

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	장순택 소유물건 (2025타경9666)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정평가서번호:	GJ25042101

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.

구정감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 연 복

감정평가액	팔억칠천삼십이만원정(₩870,320,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장순택 (2025타경9666)		감정평가 조건	"토지가격산출근거 평가조건란 참조"		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지대장.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.04.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	대	172	대	172	5,060,000	870,320,000
		이	하	여	백	
	합계					₩870,320,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “ 파일초등학교 ” 남동측 인근 제2종일반주거지역내에 위치한 주거용(단독주택:다가구) 나대지로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙 ” 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 감정평가조건은 건축허가를 득하고 터파기 및 지층 기초공사를 일부 시공하다 현재 공사가 중단된 상태에 있으나, 이에 구매됨이 없이 “토지만 정상평가하는 조건”입니다.

3. 감정평가방법

토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조와 제12조에 의거 공시지가기준법을 적용하여 시산가액을 산정한 후 다른방식인 거래사례비교법에 의거 산출된 시산가액과 비교, 합리성과 시장성을 검토하여 평가가액을 결정하였습니다.

4. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.30.입니다.

5. 그 밖의 사항

- (1)본건 현황조사차 현지답사한 바, 지상에 차벽을 설치하고 터파기공사 및 지하기초공사를 시공하고, 공사진행이 중단된 상태에 있어 강서구청 건축과를 방문하여 건축지원팀 담당주무관에게 문의한 결과 2023년07월경 소유자로 부터 단독주택(다가구 5세대) 철근콘크리트조 슬라브지붕 지1층~지상3층(연면적 약431㎡)에 대한 건축허가 신청이 접수되어 정상적인 절차에 따라 건축허가승인을 득하였음을 확인하였습니다.
- (2)관할구청에서 정상적인 절차에 따라 건축허가를 득하고 지층 기초공사를 시공하다 현재는 공사가 중단된 상태에 있어, 귀 원에 토지의 평가조건을 조회(전화통화)한 바, 이에 구매됨이 없이 토지만 정상평가하는 조건을 받아 평가하였습니다.

II. 토지가액의 산출

1. 토지의 평가

(1) 주된 감정평가방법

공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인보정 등을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법이 있습니다.

(2) 다른 감정평가 방법

“감정평가에 관한 규칙” 제12조(시산가액 조정)에 따라 다른 감정평가방법으로 본건 토지와 가치가 같거나, 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법이 있습니다.

(3) 감정평가방법의 적용

본건 토지는 “감정평가에 관한 규칙” 제14조에 제2항에 따라 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액을 “감정평가에 관한 규칙” 제12조(시산가액 조정)에 따라 다른 감정평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	화곡동 56-99	대	172	단독 주택 (나대지)	제2종 일주	세로 (가)	세장형 완경사	@2,626,000- (2024.01.01)

3.비교표준지의 선정

(1) 표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
#1	화곡동 56-72	대	175	다세대	2종일주	세로 (가)	세장형 완경사	2,723,000-
#2	화곡동 56-281	대	182	단독 주택	2종일주	세로 (가)	세장형 완경사	2,719,000-
#3	화곡동 56-118	대	259	다세대	2종일주	세로 (가)	세장형 완경사	2,601,000-

(2)비교표준지 선정이유

“감정평가에 관한 규칙”제14조 제2항에 의거 평가 대상토지의 인근 지역에 소재하는 표준지 중에서 평가 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목 및 주위환경 등이 같거나, 비슷한 표준지기호 #2를 비교표준지로 선정하였습니다.

4.시점수정

(서울특별시 강서구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.03.31	0.505	(1 + 0.00505) X (1 + 0.00176 X 30/31) ≒ 1.00676
2025.03.01.~2025.03.31.	0.176	
2025.01.01.~2022.04.30 (누 계)	0.676(1.00676)	

*. 2025.04.01 이후 지가변동을 미고시로 2025.03월 지가변동율을 연장 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5.지역요인 비교

인근지역내 동일용도지역에 소재하여 지역요인 대등합니다. (1.00)

6.개별요인 비교

(1)개별요인 비교항목 (주거)

구 분		격 차 율		비 고
조건	항 목 (세 항 목)	표준 지	대상 물건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태. (폭, 포장, 보도, 계통의 연속성)	1.00	1.00	가로폭, 계통의 연속성 등 가로조건은 대체로 대등함.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성. (인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 초등학교, 병원, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등)	1.00	1.02	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 접근성 등 접근조건은 대상이 다소 우세함.
환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설. (일조, 통풍, 조망, 경관, 지질, 인근 토지의 이용상황 및 적합성, 상.하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무,특고압선 등과의 거리 등)	1.00	1.00	인근환경, 자연환경 등 환경조건 대체로 대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태. (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면획지 등)	1.00	0.99	방위는 대상이 불리하고, 고저는 유리하여 전반적인 획지조건은 대상이 다소 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

행정적 조건	행정상의 규제정도. (용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등))	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타. (장래의 동향, 기타)	1.00	1.00	대등함.
비교치 계		1.000		1.00 X 1.02 X 1.00 X 0.99 X 1.00 X 1.00 ÷ 1.000

7.그 밖의 요인 보정(기타요인 보정)

(1)그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“감정평가에 관한 규칙”제14조 제2항, 대법원판례(2003 다38207(2004.05.14.선고)), 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538호(1991.12.28)에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례, 평가선례, 지가수준 등을 기초로 그 밖의 요인 보정을 하고자함.

평가선례로 비준한 기준시점 당시의 표준지가액.

*. 그 밖의 요인 보정치 = -----
기준시점 당시의 표준지가액.

(2)인근 유사물건의 평가사례

[자료:한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	기준 일자	평가 목적	금 액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
#1	화곡동 56-314	대	165	단독 주택	2종 일주	2024. 11.12	시가 참고	1,085,700,000-	6,580,000-
#2	화곡동 56-290	대	172	단독 주택	2종 일주	2024. 02.21	담보	851,400,000-	4,950,000-
#3	화곡동 56-59	대	66	주거 기타	2종 일주	2022. 12.12	경매	413,160,000-	6,260,000-
#4	화곡동 56-284	대	185	단독 주택	2종 일주	2023. 10.19	기타 담보	1,292,340,000-	6,260,000-

(3)비교평가선례 선정 및 사유

비교평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고, 비교표준지와 비교 가능성이 있는 **평가사례#2**를 선정 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4)그 밖의 보정치(기타요인 보정) 산정

<평가선례#2 대비 표준지#2의 격차율 산정>

	평가선례 #2	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출금액	산정 격차율		
구분	4,950,000-	1.02568	1.00	1.000	5,077,116-	5,077,116- /2,737,380- =1.8547 (적용1.85배)		
	표준지공지가 #2	시점수정	지역 요인	개별요인	산출금액			
	2,719,000-	1.00676	-	-	2,737,380-			
산정 내역	시점수정	서울특별시 강서구 주거지역 (2024.02.21.~2025.04.30.) : 1.02568						
	지역요인	표준지(#2)는 평가선례(#2)와 인근지역내 동일 용도지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		공시지가 표준지#2는 평가선례#2와 대비시 가로조건 등 개별요인 대체로 대등함.(1.000)						

(5)인근지역의 지가수준

지리적 위치	용도지역/이용상황	도로 조건	지가수준	비고
본건 부근	주택용지	세로(가)	5,500,000-/m ² 내외수준	적정규모 주택부지

(6)그 밖의 요인 보정율(기타요인 보정) 결정

상기의 거래사례, 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 고려해볼때 평가의 적정성을 유지하기 위해 약85(1.85배)정도 상향 보정함이 타당시되어 보정치로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 토지시산가액 산정

(1) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

(공시지가)X(시점수정)X(지역요인)X(개별요인)X(그 밖의 요인 보정)=(산출단가)=> 적용단가
 @2,719,000 X 1.00676 X 1.00 X 1.000 X 1.85배 = 5,060,153- =>@5,060,000/㎡
 *. (천원단위에서 반올림하여 유효숫자셋째자리까지 표시함.)

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액 산정

172㎡ X @5,060,000/㎡ (단가) = 870,320,000-

9. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 가격산출

(1) 인근 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	거래 일자	금 액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
#1	화곡동 51-54	대	116	단독 주택	2종 일주	2025. 02.20	615,000,000-	@5,249,000-
		건	54.88					
#2	화곡동 56-464	대	188	단독 (다가구)	2종 일주	2021. 04.15	1,100,000,000-	@5,455,000-
		건	278.7					
#3	화곡동 56-15	대	175	단독 주택	2종 일주	2020. 11.26	820,000,000-	@4,341,000-
		건	246.78					

- *. 인근지대 내 최근(3년이내)에 거래된 사례포착하지 못하였음.
- *. 토지단가(원/㎡) = 거래가격(원) - 건물가격(원) / 토지면적(㎡) *. 적용단가 천원이하 절사함.)

사례기호#1:

토지단가 = [615,000,000 - (1,000,000 X 5/45) X 54.88㎡] / 116㎡ = 5,249,157-
 =>@5,249,000/㎡ (세멘벽돌기와, 1971.06.30.사용승인, 관찰감가함.)

사례기호#2:

토지단가 = [1,100,000,000 - (1,200,000 X 10/45) X 278.7㎡] / 188㎡ = 5,455,744-
 =>@5,455,000/㎡ (연와조 세멘기와, 1990.12.09.사용승인, 관찰감가함.)
 *. (현재는 종전건물 철거하고 도시형생활주택 신축하여 2022.02.18.사용승인됨.)

사례기호#3:

토지단가 = [820,000,000 - (1,100,000 X 10/45) X 246.78㎡] / 175㎡ = 4,341,005-
 =>@4,341,000/㎡ (연와조 세멘기와, 1989.07.26.사용승인, 관찰감가함.)

(2) 비교거래사례의 선정 및 이유

상기사례 중 비교적 근래에 거래된 사례로 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 **거래사례기호#3**을 비교사례로 선정함.

- *. (인근지대 내 최근(3년이내)에 거래된 사례포착이 난하여 부득이 2020.11월 거래사례를 선정함.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)사정보정

상기 거래사례는 당사자간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

(4)시점수정

서울특별시 강서구 (2020.11.26~2025.04.30) (주거)

2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.298
 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.347
 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 5.110
 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.586
 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.424
 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.134
 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.505
 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.176

*. $(1 + 0.00298 \times 5/30) \times (1 + 0.00347) \times (1 + 0.05110) \times (1 + 0.02586)$
 $\times (1 + 0.00424) \times (1 + 0.02134) \times (1 + 0.00505) \times (1 + 0.00176 \times$
 $30/31) \approx 1.11786$

(5)지역요인 비교

인근의 동일용도지역에 속해있어 지역요인 대등함.(1.00)

(6)개별요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조건	항 목 (세 항 목)	거래 사례	대상 물건	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태. (폭, 포장, 보도, 계통의 연속성)	1.00	1.03	가로폭, 계통의 연속성 등 제반 가로조건은 대상이 다소 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성. (인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성, 초등학교, 병원, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등)	1.00	1.02	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 접근성 등 접근조건은 대상이 다소 우세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

환경 조건	일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설. (일조, 통풍, 조망, 경관, 지질, 인근 토지의 이용상황 및 적합성, 상.하수도, 도시가스, 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특고압선 등과의 거리 등)	1.00	1.00	인근환경, 자연환경 등 환경조건 대체로 대등함.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태. (면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면 획지, 3면 획지 등)	1.00	0.95	방위, 고저 등 전반적인 획지조건은 대상이 다소 열세함.
행정 적 조건	행정상의 규제정도. (용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등))	1.00	1.00	대등함.
기타 조건	기타. (장래의 동향, 기타)	1.00	1.00	대등함.
비교치 계		0.998		0.97 X 1.03 X 1.00 X 0.99 X 1.00 X 1.00 ÷ 0.998

(7)거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

(거래사례)X(사정보정)X(시점수정)X(지역요인)X(개별요인)= (산출단가) => 적용단가

@4,341,000 X 1.00 X 1.11786 X 1.00 X 0.998 = 4,842,925- => @4,840,000/m²

*. (천원단위에서 반올림하여 유효숫자셋째자리까지 표시함.)

(8)거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

172m²(대지) X @4,840,000/m²(단가) = 832,480,000-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

10. 시산가액 조정 및 토지가액의 결정

주된방법(공시지가기준법)에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 바, “감정평가에 관한 규칙” 제14조 제2항에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

구 분	면적(m ²)	단가(원/m ²)	금액(원)
(1)공시지가기준법	172	5,060,000-	870,320,000-
(2)거래사례기준법	172	4,840,000-	832,480,000-
토지가격 결정	172	@5,060,000-	₩870,320,000-

V. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 부동산거래사레가격, 평가선례, 지가수준 및 지가 동향 등을 종합적으로 검토해 볼 때, 공시지가 기준법에 의한 가액이 합리적인 가격으로 인정되어 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

대 : 172m² X @5,060,000/m² = ₩870,320,000-

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 강서구 화곡동	56-99	대	제2종일반주거	172	172	5,060,000	870,320,000	비준가액
합 계								₩870,320,000.-	
				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

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화일초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택, 다세대주택 등으로 형성된 제2종일반주거지역 내 환경사지의 주택지대로 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 서측 근거리에서 지하철5호선 화곡역이 위치하나, 이용사정은 원활한편은 아니며, 마을버스가 지하철역 및 간선도로의 일반노선버스 정류장을 연계운행 되고있어 이용가능함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 완만한 경사지대에 조성된 주거용의 나대지상태임.

*(건축공사를 시행하기위해 터파기 및 지반공사중 중단된 상태임.)

(4) 인접 도로상태

북서측으로 노폭 약4M의 환경사 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항).

가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면 구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

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

단독주택(다가구: 5세대: 연면적 약341㎡)에 대한 건축허가를 강서구청장으로 부터 득하고, 지층 기초공사를 일부 시공하다 기준시점 현재 공사진행이 중단된 상태임.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 임대사항 미상임.

기 타 :*.본건 지상에 소유자가 단독주택(다가구: 5세대) 지1층 ~ 지상3층건(연341㎡)을 강서구청으로 부터 2023.07경 건축허가를 득하고, 터파기 및 지층 기초공사(콘크리트 타설 등) 일부가 시공되어 있으나, 기준시점현재 공사가 중단된 상태이며, 철재형강 등으로 차벽을 설치하였으나, 토사가 일부 무너져 내렸음.
*. (첨부사진 참조.)

광역 위치도



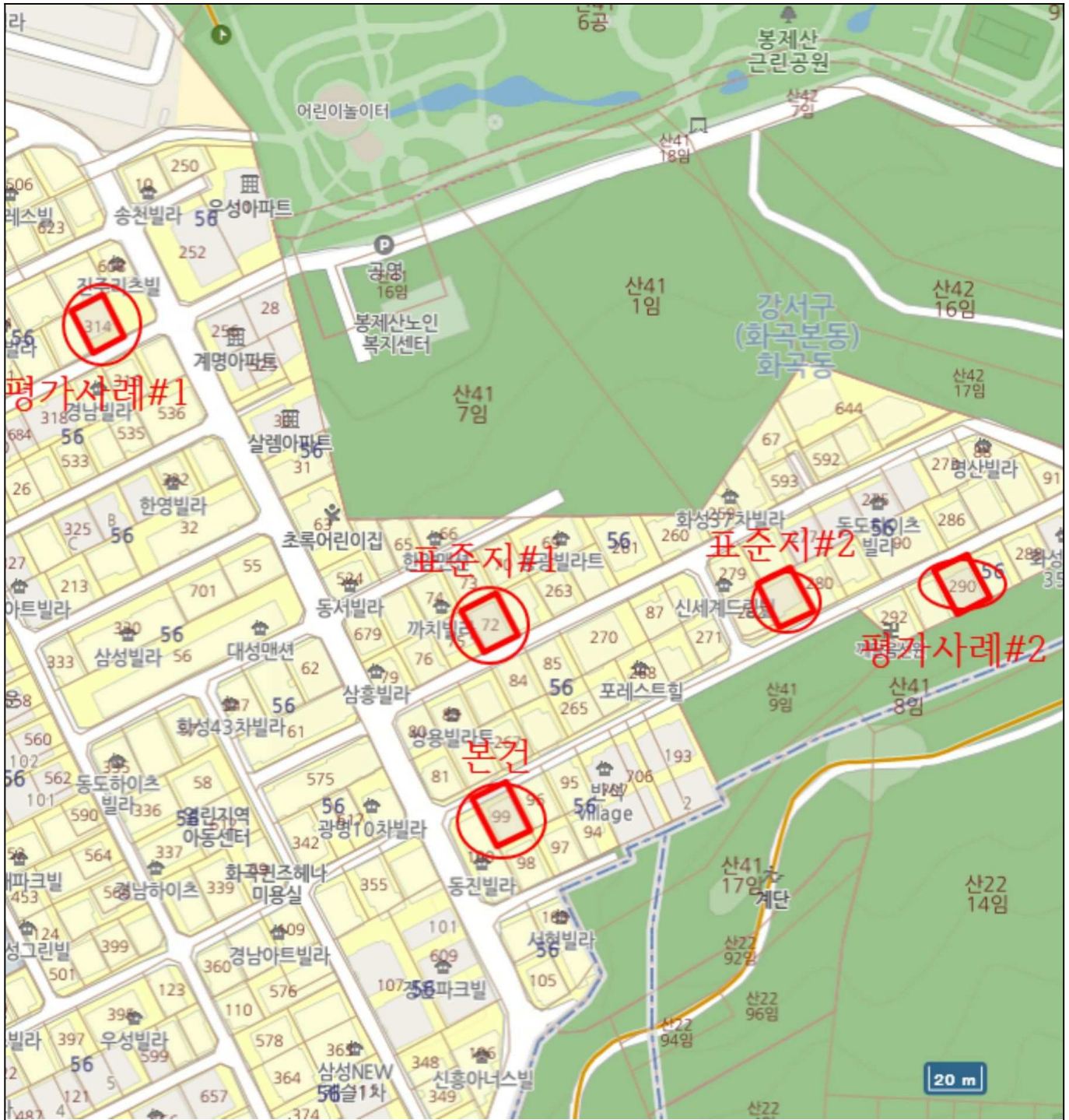
소재지 서울특별시 강서구 화곡동 56-99 소재 "토지"



위 치 도 (본건, 표준지, 평가사례)



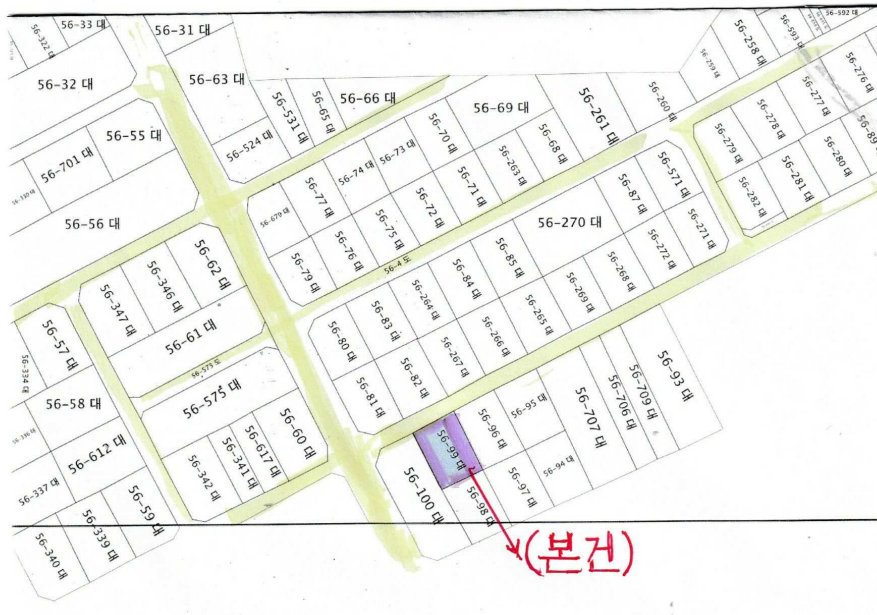
소재지 서울특별시 강서구 화곡동 56-99 소재 토지.



지 적 도

지 적 개 황 도

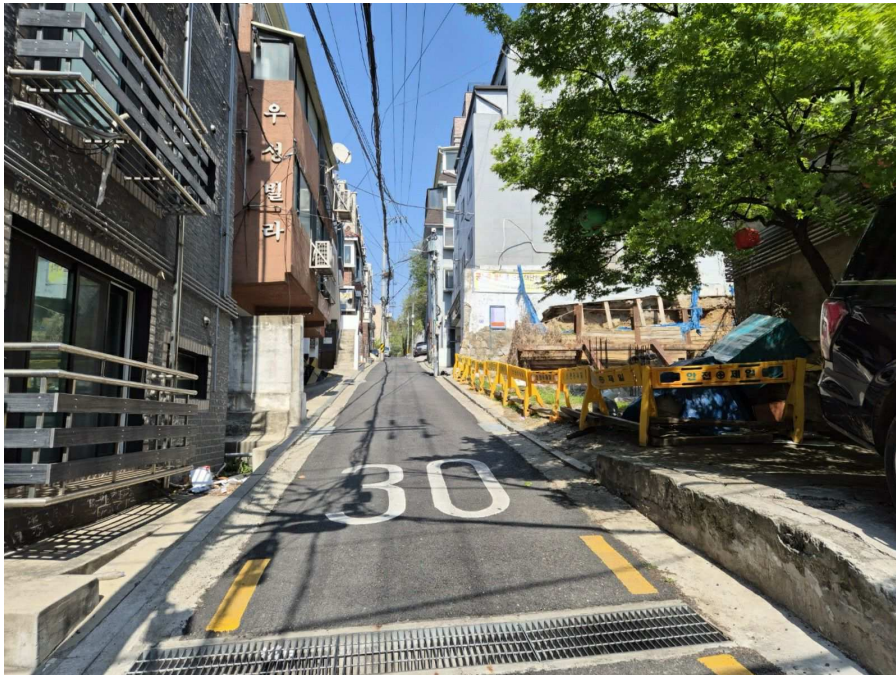
<서울특별시 강서 화곡동 56-99> No scale



사 진 용 지



본건(화곡동56-99번지) 전경

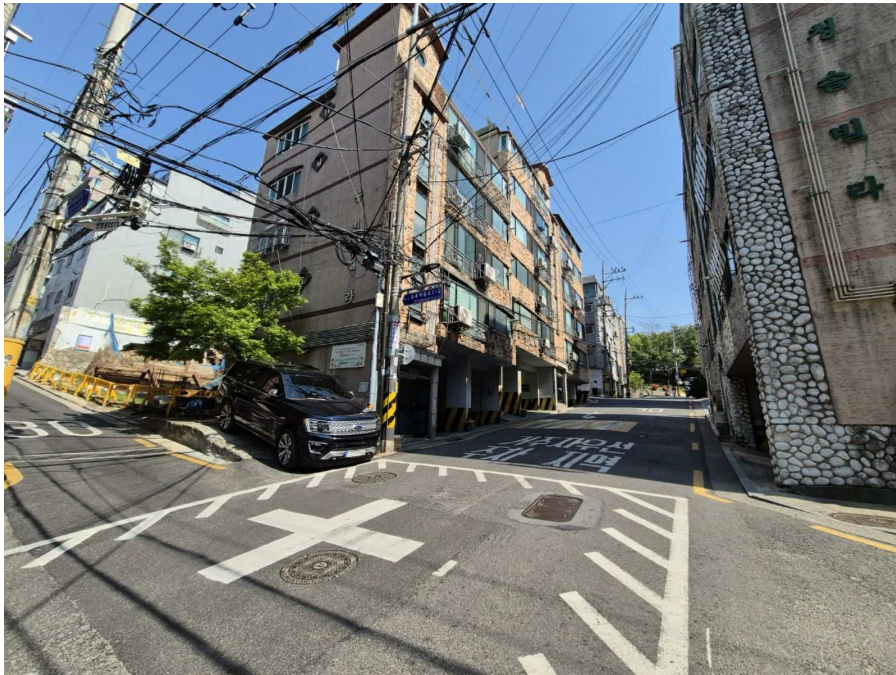


본건(화곡동56-99번지) 부근 전경

사 진 용 지



부근 전경

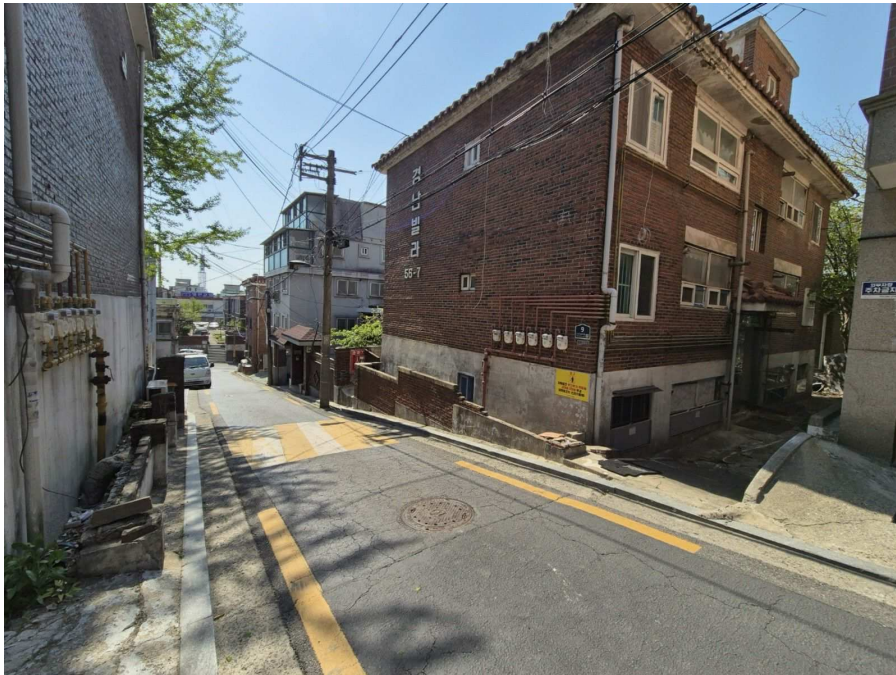


부근 전경

사 진 용 지



부근 전경(북동-> 남서방향)



비교표준지#1(화곡동56-72번지)