

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 가익건축사무소 외 1명
소유물건(2025타경102758)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: H2504-2-020

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.

해길감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
 편 경 민

감정평가액	일십구억팔천이백오십구만오천육백원정(₩1,982,595,600.-)		
-------	--------------------------------------	--	--

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 가익건축사무소 외 1명 (2025타경102758)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.07	2025.05.09

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	165	토지	165	8,170,000	1,348,050,000
	건물	379.28	건물	379.28	-	534,246,760
제시외건물	(66.31)	제시외건물	66.31	-	100,298,840	
합계					₩1,982,595,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동에 소재하는 "서울신관중학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)로서, 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가임.

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 2025년 5월 7일 임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 7일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 등에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형 성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대 상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토 지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

(2) 감정평가방법의 결정

1) 토지

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14 조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항 에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 비교·검토하였음.

2) 건물

본건 건물은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관 찰감가법을 병용하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례 포착이나 수익환원법 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 에 의거함.
- ② 본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물(①~⑳)은 평가목적에 고려하여 수요성, 환가성 등을 종합적으로 고려하여 개략적으로 현황 실측하여 평가하였으니, 후첨 "지적 및 건물개황도"를 참고하시기 바람.
- ③ 본건 내부구조 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부현황은 확인하지 못하였는바, 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도면 등을 참고하여 작성하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 공부상 층수와 현황 층수 표기가 상이한 부분이 있으며, 후첨 "건물개황도 및 사진용지"에 현황 표기 등을 표시하였으니 경매 입찰시 유의하시기 바람.
- ⑤ 본건에 인용된 사례 등은 개인정보 보호를 위하여 지번의 일부를 OO처리하였음.
- ⑥ 본 감정평가서는 본래 목적인 경매평가 외에 타용도로 사용할 수 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출과정

1. 토지 평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
1	신림동 408-95	165.0	대	단독주택	2종일주	세로가	세장형 급경사	4,076,000	

(2) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산출

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)	비고
가	신림동 408-96	228.0	대	다세대	2종일주	세각가	사다리 급경사	4,126,000	-

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(가) 지가변동률기준

- 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
주거지역	0.575	서울특별시 관악구 (25.01.01~25.05.07) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.406 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.141 $(1 + 0.00406) * (1 + 0.00141 * 37/31) \approx 1.00575$

(나) 생산자물가지수

(한국은행발표 . 2015년=100)

결 정		산출근거			
생산자물가 상승률	0.669%	생산자 물가지수	공시시점 당시 지수	2024.12	119.52
			기준시점 당시 지수	2025.03	120.32
		산 식	$(120.32 - 119.52) / 119.52$		

(다) 시점수정치 결정

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

용도지역	공시기준일	시점수정치(지가변동률)
주거지역	2025.01.01.	1.00575(0.575%)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인

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

4) 개별요인

(가) 비교항목

조건	항목	세항목
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	일조, 통풍 등
	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 등과의 거리
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사도
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 비교내역

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

토지의 평가에 있어서는 평가대상토지와 인근지역에 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(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067, 1998.07.10 92누16300, 1993.9.10) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 대상지 주변 평가사례 등을 고려하여 산정함.

$$\frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 평가사례 등 내역

가) 인근 평가사례

NO	소재지	지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
A	신림동	408-95	대	2종일주	6,830,000	2021.02.19	담 보 (본건)
B	신림동	408-00	대	2종일주	8,420,000	2023.03.14	담 보
C	신림동	408-00	대	3종일주	8,530,000	2025.03.27	경 매
D	신림동	98-100	대	2종일주	8,200,000	2024.10.07	경 매

(출처: 감정평가사정보센터 등)

나) 인근 거래사례

NO	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
E	신림동 97-00	2종일주 대	2,112,766,785 원 (@8,687,793원/㎡)	2024.07.01 1993.01.13	228 326.25	배 분 단 가
	의견	1) 건물가격 : $1,300,000 \times 14/45 \times 326.25 \approx 131,950,000$ 원 2) 토지가격 : $(2,112,766,785 - 131,950,000) \div 228 \approx 8,687,793$ 원/㎡				
F	신림동 408-00	2종일주 대	3,600,000,000 원 (@9,399,478원/㎡)	2025.02.26 -	383 -	토 지 거 래
	의견	토지가격 : $(3,600,000,000) \div 383 \approx 9,399,478$ 원/㎡				

(출처: 감정평가사정보체계, 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 결정을 위한 사례의 선정

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

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

가) 비교표준지(가) 와 사례(D)

구 분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지변률)	비 고
가격(원/m ²)	8,200,000	4,126,000	-
시 점 수 정1)	1.00913	1.00575	-
지 역 요 인2)	1.000	-	-
개 별 요 인3)	1.020	-	-
산정가격(원/m ²)	8,440,363	4,149,725	-
격 차 율	8,440,363 ----- 4,149,725	= 2.034	-

- ※ 1) 시점수정 : 서울특별시 관악구 주거지역(2024.10.07.~ 2025.05.07) : 1.00913
- ※ 2) 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)
- ※ 3) 개별요인

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

표준지가 비교사례(D)와 비교하여 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근지역의 평가사례 및 거래사례를 기준으로한 표준지공시지가와의 격차 수준 및 지가수준 등을 종합적으로 분석 . 검토하고, 인근지가와의 가격균형 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 보정함.

표준지 기호	소재지	지번	지목	공시지가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정	결정
가	신림동	408-96	대	4,126,000	2.034	2.03

6) 공시지가 기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가격 (원/㎡)
	기호	원/㎡						
1	가	4,126,000	1.00575	1.000	0.970	2.03	8,171,223	8,170,000

(3) 거래사례 비교법에 의한 토지가격 산출

1) 비교거래사례의 선정

본건 인근지역에 위치하며, 본건과 용도지역, 이용상황 및 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 “기호 E”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)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

- 관악구 주거지역

거래사례 기호	기 간	지가변동률(%)
E	2024.07.01 ~ 2025.05.07	1.384%

4) 지역요인 비교

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

5) 개별요인 비교

일련번호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치
1	1.00	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989

본건은 비교거래사례(E) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등에서 우세하나, 경사도 등에서 열세하여 전반적으로 열세함)에서 열세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	8,687,793	1.00	1.01384	1.000	0.989	8,711,144	8,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시산가액 조정 및 평가단가의 결정

1) 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	8,170,000	8,710,000	6.6%

2) 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「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.

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가금액(원)
1	8,170,000	165	1,348,050,000
합 계			1,348,050,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 평가액

(1) 평가개요

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법 및 관찰감가법으로 평가하였음, 건물의 시산가액을 구함에 있어서 건축물 신축 단가표에 의한 건물표준단가에서 용도, 구조, 급수 등을 고려하여 선정하고 부대설비를 반영하여 재조달원가를 결정하는 간접법으로 최종 건물가격을 산정함. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

(2) 대상 건물의 현황

일련 번호	구조	용도	연면적(m ²)	규모	사용승인일	건물관리상태		
2	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	단독주택 (다중주택)	329.87 옥탑49.41	지1층 ~3층	2021.02.18	상	중	하

(3) 재조달원가 결정

1) 건물신축단가표(2024, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50 (45~55)
1-1-5-9	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,515,000	50 (45~55)
1-5-5-9	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
1-5-5-9	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,713,000	50 (45~55)
1-5-5-9	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	50 (45~55)

2) 재조달원가 결정

본건의 재조달원가는 “건물신축단가표”를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 평가목적에 고려하여 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	구조	해당층	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	철근콘크리트구조	지1층	1,300,000	-	1,300,000	50	다중주택, 주차장
	철근콘크리트구조	1~3층	1,700,000	-	1,700,000	50	다중주택
	철근콘크리트구조	옥탑	1,200,000	-	1,200,000	50	다락, 계단실

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

본건의 감가수정 방법에는 정액법, 정률법, 상환기금법 및 관찰감가법 등이 있는 바, 대상물건의 특성 및 평가목적 등을 고려하여 정액법 및 관찰감가법을 적용하여 적용단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련 번호	해당층	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
					실제	유효			
2	지1층	다중주택, 주차장	1,300,000	50	4	4	46	0.920	1,196,000
	1~3층	다중주택	1,700,000	50	4	4	46	0.920	1,564,000
	옥탑	다락, 계단실	1,200,000	50	4	4	46	0.920	1,104,000

(5) 건물가격 산정

일련번호	층 수	적용단가 (원/m ²)	면적 [※] (m ²)	건물가격 (원)
2	지1층	1,196,000	98.42	117,710,320
	1~3층	1,564,000	231.45	361,987,800
	옥탑	1,104,000	49.41	54,548,640
합 계				534,246,760원

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정의견

본건의 평가목적 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액, 평가선례, 인근지역 가격수준 및 부동산으로서의 안정성, 환가성 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 평가액 및 원가법에 의한 건물 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)
토지	1,348,050,000
건물	534,246,760
제시외 건물	100,298,840
합계	1,982,595,600원

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	408-95	대	제2종일반 주거지역	165	165	8,170,000	1,348,050,000	
2	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 신림로39길 28	408-95 위 지상 샤인 스힐	단독 주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 지하1층 지하1층 1층 2층 3층 옥탑1층 (연면적제외) 옥탑1층 (연면적제외)	71.54 26.88 77.12 77.12 77.21 38.61 10.8	98.42 231.45 49.41	1,196,000 1,564,000 1,104,000	117,710,320 361,987,800 54,548,640	1,300,000 x 46/50 1,700,000 x 46/50 1,200,000 x46/50
소 계								₩1,882,296,760	
①	(제시외건물) 서울특별시 관악구 신림동	408-95 위 지상 지1층 소재	창고	판넬 벽체이용	(2)	2	-	400,000	
②	"	408-95 위 지상 1층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.52)	21.3	1,564,000	33,313,200	
③	"	408-95	내부확장	철근콘크리트	(2.52)				

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	
④	"	위지상 1층 408-95 위지상 1층	발코니 내부확장 발코니	구조 철근콘크리트 구조	(3.96)				
⑤	"	408-95 위지상 1층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.96)				
⑥	"	408-95 위지상 1층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.3)				
⑦	"	408-95 위지상 1층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.73)				
⑧	"	408-95 위지상 1층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.31)				
⑨	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.52)	21.3	1,564,000	33,313,200	
⑩	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.52)				
⑪	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.96)				
⑫	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(3.96)				
⑬	"	408-95	내부확장	철근콘크리트	(3.3)				

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	
		위지상 2층	발코니	구조					
⑭	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.73)				
⑮	"	408-95 위지상 2층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(2.31)				
(16)	"	408-95 위지상 3층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(4.95)	21.21	1,564,000	33,172,440	
(17)	"	408-95 위지상 3층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(6.36)				
(18)	"	408-95 위지상 3층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(4.8)				
(19)	"	408-95 위지상 3층	내부확장 발코니	철근콘크리트 구조	(5.1)				
(20)	"	408-95 위지상 옥탑	보일러실	판넬조 판넬지붕	(0.5)	0.5	-	100,000	
합 계								₩1,982,595,600.-	
				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 신림동에 소재하는 "서울신관중학교" 남동측 인근에 소재하며, 인근은 단독주택 및 공동주택(다세대주택, 아파트 등) 등이 밀집하는 주택지대로서, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 신림선 '서원역'이 소재하는 등 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 대비 경사지대 내 평탄하게 조성된 대체로 세장형인 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 남동측으로 약 6미터의 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역(7층 이하)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2024-09-27)(건축허가·착공제한지역(제한기간: 제한공고(고시)일로부터 2년))<건축법>, 건축허가·착공제한지역(건축허가등 제한(연장)연장기간: 2024. 9. 15.~2025. 9. 14.(서울특별시 고시 제2022-385호와 관련))<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도: 194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025. 1. 4.~2026. 1. 28.)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)

임대관계 미상임

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상3층 건물로서,
외벽: 석재붙임 및 무늬타일붙임 등,
내벽: 내부 타일붙임마감 및 벽지마감 등,
창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

지하1층: 주차장, 다중주택 등
1층~3층 : 다중주택 등
옥탑: 계단실, 다락 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 보일러설비, 도시가스설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 에 도시된 바와 같이 본건 지상에 제시외 건물(①~(20))이 소재함.

(5) 공부와의 차이

공부상 층수와 현황 층수 표기가 상이한 부분이 있으며, 후첨 "건물개황도 및 사진용지"에 현황 표기 하였음.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



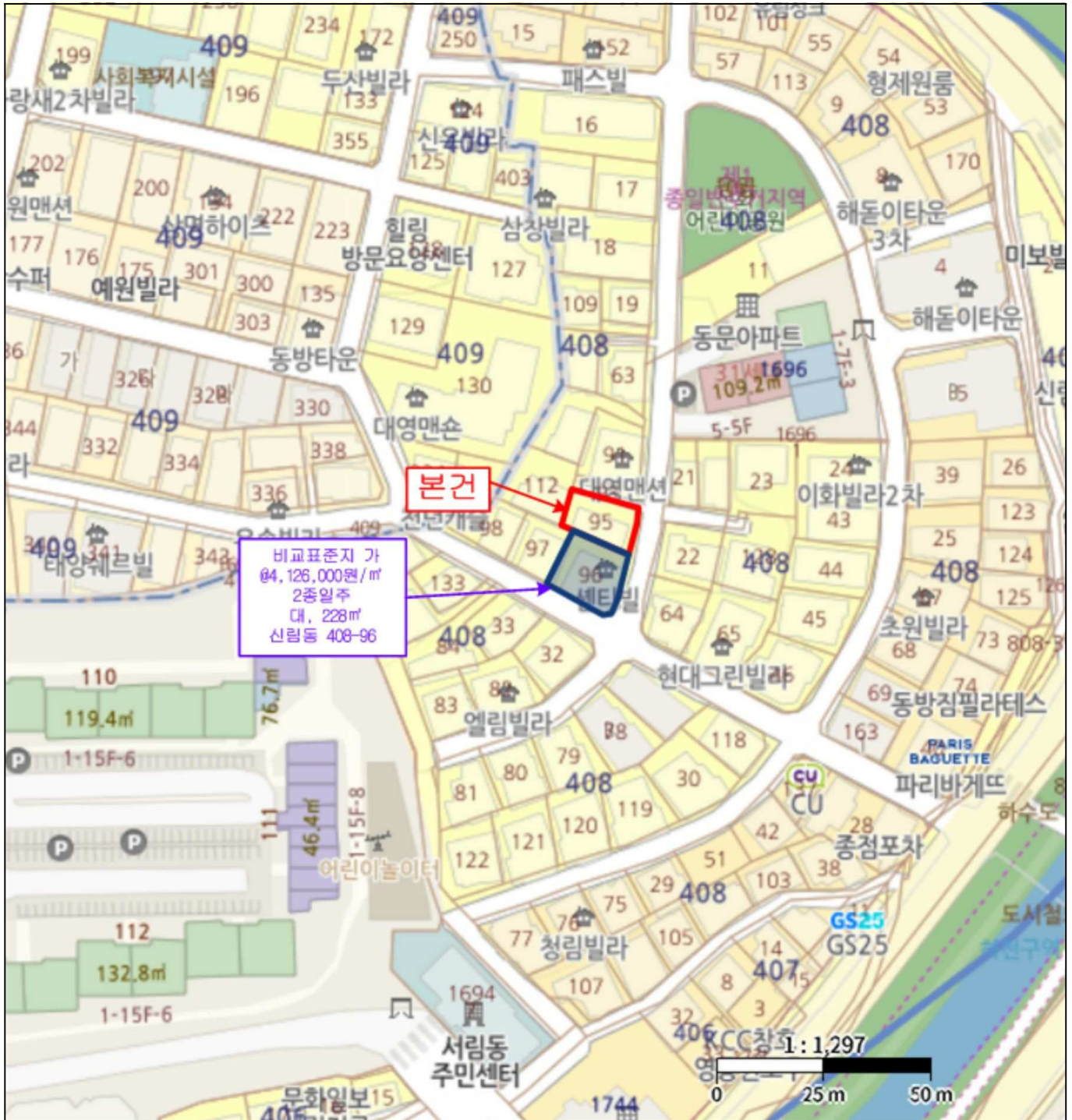
소재지	서울특별시 관악구 신림동 408-95
-----	----------------------



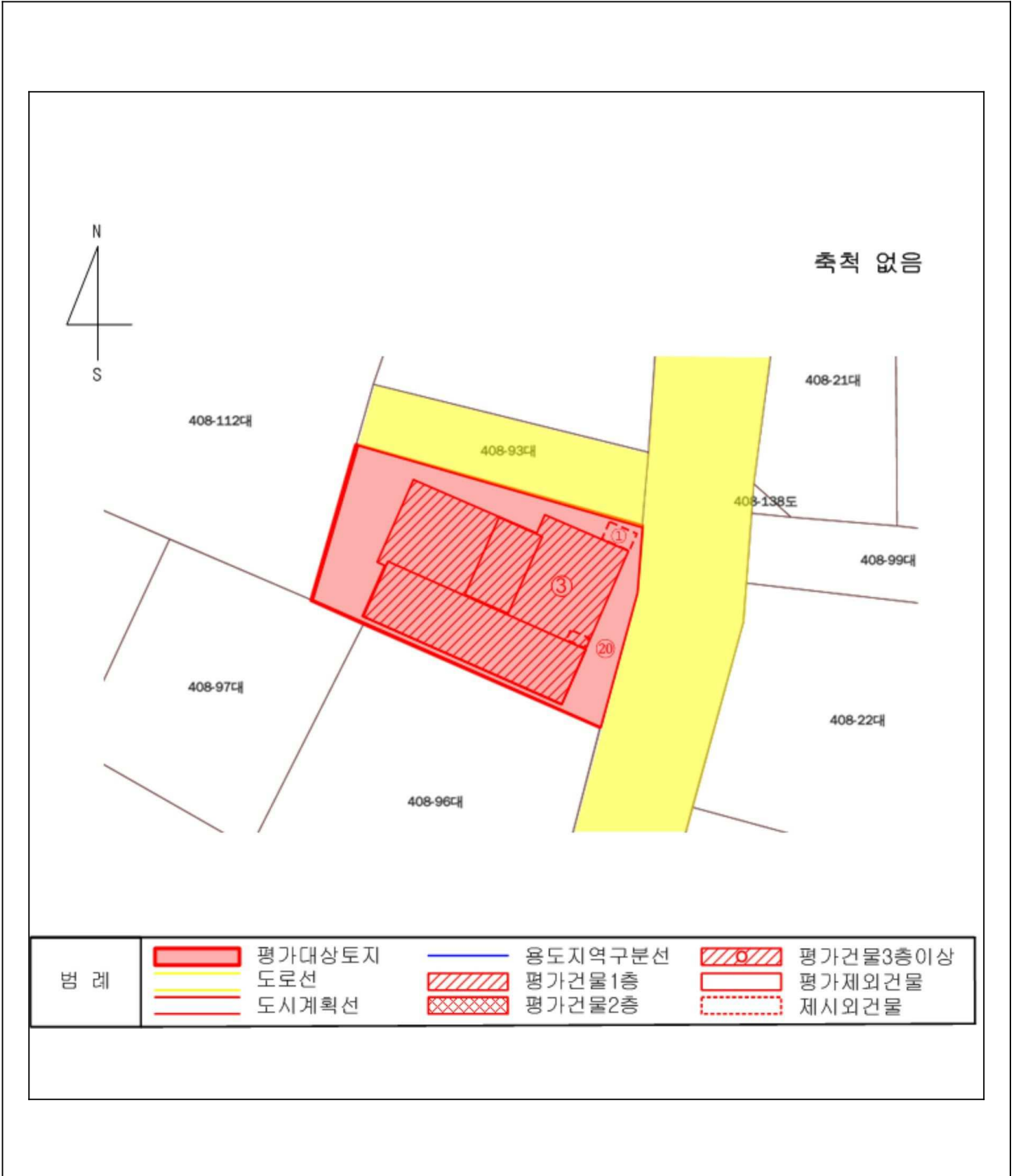
위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 408-95
-----	----------------------



지 적 도



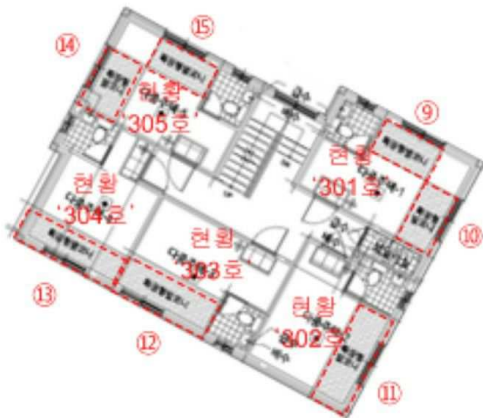
건물개황도



<지층>



<1층>

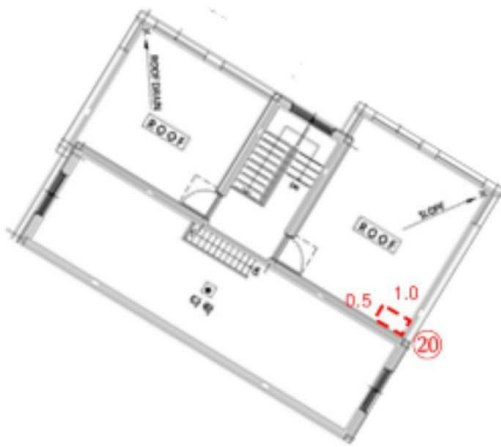


<2층>



<3층>

건물개황도



<옥탑>

<면적산출근거>	
(가) 지1층	: 공부상면적 98.42㎡
1층	: 공부상면적 77.12㎡
2층	: 공부상면적 77.12㎡
3층	: 공부상면적 77.21㎡
옥탑1층	: 공부상면적 49.41㎡

<제시외건물>

- ① 판넬 벽체이용 등(창고)
: 2.0 x 1.0 ≒ 2.0㎡
- ② ~ ⑧ (내부 확장발코니)
: 2.1 x 1.2 + 2.1 x 1.2 + 3.3 x 1.2 + 3.3 x 1.2
+ 3.3 x 1.0 + 2.1 x 1.3 + 1.1 x 2.1 ≒ 21.3㎡
- ⑨ ~ ⑮ (내부 확장발코니)
: 2.1 x 1.2 + 2.1 x 1.2 + 3.3 x 1.2 + 3.3 x 1.2
+ 3.3 x 1.0 + 2.1 x 1.3 + 1.1 x 2.1 ≒ 21.3㎡
- ⑯ ~ ⑲ (내부 확장발코니)
: 3.3 x 1.5 + 1.2 x 5.3 + 3.2 x 1.5 + 3.4 x 1.5
≒ 21.21㎡
- ⑳ 판넬조 판넬지붕(보일러실)
: 0.5 x 1.0 ≒ 0.5㎡

사 진 용 지



[본건 전경]

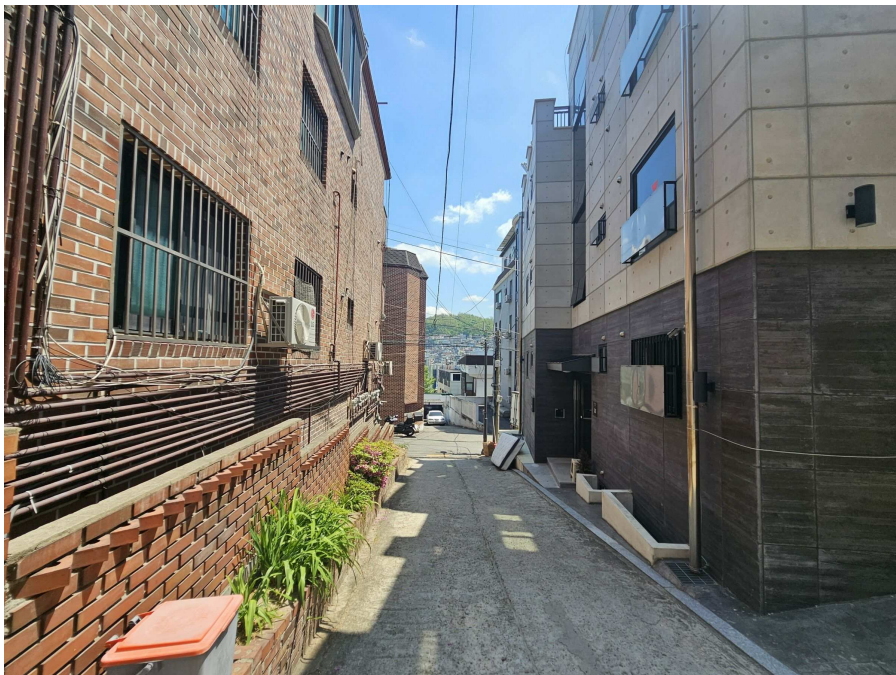


[본건 전경]

사 진 용 지

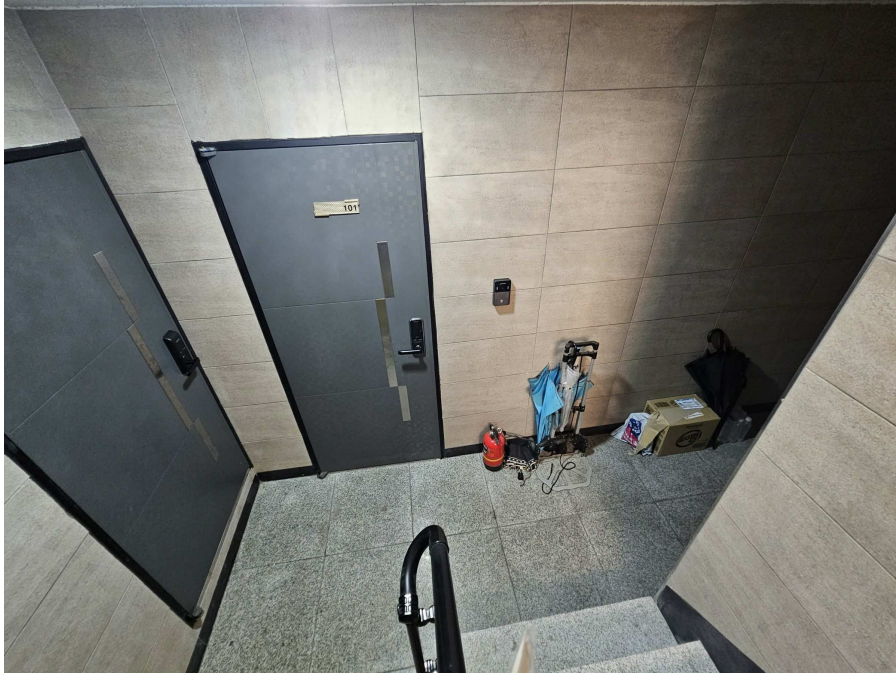


[주변 전경]

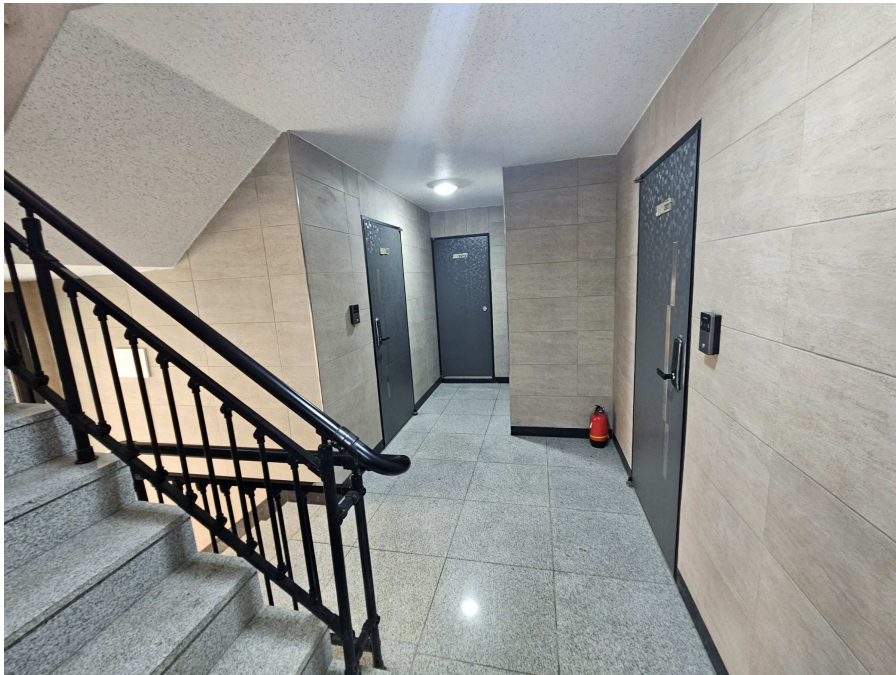


[주변 전경]

사 진 용 지

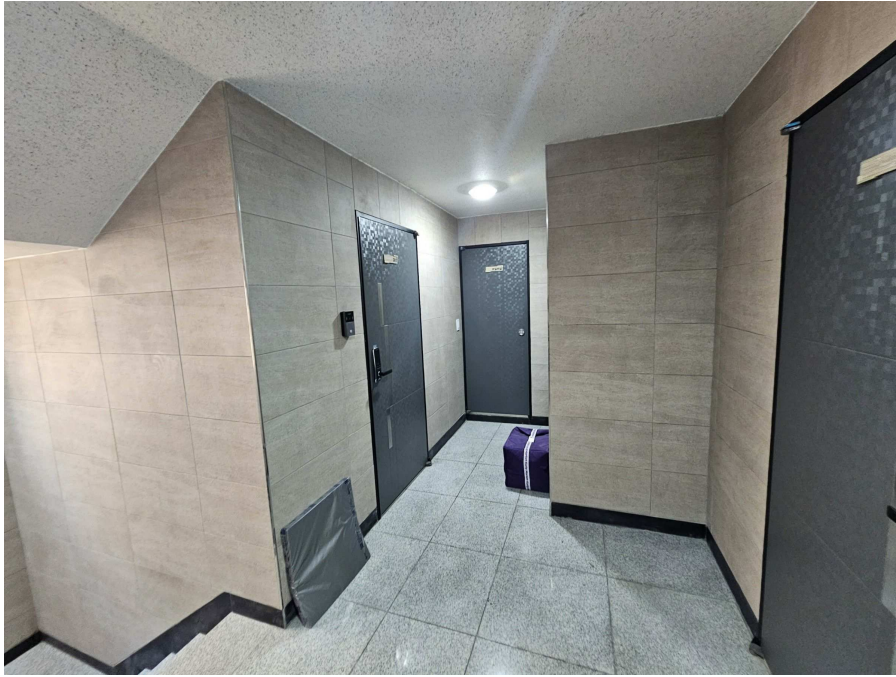


[본건 지층 전경]

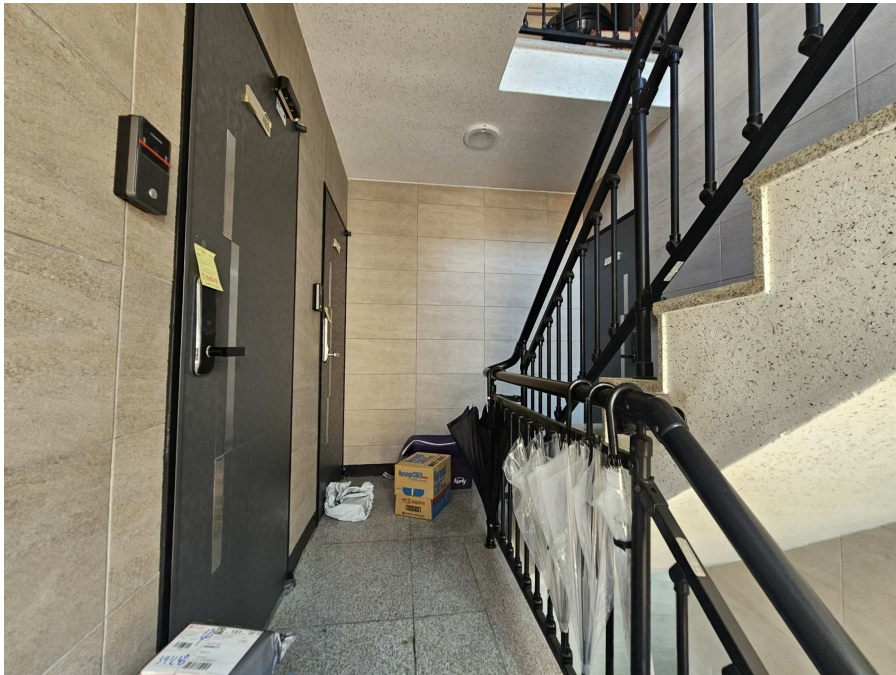


[1층 전경]

사 진 용 지



[2층 전경]



[3층 전경]

사 진 용 지



[옥탑 전경]



[옥탑 전경]

사 진 용 지



[제시외 ① 전경]



[제시외 (20) 전경]