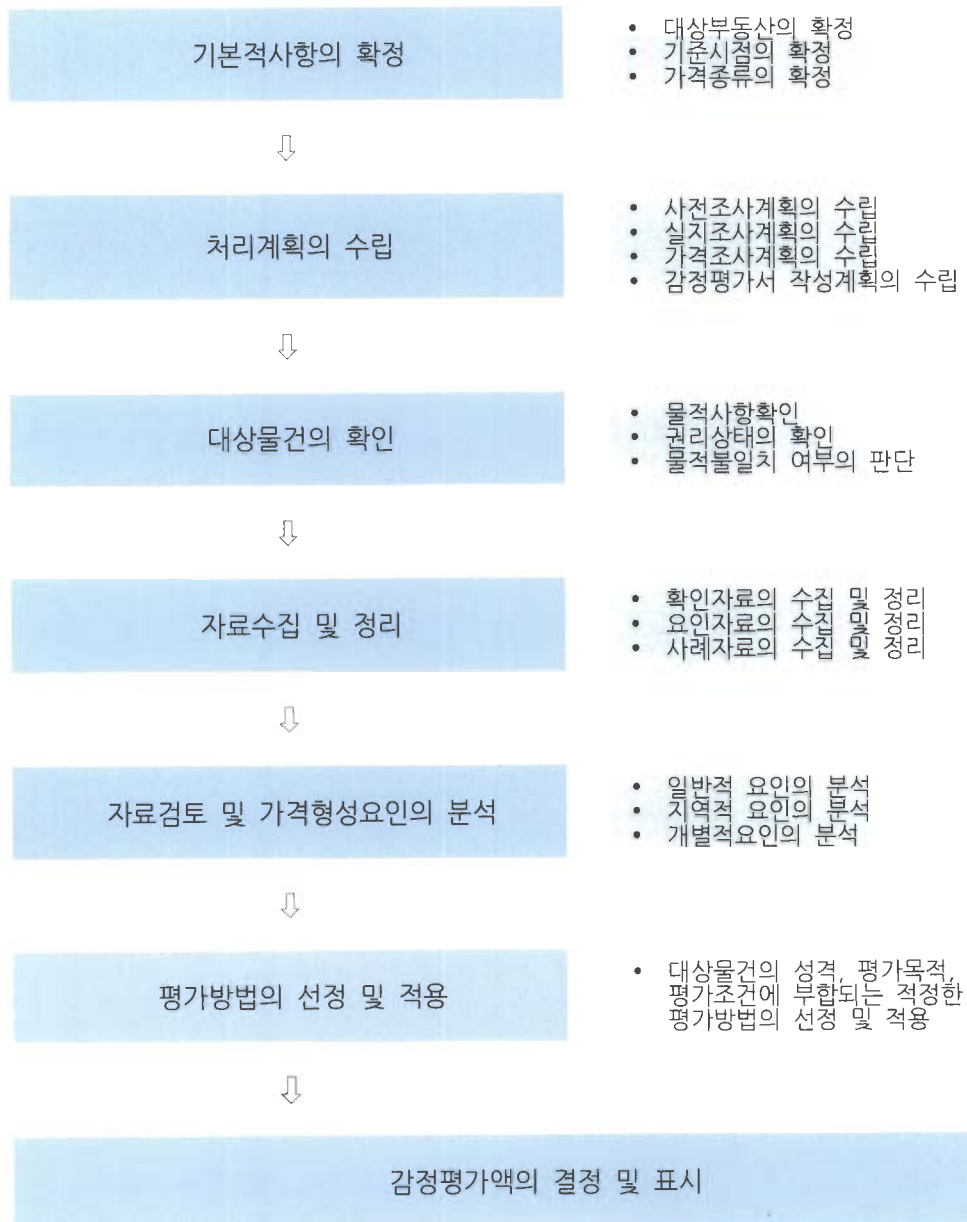
라. 본 건 지상에 무허가건축물 등이 다수 소재하나 귀 요청에 의거 이에 구매됨이 없이 나지상정하여 토지만을 평가하였으며 본 건 중 일부에 사실상 사도가 개설되어 있으나 이에 구매없이 토지를 평가하였는 바 .참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

감정평가의 절차

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



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 산출근거

1. 비교 표준지 선정(국토해양부 자료 기준)

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	지리적 위 치	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	상도동 산65-49	8,783	임야	기존주택지대	주거기타 무허가의	2종 일주	소로 한면	부정형 완경사	1,385,000	본 건 기호 1

※상기 표준지는 전체면적 중 4%가 도시계획도로에 저촉된 상태임.

2. 시점수정

가. 지가변동률(국토해양부 자료 기준)

기 간	용도지역별	비고
	동작구 주거지역	
2013.01.01 ~ 2013.07.31	0.387%	2013년 01월 ~ 07월 지가변동률 누계
2013.07.01 ~ 2013.07.31	-0.057%	2013년 07월 지가변동률
누 계 (2013.01.01 ~ 2013.09.25)	0.284%(1.00284배)	$(1 + 0.00387) \times (1 - 0.00057 \times 56/31) \approx 1.00284$

나. 생산자물가상승률 (기준일 2010년 = 100)

$$\frac{2013년\ 08월}{2012년\ 12월} = \frac{105.81}{105.78} \approx 1.00028$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 적용 시점수정치

결정의견	생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.
적용 시점수정치	1.00284배

3. 지역요인의 비교

결정의견	본 건물은 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

4. 개별요인의 비교

가. 개별요인의 비교항목

- ▶ 가로조건 : 가로의 폭, 구조 등의 상태 등
- ▶ 접근조건 : 상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성 등
- ▶ 환경조건 : 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등
- ▶ 획지조건 : 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사, 접면도로 상태 등
- ▶ 행정조건 : 행정상의 조장 및 규제정도
- ▶ 기타조건 : 장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인의 비교치

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
2	0.95	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	0.979
3	0.90	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	0.927
4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.010
5	0.95	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.969
6	0.88	0.98	1.00	1.02	1.01	1.00	0.888
7	1.00	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	1.030
8	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
9	0.88	1.00	1.00	1.05	0.87	1.00	0.804
10	0.88	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	0.907
11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
12	1.00	1.00	1.00	1.04	1.01	1.00	1.050
13	1.00	1.00	1.00	1.06	1.01	1.00	1.071
14	1.00	1.00	1.00	1.02	0.87	1.00	0.887
15	1.00	1.00	1.00	1.02	1.01	1.00	1.030
16	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
17	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	0.800
18	1.00	1.00	1.00	1.02	1.05	1.00	1.071
19	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
20	0.95	1.00	1.00	1.02	1.05	1.00	1.017
21	0.88	0.98	1.00	1.02	1.05	1.00	0.924
22	0.88	0.98	1.00	1.02	1.05	1.00	0.924

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	검토의견
1	본 건이 비교표준지인 바 개별요인 대등함.
2	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
3	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
4	본 건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
5	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건에서 우세함.(본 건과 비교표준지는 도시계획도로 저촉률이 유사하여 행정적 조건은 대체로 유사함.)
6	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
7	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
8	본 건은 현황 도로로서 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함.
9	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되나 본 건은 대부분이 도시계획도로에 저촉됨)
10	본 건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등 가로조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
11	본 건은 현황 도로로서 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	검토의견
12	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
13	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
14	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건에서 우세하나 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되나 본 건은 대부분이 도시계획도로에 저촉됨)
15	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨)
16	본 건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함. (본건은 제1종일반주거지역, 비교표준지는 제2종일반주거지역임)
17	본 건은 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함. (본건은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역, 표준지는 제2종일반주거지역이며 본 건은 전체가 도시계획도로에 저촉, 표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉됨.)
18	본 건은 비교표준지 대비 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되며 지목이 임야이나 본 건의 지목은 대임)
19	본 건은 현황 도로로서 비교표준지 대비 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 열세함.
20	본 건은 비교표준지 대비 가로폭, 구조 등 가로조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되며 지목이 임야이나 본 건의 지목은 대임)
21	본 건은 비교표준지 대비 가로폭, 구조 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되며 지목이 임야이나 본 건의 지목은 대임)
22	본 건은 비교표준지 대비 가로폭, 구조 등 가로조건, 교통시설과의 접근성 등 접근조건에서 열세하나 형상, 경사 등 획지조건, 행정상의 조장 및 규제정도 등 행정적조건에서 우세함.(비교표준지는 약 4%가 도시계획도로에 저촉되며 지목이 임야이나 본 건의 지목은 대임)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 건설교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두 6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가 전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}$$

다. 그 밖의 요인 보정을 위한 조사, 분석 자료

1) 본 건의 최근 개별공시지가

기호	2013년	기호	2013년
1	1,385,000	12	1,440,000
2	1,440,000	13	1,510,000
3	1,440,000	14	1,400,000
4	1,440,000	15	1,400,000
5	1,300,000	16	1,580,000
6	1,190,000	17	1,440,000
7	1,440,000	18	1,860,000
8	689,000	19	678,000
9	1,240,000	20	1,800,000
10	1,300,000	21	1,710,000
11	457,000	22	1,710,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 호가 수준

용도지역	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
제2종일반주거지역	주거용	세로변	3,100,000~3,400,000	실거래가 및 현장조사등
제2종일반주거지역	주거용	소로변	3,600,000~4,000,000	실거래가 및 현장조사등
장래동향	가격시점 현재 인근지역내 유사 부동산의 거래동향 등은 포함세이며, 향후 상당기간 포함세 수준이 지속될 것으로 판단되나, 본 건 대부분은 임야에 무허가 주택부지로 이용 중인 바, 일반 주택지대 보다 지가 수준이 낮은 것으로 조사됨.			

3) 본 건 평가전례 (한국감정평가협회 자료)

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가(원/㎡)	단가/ 개별지가	기준시점 평가목적
a	상도동 산65-49 본건 기호(1)	2종일주 단독주택 등	소로 한면	8,533.6	2,140,000	1,360,000	1.57	'10.07.22 (일반거래)
b	상도동 산65-113 본건 기호(5)	2종일주 단독주택 등	세로 (가)	3,407.7	2,090,000	1,260,000	1.66	
c	상도동 산65-114 본건 기호(6)	2종일주 단독주택 등	세로 (불)	271.7	1,960,000	1,200,000	1.63	
d	상도동 산65-172 본건 기호(10)	2종일주 단독주택 등	세로 (가)	515.4	2,090,000	1,270,000	1.65	
e	상도동 산65-170 본건 기호(8)	2종일주 도로	-	10.5	690,000	603,000	1.14	
f	상도동 227-25 본건 기호(20)	2종일주 단독주택	세로 (가)	38.5	2,380,000	1,670,000	1.43	
g	상도동 산65-52 본건 기호(2)	2종일주 단독주택 등	세로 (가)	2,479	2,090,000	1,410,000	1.48	
h	상도동 산65-165 본건 기호(7)	2종일주 단독주택 등	소로 각지	1,115	2,310,000	1,410,000	1.64	
i	상도동 210-291 본건 기호(18)	1종일주 단독주택	소로 각지	48.3	2,630,000	1,700,000	1.55	
j	상도동 238-42 본건 기호(21)	2종일주 단독주택	세로 (불)	96	2,280,000	1,550,000	1.47	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가(원/㎡)	단가/ 개별지가	기준시점 평가목적
k	상도동 227-25 본건 기호(20)	2종일주 주거나지	세로 (가)	40.6	2,030,000	1,800,000	1.13	'12.12.28 (담보)
l	상도동 238-43 본건 기호(22)	2종일주 단독주택	세로 (불)	89.6	1,920,000	1,650,000	1.16	
m	상도동 산65-49 본건 기호(1)	2종일주 단독주택 등	소로 한면	8,382.1	1,800,000	1,380,000	1.30	
n	상도동 산65-165 본건 기호(7)	2종일주 단독주택 등	소로 각지	1,115	2,090,000	1,430,000	1.46	
o	상도동 산65-174 본건 기호(12)	2종일주 단독주택 등	소로 한면	426	2,160,000	1,430,000	1.51	

4) 인근 평가전례 (한국감정평가협회 자료)

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가년도 개별지가(원/㎡)	단가/ 개별지가	기준시점 평가목적
p	상도동 279-532	2종일주 단독주택	세각 (가)	96	2,840,000	1,760,000	1.61	'13.02.14 (시가참고)
q	상도동 232-7	2종일주 단독주택	세로 (가)	136	3,500,000	1,810,000	1.93	'12.10.24 (경매)
r	상도동 229-4	2종일주 주거기타	세로 (가)	230	3,170,000	1,930,000	1.64	'13.02.18 (담보)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 매매사례 (등기사항전부증명서 및 국토교통부 자료 기준)

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	도로 조건	토지면적(㎡)	거래가액 (천원)	단가 (원/㎡)	매매 시점	건물의 구조/ 사용승인일
				건물연면적(㎡)				
A	동작구 상도동 236-9	2종일주 단독주택	세로(가)	202	670,000,000	3,317,000	2013.07.01	연와조 '75.06.06
				94.98				
B	동작구 상도동 230-4	2종일주 단독주택	세로(불)	106	290,000,000	2,736,000	2013.02.26	연와조 및 경량철골조 '74.07.09
				118.3				
C	동작구 상도동 210-105	2종일주 단독주택	세로(가)	165	650,000,000	3,939,000	2013.02.23	미상 '74.07.09
				191.1				

사례 A, B, C는 토지와 건물 일괄 매매사례이나 매매당시 건물의 경과연수, 구조, 면적 등을 고려했을 때 건물의 가치가 전체 거래금액에서 차지하는 비중이 현저히 낮아 토지면적만을 기준으로 거래되는 관행을 고려하여 일괄거래가액을 토지면적으로 나눈 단가를 적용하였음.

6) 기타 참고자료 (경매동향-지지옥션 자료 기준)

구분	서울특별시 동작구			비고
	유형별	낙찰율(%)	낙찰가율(%)	
경매동향	단독주택	35.71	75.82	최근 1년 평균

라. 비교사례 기준 그 밖의 요인 보정치의 산출

1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	매매사례 (A)
비교사례 선정의견	상기 인근 매매사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 최근에 거래된 사례로서 평가가격 및 인근 가격수준을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 매매사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 기준 대상 토지가격(대표필지 기호(1) 기준)

사례기호	단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
A	3,317,000	1.00	0.99840	1.000	0.695	2,301,626
사정보정치	본 비교사례는 거래당사자간의 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					
시점수정치	2013.07.01 ~ 2013.09.25까지 용도지역별 지가변동률을 적용하여 산정함.					
지역요인비교	대상 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하여 지역요인이 동일함.					
개별요인비교	대상 토지는 비교사례에 비해 가로의 폭, 구조 등의 가로조건, 인근 교통시설과의 접근성 등의 접근 조건은 우세하나 형상, 경사, 면적 등의 획지조건, 행정상의 조장, 규제 등의 행정조건에서 열세하여 전반적으로 열세함.					

3) 표준지공시지가 기준 그 밖의 요인 보정 전 대상 토지가격(대표필지 기호(1) 기준)

기호	공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	토지가격(원/㎡)
1	1,385,000	1.00284	1.000	1.000	1,388,933

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

기호	①-비교사례 기준가격(원/㎡)	②-공시지가 기준가격(원/㎡)	보정치의 산출(① / ②)
1	2,301,626	1,388,933	1.657

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	본 건 주변의 지가수준, 거래동향, 인근의 매매사례 및 평가전례 등을 종합적으로 참작하고, 시장상황, 장래동향, 및 평가목적(공매) 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.
그 밖의 요인 보정치	1.65

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,385,000	1.00284	1.000	1.000	1.65	2,291,740	2,290,000
2	1,385,000	1.00284	1.000	0.979	1.65	2,243,614	2,240,000
3	1,385,000	1.00284	1.000	0.927	1.65	2,124,443	2,120,000
4	1,385,000	1.00284	1.000	1.010	1.65	2,314,658	2,310,000
5	1,385,000	1.00284	1.000	0.969	1.65	2,220,696	2,220,000
6	1,385,000	1.00284	1.000	0.888	1.65	2,035,065	2,040,000
7	1,385,000	1.00284	1.000	1.030	1.65	2,360,492	2,360,000
8	1,385,000	1.00284	1.000	0.330	1.65	756,274	756,000
9	1,385,000	1.00284	1.000	0.804	1.65	1,842,559	1,840,000
10	1,385,000	1.00284	1.000	0.907	1.65	2,078,608	2,080,000
11	1,385,000	1.00284	1.000	0.330	1.65	756,274	756,000
12	1,385,000	1.00284	1.000	1.050	1.65	2,406,327	2,410,000
13	1,385,000	1.00284	1.000	1.071	1.65	2,454,454	2,450,000
14	1,385,000	1.00284	1.000	0.887	1.65	2,032,773	2,030,000
15	1,385,000	1.00284	1.000	1.030	1.65	2,360,492	2,360,000
16	1,385,000	1.00284	1.000	0.900	1.65	2,062,566	2,060,000
17	1,385,000	1.00284	1.000	0.800	1.65	1,833,392	1,830,000
18	1,385,000	1.00284	1.000	1.071	1.65	2,454,454	2,450,000
19	1,385,000	1.00284	1.000	0.330	1.65	756,274	756,000
20	1,385,000	1.00284	1.000	1.017	1.65	2,330,700	2,330,000
21	1,385,000	1.00284	1.000	0.924	1.65	2,117,568	2,120,000
22	1,385,000	1.00284	1.000	0.924	1.65	2,117,568	2,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	결정가격(원)	비고
1	8,533.67	2,290,000	19,542,104,300	
2	2,479.00	2,240,000	5,552,960,000	
3	694.00	2,120,000	1,471,280,000	
4	18,971.00	2,310,000	43,823,010,000	
5	3,407.71	2,220,000	7,565,116,200	
6	271.80	2,040,000	554,472,000	
7	1,115.00	2,360,000	2,631,400,000	
8	10.54	756,000	7,968,240	현황 도로
9	723.19	1,840,000	1,330,669,600	
10	515.46	2,080,000	1,072,156,800	
11	24.95	756,000	18,862,200	현황 도로
12	426.03	2,410,000	1,026,732,300	
13	184.00	2,450,000	450,800,000	
14	8.42	2,030,000	17,092,600	
15	323.00	2,360,000	762,280,000	
16	6,810.00	2,060,000	14,028,600,000	
17	1,243.00	1,830,000	2,274,690,000	
18	48.46	2,450,000	118,727,000	
19	33.99	756,000	25,696,440	현황 도로
20	38.58	2,330,000	89,891,400	
21	96.00	2,120,000	203,520,000	
22	89.56	2,120,000	189,867,200	
합 계	46,047.36	-	102,757,896,280	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

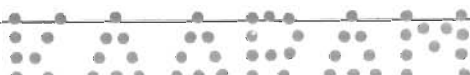
2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

토 지 감 정 평 가 명 세 표

페이지: 1

기호	소재지	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구조	공부면적 (㎡)	사정면적(㎡)	평 가 가 격		비 고
							단 가	금 액	
1	서울특별시 동작구 상도동	산65-49	임야	제2종일반주거지역	8,783	8,533.67	2,290,000	19,542,104,300	
2	동소	산65-52	임야	제2종일반주거지역	2,479	2,479.00	2,240,000	5,552,960,000	
3	동소	산65-53	임야	제2종일반주거지역	694	694.00	2,120,000	1,471,280,000	
4	동소	산65-74	임야	제2종일반주거지역	18,971	18,971.00	2,310,000	43,823,010,000	
5	동소	산65-113	임야	제2종일반주거지역	3,523	3,407.71	2,220,000	7,565,116,200	
6	동소	산65-114	임야	제2종일반주거지역	281	271.80	2,040,000	554,472,000	
7	동소	산65-165	임야	제2종일반주거지역	1,115	1,115.00	2,360,000	2,631,400,000	
8	동소	산65-170	임야	제2종일반주거지역	169	10.54	756,000	7,968,240	현황 도로
9	동소	산65-171	임야	제2종일반주거지역	752	723.19	1,840,000	1,330,669,600	
10	동소	산65-172	임야	제2종일반주거지역	536	515.46	2,080,000	1,072,156,800	
11	동소	산65-173	임야	제2종일반주거지역	400	24.95	756,000	18,862,200	현황 도로
12	동소	산65-174	임야	제2종일반주거지역	443	426.03	2,410,000	1,026,732,300	
13	동소	산65-175	임야	제2종일반주거지역	184	184.00	2,450,000	450,800,000	
14	동소	산65-177	임야	제2종일반주거지역	135	8.42	2,030,000	17,092,600	
15	동소	산65-179	임야	제2종일반주거지역	323	323.00	2,360,000	762,280,000	

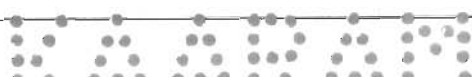


토 지 감 정 평 가 명 세 표

페이지: 2

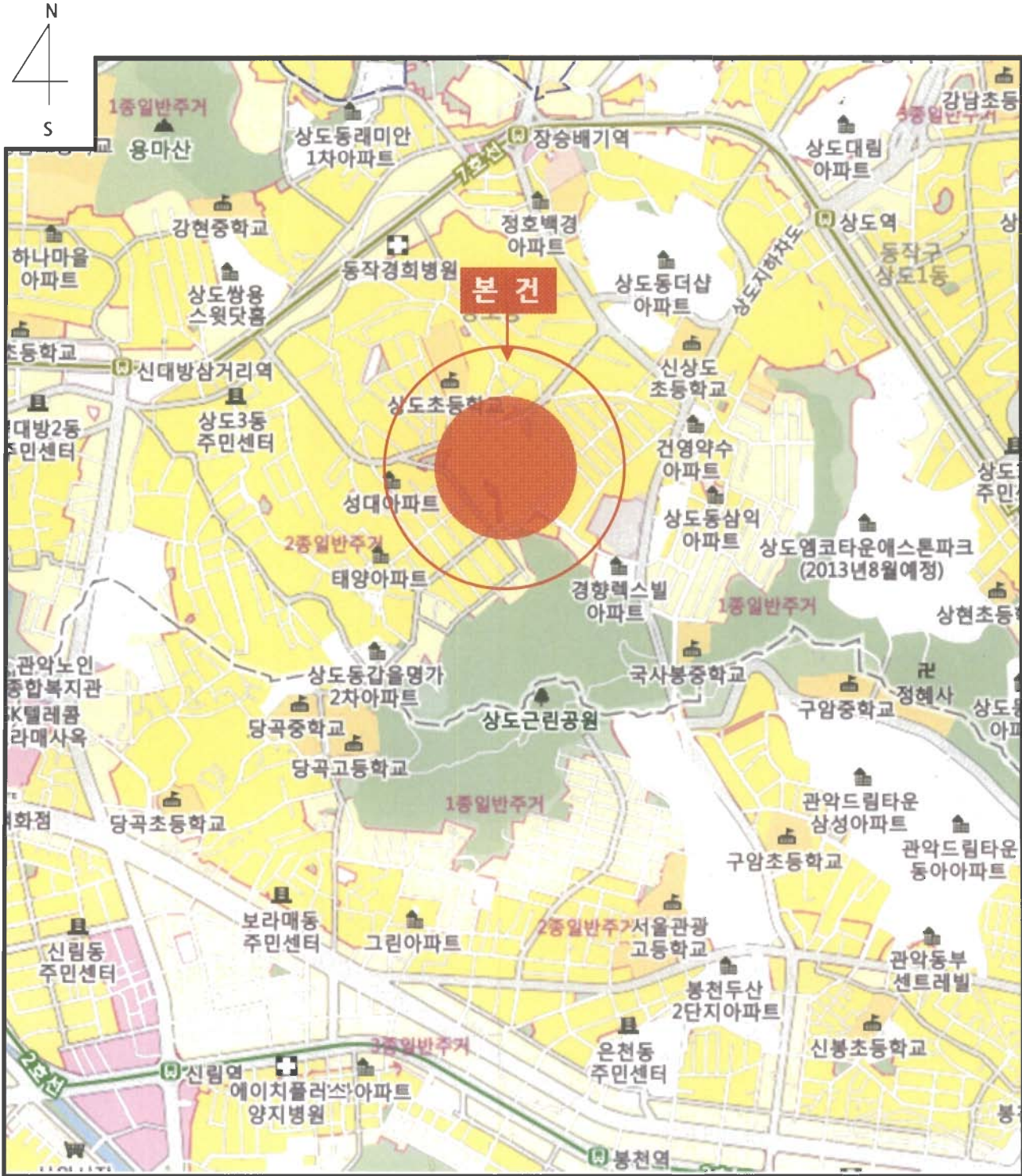
기호	소재지	지 번	지 목 및 용도	용도지역 및 구조	공부면적 (㎡)	사정면적(㎡)	평 가 가 격		비 고
							단 가	금 액	
16	동소	산65-189	임야	제1종일반주거지역	6,810	6,810.00	2,060,000	14,028,600,000	
17	동소	산65-190	임야	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	1,243	1,243.00	1,830,000	2,274,690,000	
18	동소	210-291	대	제2종일반주거지역	278	48.46	2,450,000	118,727,000	
19	동소	210-434	대	제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역	195	33.99	756,000	25,696,440	현황 도로
20	동소	227-25	대	제2종일반주거지역	67	38.58	2,330,000	89,891,400	
21	동소	238-42	대	제2종일반주거지역	96	96.00	2,120,000	203,520,000	
22	동소	238-43	대	제2종일반주거지역	136	89.56	2,120,000	189,867,200	
합 계								₩102,757,896,280.-	

이 하 여 백



광역위치도

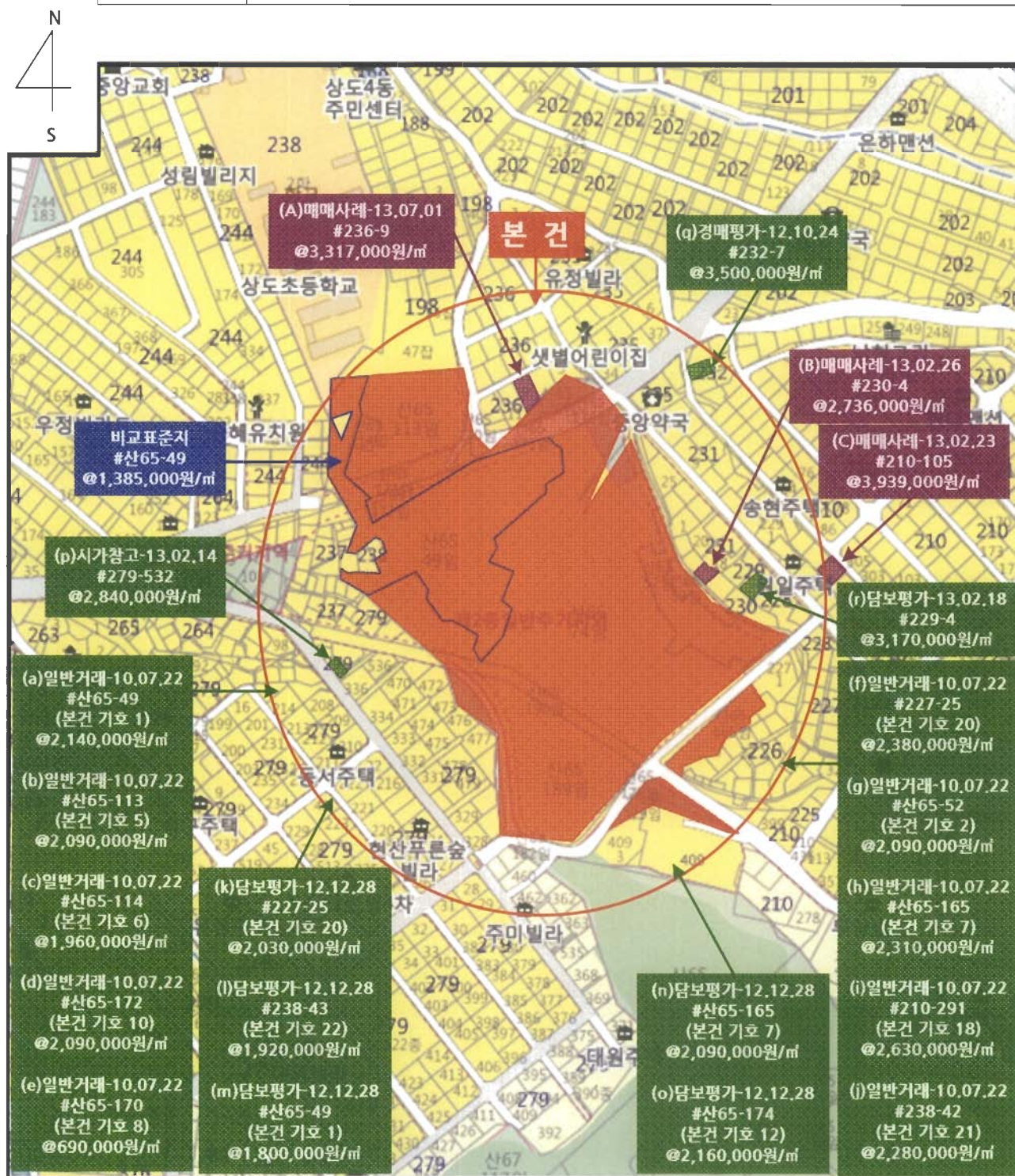
소재지	서울특별시 동작구 상도동 산 65-49외 21필지
-----	-----------------------------



위 치 도

소재지

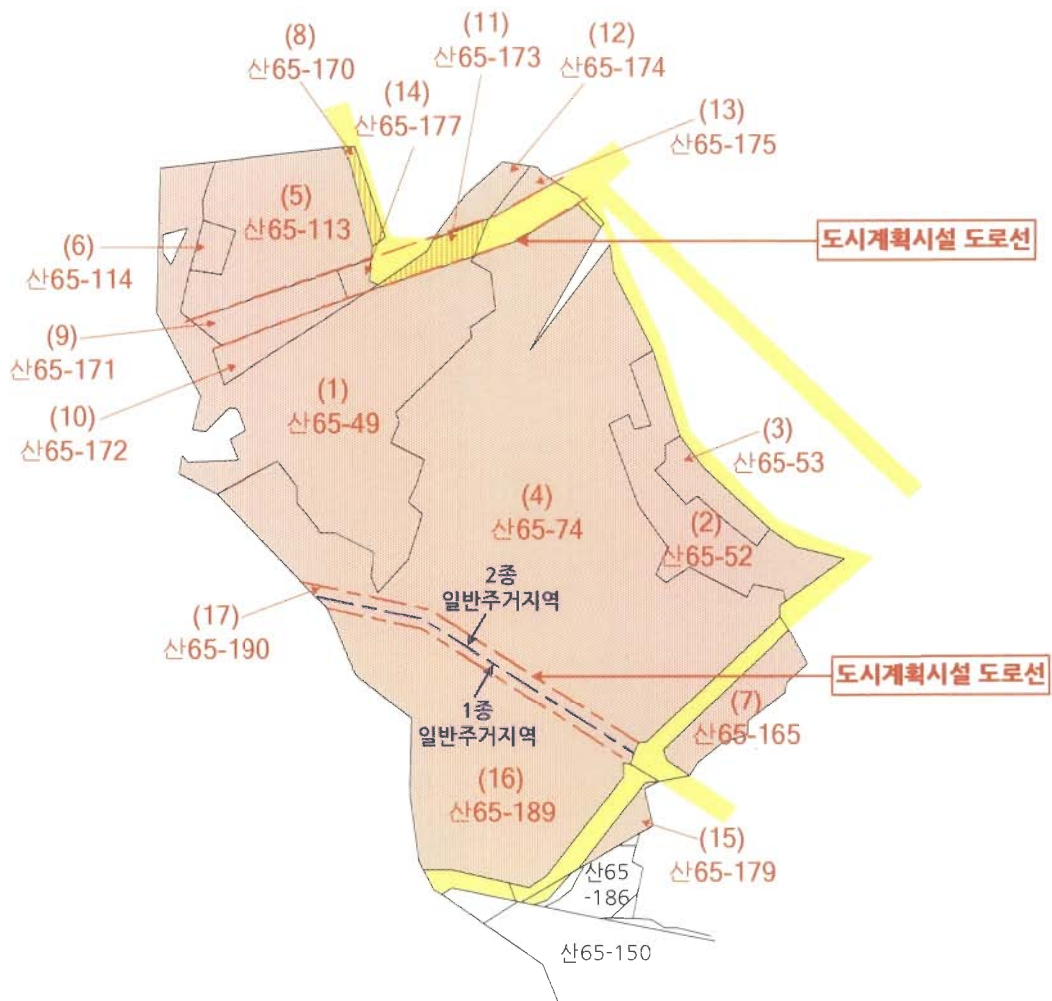
서울특별시 동작구 상도동 산 65-49외 21필지



지 적 도

기호 : ()

N
S = 1/3000
S



범례

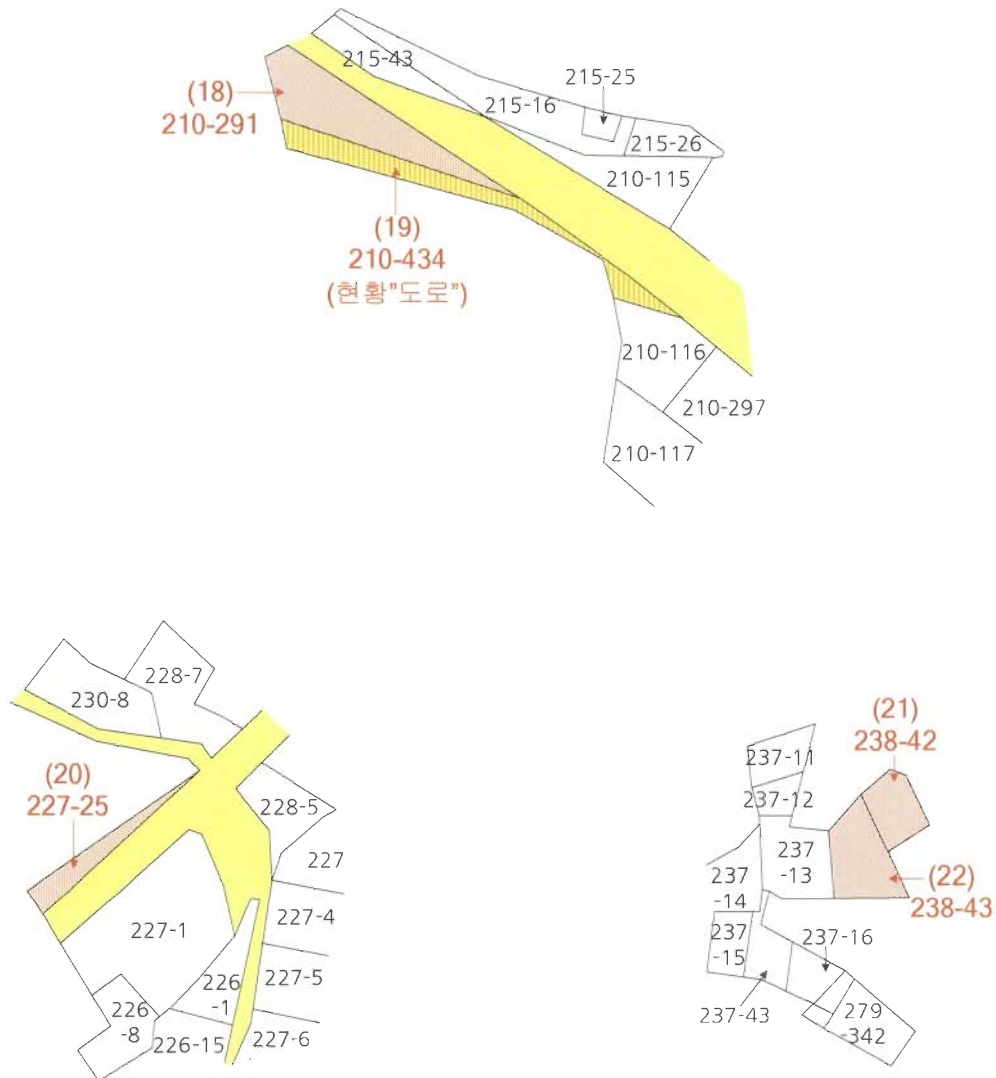
본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
1층	2층	3층	제외의 건물
			건물제외



지 적 도

기호 : ()

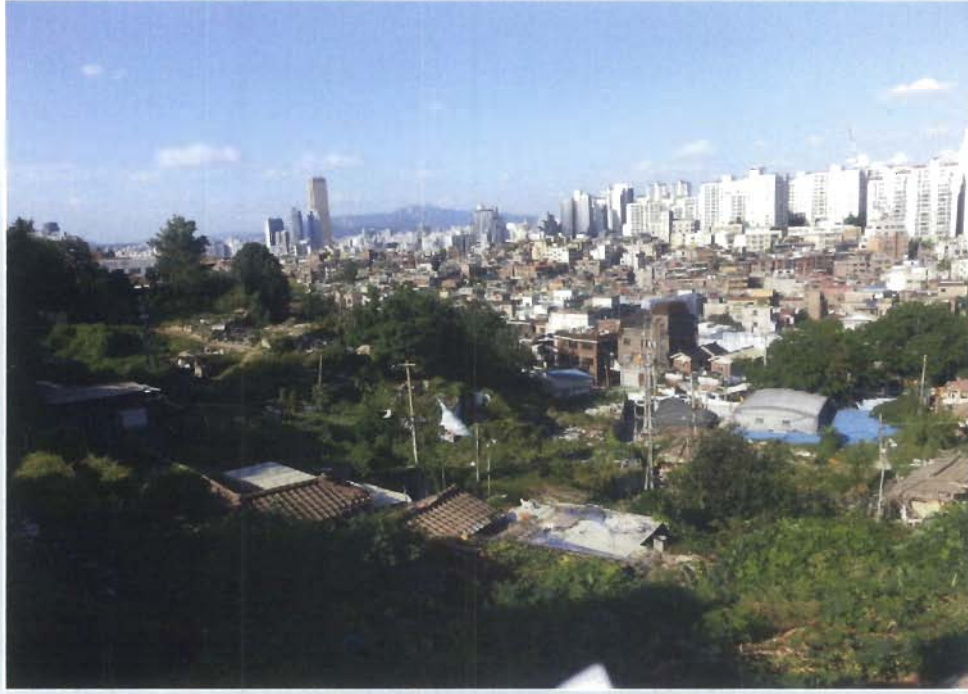
N
S = 1/1200
S



범례

본건	도로	도시계획시설 도로선	용도지역 구분선
1층	2층	3층	제외의 건물
			건물제외

사 진 용 지



【 본 건 전경 】



【 본 건 기호 1 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 2,3 전경 】



【 본 건 기호 4,16,17 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 5,6 전경 】



【 본 건 기호 7 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 8 전경 】



【 본 건 기호 9, 10 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 11, 12 전경 】



【 본 건 기호 13 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 14 전경 】

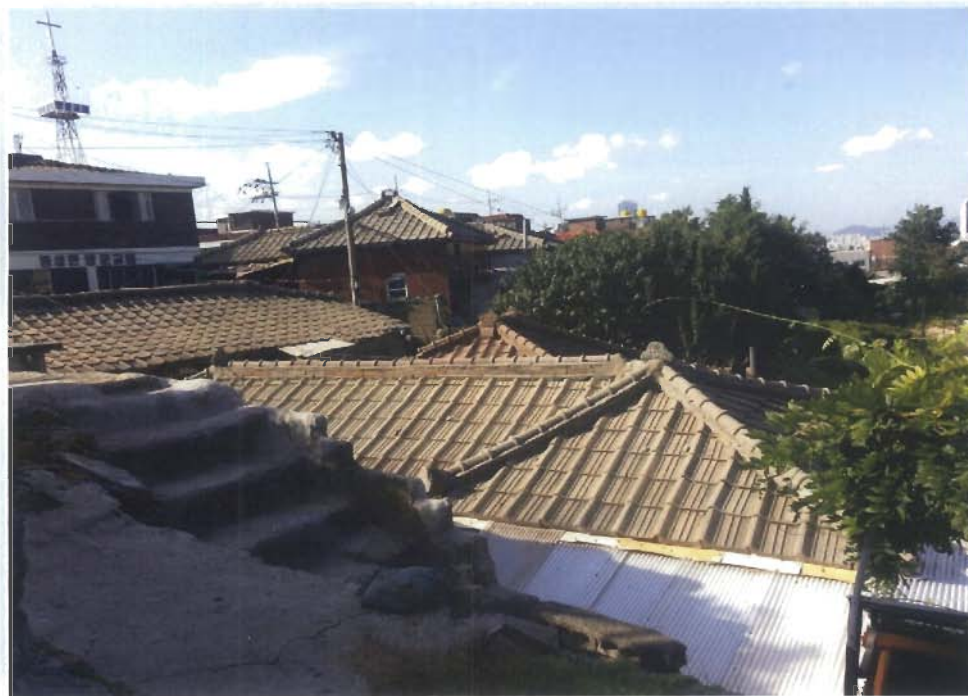


【 본 건 기호 15, 18, 19 전경 】

사 진 용 지



【 본 건 기호 20 전경 】



【 본 건 기호 21,22 전경 】