

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	최영삼 외 2명 소유물건(2024타경150413)
감정서번호	권익01-241231-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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)감정평가법인 권익

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김재호

(주)감정평가법인 권익 대표이사 김재호 (서명또는인)

감정평가액	일십일억사천팔백일십팔만원정(₩1,148,180,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최영삼 외 2명 (2024타경150413)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.03	2025.01.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	307	토지	307	3,740,000	1,148,180,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,148,180,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 박훈				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 "강서대학교" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 서울남부지방법원의 임의경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

#### (1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 본건 평가의 목적 등을 감안하여 수요성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

#### (2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.01.03.임.

#### (3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.01.03.에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 감정평가방법의 적용

본건 토지는 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점(가격시점)까지의 지가변동률, 생산자물가상승률 및 기타 사항을 참작하고, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황, 인근 토지의 정상적인 가격수준, 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 적정가격으로 평가(공시지가기준법)하였으며, 거래사례비교법에 의해 합리성을 검증하였음.

## 4. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부서류에 의하였음.
- 본건 지상에 소재하는 수종미상의 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매진행 시 이해관계자들은 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	화곡동 42-36	307	대	주거나지	1종일주	세로(가)	사다리 급경사	1,524,000

#### (2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

##### 1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 다음의 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지(A)를 선정함.

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	화곡동 42-31	268	대	주거나지	1종일주	세로(가)	세장형 급경사	1,572,000

##### 2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (가) 지가변동률기준

- 서울특별시 강서구 주거지역 (2024.01.01 ~ 2025.01.03)

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역	2.170%	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.964 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.178 $( 1 + 0.01964 ) * ( 1 + 0.00178 * 34/30 ) \approx 1.02170$

\* 2024년 12월 이후는 미고시되었는바, 직전월인 2024년 11월의 지가변동률을 연장 적용함.

## (나) 생산자물가지수

(한국은행발표 . 2020년=100)

결 정		산출근거			
생산자물가 상승률	1.318%	생산자 물가지수	공시시점 당시 지수	2023.12	117.56
			기준시점 당시 지수	2024.11	119.11
		산 식	$119.11 / 117.56 \approx 1.01318$		

## (다) 시점수정치 결정

생산자물가지수는 국내에서 생산된 모든 재화 및 일부 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계로서, 당해지역의 지가변동 사항을 적절히 반영하지 못하는바, 지가변동률을 시점수정치로 결정함.

용도지역	시점수정치(지가변동률)
주거지역	1.02170(2.170%)

## 3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 인접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인

### (가) 비교항목

조 건	항 목		세 부 항 목
상업지대 주택지대 공업지대	가로조건		가로의 폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성 등
	접근조건	상업지대	상업지역 중심 및 공공시설과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 주차시설의 양부, 교통규제의 정도 등
		주택지대	인근 교통시설과의 접근성, 인근 상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설 과의 접근성 등
		공업지대	도심 및 시장과의 접근성, 교통의 편의성, 물류시설 등과의 접근성 등
	환경조건	상업지대	고객의 유동성 및 적합성, 인근 토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
		주택지대	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
		공업지대	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
	획지조건		면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
농경지대	가로조건		접근도로의 상태, 농로의 폭, 포장 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 등
	환경조건		일조·통풍, 토양·토질, 관계·배수, 재해의 위험성 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 장애물에 의한 장애의 정도, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등
임야지대	가로조건		접근도로의 상태, 임도의 배치, 폭, 포장 등
	접근조건		인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 접근성 등
	환경조건		일조·통풍, 지세·방위, 토양·토질 등
	획지조건		면적, 경사, 형상, 고저, 표고, 경사의 위치 및 굴곡, 토지이용상황 등
	행정조건		용도지역·지구·구역 및 기타 행정상의 규제정도 등
	기타조건		장래의 동향, 기타 가격형성에 영향을 미치는 요인 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 비교내역

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

대상 토지는 비교표준지 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근 지역에 있는 표준지 중에서 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 동일 또는 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률·생산자물가상승률 및 그 밖의 요인을 종합적으로 참작하여 평가하여야 한다. 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토관 58342-471, 1999.06.21), 대법원판례(2003다 38207(2004.05.14), 2002두 5054(2003.07.25)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근 지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 산정방법

기준시점의 표준지가격과 비교사례(평가사례 또는 거래사례) 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 대상지 주변 평가선례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{비교사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 인근 지역 및 동일수급권 내 유사지역 평가사례 등 내역

### 가) 인근 평가사례

기호	소재지	지번	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
1	본	건	대	1종일주	주거나지	3,650,000	2023.05.10	담보
2	화곡동	42-71	대	1종일주	단독주택	3,970,000	2024.12.20	경매
3	화곡동	42-27	대	1종일주	단독주택	3,770,000	2022.05.12	경매
4	화곡동	42-58	대	1종일주	단독주택	3,730,000	2022.08.21	경매
5	화곡동	42-35	대	1종일주	주거나지	3,680,000	2023.06.15	담보
6	화곡동	42-133	대	1종일주	주거나지	3,660,000	2023.04.14	담보
7	화곡동	952-5	대	1종일주	단독주택	3,890,000	2023.08.07	시가참고

(출처: 감정평가사협회 감정평가정보센터 등)

### 나) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	화곡동 1128-24	1종일주 대	773,000,000 원 (@5,848,388원/㎡)	2024.05.10 1983.10.15	129㎡ 141.33㎡	-
	의견	건물내역 : 연와조 스라브층 2층 주택, 1층 64.23㎡, 2층 64.23㎡, 지하실 12.87㎡ 건물금액 : $\{1,200,000 \times (64.23 + 64.23) + 1,000,000 \times 12.87\} \times (5/45) = 18,558,000$ 원 토지단가 : $(773,000,000 - 18,558,000) \text{원} \div 129 \text{㎡} \approx @5,848,388 \text{원/㎡}$				
#2	화곡동 959-32	1종일주 대	900,000,000 원 (@4,895,383원/㎡)	2023.09.26 1994.01.11	155.1㎡ 270.1㎡	-
	의견	건물내역 : 철근콘크리트조 및 연와조 평스라브지붕 3층 다가구용 단독주택 1층 79.56㎡, 2층 70.92㎡, 3층 46.48㎡, 지하층 69.54㎡, 옥탑층 3.6㎡ 건물금액 : $\{1,300,000 \times (79.56 + 70.92 + 46.48) + 1,100,000 \times 69.54 + 700,000 \times 3.6\} \times (21/50)$ $= 140,726,040$ 원 토지단가 : $(900,000,000 - 140,726,040) \text{원} \div 155.1 \text{㎡} \approx @4,895,383 \text{원/㎡}$				

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (라) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

비교표준지와 인근 지역에 위치한 상기 평가사례, 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 "기호 2"를 선정하여 그 밖의 요인 보정률을 산정함.

## (마) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가) 비교표준지(A) 와 평가사례(2)

구 분	평가선례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/㎡)	3,970,000	1,572,000	-
시 점 수 정1)	1.00089	1.02170	-
지 역 요 인2)	1.000	-	-
개 별 요 인3)	0.924	-	-
산정가격(원/㎡)	3,671,545	1,606,112	-
격 차 율	$\frac{3,671,545}{1,606,112}$	≒ 2.286	-

※ 1) 시점수정 : 서울특별시 강서구 주거지역(2024.12.20. ~ 2025.01.03.) : 1.00089

※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근 지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※ 3) 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.10	1.00	1.00	0.84	1.00	1.00	0.924

표준지(A)는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(경사도 및 토지 조성 정도 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근 지역의 평가사례 및 거래사례를 기준으로 한 표준지공시지가와의 격차 수준 및 지가수준 등을 종합적으로 분석·검토하고, 인근 지가와의 가격균형 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 보정함.

기타요인 보정치 산정	결정
2.286	2.28

## 6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	원/㎡						
1	A	1,572,000	1.02170	1.000	1.020	2.28	3,735,175	3,740,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 거래사례 비교법에 의한 토지가격 산정

### 1) 비교거래사례의 선정

본건 인근 지역에 위치하며, 본건과 용도지역, 이용상황 및 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 "기호 #2"를 선정함.

### 2) 사정보정

거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나, 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 사정보정이라 하며, 상기 채택된 사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래로 판단되어 사정보정은 불필요한 것으로 판단하였음.(1.00)

### 3) 시점수정

- 서울특별시 강서구 주거지역

거래사례 기호	기 간	지가변동률(%)
#2	2023.09.26 ~ 2025.01.03	1.02994(2.994%)

### 4) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 지리적으로 근접하고 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	#2	1.00	0.95	1.00	0.82	1.00	1.00	0.779

대상 토지는 거래사례 대비 접근조건(편익시설과의 접근성 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등에서 우세하나, 경사도 및 토지 조성 정도 등에서 열세하여, 종합적으로 열세함.)에서 열세함.

## 6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
1	4,895,383	1.00	1.02994	1.000	0.779	3,927,680	3,930,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

### 1) 토지 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	3,740,000	3,930,000	-

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격이 유사하여 본건 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 결정함.

### 2) 감정평가액 결정

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	3,740,000	307	1,148,180,000	-

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 강서구 화곡동	42-36	대	제1종 일반주거지역	307	307	3,740,000	1,148,180,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,148,180,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "강서대학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독 주택, 다세대주택, 아파트 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 사다리형의 급경사 토지로서, 주거나지상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 북서측 및 남동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망), 원추표면구역(원추표면), 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

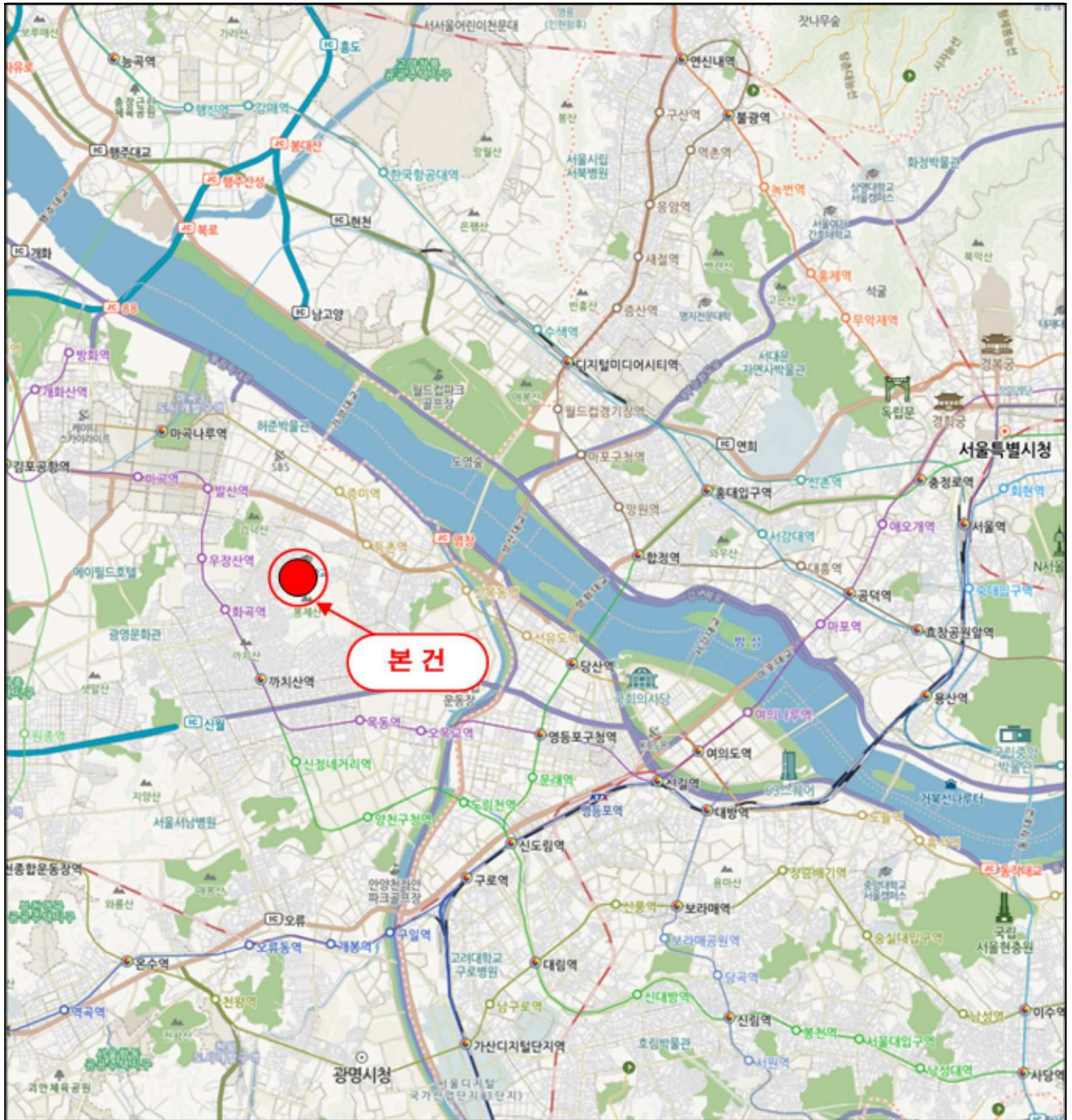
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 지상에 소재하는 수종미상의 임목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 42-36
-----	---------------------



# 상세위치도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 42-36



# 지 적 개 황 도

