

# 감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건명	이용성 소유물건(2025타경102588)
감정서번호	SH-2025-04-22

시현감정평가사사무소

TEL. 02-569-5333 FAX. 02-569-9554



## (토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

안재형

안재형 (인)

감정평가액	일십팔억구백칠십칠만육천육백원정(₩1,809,776,600.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울중앙지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이용성 (2025타경102588)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.11	2025.04.07 ~ 2025.04.11	2025. 04. 11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	172	토지	172	7,290,000	1,253,880,000
	건물	402.96	건물	402.96	-	533,448,600
	제시외 건물	(28.06)	제시외 건물	(28.06)	-	22,448,000
합계					₩1,809,776,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "서울신림초등학교" 동측 인근에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로써, 서울중앙지방법원의 경매진행을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법의 적용 및 근거

#### 가. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 등 제반 관계법령의 규정에 근거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가방법과 감정평가에 관한 규칙

##### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

##### 제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 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

##### 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.

### 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
  1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
  2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
    - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
    - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
  3. 지역요인 비교
  4. 개별요인 비교
  5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
- ③ 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를

감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

- ④ 감정평가업자는 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

### 다. 대상물건에 적용한 감정평가방법

#### ① 토지의 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조의 규정에 따라 “공시지가기준법”을 주된 방법으로 적용하였으며, 다른 비교방식인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하고, “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### ② 건물의 감정평가방법

건물은 객관적인 원가자료가 풍부하므로 비용성의 원리에 기초한 원가법을 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석 및 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

원가법은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점의 재조달원가에서 경과연수, 현상, 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정 금액을 공제하여 현재가치를 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 3. 기준시점의 결정 및 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 4월 11일을 기준시점으로 정하였음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2025년 4월 11일 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 당시 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 일치 여부, 제반 물건들의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리관계의 확인 등 기타 대상물건의 가치에 영향을 미칠 만한 제반사항들을 조사하였음.

### 5. 기준가치 및 감정평가조건 등

#### 가. 기준가치의 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건 감정평가의 경우 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 나. 감정평가 조건 및 기타 검토사항

해당 사항 없음.

## 6. 기타 참고사항

- 본건 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부등을 기준으로 평가하였음.
- 본건 건물의 내부구조 확인은 탐문조사 및 외부관찰, 평가전례, 건축물현황도면을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 참고바람.
- 본건 지상에 제시외건물이 소재하며, 대략적인 실측 및 관찰감가법 등을 병행하여 대상 건물의 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 종합적으로 참작하여 평가하였는바 정확한 면적 및 소유권여부 등은 경매진행 및 입찰시 재확인 바람.
- 본건은 일반건축물대장상 위반건축물(주택과-32192(2022.9.19)호에 의거 위반건축물 표기[내역:4층 75㎡ 조립식패널 단독주택])로 등재되어 있으니 경매진행 및 입찰시 재확인 및 유의바람.
- 본건 건물은 경사지에 위치하여 공부상 "지1층"은 북측 도로를 기준으로 현황 "1층"에 해당함.

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가 대상 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 관악구 신림동 412-53	대	172	1종일주	주거기타	세로(가)	정방형 완경사	3,229,000

## 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일한 <표준지A>를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지	지목/ 이용 상황	용도지역	도로	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서울특별시 관악구 신림동 412-22	대/ 다세대	1종일주	세각(가)	정방형 완경사	176	3,534,000	-
B	서울특별시 관악구 신림동 412-34	대/ 단독주 택	1종일주	세로(가)	정방형 완경사	169	3,888,000	-

### 나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	A	서울특별시 관악구 주거지역 (2025.01.01.~2025.04.11.)	0.450% (1.00450)	2025.01.01 ~ 2025.04.11 : 0.265 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.123 (1 + 0.00265) * (1 + 0.00123 * 42/28) ≒ 1.00450

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00).

라. 개별요인 비교

주택지대[본건 기호1/표준지 A]

	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 동일함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 동일함
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근 환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성	1.00	대체로 동일함
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.96	본건은 비교표준지에 비해 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한등)	1.00	대체로 동일함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	동일함
격차율			0.960	

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 2003다38207판결, 대법원 2002두 5054 판결, 국토교통부 유권해석에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 시장가격과의 괴리를 해소하기 위하여 인근의 평가선례, 거래사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 산정함.

2) 사례의 선정

① 인근 평가선례

[감정평가정보센터-한국감정평가사협회]

기호	소재지/ 지번	지목/ 면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	평가금액 (원/㎡)	기준시점	비고
가	신림동 409-xxx	대/ 159	1 종일주 (주거기타)	6,900,000	2023.10.19	경매
나	신림동 412-xxx	대/ 175	1 종일주 (단독주택)	6,030,000	2024.10.10	담보
다	신림동 412-xxx	대/ 143	1 종일주 (단독주택)	6,660,000	2024.04.24	시가참고
라	신림동 412-xxx	대/ 145	1 종일주 (단독주택)	5,710,000	2024.09.11	담보

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ② 인근 거래사례

[감정평가정보체계-한국감정원, 실거래가]

기호	소재지/ 지번	지목/ 면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
마	신림동 412-xxx	대/ 155	1 종일주 (단독주택)	1,070,000,000	6,010,000	2023.05.11	일괄거래
비고	건물개요: 철근콘크리트조, 연와조, 다가구주택, 382.81 ㎡, 사용승인일 1993.10.05 건물 평균단가: 1,000,000 * 16/45 ≒ 360,000 원/㎡ 토지단가:(1,070,000,000 원-360,000 원/㎡*382.81 ㎡)/155 ≒ 6,014,119 원/㎡						
바	신림동 1627-xx	대/ 167	1 종일주 (단독주택)	1,301,276,300	7,490,000	2024.05.20	일괄거래
비고	건물개요: 연와조, 단독주택, 250.69 ㎡, 사용승인일 1987.12.28 건물 평균단가: 1,000,000 * 9/45 ≒ 200,000 원/㎡ 토지단가:(1,301,276,300 원-200,000 원/㎡*250.69 ㎡)/167 ≒ 7,491,846 원/㎡						
사	신림동 414-xx	대/ 142	1 종일주 (단독주택)	920,000,000	6,070,000	2024.02.14	일괄거래
비고	건물개요: 연와조, 단독주택, 211.41 ㎡, 사용승인일 1990.06.27 건물 평균단가: 1,000,000 * 12/45 ≒ 270,000 원/㎡ 토지단가:(920,000,000 원-270,000 원/㎡*211.41 ㎡)/142 ≒ 6,076,896 원/㎡						

\* 천원미만 버림

### ③ 비교사례의 선정

위 사례들 중 시장가치로서 적정성이 인정되고, 용도지역, 주변환경 등이 유사하며, 지리적으로 인근에 위치하여 비교가능성이 높은 최근사례를 아래와 같이 선정하여 분석 및 검토함.

비교표준지	적용사례
A	가

3) 격차율의 산정

① 비교사례 기준가액의 산정

비교가능성이 높다고 판단되는 사례 "가"를 기준으로 비교표준지 "A"와 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인의 비교를 거쳐 사례기준 표준지가액을 산정함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정식

$$\frac{\text{기준시점 당시 사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} = \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}$$

③ 비교표준지와 사례의 비교내용

사례(기호'가')	서울특별시 관악구 신림동 409-xxx, 대, 159 m <sup>2</sup> , 1 종일주, @6,900,000 원/m <sup>2</sup>						
사정보정	특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 보임(1.00)						
시점수정치 (지가변동률)	관악구 주거지역 지가변동률 (2023.10.19. ~ 2025.04.11.) : 2.795% (1.02795)						
지역요인 비교	비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00)						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.02	1.00	1.05	1.00	1.00	1.071
비교표준지는 사례에 비하여 상가와의 접근성 및 획지조건(접면도로) 등에서 우세함							

주)시점수정시 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

④ 그 밖의 요인 보정치 산정

주변의 지가수준 및 거래동향, 감정평가선례의 평가목적, 감정평가선례와의 균형유지 및 적정가격의 감정평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단하여 114%(2.14) 상향 보정함.

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치 (㉠/㉡)	결정 보정치
	공시지가 (원/㎡)							
㉠ 사례(기호'가')기준 표준지가격	6,900,000	1.00	1.02795	1.00	1.071	7,596,448	2.139	2.14
㉡ 기준시점 표준지가격	3,534,000	-	1.00450	-	-	3,549,903		

4) 실거래가 분석 등을 통한 검증

① 인근지역 지가수준

대상토지가 위치한 서울특별시 관악구 신림동 일대의 평가사례, 거래사례, 호가 수준 등을 종합적으로 고려할 때 개별 토지들의 특성에 따라 다소 가격의 차이가 있으나 1종일반주거지역의 경우 대체로 6,500,000원/㎡에서 8,000,000원/㎡의 수준으로 지가가 형성되어 있는 것으로 파악됨.

② 경매 낙찰가율 등

[출처:부동산 태인]

지역통계		서울			강남구			대치동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	주택	75.66%	76.44%	200	76.20%	74.35%	25	75.17%	71.69%	15
6개월 평균	주택	71.81%	75.24%	91	68.43%	67.50%	12	67.43%	65.93%	8

### ③ 실거래가 등을 통한 검증결과

비교표준지와 대상토지 주변 인근지역 내 1종일반주거지역 토지들의 경우 위치, 이용상황, 접근성, 행정적 조건 등 개별적인 토지특성에 따라 다소 다른 시세를 형성하고 있는 것으로 판단되며, 조사된 거래사례 등 참고자료에 의할 때 위와 같이 산정된 격차율의 수치는 적절한 수치라고 판단됨.

### 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

주변의 지가수준 및 거래동향, 감정평가선례와의 균형유지 및 적정가격의 감정평가를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단하여 그 밖의 요인보정치를 2.14로 적용하는 것으로 결정함.

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,534,000	1.00450	1.00	0.96	2.14	7,292,921	7,290,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	7,290,000	172	1,253,880,000	-
합계		172	1,253,880,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

① 인근 거래사례

[감정평가정보체계-한국감정원, 실거래가]

기호	소재지/ 지번	지목/ 면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
마	신림동 412-xxx	대/ 155	1 종일주 (단독주택)	1,070,000,000	6,010,000	2023.05.11	일괄거래
비고	건물개요: 철근콘크리트조, 연와조, 다가구주택, 382.81 ㎡, 사용승인일 1993.10.05 건물 평균단가: $1,000,000 \times 16/45 \approx 360,000$ 원/㎡ 토지단가: $(1,070,000,000 \text{ 원} - 360,000 \text{ 원/㎡} \times 382.81 \text{ ㎡}) / 155 \approx 6,014,119$ 원/㎡						
바	신림동 1627-xx	대/ 167	1 종일주 (단독주택)	1,301,276,300	7,490,000	2024.05.20	일괄거래
비고	건물개요: 연와조, 단독주택, 250.69 ㎡, 사용승인일 1987.12.28 건물 평균단가: $1,000,000 \times 9/45 \approx 200,000$ 원/㎡ 토지단가: $(1,301,276,300 \text{ 원} - 200,000 \text{ 원/㎡} \times 250.69 \text{ ㎡}) / 167 \approx 7,491,846$ 원/㎡						
사	신림동 414-xx	대/ 142	1 종일주 (단독주택)	920,000,000	6,070,000	2024.02.14	일괄거래
비고	건물개요: 연와조, 단독주택, 211.41 ㎡, 사용승인일 1990.06.27 건물 평균단가: $1,000,000 \times 12/45 \approx 270,000$ 원/㎡ 토지단가: $(920,000,000 \text{ 원} - 270,000 \text{ 원/㎡} \times 211.41 \text{ ㎡}) / 142 \approx 6,076,896$ 원/㎡						

② 거래사례의 선정

인근지역 내 최근 거래된 거래사례 중 특별한 사정이 개입되어 있지 않고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상토지와 지리적 위치가 근접하고, 해당 지역이 속한 지역내 주요 도로에 인접하여 유사가격권내에 속하는 등 물적 유사성이 인정되는 아래 거래사례를 비

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

교사례로 선정하여 지역요인 및 개별요인 등 제반 가치형성요인을 비교하여 대상토지의 가액을 산정함

기호	소재지/ 지번	지목/ 면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래일자	비고
마	신림동 412-xxx	대/ 155	1 종일주 (단독주택)	1,070,000,000	6,010,000	2023.05.11	일괄거래

### 나. 사정보정

비교사례는 특별한 사정이 개입되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음(1.00)

### 다. 시점수정

대상 토지	거래 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	마	서울특별시 관악구 주거지역 (2023.05.11.~2025.04.11.)	3.252% (1.03252)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.026 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.004 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.049 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.102 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.145 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.278 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.247 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.224 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.736 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.265 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.123  $(1 - 0.00026 * 21/31) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00102) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00278) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.01736) * (1 + 0.00265) * (1 + 0.00123 * 42/28)$ $\approx 1.03252$

주)시점수정시 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

거래사례는 본건 토지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00).

마. 개별요인 비교

주택지대 [본건 기호1/거래사례 마]

조건	항 목	세 항 목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대체로 대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	본건은 사례에 비하여 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등에서 우세한 편임
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	인근 환경	인근토지의 이용상황, 인근 토지의 이용상황과의 적합성	1.00	대체로 대등함
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.04	본건은 사례에 비하여 접면도로 상태 등에서 열세하나 획지 고저, 경사 등에서 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한등)	1.00	대체로 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 대등함
격차율			1.144	

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	6,010,000	1.00	1.03252	1.00	1.144	7,099,029	7,100,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	7,100,000	172	1,221,200,000	-
합계		172	1,221,200,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구분	시산가액 단가(원/㎡)	시산가액 합계	비고
공시지가기준법	7,290,000	1,253,880,000 원	-
거래사례비교법	7,100,000	1,221,200,000 원	-

나. 토지 감정평가액의 결정

본 감정평가의 평가목적, 인근 지가수준, 주변 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가금액(원)	비고
기호 1	7,290,000	172	1,253,880,000	

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 건물의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하되 필요시 일부 관찰감가법을 병행 적용하였으며, 건물의 경우 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 재조달원가의 결정

#### 가. 건축물 표준단가 참고자료

[출처:한국감정원 2024년도 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)

**나. 대상 건물에 적용할 표준단가**

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 본건 건물의 평가목적, 관리상태, 현재 이용상황 등을 종합적으로 감안하여 본건 건물에 적용할 표준단가 및 내용연수를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	면적(㎡)	이용상황	구조	표준단가(원/㎡)	내용연수
가	지 1 층	99.9	주택	철근콘크리트구조	1,100,000	50
	1~3 층	240.21	주택	철근콘크리트구조	1,700,000	50
	4 층, 옥탑 1 층	62.85	주택	철근콘크리트구조	1,000,000	50

\*본건 지1층은 일반건축물대장상 용도가 다중주택, 주차장, 사무소로 기재되어 있는바 이를 감안하였음.

**다. 부대설비 보정단가**

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

**라. 적용 재조달원가의 결정**

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 각 층별 설비현황 등을 고려하여 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근 신축단가 등을 종합적으로 참작해 다음과 같이 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
가	지 1 층	1,100,000	-	1,100,000	부대설비 포함
	1~3 층	1,700,000	-	1,700,000	부대설비 포함
	4 층, 옥탑 1 층	1,000,000	-	1,000,000	부대설비 포함

### 3. 적용단가의 산정 및 건물가액의 결정

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	잔존 내용연수	잔존 가치율	산출단가 (원)	적용단가 (원)	면적(㎡)	평가가액(원)
가	지 1 층	1,100,000	50	-	46/50	1,012,000	1,010,000	99.9	100,899,000
	1~3 층	1,700,000	50	-	46/50	1,564,000	1,560,000	240.21	374,727,600
	4 층	1,000,000	50	-	46/50	920,000	920,000	62.85	57,822,000
합계								402.96	533,448,600

주1) 잔존가치율=잔존내용연수/전체 내용연수

### 4. 제시외건물 건물가액의 결정

본건 지상에 소재하는 건물 중 귀 제시목록 및 공부상 등재되어 있는 건물의 면적을 초과하는 건물의 면적은 대략적인 측량 및 관찰감가법 등을 병행하여 대상건물의 구조, 사용 자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 종합적으로 참작하여 결정하였고, 제시외 건물들의 정확한 위치 및 면적의 확인은 측량이 필요한 사항임.

제시외건물	구분	면적(㎡)	이용상황	구조	적용단가(원/㎡)	평가가액(원)
㉠	4 층소재	28.06	주택 등	판넬조 등	800,000	22,448,000

## V. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

### 1. 감정평가액의 결정

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가금액(원)	비고
토지	7,120,000	172	1,253,880,000	-
건물	-	402.96	533,448,600	-
제시외 건물	-	(28.06)	22,448,000	
합계	-	-	1,809,776,600	-

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 토지에 대한 감정평가액과 원가법에 의한 건물에 대한 감정평가액으로 각 결정하였으며, 감정평가의 목적상 적정한 것으로 판단됨.

# 토지건물감정평가명세표

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 관악구 신림동	412-53	대	제1종일반 주거지역	172	172	7,290,000	1,253,880,000	비준가격
								<b>₩1,253,880,000</b>	
가	서울특별시 관악구 신림동 [도로명] 주소] 서울특별시 관악구 문성로38길 25-8	412-53	단독주택 및 제2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
				지1	99.9	99.9	1,010,000	100,899,000	1,100,000 x 46/50
				1층	80.07	240.21	1,560,000	374,727,600	1,700,000 x 46/50
				2층	80.07				
				3층	80.07				
				4층 (연면적제외)	15.33	62.85	920,000	57,822,000	1,000,000 x 46/50
				옥탑1층 (연면적제외)	47.52				
								<b>₩533,448,600</b>	
제시 외 건물 ㉠	서울특별시 관악구 신림동	412-53	주택일부 (4층소재)	판넬조	(28.06)	(28.06)	800,000	22,448,000	관찰감가
								<b>₩22,448,000</b>	
								<b>₩1,809,776,600.-</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 관악구 신림동 소재 "서울신림초등학교" 동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 단독주택, 공동주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재한 주택지대로써, 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 신림선(서원역)이 도보 5~10분 거리내에 소재하는 등 제반교통 사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 정방형의 완경사지로써, 단독주택 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 노폭 4m내외의 포장도로와 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 건축허가·착공제한지역(2024-09-27)(건축허가·착공제한지역(제한기간: 제한공고(고시)일로부터 2년))<건축법>, 건축허가·착공제한지역(건축허가 등 제한(연장)연장기간: 2024. 9. 15. ~ 2025. 9. 14.(서울특별시 고시 제2022-385호와 관련))<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025. 1. 4. ~ 2026. 1. 28.)

# 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

후첨 "내부구조도"참조

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로써,  
(사용승인일 : 2020.12.10)  
외벽 : 석재붙임마감 등  
내벽 : 벽지도배 및 일부타일 마감 등  
창호 : 샷시 창호 등임

## (2) 이용상태

지1층 : 주택, 주차장 (현관표시 호수 "101", "102", "103", 3개호)  
1층 : 주택 (현관표시 호수 "201", "202", "203", "204", "205", 5개호)  
2층 : 주택 (현관표시 호수 "301", "302", "303", "304", "305", 5개호)  
3층 : 주택 (현관표시 호수 "401", "402", "403", "404", "405", 5개호)  
4층, 옥탑1층 : 주택, 계단실 등 (현관표시 호수 "501", "502", "503", "504",  
"505", 5개호)

등으로 이용중임.

세부사항은 후첨 "내부구조도"참조.

## (3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수시설 구비되어 있으며, 도시가스에 의한 난방설비 등 구비되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

# 건물감정평가요항표

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

본건 지상에 제시외건물이 소재하며, 대략적인 실측 및 관찰감가법 등을 병행하여 대상건물의 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 종합적으로 참작하여 평가하였는바 정확한 면적 및 소유권여부 등은 경매 진행 및 입찰시 재확인 바람.

후면 "지적 및 건물개황도" 참조

## (5) 공부와의 차이

-

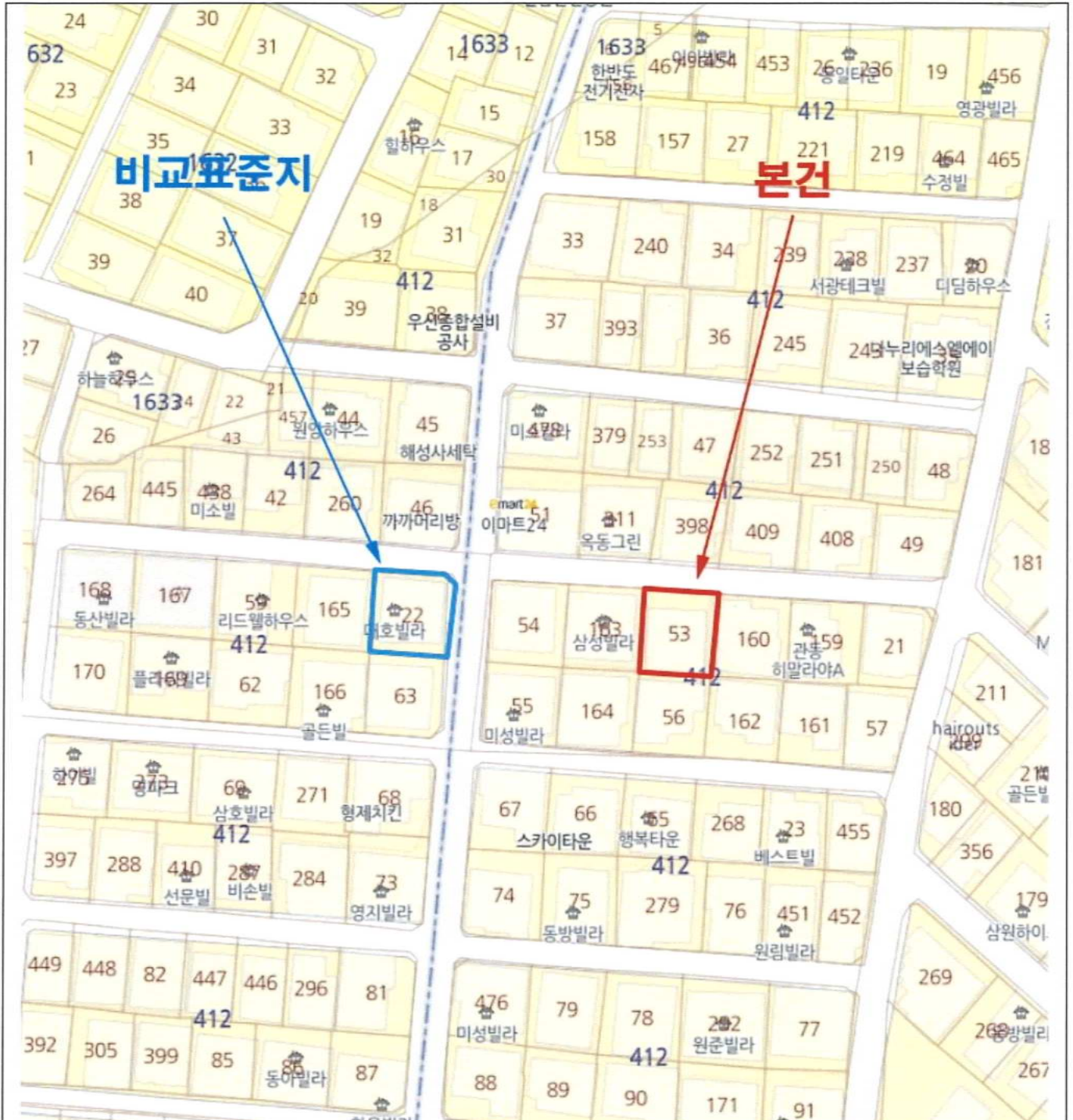
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건은 일반건축물대장상 위반건축물로 등재되어 있으니 경매진행 및 입찰시 재확인 및 유의바람.
- 본건 건물은 경사지에 위치하여 공부상 "지1층"은 북측 도로를 기준으로 현황 "1층"에 해당함.

# 위치도



소재지 서울특별시 관악구 신림동 412-53



# 위 치 도



소재지 서울특별시 관악구 신림동 412-53



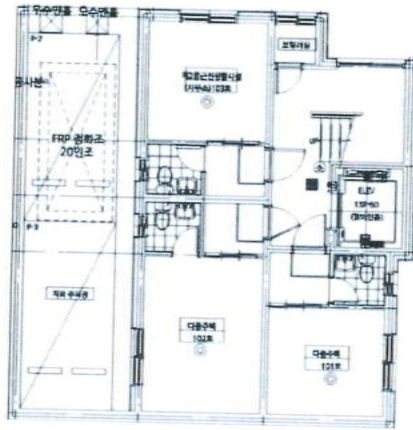


# 내부 구조도

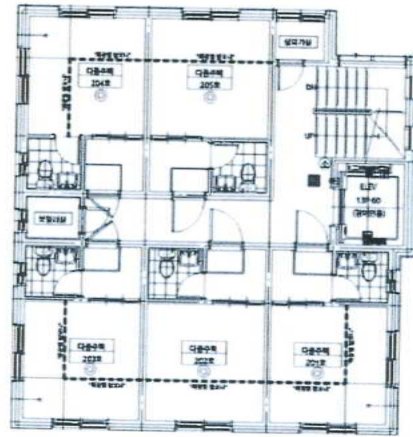


소재지 서울특별시 관악구 신림동 412-53

## 건물 개황도



<지 1>  
공부 면적 : 99.9 m<sup>2</sup>



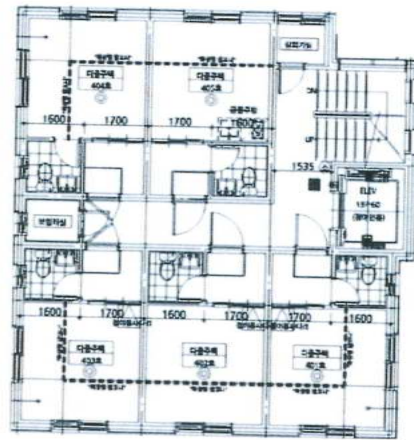
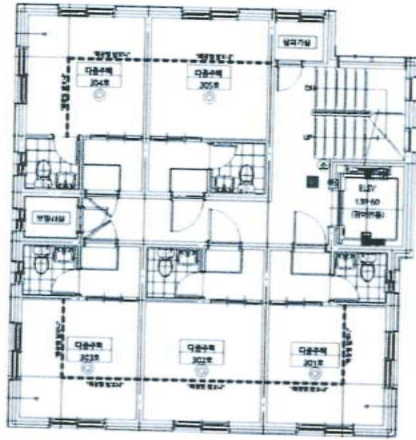
<1층>  
공부 면적 : 80.07 m<sup>2</sup>

# 내부 구조도



소재지 서울특별시 관악구 신림동 412-53

## 건물 개황도

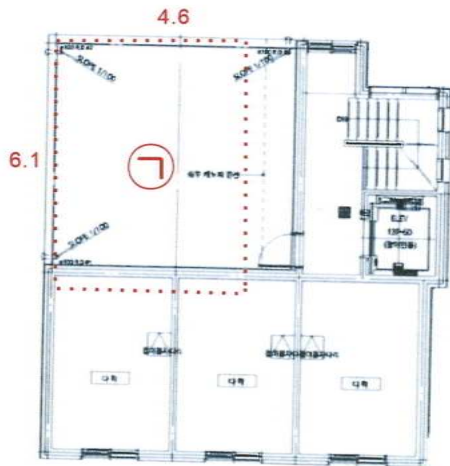


<2층>

공부 면적 : 80.07 m<sup>2</sup>

<3층>

공부 면적 : 80.07 m<sup>2</sup>



<제시외 건물>

㉟ 판넬조, 4층소재(주택일부) 약 28.06 m<sup>2</sup>

<4층, 옥탑1층>

공부 면적 : 4층 15.33 m<sup>2</sup> 옥탑1층 47.52 m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지

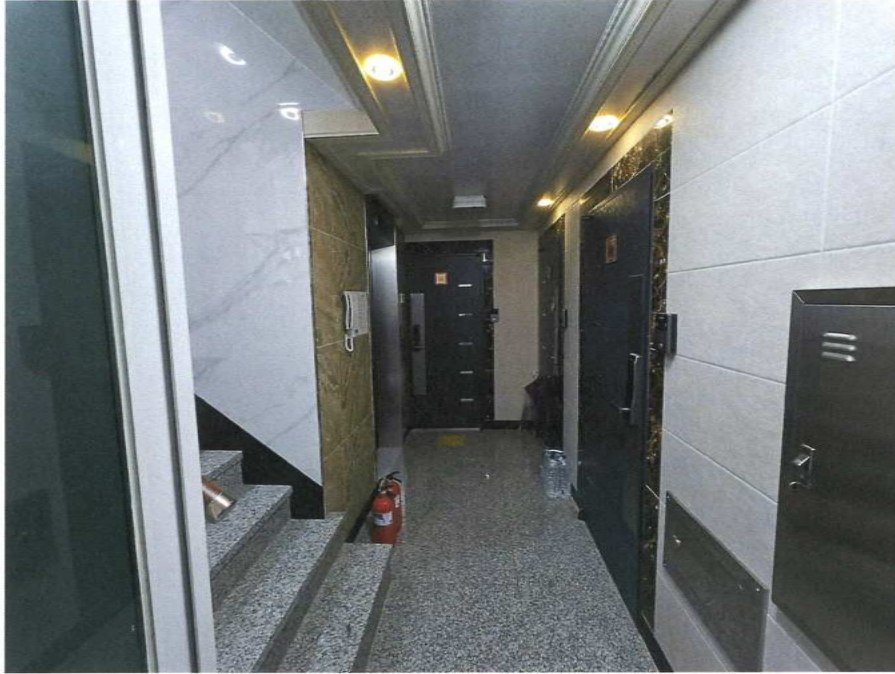


본건동 전경



본건동 전경

# 사 진 용 지



본건동 지1층 전경



본건동 1층 전경

# 사 진 용 지



본건동 1층 전경



본건동 2층 전경

# 사 진 용 지



본건동 2층 전경



본건동 3층 전경

# 사 진 용 지



본건동 3층 전경



본건동 4층 전경

# 사 진 용 지



본건동 4층 전경



본건 건물 주출입구 전경

# 사 진 용 지



본건 주변전경



본건 주변전경