



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	HR2025-1016-0004
평가금액	151,400,000 원
평가기관 / 평가자	하람감정평가사사무소 / 김일주
서명해쉬 페이지수	총 27 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	하람감정평가사사무소 / 김일주	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-10-29 10:52:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



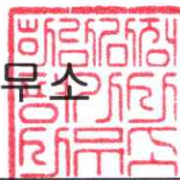
본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

건명	서울특별시 중구 신당동 370-147 소재 물건 (2025-11643-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장
감정서번호	HR2025-1016-0004

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

하람감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 일 주

김 일 주



감정평가액	일억오천일백사십만원정(₩151,400,000.-)				
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장	감정평가 목 적	공매		
제출처	한국자산관리공사 서울서부지역본부	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김진숙	감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-	2025. 10. 29	2025. 10. 16 ~ 2025. 10. 29	2025. 10. 29	

감 정 평 가 내 용	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	20	토지	20	7,570,000	151,400,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩151,400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

하람감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 “청구초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 한국자산관리공사 서울서부지역본부 의뢰에 따른 공매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치(시장가치)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 감정평가 방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

(2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점 및 실지조사 실시기간

(1) 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 10월 29일임.

(2) 실지조사 실시기간은 실지조사 착수일로부터 가격조사 완료일까지인 2025년 10월 16일 ~ 2025년 10월 29일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등 기본적 사항은 귀 제시목록에 의하였음.
- (2) 본건 평가금액은 기준시점 현재 감정평가 이론에 따라 산정된 시장가치로서 개별적인 매매 당사자 간의 주관, 거래관행, 사정 등이 고려되지 않는 금액인 바, 향후 실 매매 금액 또는 인근 유사 토지의 실거래가와 차이가 있을 수 있으며 당사는 이로 인한 법적 책임을 지지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 3

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 부동산의 확정

[평가대상 토지 : 서울특별시 중구]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	도로조건	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	신당동 370-147	도로	20	3종일주	도로등	부정형 평지	소로한면	2,327,000

※ 도로조건은 본건 토지 남측으로 접한 도로를 기준으로 하였음.

2. 토지개황

가. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 중구 신당동 소재 “청구초등학교” 남서측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설, 단독/다세대 주택 등이 혼재하는 주상지대임,

나. 교통상황

인근 간선도로변에 노선버스 정류장 및 청구역(지하철 5호선, 6호선)이 소재함.

다. 도로상태

본건은 남측 소로 폭의 도로와 접하고 있음.

라. 형태 및 이용상황

부정형의 현황 도로로 이용중임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 4

마. 토지이용계획 및 규제사항

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획(신당,청구 역세권 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획)결정 및 지형도면 고시), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2020-07-09)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)),토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 5

Ⅲ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

(2) 비교표준지의 선정

가) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황 등이 비슷한 표준지로서 대상토지와 가격형성요인이 유사한 표준지를 선정함.

나) 인근 유사 표준지 공시지가

[서울특별시 중구]

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	신당동 370-48	대	333	상업용	3종일주	소로각지	사다리 평지	7,581,000
B	신당동 340-180	대	218	주상기타	3종일주	세로가	세장형 평지	6,784,000

다) 선정이유

인근지역에 소재하는 상기 표준지 중 본건 토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 <표준지 #A>를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 6

(3) 시점수정

(서울특별시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	2.158	2025년 09월 누계
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.360	2025년 09월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.10.29)	2.514	$(1 + 0.02158) * (1 + 0.00360 * 29/30) \approx 1.02514$

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 7

(5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭
		포장상태
		보도상태
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성, 상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		인근 상가와와의거리 및 편의성
		유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
		상수도, 하수도, 도시가스 등
		변전소, 가스탱크, 오수처리장, 특별고압선 등
획 지 조 건	면적	면적
	접면	접면너비
	너비, 깊이	깊이
	형상	부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	맹지, 각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 8

[상업지대]

조건	항목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 접근성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 9

나) 개별요인 비교치 결정

[본건 기호 1] - 비교 표준지 : #A

구분	격차율 (표준지대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.00	대등함.
접근조건	1.00	대등함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	0.80	본건은 비교표준지 대비 각지조건 및 형상 등 획지조건 열세함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	0.33	본건은 현황 도로로서 기타조건에 이를 반영함.
격 차 율	0.264	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

나) 가격자료

[거래사례]

[출처 : 한국부동산원]

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 중구 신당동 340-119				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	198	6,784,000	5,300,000,000
	건 물	근린생활시설		562.35	25.03.26	25.03.26
토지단가		$[5,300,000,000 - 1,500,000 \times 16/50 \times 562.35] / 198 \approx @ 25,400,000\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		평지, 세장형, 세로(가)				
건물구조		철근콘크리트구조				

※ 한국부동산원 실거래가시스템 자료를 활용하였음.(이하동일)

※ 개별공시지가는 거래시점 해당년도 공시지가임.(이하동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 11

거래 사례 # 2	소재지	서울특별시 중구 신당동 336-8				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	429	11,420,000	12,421,000,000
	건 물	근린생활시설		680.34	70.10.20	25.04.03
토지단가		[12,421,000,000 - 1,400,000×10/50×680.34] / 429 ≒ @ 28,500,000원/㎡				
토지특성		평지, 사다리형, 광대한면				
건물구조		철근콘크리트구조				

[평가사례]

기 호	소재지	용도 지역	이용 상황	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
1	신당동 370-19	3종 일주	상업 나지	17	대	23.11.16	23,600,000	공매
2	신당동 377-155	3종 일주	주상용	152	대	25.09.29	16,300,000	기타
3	신당동 370-147	3종 일주	도로등	20	도	24.04.25	7,170,000	공매

다) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가}}{\text{표준지공시지가 시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 12

② 사례선정

선정 사례	평가 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 비교표준지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 사례를 선정하였음.

③ 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
평가사례 #1	23,600,000	1.00	1.05277	1.000	1.155	28,696,405	3.692
#A	7,581,000	-	1.02514	-	-	7,771,586	
사정보정	평가사례로서 별도의 사정보정 필요치 않음.						
시점수정	(서울특별시 중구 주거지역) 2023.11.16 ~ 2025.10.29 : 1.05277						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.05	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
	- 비교표준지는 사례 대비 가로의 계통, 폭 등 가로조건에서 우세 / 각지, 형상 등 획지조건 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	3.69
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 평가사례, 거래사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 269% 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 13

라) 실거래가 분석 등을 통한 검증

인근지역 내 유사 거래사례의 매매단가, 인근 시세 및 개별공시지가 등을 종합적으로 고려해볼 때, 위 결정한 그 밖의 요인 보정치는 적정하다고 판단됨.

(7) 토지 시산가액 산정

가) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,581,000	1.02514	1.000	0.264	3.69	7,570,769	7,570,000

▶ 단가는 유효숫자 세자리 까지 표기하였음.

나) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	20	7,570,000	151,400,000	-
합계	20	-	₩151,400,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

(2) 거래사례 선정

[거래사례]

[출처 : 한국부동산원 실거래]

거래 사례 # 1	소재지	서울특별시 중구 신당동 340-119				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	3종일주	대	198	6,784,000	5,300,000,000
	건 물	근린생활시설		562.35	25.03.26	25.03.26
토지단가		$[5,300,000,000 - 1,500,000 \times 16 / 50 \times 562.35] / 198 \approx @ 25,400,000\text{원}/\text{㎡}$				
토지특성		평지, 세장형, 세로(가)				
건물구조		철근콘크리트구조				

선정 사례	거래 사례 #1
선정 의견	본건과 용도지역, 이용상황 등 가치형성요인이 유사하여 본건과 비교가능성이 높은 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 15

(3) 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(4) 시점수정

(서울특별시 중구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 (2025.03.26 ~ 2025.10.29)	1.889%	$(1 + 0.00241 \times 6/31) \times (1 + 0.00189) \times (1 + 0.00226) \times (1 + 0.00243) \times (1 + 0.00200) \times (1 + 0.00261) \times (1 + 0.00360) \times (1 + 0.00360 \times 29/30) \approx 1.01889$

(5) 지역요인비교

본건은 사례 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 16

(6) 개별요인비교

[본건 기호1] - 거래사례 #1

구분	격차율 (사례대비)	비 교 세 부 내 용
가로조건	1.05	본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 우세함.
접근조건	1.00	대등함.
환경조건	1.00	대등함.
획지조건	0.85	본건은 거래사례 대비 형상 등 획지조건 열세함.
행정적조건	1.00	대등함.
기타조건	0.33	본건은 현황 도로로서 기타조건에 이를 반영함.
격 차 율	0.295	

(7) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	25,400,000	1.00	1.01889	1.000	0.295	7,634,543	7,630,000

▶ 단가는 유효숫자 세자리 까지 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 17

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	20	7,630,000	152,600,000	-
합계	20		₩ 152,600,000	

다. 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액

기 호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
1	₩ 151,400,000	₩ 152,600,000	-

(2) 본건 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	20	7,570,000	151,400,000	-
합계	20	-	₩ 151,400,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 18

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1	20	7,570,000	151,400,000	-
합 계				151,400,000	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액으로 결정하였으며 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

토지 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 중구 신당동	370-147	도로	제3종 일반주거지역	20	20	7,570,000	151,400,000	
합 계								₩151,400,000.-	
				이	하	여	백		

광역위치도



소재지	서울특별시 중구 신당동 370-147
-----	----------------------



위 치 도



소 재 지	서울특별시 중구 신당동 370-147
-------	----------------------



지 적 도

