

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황인숙 소유물건(2025타경8888)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: 250310-01

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.

HK감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
방 현 재

감정평가액	이십이억이천삼백오십칠만이천삼백오십원정(₩2,223,572,350.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황인숙 (2025타경8888)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.13	2025.03.11 ~ 2025.03.13	2025.03.14		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	233	토지	233	9,430,000	2,197,190,000
	건물	105.55	건물	105.55	177,000	18,682,350
	제시외건물	(97)	제시외건물	97	-	7,700,000
<b>합계</b>					<b>₩2,223,572,350</b>	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 정안균					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 금천구 가리봉동 소재 "영일초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 서울남부지방법원(2025타경8888)의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치(『감정평가에 관한 규칙』 제5조 - 시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토하여야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가업자는 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여(缺如)되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 감정평가조건

### 1) 개요(『감정평가에 관한 규칙』 제6조 - 현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성 요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가 할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 의뢰인이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토하여야 한다. 다만, 제2항 제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 2) 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건 없음.

## 3. 기준시점

### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

기준시점이란 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제2호에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하는 것으로 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 "기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다."에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 13일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 03월11일 ~ 2025년 03월13일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 토지의 감정평가방법

가) 본 건 토지에 대한 감정평가는 다양한 감정평가 방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이를 위한 방법으로

① 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 대상토지와 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 감정평가방법인 『공시지가기준법』,

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『거래사례비교법(비교방식)』,

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ③ 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『원가법(원가방식)』,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 『수익환원법(수익방식)』 등이 있음.

나) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』)

### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 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 감정평가업자는 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 본 건 감정평가에 적용한 감정평가방법

- ① 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가) 에서는 “감정평가업자는 법(『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』) 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.”라고 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 대상물건에 적용하는 주된 방법과 다른 감정평가 방법

본 건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아닌바 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 『원가법(원가방식)』을 적용하지 않으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 추정하는 것은 감정평가 목적을 고려할 때 부적절하여 『수익환원법(수익방식)』을 적용하지 아니함.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 『거래사례비교법(비교방식)』으로 산정한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 다. 건물의 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용함을 원칙으로 하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제5호 "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 본건 건물은 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 유용성, 유지·관리상태 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제12호)하여 본건 대상 건물의 가액을 산정 하였음.

다만, 감가수정은 건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법 및 관찰감가법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 5. 그 밖의 사항

① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장 및 귀 제시목록 등에 의거하였음.

② 본건 건물에는 후첨 "건물개황도 등"에 제시한 바와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하며 (현장조사시 임차인이 설치하였다고 주장하고 있으나, 정확한 소유관계는 불분명함), 개략적인 면적을 기준으로, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제15조에 의거 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개요

### 1. 토지

[ 서울특별시 금천구, 토지이용계획확인서 등 ]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형 상 지 세	개별공시지가 (2024년, 원/㎡)	비고
2	가산동 4-22	대	233	2층 일주	상업용	중로 각지	사다리 완경사	4,207,000	-

### 2. 건물

[ 서울특별시 금천구, 건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

일련 번호	소재지	층별	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자 (증축일자)	비고
1	가산동 4-22 (벚꽃로 56길8)	1층	근린생활시설	세멘부력조	105.55	1970.09.20	-
합 계					105.55		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지평가액 산출 근거

### 1. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

#### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출방법

"공시지가기준법"이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제9호)으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

#### 나. 비교표준지 선정

[ 공시기준일 : 2025.01.01. 서울특별시 금천구 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	가산동 32-71	대	201	2종 일주	주상용	중로 한면	사다리 평지	4,081,000	-

본건 감정 평가에 적용할 비교 표준지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등을 종합적으로 고려하되, 표준지 "가"를 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점 수정

### 1) 자가변동률

조사.발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사.발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

구분	산정기간	자가변동률	비 고
서울특별시 금천구 (주거지역)	2025.01.01 ~ 2025.03.13	0.244% ( 1.00244 )	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.105  $( 1 + 0.00105 ) * ( 1 + 0.00105 * 41/31 )$ $= 1.00244$

### 2) 생산자물가상승률

[ 출처 : 한국은행 경제통계시스템 ECOS ]

기준시점	생산자물가지수 (총지수) (2015년=100)			생산자물가상승률
공시기준일				
2025.03.13	a	2025년 01월	120.18	a/b = 1.00552
2025.01.01.	b	2024년 12월	119.52	

### 3) 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 자가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 당해 지역의 자가변동 추이가 적절히 반영된 자가변동률을 시점수정치로 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 지역요인 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.  
(지역요인비교치 = 1.000)

## 다. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

-주택지대-

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
		면적, 접면너비, 깊이
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	부정형지, 삼각지, 자루형획지
		방위, 고저 등
		접면도로 상태
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	가	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	<b>1.082</b>
본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.								

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

## 라. 그 밖의 요인

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 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 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 가격 자료

### 가) 인근 유사부동산의 거래사례

[ 서울특별시 금천구, 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	가산동 42-○○	대	2종 일주	960,000,000	2021-05-13	116	8,275,862	토지건물 거래사례
	- 건물내역 : 벽돌구조, 숙박시설, 사용승인일: 1974.09.28							
	- 사용승인일 등 고려 토지만의 거래사례로 판단함.							
B	가리봉동 2-○	대	2종 일주	530,000,000	2023-11-08	79	6,344,993	토지건물 거래사례
	- 건물 내역 : 벽돌구조, 단독주택, 사용승인일 : 1991-08-13							
	- 토지 단가 : $(530,000,000 - (800,000 * 13 / 45) * 124.38) / 79 \approx 6,344,993$							

### 나) 인근 유사부동산의 감정평가전례

[ 서울특별시 금천구, 감정평가정보검색(KAPAHUB)]

기호	소재지	용도 지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비 고
a	가산동 32-○○	2종 일주	대	2024-02-27	8,610,000 (평균단가)	시가 참고	-
b	가산동 4-○○	2종 일주	대	2022-08-17	9,240,000	가사 소송	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 그 밖의 요인 산정식

기준시점에서의 [비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 가액]과 [비교표준지 공시지가를 시점수정한 가액]을 비교하여 그 밖의 요인을 산정함.

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{비교사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치} * \text{지역요인} * \text{개별요인(표준지/비교사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정치}}$$

#### 나) 비교 사례 선정

상기의 가격 자료 중 비교적 최근의 평가전례로서, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치적·물적 유사성 등이 인정되는 다음을 비교사례로 선정함.

[ 출처 : 감정평가정보검색(KAPAHUB)]

기호	소재지	용도지역	지목	기준시점	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	비고
a	가산동 32-○○	2종 일주	대	2024-02-27	8,610,000 (평균단가)	시가 참고	표준지 (가)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 가 : 평가전례 a

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 산정치	
	공시지가							
비교전례 기준 비교표준지 가격	8,610,000	주1) -	주2) 1.01518	주3) 1.000	주4) 1.000	8,740,700	≒ 2.137	
시점 수정한 비교표준지 가격	4,081,000	-	1.00244	-	-	4,090,958		
비교사례 기준 표준지가액 산출근거	주1) 사정보정	감정평가 전례로서 사정보정 없음.						
	주2) 시점수정	서울특별시 금천구 주거지역 지가변동율 (2024.02.27 ~ 2025.03.13.) :1.01518						
	주3) 지역요인	비교표준지와 전례는 인근지역 또는 동일수급권 유사지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
	주4) 개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		비교표준지는 비교전례 대비 대등함.						

라) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근지역의 평가 전례 및 거래사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 적절한 평가를 위하여 비교표준지의 공시지가를 그 밖의 요인으로 보정할 필요가 있다고 판단되므로, 산정된 격차율을 참작하여 비교표준지 공시지가를 상향 보정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 산정치	결정
가	2종일주	2.137	<b>2.13</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 공시지가기준법에 의한 시산가액

표준지공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지의 시산가액을 산정함.

일련 번호	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (원/m <sup>2</sup> )
2	4,081,000	1.00244	1.000	1.082	2.13	9,428,266	<b>9,430,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 · 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나, 정상적인 것으로 보정 가능한 상기의 거래사례 중 다음을 비교사례로 선정하였음.

[ 서울특별시 금천구, 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

일련 번호	소재지	지목	용도 지역	거래가액 (원)	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	가산동 42-○○	대	2종 일주	960,000,000	2021-05-13	116	8,275,862	토지건물 거래사례
	- 건물내역 : 벽돌구조, 숙박시설, 사용승인일: 1974.09.28							
	- 사용승인일 등 고려 토지만의 거래사례로 판단함.							

### 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 의미함. 상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점 수정

당해지역의 지가변동 추이가 적정 반영된 지가변동률을 기준으로 시점 수정치를 결정함.

구분	산정기간	지가변동률	비 고
서울특별시 금천구 주거지역	2021.05.13 ~ 2025.03.13	7.730% ( 1.07730 )	2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.288 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.310 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.309 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.338 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.361 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.398 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.424 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.388 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.754 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.311 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.486 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.105  $( 1 + 0.00288 * 19/31 ) * ( 1 + 0.00310 ) * ( 1 + 0.00309 ) * ( 1 + 0.00338 ) * ( 1 + 0.00361 ) * ( 1 + 0.00398 ) * ( 1 + 0.00424 ) * ( 1 + 0.00388 ) * ( 1 + 0.02754 ) * ( 1 + 0.00311 ) * ( 1 + 0.01486 ) * ( 1 + 0.00105 ) * ( 1 + 0.00105 * 41/31 ) \approx 1.07730$

※ 조사.발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사.발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

## 라. 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.  
(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교 항목

-주택지대-

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
2	A	1.05	0.95	1.03	1.05	1.00	1.00	<b>1.079</b>
	본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통성 등), 환경조건(토지의 이용상황 등), 획지조건(접면 도로의 상태 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성)등에서는 열세함.							

※ 누계치 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례 기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
2	A	8,275,862	1.000	1.07730	1.000	1.079	9,619,917	<b>9,620,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시산가액 조정 및 의견

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액	거래사례비교법에 의한 시산가액
2	9,430,000	9,620,000

### 나. 토지평가액의 결정

감정평가목적, 감정평가 대상토지의 특성, 인근 유사토지의 거래사례 및 감정평가전례, 거래사례비교법에 의한 시산가액 등을 고려할 때, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 이를 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	면 적(m <sup>2</sup> )		토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
2	233	233	9,430,000	2,197,190,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물평가액의 산출근거

### 1. 재조달원가

본 건 건물에 대한 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합 참작하여 결정하였음.

#### 가. 건물신축단가표(건축물 표준단가 참고자료)

[ 출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2024년, 원/m<sup>2</sup> ]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
4-1-2-5	점포및상가	조적조(시멘트벽돌),목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	864,000	45 (40~50)
4-1-2-5	점포및상가	조적조(시멘트블록),목조지붕틀 소골슬레이트잇기	5	833,000	40 (35~45)

#### 나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 건축물 표준단가 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감재 수준, 기본설비 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층별	용도	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1층	근린생활시설	세멘부력조	800,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가 결정

재조달원가는 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가 등을 고려하여 결정하였음.

일련번호	층별	용도	구조	재조달단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	1층	근린생활시설	세멘부력조	800,000	보정단가포함

## 2. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층별	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수	경과연수		잔존연수	잔존가치율	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효					
1	1층	800,000	45	54	44	10	10/45	177,778	<b>177,000</b>	-

## 3. 건물평가액의 결정

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"으로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련번호	층별	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비고
1	1층	105.55	<b>177,000</b>	18,682,350	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항의 개별물건기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액 등을 합산하여 결정함.

일련 번호	구분	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
2	토지	233	9,430,000	2,197,190,000
1	건물	105.55	177,000	18,682,350
㉠,㉡	제시외 건물	(97)	-	7,700,000
합 계				2,223,572,350

# 토지건물 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 금천구 가산동 [도로명주소] 서울특별시 금천구 벚꽃로56길8	4-22	근린생활 시설	세멘벽돌조 세멘기와지붕 단층	105.55	105.55	177,000	18,682,350	800,000 x 10/45 관찰감가
2	동소	4-22	대	제2종일반 주거지역	233	233	9,430,000	2,197,190,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,215,872,350</b>	
㉠	[제시외건물] 동소	4-22 위지상	작업실	철파이프조 천막지붕	(94)	94	80,000	7,520,000	관찰감가
㉡	동소	4-22 위지상	창고	판널조 판널지붕	(3)	3	60,000	180,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩7,700,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩2,223,572,350.-</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 금천구 가리봉동 소재 "영일초등학교" 서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)으로서, 주위는 각종 근린생활시설 및 다세대주택, 단독주택 등으로 이루어진 지역임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량의 출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 1,7호선 (가산디지털단지역) 등이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 로폭 약 16m내외, 북동측으로 로폭 약 8m내외의 도로에 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역(진입표면구역)<공항시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도 : 해발 194m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3313)관할)<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구(2020-11-30)<철도안전법>, 건축선(도로경계선에서 3미터후퇴, 세부사항은 건축과 문의)임.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

별지 '건물개황도' 등 참조.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조 (4) 부합물 및 종물	(2) 이용상태 (5) 공부와의 차이	(3) 설비내역 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)
----------------------------	-------------------------	------------------------------------

## (1) 건물의 구조

세멘벽돌조 세멘기와지붕 단층건으로서,  
(사용승인일: 1970.09.20)  
외내벽 : 세멘위 페인팅 마감 등.  
창호 : 샷시창호 등임.

## (2) 이용상태

근린생활시설(자동차정비소)로 이용 중임.

## (3) 설비내역

급수 및 배수설비, 위생설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

소유자 불명의 제시외 건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없음.

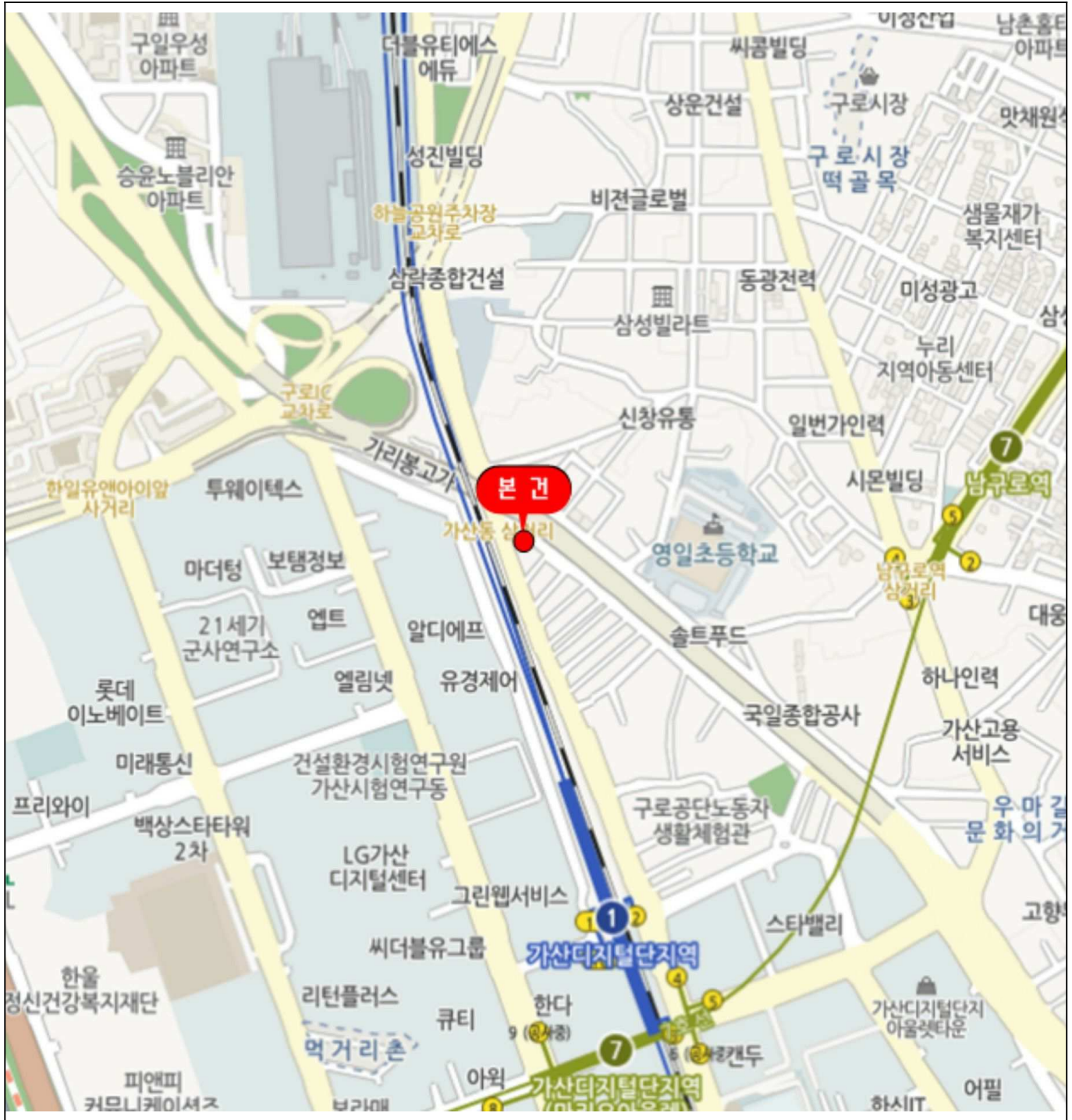
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.

# 광역 위치도



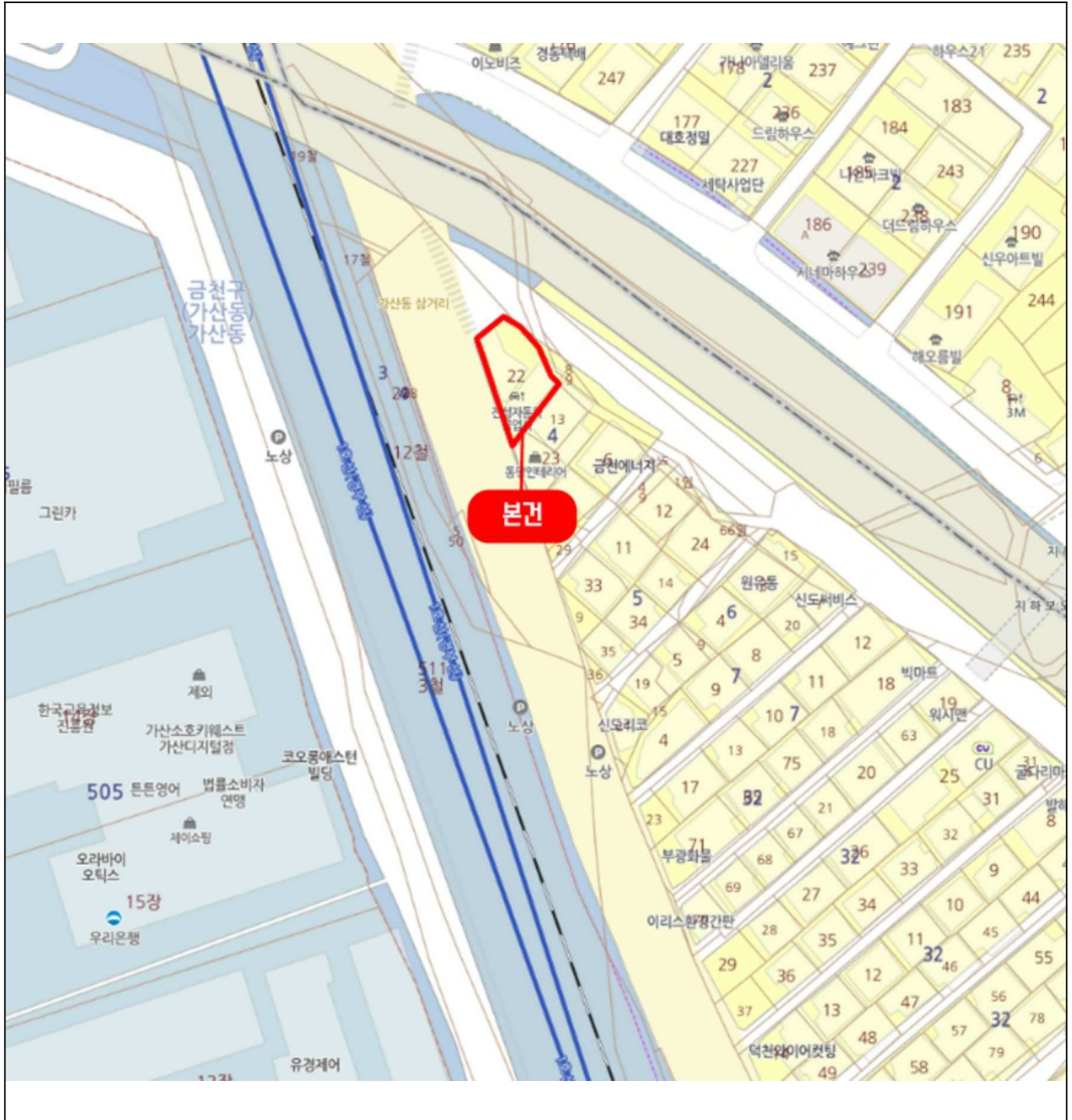
소재지	서울특별시 금천구 가산동 4-22
-----	--------------------



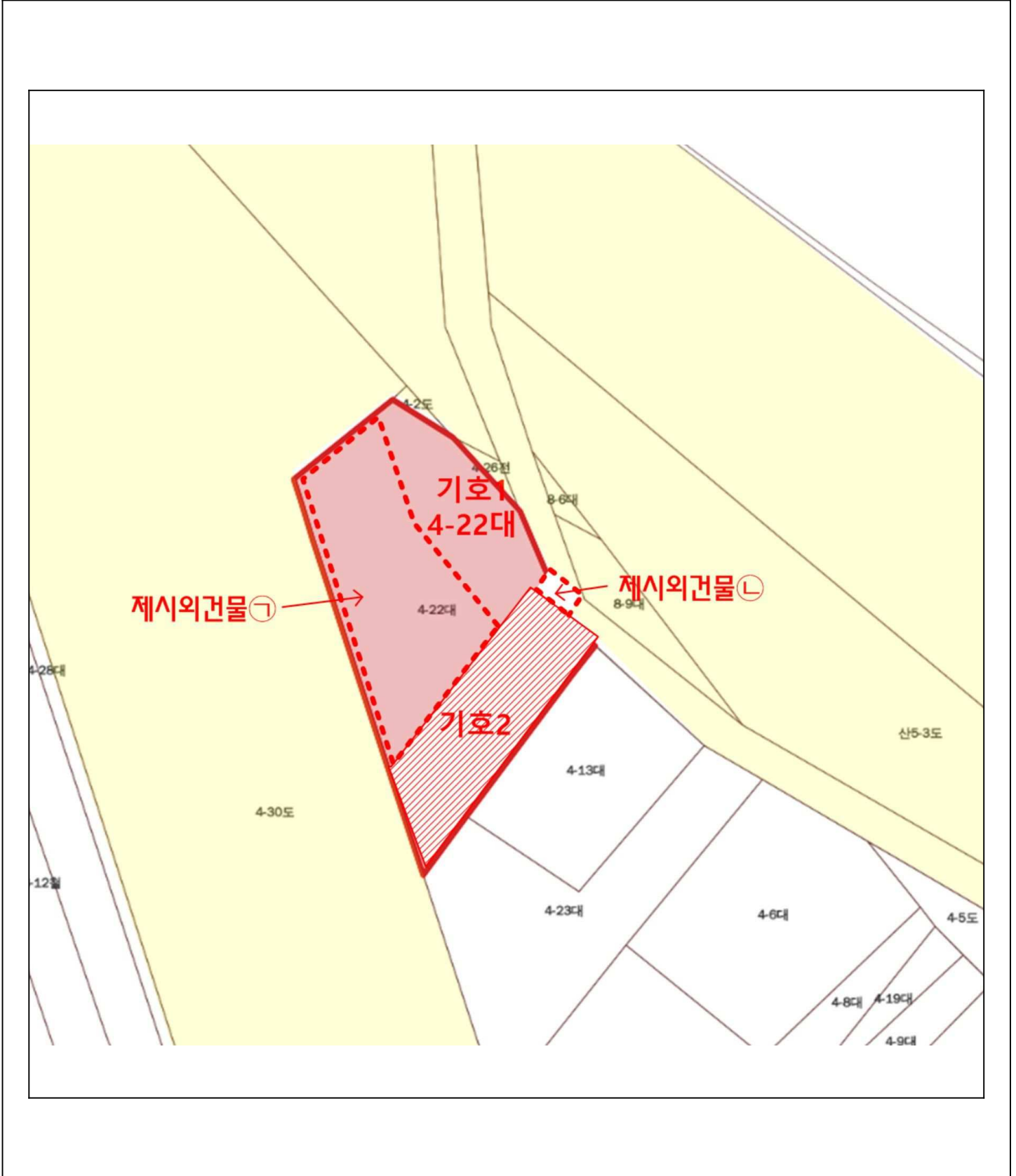
# 위치도



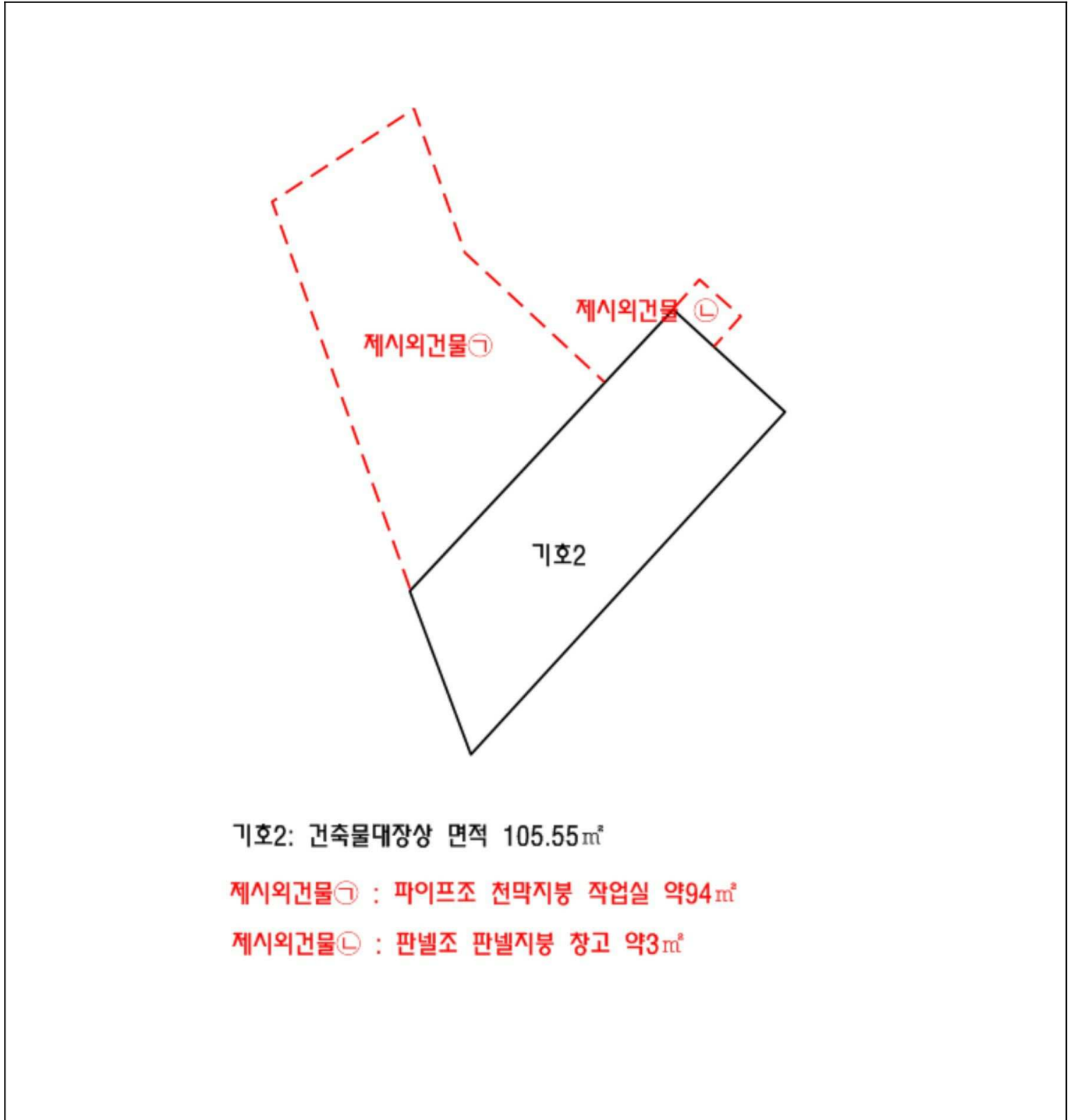
소재지	서울특별시 금천구 가산동 4-22
-----	--------------------



# 지 적 도



# 건 물 개 황 도









2



