감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건 명	에이치오건설 주식회사(변경전: 성호건설 주식회사) 소유물건(2025타경102210)
감정서번호	SH-2025-02-12

시현감정평가사사무소

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

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
안 재 형 (인)

감정평가액	삼억이천사백육십구만육천원정(₩324,696,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	
소 유 자 (대상업체명)	에이치오건설 주식회사(변경전: 성호건설 주식회사) (2025타경102210)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.05	2025.02.27 ~ 2025.03.05	2025. 03. 05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	35.4	도로	35.4	6,640,000	235,056,000
	토지	13.5	도로	13.5	6,640,000	89,640,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩324,696,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 서초구 반포동 소재 "방배중학교" 북서측 인근에 소재하는 부동산(토지 2건)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

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.

3. 기준시점의 결정 및 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 3월 5일을 기준시점으로 정하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 본건 대상물건에 대하여 2025년 3월 5일 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

- 본건들 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부등을 기준으로 평가하였음.

- 본건 기호1, 기호2 토지는 지목 및 현황 "도로"로써 이를 감안하여 평가하였음.

- 본건들은 소규모의 부정형 토지들로써 현황 및 지목이 도로인바, 정확한 위치확인은 측량이 수반되어야 가능하나 본건 평가목적을 고려하여 지적도 등을 참작하여 위치를 판단하였으니 이점 참고하기 바람.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가 대상 토지

대상 토지	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 조건	형상 지세	2024 년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 서초구 반포동 98-9	대	35.4	1 종일주	도로	중로각지	부정형 평지	3,877,000
2	서울특별시 서초구 반포동 98-10	대	13.5	1 종일주	도로	중로각지	부정형 평지	3,877,000

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 지리적 위치, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 <표준지A>를 각 비교표준지로 선정함.

[공시기준일: 2025.01.01.]

기호	소재지	지목/ 이용 상황	용도지역	도로	형상 지세	면적 (㎡)	공시지가 (원/㎡)	비고
A	서울특별시 서초구 반포동 97-2	대/ 업무용	1종일주	중로한면	정방형 평지	556.9	12,280,000	-

B	서울특별시 서초구 반포동 88-2	대/ 연립 주택	1종일주	세로(가)	정방형 평지	388.3	8,272,000	-

나. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률를 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 서초구 주거지역 (2025.01.01.~2025.03.05.)	0.854% (1.00854)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.413 (1 + 0.00413) * (1 + 0.00413* 33/31) ≒ 1.00854

다. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.00).

라. 개별요인 비교

주택지대[본건 기호1,2/표준지 A]

조건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			기호1	기호2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	대체로 대등함
	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	0.95	0.95	본건들은 표준지에 비해 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	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	0.90	0.90	본건들은 표준지에 비해 면적, 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한등)	0.33	0.33	본건들은 지목 및 현황 도로인 점을 고려하여 행정적 조건으로 반영함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대체로 대등함
격차율			0.282	0.282	

마. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 2003다38207판결, 대법원 2002두5054 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	반포동 57x-xx	대/284	1종일주(주상용)	20,400,000	2023.09.21	시가참고
나	반포동 55x-xx	대/218.02	1종일주(단독주택)	21,700,000	2023.03.07	담보
다	반포동 7x-x	대/730.1	1종일주(주상기타)	24,700,000	2024.07.04	담보
라	반포동 57x-xxx	대/231	1종일주(주상용)	17,900,000	2023.04.28	담보
마	반포동 9x-x	대/1,220.8	1종일주(상업기타)	22,300,000	2022.03.18	담보

② 인근 거래사례

[감정평가정보체계-한국감정원, 실거래가]

기호	소재지/지번	지목/면적(㎡)	용도지역(이용상황)	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래일자	비고
바	반포동 9x-x	대/329.1	1종일주(주상기타)	6,600,000,000	20,050,000	2021.08.14.	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						
사	반포동 7x-x	대/433.3	1종일주(주상용)	9,750,000,000	22,501,000	2021.07.30	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						
아	반포동 55x-xx	대/192	1종일주(단독주택)	2,125,000,000	11,067,000	2021.03.14	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						

* 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

$$\frac{\text{기준시점 당시 사례기준 표준지 가격 (사례 토지단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인비교치 x 개별요인비교치)}}{\text{기준시점 표준지 가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

③ 비교표준지와 사례의 비교내용

사례(기호'가')	서울특별시 반포동 57x-xx, 대, 284 ㎡, 1 종일주, @20,400,000 원/㎡						
사정보정	특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 보임(1.00)						
시정수정치 (지가변동률)	서초구 주거지역 지가변동률 (2023.09.21. ~ 2025.03.05.) : 5.875% (1.05875)						
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	1.07	1.00	1.00	1.091
	비교표준지는 사례에 비하여 접면 너비 및 접면 도로상태, 인근 편익시설과의 접근성 등에서 우세하고, 나머지 조건은 대체로 대등함.						

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 각 90% (1.90) 상향 보정함.

구분		토지단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 보정치 (㉠/㉡)	결정 보정치
㉠	사례(기호'가')기준 표준지가격	20,400,000	1.00	1.05875	1.00	1.091	23,563,964	1.903	1.90
㉡	기준시점 표준지가격	12,280,000	-	1.00854	-	-	12,384,871		

4) 실거래가 분석 등을 통한 검증

① 인근지역 지가수준

대상토지가 위치한 서울특별시 서초구 반포동 일대의 평가사례, 거래사례, 호가 수준 등을 종합적으로 고려할 때 개별 토지들의 특성에 따라 다소 가격의 차이가 있으나 1종일반주거지역내 도로의 경우 대체로 4,000,000원/㎡에서 7,000,000원/㎡의 수준으로 지가가 형성되어 있는 것으로 파악됨.

② 경매 낙찰가율 등

[출처:부동산 태인]

지역통계		서울			서초구			반포동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	도로	47.30%	77.38%	44	27.66%	35.16%	3	22.95%	22.95%	1
6개월 평균	도로	39.51%	78.39%	16	24.85%	32.81%	2	22.95%	22.95%	1

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 적정한 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 각 1.90로 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	12,280,000	1.00854	1.00	0.282	1.90	6,635,814	6,640,000
2	12,280,000	1.00854	1.00	0.282	1.90	6,635,814	6,640,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	6,640,000	35.4	235,056,000	-
2	6,640,000	13.5	89,640,000	
합계		48.9	324,696,000	-

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
바	반포동 9x-x	대/329.1	1종일주(주상기타)	6,600,000,000	20,050,000	2021.08.14.	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						
사	반포동 7x-x	대/433.3	1종일주(주상용)	9,750,000,000	22,501,000	2021.07.30	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						
아	반포동 55x-xx	대/192	1종일주(단독주택)	2,125,000,000	11,067,000	2021.03.14	일괄거래
비고	거래당시 토지와 건물이 일체로 거래되었으나, 거래일 이후 즉시 철거 또는 신축하였으므로 전체금액을 토지가격으로 간주함.						

* 천원미만 버림

② 거래사례의 선정

인근지역 내 최근 거래된 거래사례 중 특별한 사정이 개입되어 있지 않고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상토지와 지리적 위치가 근접하고 물적 유사성이 인정되는 <기호 "바"> 거래사례를 비교사례로 선정하여 지역요인 및 개별요인 등 제반 가치형성요인을 비

교하여 대상토지의 가액을 산정함.

나. 사정보정

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

다. 시점수정

대상토지	거래사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
1	바	서울특별시 서초구 주거지역 (2021.08.14.~2025.03.05.)	13.389% (1.13389)	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.486 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.501 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.529 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.499 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.513 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 4.082 (1 + 0.00486 * 18/31) * (1 + 0.00501) * (1 + 0.00529) * (1 + 0.00499) * (1 + 0.00513) * (1 + 0.04082) * (1 + 0.01424) * (1 + 0.04061) * (1 + 0.00413) * (1 + 0.00413 * 33/31) ≒ 1.13389

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 기호1,2/거래사례 바]

조건	항 목	세 항 목	격차율		비고
			기호1	기호2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	1.00	대체로 대등함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	0.97	본건들은 사례에 비하여 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성 등에서 다소 열세한 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	0.95	0.95	본건들은 사례에 비하여 인근토지의 이용상황 등에서 열세함
	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	0.95	0.95	본건들은 사례에 비하여 면적 및 형상 등에서 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제(입체이용제한등)	0.33	0.33	본건들은 지목 및 현황 도로인 점을 고려하여 행정적 조건으로 반영함
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대체로 대등함
격차율			0.289	0.289	

바. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	20,050,000	1.00	1.13389	1.00	0.289	6,570,269	6,570,000	-
2	20,050,000	1.00	1.13389	1.00	0.289	6,570,269	6,570,000	

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
1	6,570,000	35.4	232,578,000	-
2	6,570,000	13.5	88,695,000	
합계		48.9	321,273,000	-

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구분	시산가액 단가(원/㎡)		시산가액 합계(원)	비고
공시지가기준법	기호 1	6,640,000	235,056,000	-
	기호 2		89,640,000	
거래사례비교법	기호 1	6,570,000	232,578,000	-
	기호 2		88,695,000	

나. 토지 감정평가액의 결정

본 감정평가의 평가목적, 인근 지가수준, 주변 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조에 따라 공시

지가기준법에 의하여 산출된 시간가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

구분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	평가금액(원)	비고
기호 1	6,640,000	35.4	235,056,000	-
기호 2	6,640,000	13.5	89,640,000	-

V. 감정평가액의 결정 및 결정 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가금액(원)	비고
토지	기호 1	6,640,000	35.4	235,056,000	-
	기호 2	6,640,000	13.5	89,640,000	
합계		-	-	324,696,000	-

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

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	서울특별시 서초구 반포동	98-9	대	제1종일반 주거지역	35.4	35.4	6,640,000	235,056,000	비준가격
2	서울특별시 서초구 반포동	98-10	대	제1종일반 주거지역	13.5	13.5	6,640,000	89,640,000	비준가격
	소 계							W324,696,000	
	합 계							W324,696,000.-	
				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

본건 기호1, 기호2 토지는 서울특별시 서초구 반포동 소재 "방배중학교" 북서측 인근에 위치하며, 본건 주위는 상업용·업무용 건물, 공동주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재한 주택지대로써, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지들 인근까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호1, 기호2 토지는 대체로 인접지와 등고평탄한 부정형 토지로써, 각 "도로"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2 - 동측 및 남측으로 노폭 약 15m 내외의 도로와 각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

[기호1,기호2]
도시지역,제1종일반주거지역,도로,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(토지전산망의 내용은 참고사항일뿐 교육청에 반드시 확인 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지및 군사시설보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,(한강)폐기물매립시설 설치 제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>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

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 98-9 외

위 치 도

소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 98-9 외

내 부 구 조 도

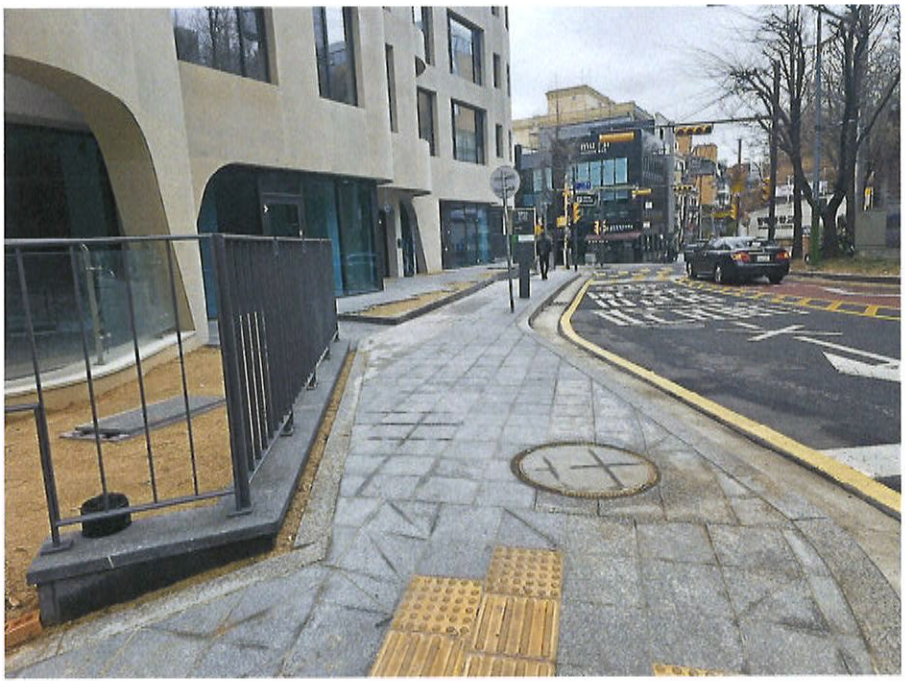
소 재 지	서울특별시 서초구 반포동 98-9 외

지적 및 건물 개황도

<반포동 98-9, 98-10>

범 례			
	평가대상토지	평가건물 1층	제시외건물
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층 이상	

사 진 용 지

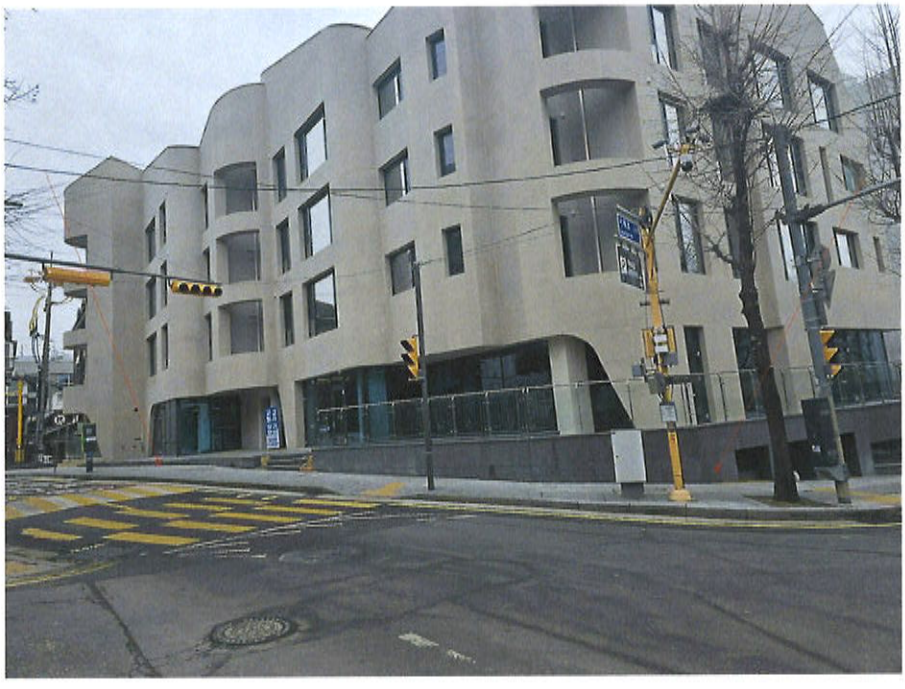


본건 기호1 부근 전경

본건 기호2 부근 전경

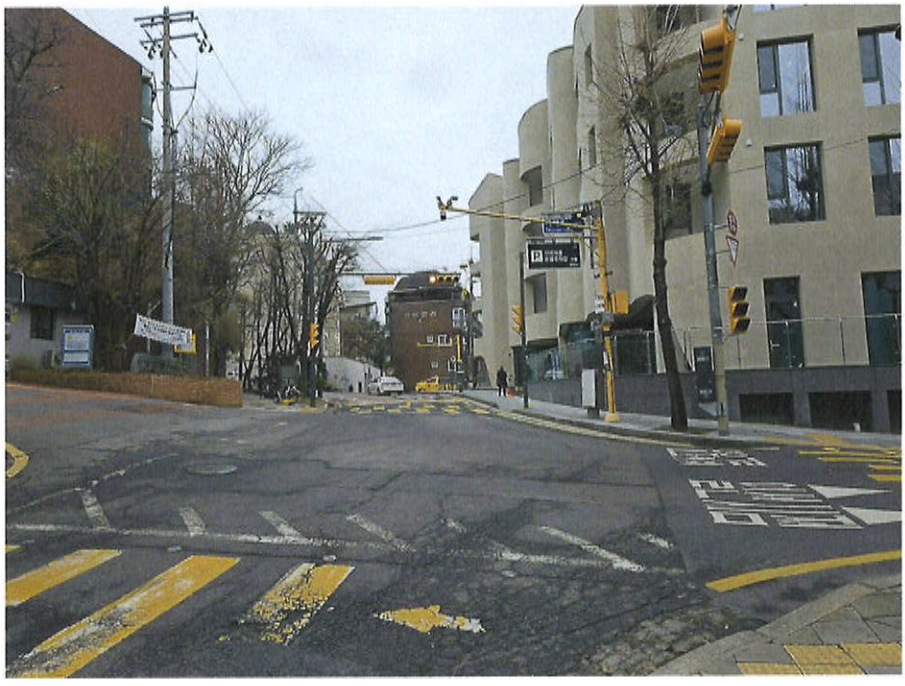
사 진 용 지

본건 기호1,2 부근 및 주변전경

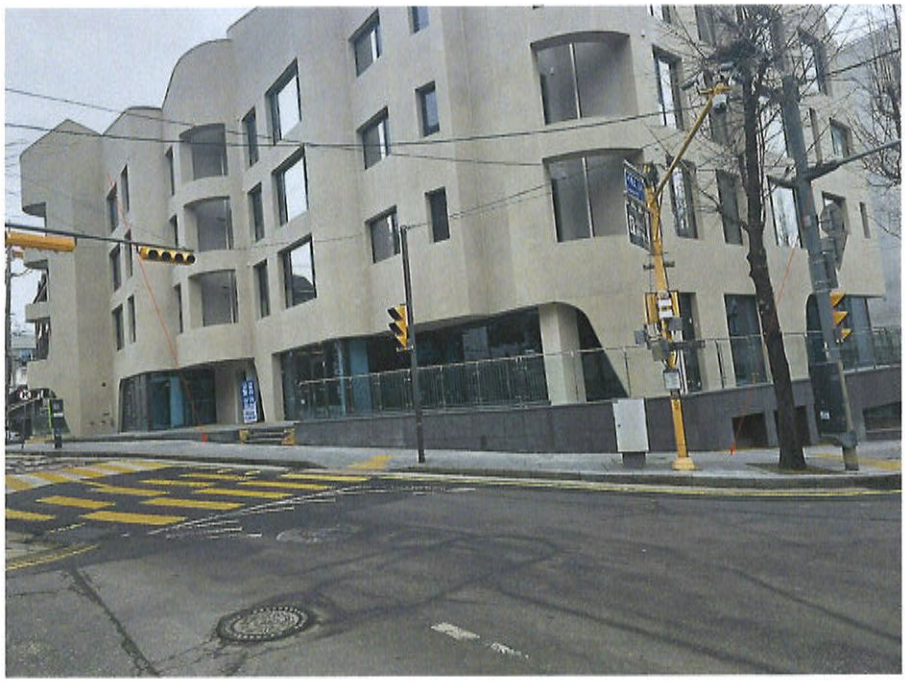


본건 기호1,2 부근 및 주변전경

사 진 용 지

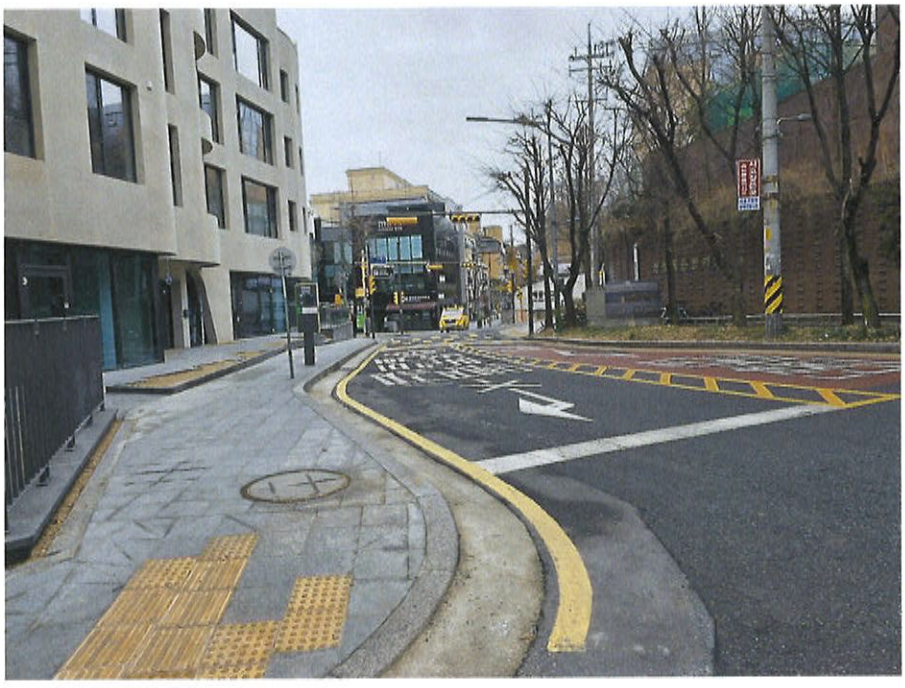


본건 기호1,2 부근 및 주변전경



본건 기호1,2 부근 및 주변전경

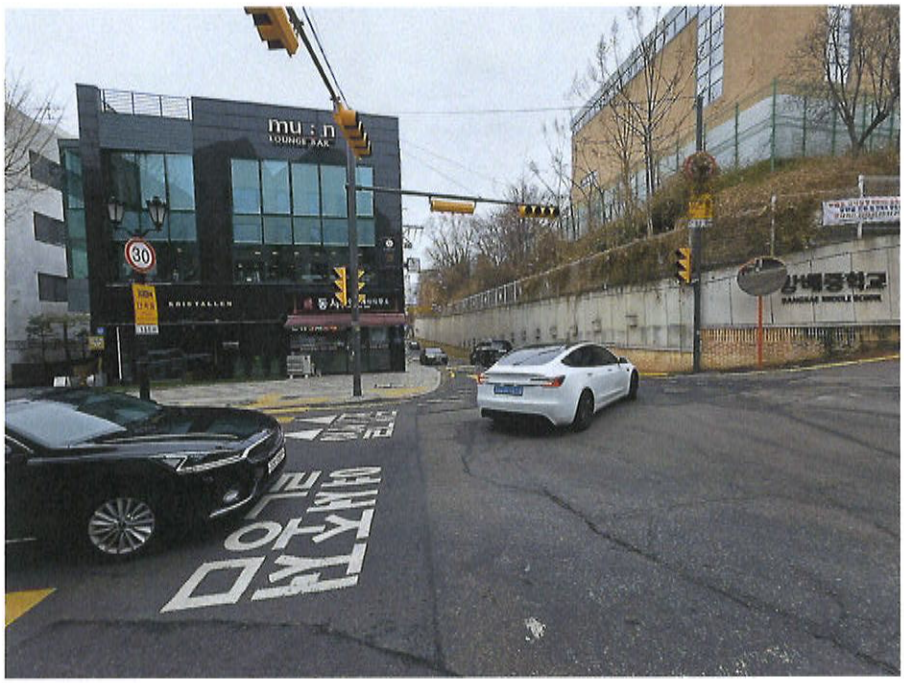
사 진 용 지



본건 주변전경

본건 주변전경

사 진 용 지



본건 주변전경

본건 주변전경