

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 서울특별시 광진구 화양동 499-51
소재 부동산 감정평가

의뢰인 : 대한토지신탁주식회사

감정평가서 번호 : SK2023-0503-0003

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



(주)세움감정평가법인
SEUM APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.



10550 경기도 고양시 덕양구 삼원로 83, 12층 1228호(원흥동, 광양프린터아밸리6차)

Tel: 070-7701-3919 | Fax : 031-624-3649 |

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(주) 세움감정평가법인 경기지사
지 사 장

서 강 석

서 강 석



| | | | | | | |
|----------------------------|--|----------|-------------|----------------------------|------------|------------------|
| 감정평가액 | 일금 일억오천구백일십이만원정(₩159,120,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대한토지신탁주식회사 | | 감정평가 목 적 | 일 반 거 래 (공 매) | | |
| 제출처 | 대한토지신탁주식회사 | | 기준가치 | 시 장 가 치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 수탁자 대한토지신탁주식회사 | | 감정평가 조 건 | — | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록, 토지등기사항전부증명서 등 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2023.05.08 | 2023.05.03 - 2023.05.08 | 2023.05.08 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿) (의뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 | |
| | 종 별 | 면적 또는 수량 | 종 별 | 면적 또는 수량 | 단 가 | 금 액(원) |
| | 토지 | 18.0 | 토지 | 18.0 | 8,840,000 | 159,120,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩ 159,120,000 .- |
| 심사 확 인 | <p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>이완희</p> | | | | | |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 광진구 화양동 소재 “어린이대공원역(지하철7호선)” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)로서, 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상물건

(1) 토지

| 구분 | 소재지 | 지목 | 공부 면적 (㎡) | 평가 면적 (㎡) | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 용도 지역 | 2023년 공시지가 (원/㎡) |
|----|----------------------------|----|-----------------|-----------------|----------|----------|-------------|----------|------------------------|
| 1 | 서울특별시 광진구 화양동 499-51 | 대 | 18 | 18 | 주거나지 | 세로(가) | 사다리형 평 지 | 3종 일주 | 5,606,000 |

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 5월 8일임.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 실지조사 실시기간은 2023년 5월 3일~2023년 5월 8일이며, 대상 물건의 존재 및 동일성 여부, 대상 물건의 특성, 기타 대상 물건의 가치형성에 미치는 제반사항 등에 대하여 조사·확인하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 시장가치란 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액”을 의미함.

(2) 감정평가조건

해당사항 없음.

6. 감정평가의 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

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

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 일괄 · 구분 · 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

7. 토지 개황

(1) 위치 및 주위 환경

본건 토지는 서울특별시 광진구 화양동 소재 지하철7호선 “어린이대공원역” 남동측 인근에 소재하며, 본건 주위는 근린생활시설, 아파트단지, 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 근린주택 등이 소재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근 도로변에 노선버스정류장 및 북서측으로 지하철7호선 “어린이대공원역”이 소재하여 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 도로상태

본건 토지는 북서측으로 로폭 약 4m내외의 포장도로에 접함.

(4) 형태 및 이용상황

본건 토지는 각각 인접 토지 및 도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서 주거나지로 이용 중임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

| 기호 | 소재지 | 토지이용계획관계 및 공법상 제한 상태 |
|----|-------------------------------|---|
| 1 | 서울특별시 광진구 화양동 499-51 | 도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(최종사항은 성동교육청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> |

(6) 제시외 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이 및 그 밖의 사항

해당사항 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 토지 시산가액의 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산식

공시지가기준법에 의한 시산가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역에 위치하며 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지를 선정
(서울특별시 광진구)

| 구분 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 도로 교통 | 형상 지세 | 용도 지역 | 2023년도 공시지가 (원/㎡) |
|----|---------------|----|-----------|----------|----------|-------------|----------|-------------------------|
| A | 화양동 499-32 | 대 | 132 | 단독 | 세로(불) | 사다리형 평 지 | 3종일주 | 4,597,000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 본 감정평가의 기준시점의 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있는 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

| 시군구 (용도지역) | 산정기간 | 지가변동률 | 비 고 |
|------------------------|--------------------------------|----------|--|
| 서울특별시 광진구 (주거지역) | 2023.01.01. ~ 2023.05.08 | -0.264 % | 2023.01.01 ~ 2023.03.31 : -0.202 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.051 $(1 - 0.00202) * (1 - 0.00051 * 38/31)$ = 0.99736 |

라. 지역요인

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말하며, 지역적 차이에 따른 가치수준의 격차를 보정하는 절차임.

| | |
|----------|-----------------------------------|
| 결정의견 | 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인

개별요인이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인을 비교하여 격차를 보정하는 절차를 말함.

기호(1) / 표준지A

| 조건 | 항 목 | 세 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|--------|--|---|------|-------------------------------|
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭, 포장, 보도 계통 및 연속성 | 1.05 | 비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 우세함. |
| 접근 조건 | 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 | 상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성 | 1.01 | 비교표준지 대비 인근교통시설과의 거리 등에서 우세함. |
| 환경 조건 | 일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등 | 일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도 하수도 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무 특별고압선 등과의 거리 | 1.01 | 비교표준지 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함. |
| 획지 조건 | 면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지 | 0.90 | 비교표준지 대비 면적 등에서 열세함 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등) | 1.00 | 비교표준지 대비 대등함. |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 기타 | 1.00 | 비교표준지 대비 대등함. |

비교치 산정 : $1.05 \times 1.01 \times 1.01 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 \approx 0.964$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28.), 대법원판례(98두6067, 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 지가수준

| 구분 | 용도지역 | 이용상황 | 도로조건 | 지가수준(원/㎡) | 비 고 |
|-------|------|------|-------|-------------------------|-----|
| 본건 인근 | 3종일주 | 주거용 | 세로(가) | 9,000,000 ~ 11,000,000 | - |
| | | 주상용 | 세로(가) | 11,000,000 ~ 13,000,000 | - |

본건 인근지역의 지가수준은 위치, 상업지역중심과의 접근성, 고객의 흐름, 접면도로의 상태 및 형상 등에 따라 다소 차이가 있음.



THE EXPERT GROUP SEUM

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 구분 | 소재지 | 용도 지역 | 지목 | 토지면적 (㎡) | 거래시점 | 거래가액 | 토지단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|----------|----|-------------|------------|---------------------------|-------------------------|----|
| 3 | 화양동 432-5 | 3종일주 | 대 | 99 | 2021.08.27 | 834,000,000 ¹⁾ | 8,036,697 ²⁾ | - |

¹⁾ 연와조 단독주택(지상 2층 지하1층) 127.89㎡ (사용승인일 1990.09.06.) 포함 거래됨.

²⁾ 토지단가산정 : $[834,000,000 - 900,000 \times 15/45 \times 127.89] \div 99 = @8,036,697\text{원}/\text{㎡}$

| | | | | | | | | |
|---|--------------|------|---|-----|------------|-----------------------------|--------------------------|---|
| 4 | 화양동 504-3 | 3종일주 | 대 | 179 | 2021.10.27 | 2,020,000,000 ¹⁾ | 11,007,665 ²⁾ | - |
|---|--------------|------|---|-----|------------|-----------------------------|--------------------------|---|

¹⁾ 연와조 근린생활시설(지상 2층 지하1층) 248.14㎡ (사용승인일 1986.07.08.) 포함 거래됨.

²⁾ 토지단가산정 : $[2,020,000,000 - 900,000 \times 10/45 \times 248.14] \div 179 = @11,007,665\text{원}/\text{㎡}$

(출처: 등기사항전부증명서 등)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \times \text{공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선정

인근평가사례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 인접하며, 평가가격 및 인근 가격 수준을 지지해 줄 수 있어 본건과 비교가능성이 있다고 인정되는 사례를 선정하였음.

| 본건 기호 | 표준지 기호 | 비교사례 선정 |
|-------|--------|---------|
| 1 | A | 거래사례 1 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

| 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 ¹⁾ | 지역요인 ²⁾ | 개별요인 ³⁾ | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 | 보정치 |
|--------|-------------|--------------------|--------------------|--------------------|---------------|-------|------|
| 거래사례 1 | 9,863,756 | 1.00952 | 1.000 | 0.922 | 9,180,962 | 2.002 | 2.00 |
| 표준지 A | 4,597,000 | 0.99736 | - | - | 4,584,864 | | |

사정보정 : 해당사항 없음.

시점수정¹⁾: (서울특별시 광진구 주거지역, 2022.05.03. ~ 2023.05.08) : 0.952 %

지역요인²⁾: 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

개별요인³⁾: 비교표준지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 구조등)에서 열세하고, 획지조건(각지여부 등)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.

| 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조 건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|------|------|------------|------|-------|
| 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 1.00 | 0.922 |

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구분 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------|-------|-------|------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 4,597,000 | 0.99736 | 1.000 | 0.964 | 2.00 | 8,839,618 | 8,840,000 | - |

※ 시산가액은 유효숫자 세자리로 표시함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례 선정

대상과 용도지역이 동일 또는 유사하고 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 본건 가치형성요인과 견주어 비교가능성이 있는 사례로 거래사정이 정상적인 것이라고 인정되는 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

| 본건 | 비교거래사례 |
|----|--------|
| 1 | 4 |

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 의미하며, 비교거래사례는 인근지역의 지가수준, 거래동향 등을 검토할 때 사정개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 별도 사정보정은 고려하지 않았음.

| 비교거래사례 | 사정보정치 |
|--------|-------|
| 4 | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

| 시군구 (용도지역) | 산정기간 | 지가변동률 | 비 고 | |
|------------------------|--------------------------------|---------|--|--|
| 서울특별시 광진구 (주거지역) | 2021.10.27. ~ 2023.05.08 | 3.185 % | 2021.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.402 | |
| | | | 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.379 | |
| | | | 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.375 | |
| | | | 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.616 | |
| | | | 2023.01.01 ~ 2023.03.01 : -0.202 | |
| | | | 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.051 | |
| | | | $(1 + 0.00402 * 5/31) * (1 + 0.00379) * (1 + 0.00375) * (1 + 0.02616) * (1 - 0.00202) * (1 - 0.00051 * 38/31)$ | |
| | | | ≒ 1.03185 | |

라. 지역요인

| | |
|----------------|--------------------------|
| 지역요인 결정에 관한 의견 | 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. |
| 지역요인 비교치 | 1.000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인

| 구분 | 거래 사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 비교치 |
|----|----------|------|------|------|------|-----------|------|-------|
| 1 | 4 | 0.98 | 1.01 | 0.94 | 0.91 | 1.00 | 1.00 | 0.847 |

- 본건 기호(1)은 거래사례4 대비 접근조건(상업 및 교통중심과의 접근성 등)에서 우세하고, 가로조건(도로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 획지조건(면적 등)에서 열세하여, 전반적으로 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | 거래사례 토지단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산가액 (원/㎡) |
|----|-----------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1 | 11,007,665 | 1.000 | 1.03185 | 1.000 | 0.847 | 9,620,445 | 9,600,000 |



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정 및 의견

(1) 토지

가. 시산가액

| 구분 | 공시지가기준법 (원/㎡) | 거래사례비교법 (원/㎡) | 비 고 |
|----|------------------|------------------|-----|
| 1 | 8,840,000 | 9,700,000 | - |

나. 감정평가액의 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액이 평가 사례 및 인근지가 등과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 및 감정평가 목적 등을 고려할 때 적정한 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **“공시지가기준법”에 의한 시산가액으로 결정하였음.** (후첨 “감정평가명세표” 참고)

2. 그 밖의 참고사항

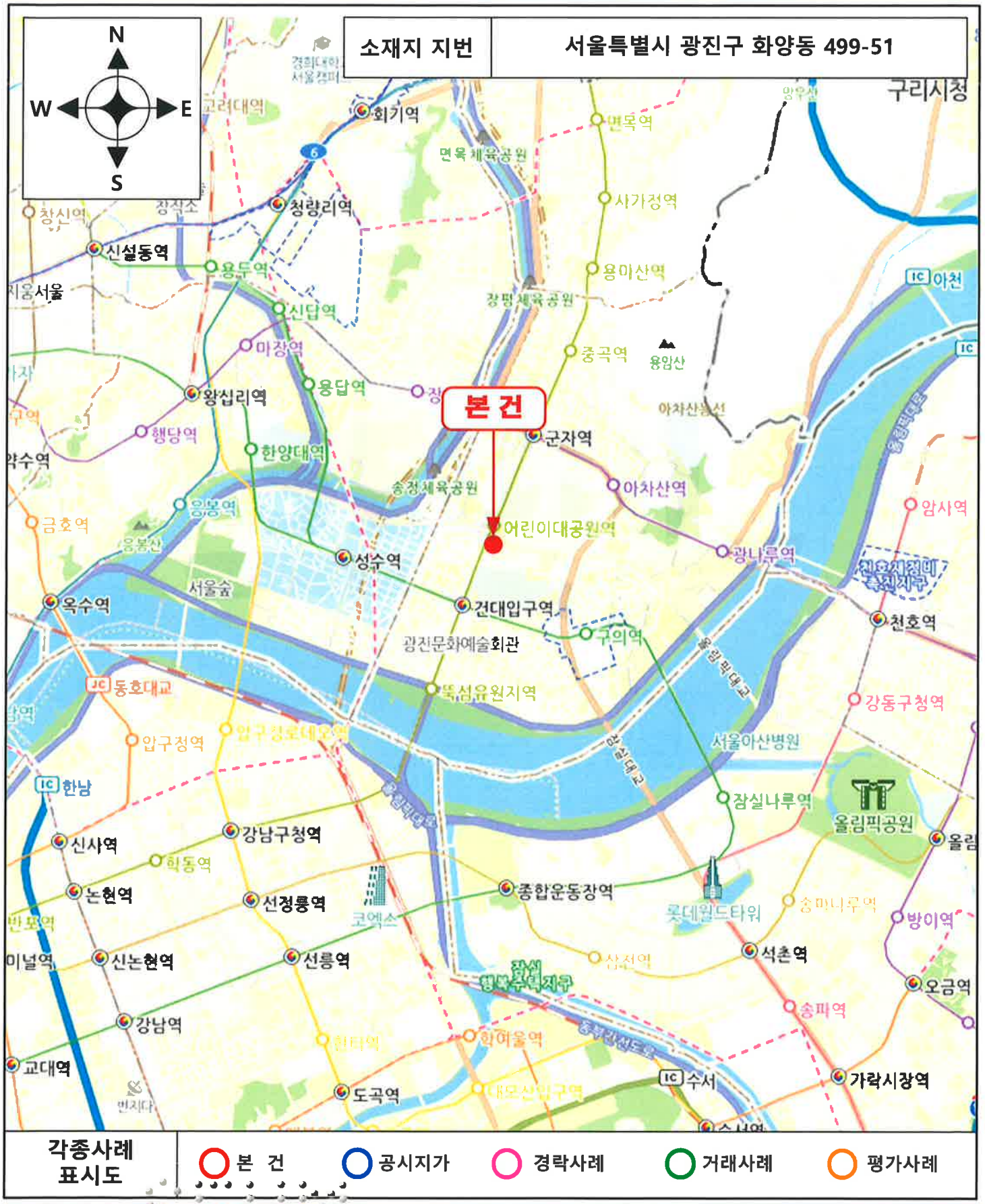
없음.



토지 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 또는 용 도 | 용도지역 또는 구 조 | 면적(m') | | 감정평가액 | | 비 고 |
|----------|---------------------|--------|------------------|-------------------|--------|------|---------------|------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 (원/m') | 금 액 (원) | |
| 1 | 서울특별시 광진구 화양동 | 499-51 | 대 | 3종일반주거지역 | 18.0 | 18.0 | 8,840,000 | 159,120,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩ 159,120,000 .- | |
| 이 하 여 백 | | | | | | | | | |

광역위치도

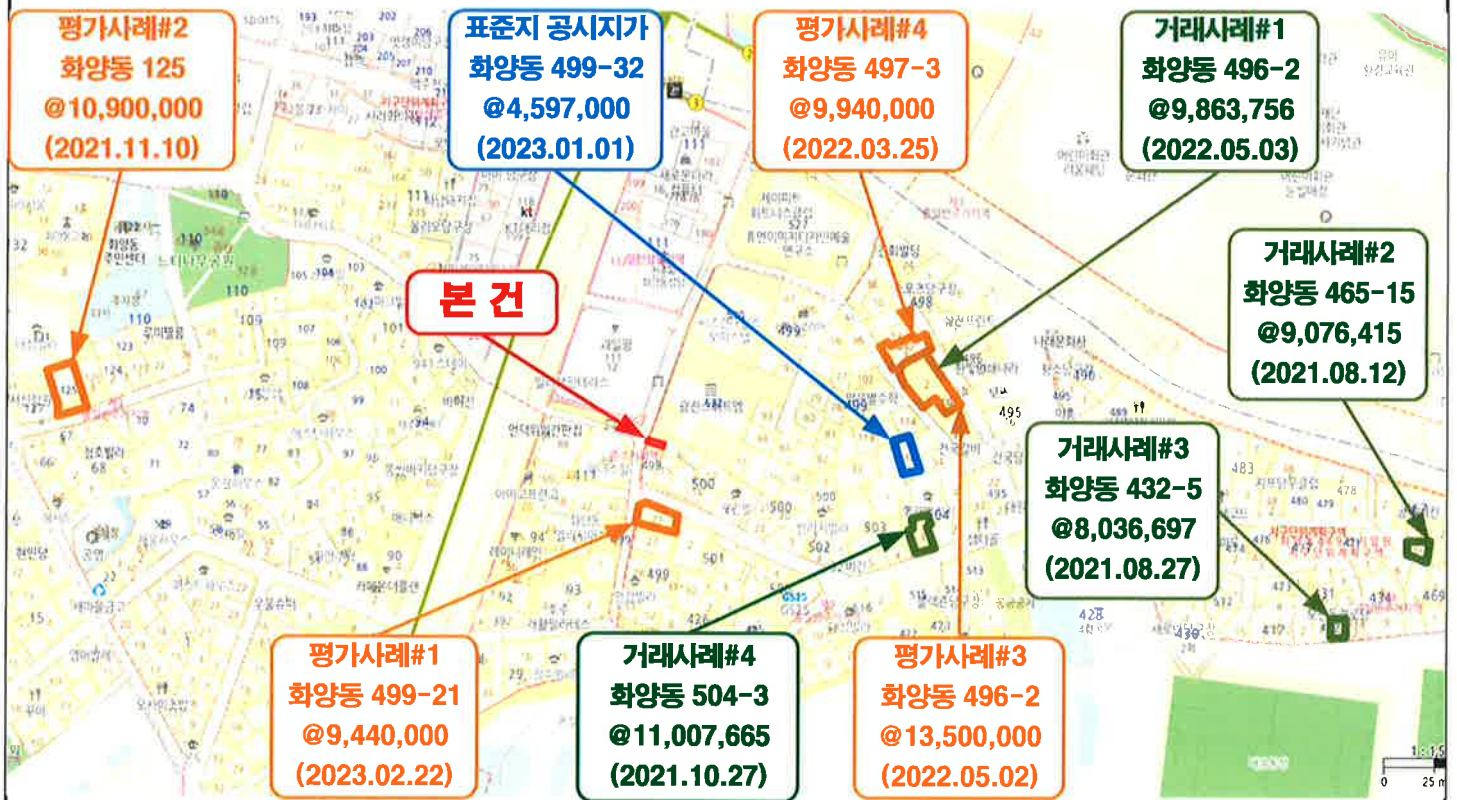


상 세 위 치 도 (2)



소재지 지번

서울특별시 광진구 화양동 499-51



각종사례
표시도



본 건



공시지가



경락사례

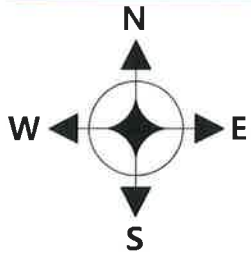


거래사례

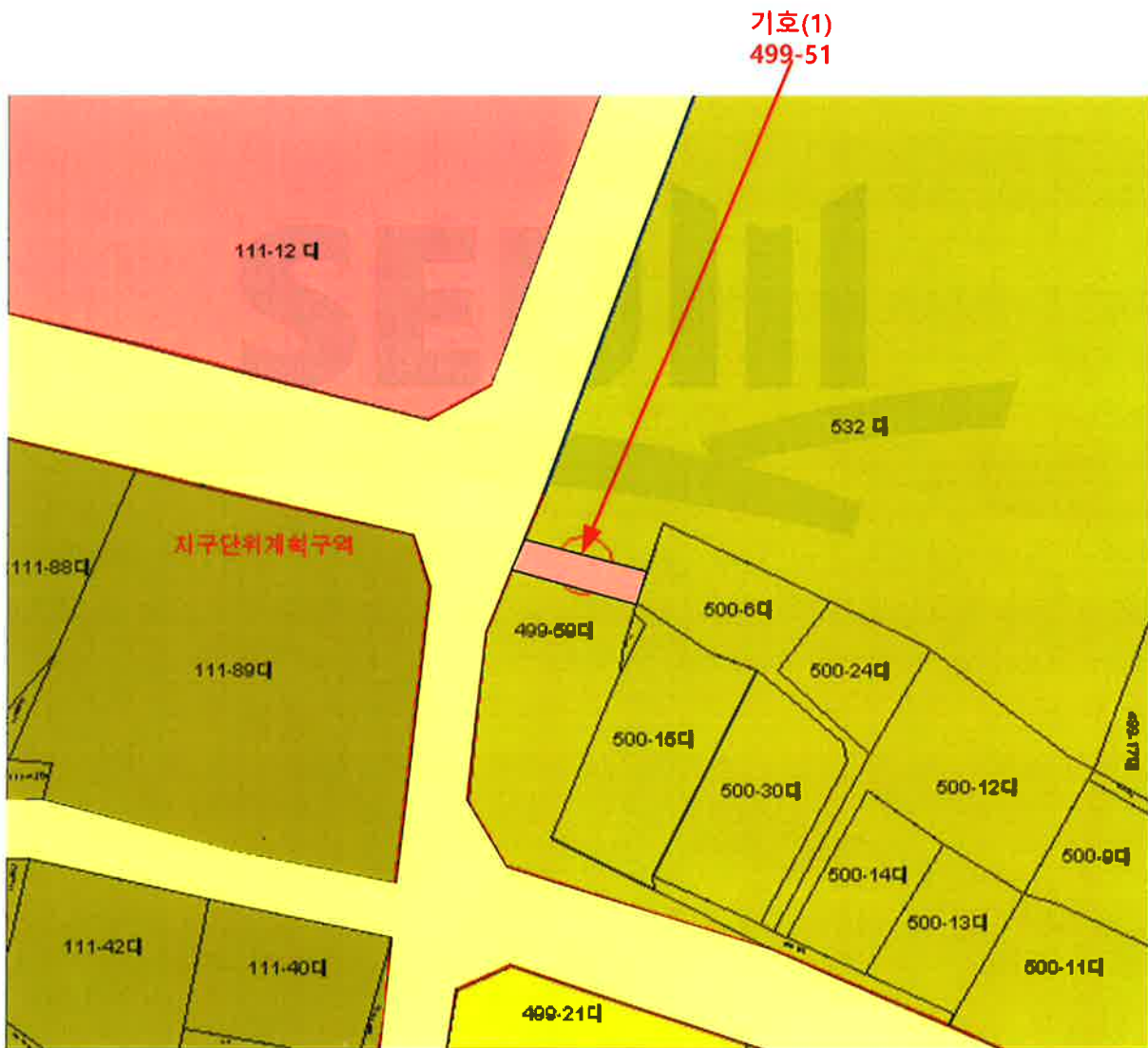


평가사례

지 적 도



S : 1/500



범례

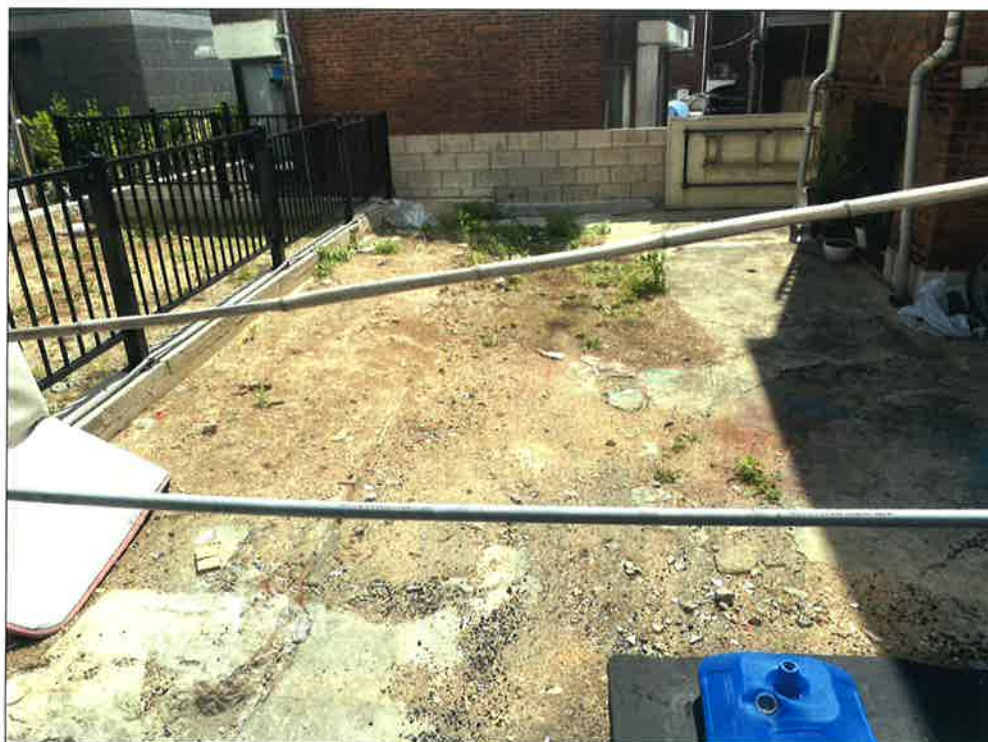
평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

사 진 용 지

Page : 1/2



【 대상물건 499-51번지 】



【 대상물건 499-51번지 】

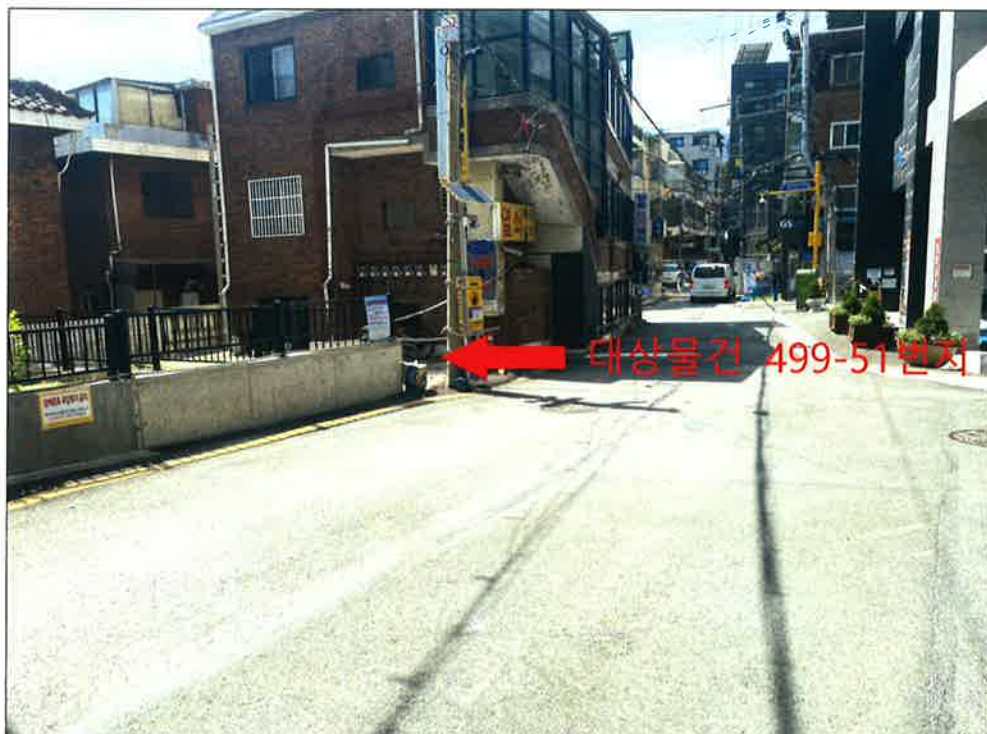


사 진 용 지

Page : 2/2



【 대상물건 북동측 주위환경 】



【 대상물건 남서측 주위환경 】

