

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김정현 소유물건(2024타경118123)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: DA1-240930-201

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)감정평가법인 다우에셋

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
주 민 정

(주)감정평가법인 다우에셋 대표이사 조원상 (서명또는인)

감정평가액	일십칠억구천칠백사십만원정(₩1,797,400,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김정현 (2024타경118123)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.09	2024.10.07 ~ 2024.10.09	2024.10.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	125.5	토지	125.5	10,470,000	1,313,990,000
	건물	303.02	건물	341.66	-	474,250,000
	제시외건물	(54.86)	제시외건물	54.86	-	9,160,000
합계					₩1,797,400,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조원상					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “관악초등학교 ” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가이론에 의거 감정평가 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점 및 실지조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 10월 09일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 소재하고 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2024년 10월 7일부터 2024년 10월 09일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 실지조사를 실시하였음.

## 4. 대상물건의 개요

### 가. 토지

소재지		서울특별시 관악구 봉천동 1529-16					
일련번호	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상지세	도로교통	2024 개별공시지가(원/㎡)
1	대	125.5	2종일주	단독주택	세장형완경사	세로(가)	4,113,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 건물

소재지		서울특별시 관악구 봉천동 1529-16				
일련 번호	구분	구조	면적 (㎡)	용도 (공부기준)	사용승인일	비고
2	지층	철근 콘크리트조  (철근) 콘크리트지붕 4층	58.41	다중주택	2019.04.25	-
	1층		73.97	사무소		현황 다중주택
	2층		56.88	다중주택		-
	3층		56.88	다중주택		-
	4층		56.88	다중주택		-
	옥탑1층		30	다락		연면적제외
	옥탑1층		8.64	계단실		연면적제외

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황, 구조 및 용도 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 본건의 일반건축물대장상 지1층은 현황 동측 도로변 지상1층이므로, 이를 고려하여 평가하였음. 따라서 지1층은 101~104호, 1층은 201~204호, 2층은 301~304호, 3층은 401~404호, 4층은 501~504호, 옥탑1층은 601~602호로 표기되어 있음.

다. 옥탑은 (주택과-69761(2019.10.21) 및 50219(2019.12.26.))호에 의거 위반건축물로 등재 되어 있고 내역은 (옥상 16㎡ 조립식패널조 단독주택)임. 옥탑(601호,602호)은 다락과 제시외건물(㉔)을 일체로 주거용으로 사용중임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 일부 호실을 확인한 바, 내부의 벽체를 이용하여 베란다 부분을 확장하여 방 일부로 사용중임을 확인하였으며 이를 건물에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 건물 내부는 수차례의 현장조사 당시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인을 전부 하지 못하고 일부만 확인하였으므로, 외부관찰 및 탐문 등에 의한 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는 바, 경매진행 시 참고하시기 바람.

바. 본건 중 제시외건물(㉠~㉡, 후첨 “건물개황도” 참조)은 개략적인 실측사정에 의하여 감정평가하였으므로, 소유권여부 및 원상회복의무 등은 경매 진행시 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 의거하여 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 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

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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)을 말한다.

### ■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.

② 감정평가업자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 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, 제2항제1호의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 감정평가업자는 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### ■ 감정평가에 관한 규칙 제7조(개별물건기준 원칙)

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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

### (1) 토지의 감정평가방법

본건 토지는 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 토지평가의 주된 방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

### (2) 건물 등의 감정평가방법

본건 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재 가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래 이용기능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 토지평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액 (주된 방법에 따른 산출내역)

#### 가. 공시지가기준법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역·지구·구역 등의 공법상제한, 이용상황, 주위환경 등 제반 가치형성요인이 같거나 유사하고, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 다음과 같이 선정하였음.

(서울특별시 관악구 )

【감정평가정보(KAPA HUB)】

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024 공시지가(원/㎡)	비고
A	봉천동 1534-22	대	121.8	2종 일주	단독주택	세로(가)	정방형 완경사	4,113,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

지역 (기간)	지가변동률(%)	계 산 식
서울특별시 관악구 (24.01.01~24.10.09 ) (주거)	1.453	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.252 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.158 $( 1 + 0.01252 ) * ( 1 + 0.00158 * 39/31 )$ ≒ 1.01453

### 라. 지역요인 비교

지역요인이란 용도적, 기능적으로 동질적인 어떤 지역에 속하는 부동산의 가격수준형성에 전반적인 영향을 미치는 요인임. 본건 대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### □ 일련번호 1과 비교표준지 A

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대 상	표준지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	1.00	대체로 대등함.
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
		하수도			
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등			
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등의 통과 유무					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대체로 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
격차율 누계			<b>1.000</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인으로, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 개별요인 및 지역요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 이외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우, 감정평가의 적정성을 기하기 위해 이러한 격차를 보완하는 절차임. 대법원판례[2003다38207, 2002두5054], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538] 등에서 그 필요성을 인정한 바 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 그 근거를 두고 있음.

### (2) 그 밖의 요인 격차율 산정방법

본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 격차율은 본건 토지의 인근에 소재하며 비교성이 높은 사례자료를 기준으로 가치형성요인의 격차를 반영하여 평가한 「사례기준 비교표준지가액」과 「비교표준지공시지가 시점수정」을 비교하여 산정한 격차율을 기준으로 기준시점 당시의 인근지역의 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 결정함.

$$\text{그 밖의 요인 격차율} = \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근지역 평가사례

(서울특별시 관악구)

【출처 : 감정평가정보(KAPA-HUB) 등】

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	이용 상황	사례 유형	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
가	봉천동 1534-2*	2종 일주	대	다중 주택	기타 담보	10,200,000	2024.02.19	-
나	봉천동 1529-1*	2종 일주	대	단독 주택 2층근생	시가 참고	13,200,000	2024.04.29	-
다	봉천동 1534-*	2종 일주	대	단독 주택	법원 경매	10,400,000	2024.04.25	-
라	봉천동 1534-3*	2종 일주	대	다중 주택	법원 경매	10,300,000	2024.05.01	-

### (4) 인근지역 거래사례

(서울특별시 관악구)

【출처 : 감정평가정보체계(한국감정원), 등기사항전부증명서】

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
거	봉천동 1520-2*	2종일주	대	9,558,882	2024.07.01	토지건물 일괄거래
	※거래가격 : 2,110,000,000(건물연면적:435.36㎡) ※지하1층/지상4층, 철근콘크리트구조(사용승인일:2011.09.28) ※토지가격 : $[2,100,000,000 - (1,200,000 * 38/50 * 435.36 \text{㎡})] / 179.2 \text{㎡}$ ≒ 9,558,882					
너	봉천동 1534-1*	2종일주	대	11,033,884	2022.06.25	거래 후 건물철거
	※토지가격 : $1,270,000,000 / 115.10 \text{㎡}$ ≒ 11,033,884					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
더	봉천동 1531-2*	2종일주	대	11,216,596	2022.06.03	거래 후 건물철거
	※ 토지가격 : 1,595,000,000/142.2㎡ ≒ 11,216,596					
러	봉천동 1524-1*	2종일주	대	8,735,185	2022.04.30	토지건물 일괄거래
	※ 거래가격 : 1,180,000,000(건물연면적:198.41㎡) ※ 지하1층/지상3층, 철근콘크리트구조(사용승인일:2015.09.03) ※ 토지가격 : [1,180,000,000-(1,200,000*44/50*198.41㎡)]/111.1㎡ ≒ 8,735,185					

### (5) 사례의 선정

인근지역에 소재하는 사례 중 대상토지와 지리적으로 근접하고 용도지역 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 ‘기호 다(평가사례)’를 선정함.

### (6) 격차율의 산정

#### □ 비교표준지 A /사례 다

구분	토지단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가액 (원/㎡)	격차율
사례(다)기준 비교표준지가액	10,400,000	1.00952	1.000	1.000	10,499,008	<b>2.516</b>
비교표준지 공시지가시점수정	4,113,000	1.01453	-	-	4,172,762	

시점수정: 서울특별시 관악구 주거지역 (2024.04.25 ~ 2024.10.09)

지역요인: 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인: (표준지A / 사례 “다” )

가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치	비고
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지는 사례보다 가로조건에서 다소 열세함.

### (7) 격차율 산정 및 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근유사 토지의 정상적인 지가수준, 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 거래 사례, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 적절한 평가를 위한 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

구 분	격차율	그 밖의 요인 보정치 결정
표준지 A	2.516	2.51

### 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산 식			공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인 = 토지단가						
일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	4,113,000	1.01453	1.000	1.000	2.51	10,473,632	10,470,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2.거래사례비교법에 의한 시산가액 [다른 감정평가방법에 따른 산출내역]

#### 가. 거래사례의 선정

인근지역에 소재하는 거래사례 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 ‘기호 너(거래사례)’를 선정함.

기호	소재지 지 번	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
너	봉천동 1534-1*	2종일주	대	11,033,884	2022.06.25	거래 후 건물철거
	※토지가격 : 1,270,000,000/115㎡ ≒ 11,033,884					

#### 나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는바, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.00
-------	------

#### 다. 시점수정 (지가변동률)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역 (기간)	지가 변동률(%)	산정내역
서울특별시 관악구 (주거지역) (22.06.25~24.10.09 )	1.02195	서울특별시 관악구 (22.06.25~24.10.09 ) (주거)  2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.413 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.395 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.362 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.150 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.123 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.366 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.291 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.523 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.252 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.158  $( 1 + 0.00413 * 6/30 ) * ( 1 + 0.00395 ) * ( 1 + 0.00362 ) * ( 1 + 0.00150 ) * ( 1 - 0.00123 ) * ( 1 - 0.00366 ) * ( 1 - 0.00291 ) * ( 1 + 0.00523 ) * ( 1 + 0.01252 ) * ( 1 + 0.00158 * 39/31 )$ ≙ 1.02195

### 라. 지역요인 비교

본건 대상토지와 사례토지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### □ 일련번호 1과 거래사례 나

조 건	항 목	세 항 목	평 점		비 고
			대상	사례	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.97	1.00	대상토지는 사례 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설의 상태	상수도			
하수도					
도시가스 등					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등의 통과 유무				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대체로 대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지			
	방위, 고저 등 접면도로 상태	방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	1.00	대체로 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	대체로 대등함.
		기타			
격차율 누계			<b>0.970</b>	<b>1.000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식	사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 = 토지단가							
일련 번호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지단가 (원/㎡)						
1	너	11,033,884	1.00	1.02195	1.000	0.970	10,937,795	10,940,000

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	10,470,000	10,940,000	-

### 나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성을 인정할 수 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

### 다. 감정평가액 결정

일련 번호	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
		공부	사정		
1	10,470,000	125.5	125.5	1,313,990,000	-
합계				1,313,990,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물평가액의 산출근거

### 1. 대상 건물의 평가방법

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

### 2. 재조달원가

#### 가. 의의

재조달원가란 대상물건을 가격시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말함.

#### 나. 산정방법

##### 1) 표준단가 검토

본건 건물의 재조달원가는 건축물재조달원가(한국감정평가사협회, 2023년과 한국부동산원 2023년)를 기준으로 대상건물의 제상황과 구조, 시공의 질과 상태 등을 종합 비교, 검토하여 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수 (년)
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트/슬래브지붕	3	1,661,000	50 (45 ~ 55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 /평지붕	3	1,606,000	50 (45 ~ 55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	제조달원가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
기타설비	승강기 등	

### 다. 제조달원가의 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 비교하고, 전기설비, 위생설비, 급배수설비 등 부대설비 등을 고려한 제조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	구분	용도	구조	경제적 내용연수	제조달원 가 (원/㎡)	비고
2	지층1층	주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	50	1,450,000	-
	1층	주택		50	1,650,000	-
	2층	주택		50	1,650,000	-
	3층	주택		50	1,650,000	-
	4층	주택		50	1,650,000	-
	옥탑	주택		50	1,000,000	현황 주거용임

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감가수정

### 가. 의의

감가수정은 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 요인, 기능적 요인, 경제적 요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

### 나. 감가수정의 방법

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 따라 적절한 방법을 적용하여야 하며 건물의 현상 및 관리상태, 대상물건의 주위환경과의 적합성 및 시장성 등을 고려하여 감정평가하였음.

잔존가치율	$\frac{(1-\text{경과년수})/\text{경제적 내용년수}}{\text{잔존내용년수}/\text{경제적 내용년수}}$
-------	---

## 4. 적용단가의 산정

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / 경제적 내용년수

일련 번호	구분	용도	재조달 원 가	경제적 내용 년수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	지층	주택	1,450,000	50	5	5	45/50	1,305,000
	1층	주택	1,650,000	50	5	5	45/50	1,485,000
	2층	주택	1,650,000	50	5	5	45/50	1,485,000
	3층	주택	1,650,000	50	5	5	45/50	1,485,000
	4층	주택	1,650,000	50	5	5	45/50	1,485,000
	옥탑	주택	1,000,000	50	5	5	45/50	900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 건물평가액의 결정

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	구분	면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	건물가액(원)	비고
		공부	사정			
2	지층	58.41	58.41	1,305,000	76,225,050	-
	1층	73.97	73.97	1,485,000	109,845,450	-
	2층	56.88	56.88	1,485,000	84,466,800	-
	3층	56.88	56.88	1,485,000	84,466,800	-
	4층	56.88	56.88	1,485,000	84,466,800	-
	옥탑	30.00	30.00	900,000	27,000,000	
	옥탑	8.64	8.64	900,000	7,776,000	
합 계		341.66	341.66		474,246,900	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V 감정평가액 결정 및 의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항의 개별물건 기준원칙에 따라 각각의 토지평가액과 건물평가액을 합산하여 결정함.

일련 번호	종류	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
		공부	사정			
1	토지	125.5	125.5	10,470,000	1,313,990,000	-
2	건물	303.02	341.66	-	474,250,000	옥탑면적 포함
㉠~㉡	제시외 건물	(144.53)	144.53	-	9,160,000	-
합 계					1,797,400,000	-

# 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 관악구 봉천동	1529-16	대	재2종일반 주거지역	125.5	125.5	10,470,000	1,313,990,000	
								<b>₩1,313,990,000</b>	
2	[도로명주소] 서울특별시 관악구 장군봉5길 30-10	1529-16 위지상	단독주택 제2종근린 생활시설 다중주택	철근 콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층  지1층  1층  2층  3층  4층  옥탑1층 (연면적 제외)  옥탑1층 (연면적 제외)	58.41  73.97  56.88  56.88  56.88  30  8.64	58.41  244.61      38.64	1,305,000  1,485,000      900,000	76,230,000  363,250,000      34,770,000	1,450,000 x 45/50  1,650,000 x 45/50     1,000,000 x 45/50
								<b>₩1,788,240,000</b>	
㉠	(제시외건물) 동소	1529-16 위지상	창고 (지층소재)	조적조	(4)	4	720,000	2,880,000	
㉡	동소		보일러실 (4층소재)	조립식패널조	(3)	3	225,000	680,000	1.15 X 2개호
㉢	동소		주택 (옥탑소재)	조립식패널조	(16)	16	225,000	3,600,000	200,000 x 15/20
㉣	동소		태양광 (옥탑소재)		(3)	3	2,000,000	2,000,000	1식
								<b>₩9,160,000</b>	
<b>소 계 합 계</b>								<b>₩1,797,400,000.-</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 관악구 봉천동 소재 "관악초등학교" 동측 인근에 위치하며, 인근으로 단독, 다가구, 다세대주택 및 주상용건물과 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근으로 버스정류장 및 북측으로 지하철 2호선 "봉천역"이 소재하여 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접필지 및 도로대비 동측으로 하향완경사를 이루는 세장형토지로서, 주거용건부지로 사용되고 있음.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약4m 내외의 포장도로와 북측으로 막다른 계단도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역(7층 이하)) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에 관한 허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.)<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

# 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

-

(7) 공부와의 차이

건물등기사항전부증명서와 토지대장상의 면적 125.5㎡와 일반건축물대장상의 대지면적 123.5㎡는 상이함.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 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)철근콘크리트지붕 4층건으로서, (사용승인일:2019.04.25)  
 외벽 : 석벽재붙임 등 마감  
 내벽 : 벽지 및 일부타일 등 마감  
 창고 : 샷시창호 마감 등임.

## (2) 이용상태

지1층~4층 :주택 각층 4가구  
 옥탑 : 주택 2가구

※ 자세한 사항은 후면 "지적 및 건물개황도" 참조바람.

## (3) 설비내역

본건은 급, 배수시설, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비, 태양광설비 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

지층창고㉠은 창고로 사용되고 있으며, 내부의 주거시설 등은 없음.  
 4층 보일러실㉡은 4층호수 일부가 보일러실로 이용중임을 외부관찰함.  
 위반건축물로 등재된 부분㉢은 현황 주거용으로 사용되고 있으며, 내부확인을 하지 못한바, 부합물인지 종물인지 미확인함.  
 태양광시설㉣은 패널 등이 존재하나, 관련자의 부재로 보조금 지원과 시설에 관한 세부정보 등 정확한 내용은 확인하지 못함.

# 건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

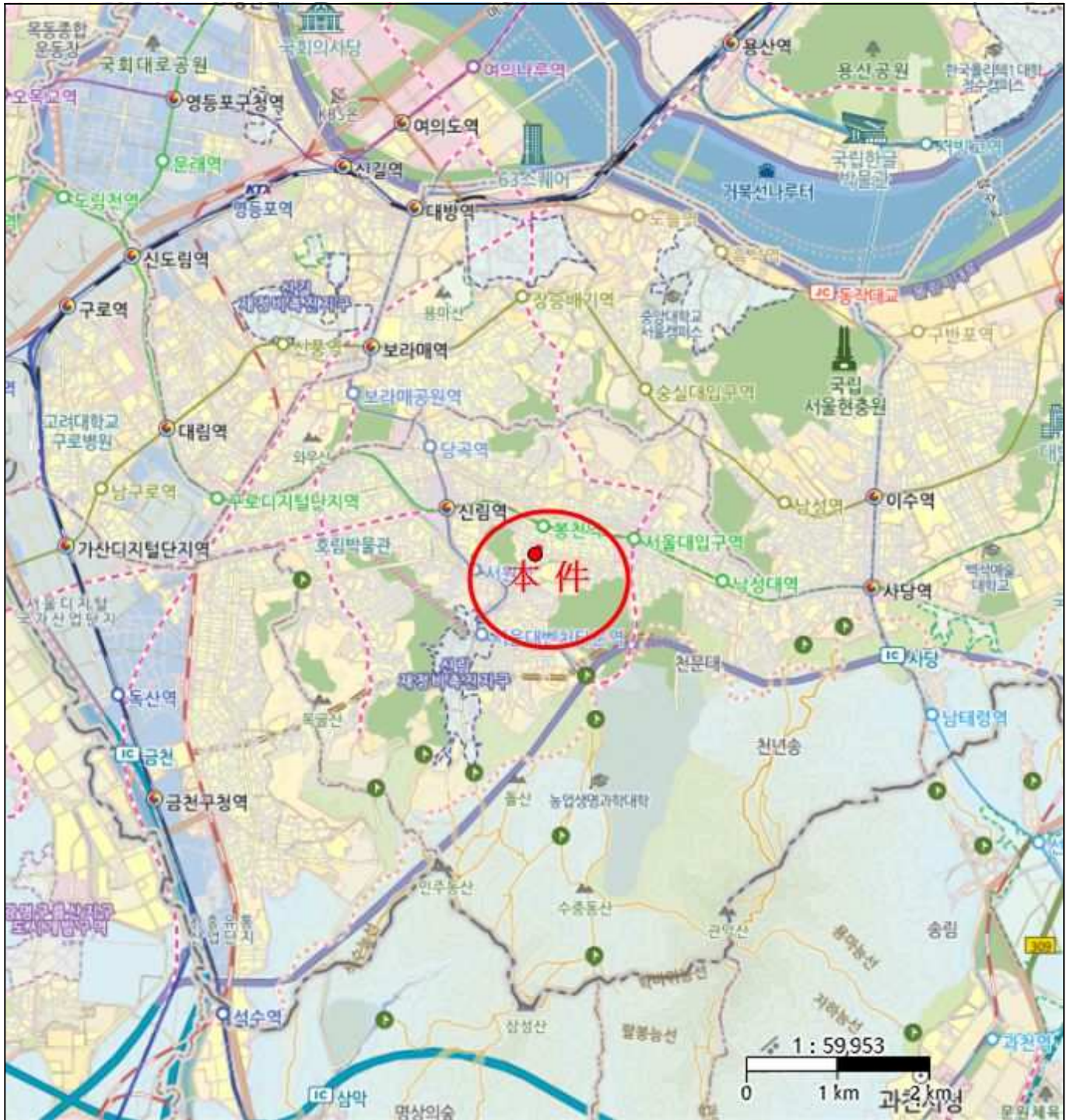
일부 임차인 존재함을 확인함.

공부상 지층이 현장조사시 101호~104호이고 1층이 201~204호, 2층이 301~304호, 3층이 401~404호, 4층이 501~504호, 옥탑이 501~502호임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 1529-16
-----	-----------------------



# 위치도

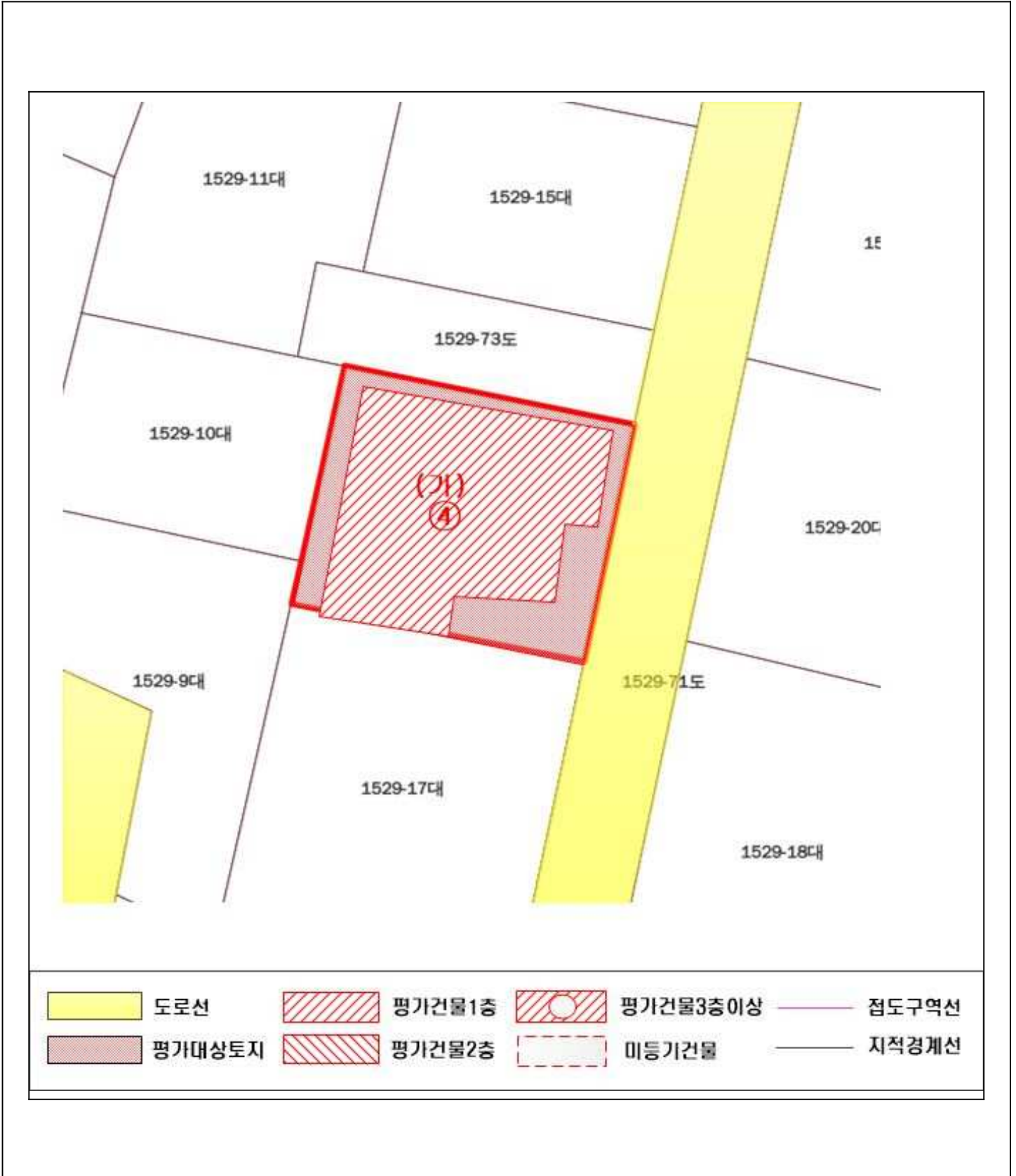


소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1529-16



# 지 적 도



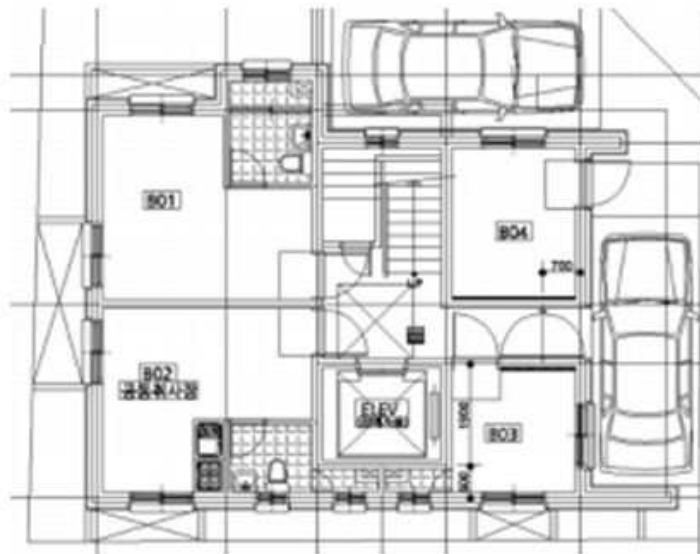
# 내부구조도



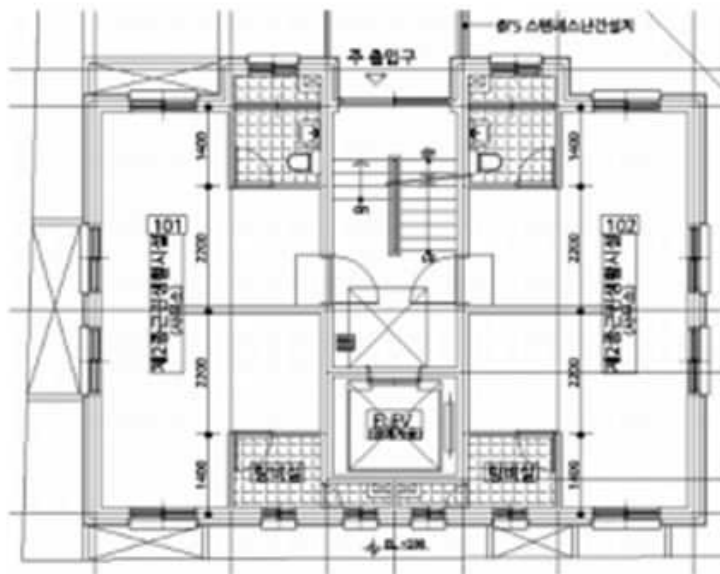
소재지 서울특별시 관악구 봉천동 1529-16



S = No Scale



<지하1층 공부면적 : 58.41㎡>



<1층 공부면적 : 73.97㎡>

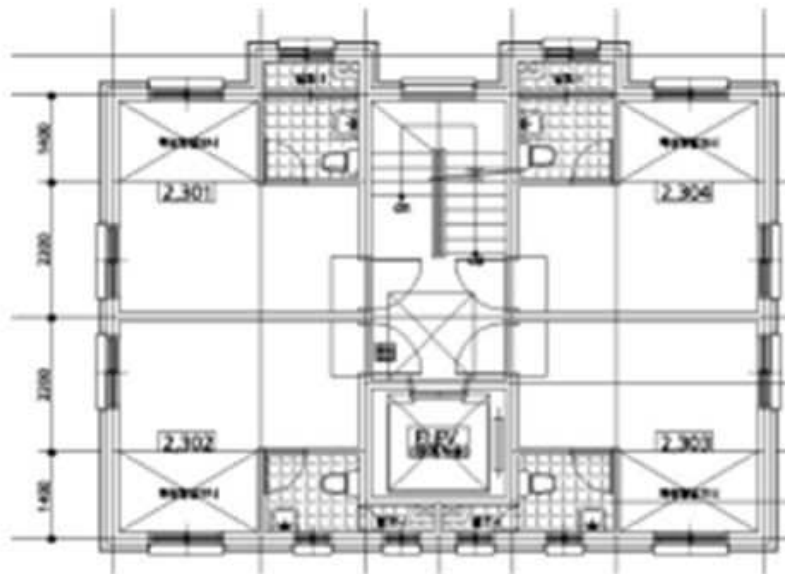
# 내부구조도



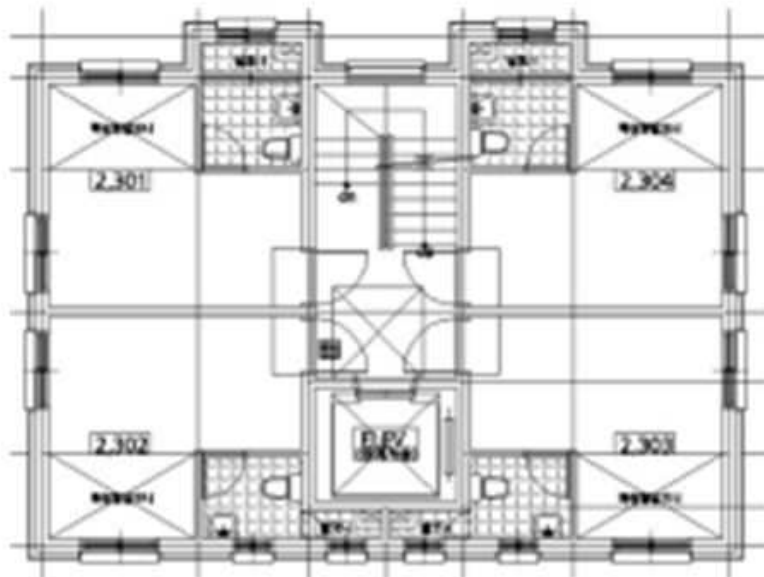
소재지 서울특별시 관악구 봉천동 1529-16



S = No Scale



<2층 공부면적 : 56.88㎡>



<3층 공부면적 : 56.88㎡>

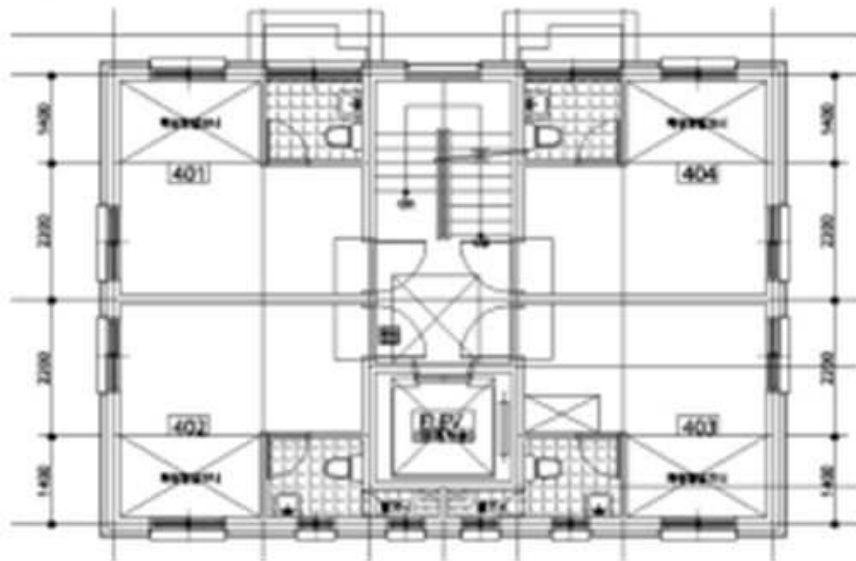
# 내부 구조도



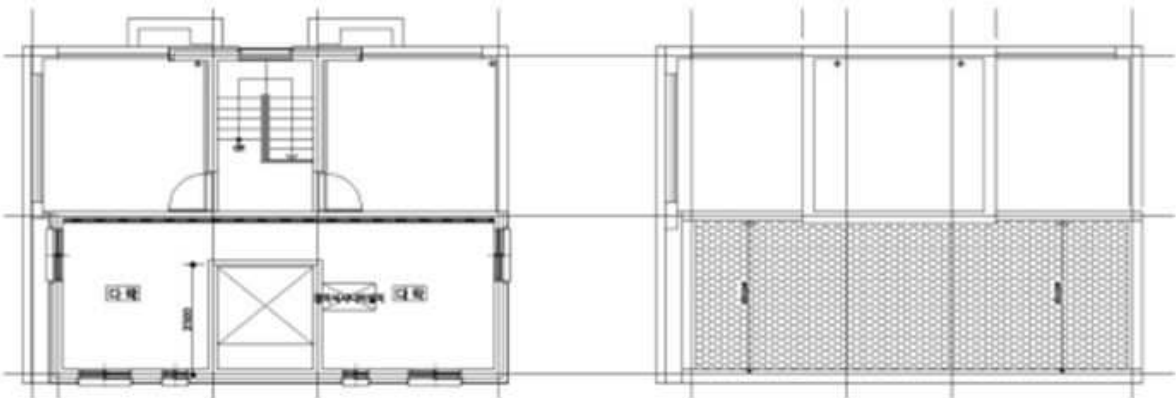
소재지 서울특별시 관악구 봉천동 1529-16



S = No Scale



<4층 공부면적 : 56.88㎡>



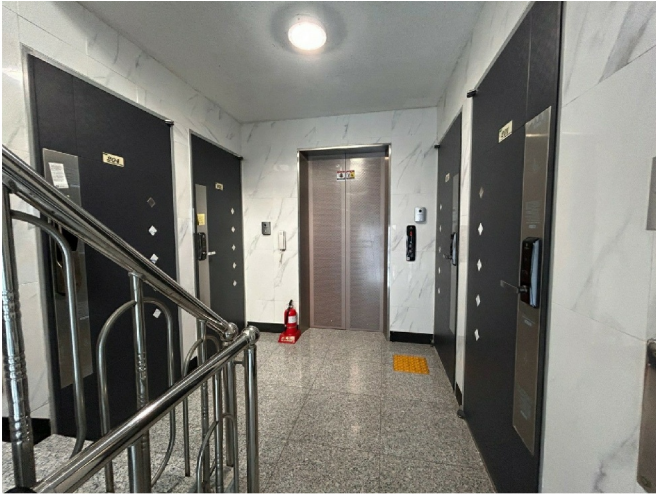
<옥탑1층(연면적 제외) : 38.64㎡>



( )



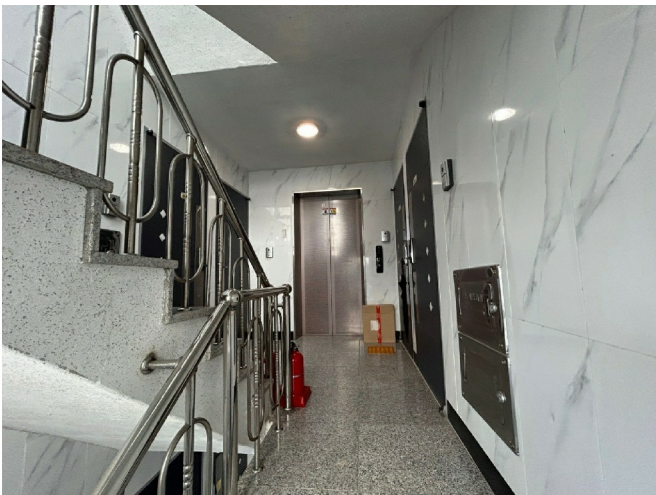
( )



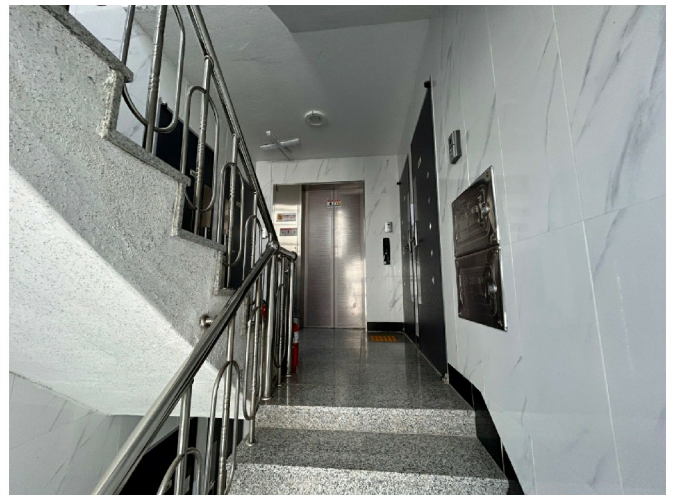
1



3



2



4



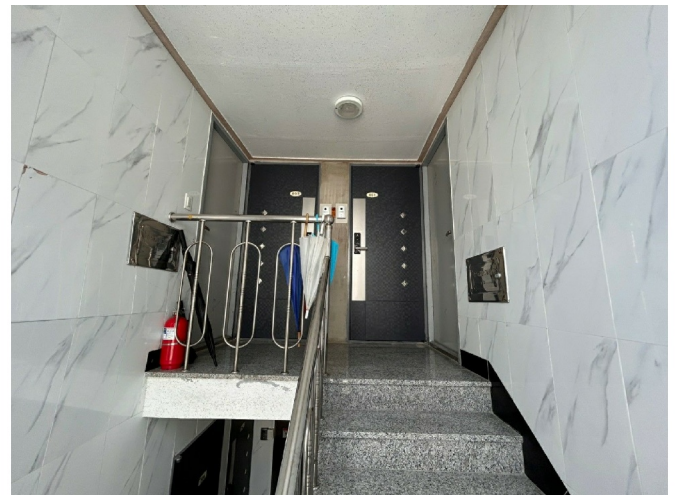
(101, 102 )



(104 )



(103 )





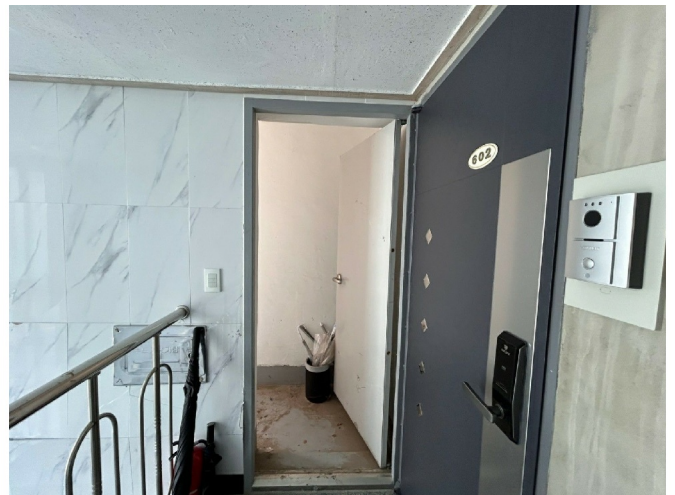
4 - ( )



- 601



- ( )



- 602



- ( )



2



1