

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서재수 소유물건

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: MS-2-2509-09

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.

목산 감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

서창완

감정평가액	일억삼천오백팔십육만이천이백칠십원정(₩135,862,270.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서재수	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.09.16	2025.09.11 ~ 2025.09.16	2025.09.16		
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	17 65x-- 21 이	토지	52.619 하 여	- 백	135,862,270
	합 계					₩135,862,270
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가 개관

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 성북구 성북동 소재 “서울성북초등학교” 동측 인근에 소재하는 토지에 대한 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 구매 목적 감정평가건임.

2. 대상물건 현황

서울특별시 성북구 성북동										
토 지	기호	지번	공부 면적 (㎡)	지분 면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)
	1	58- 27	21.0	17.0	도	1종일주	도로등	-	-	2,475,000
	2	58- 28	44.0	35.619	도	1종일주	도로등	-	-	2,475,000

※ 평가대상면적은 서재수 지분(21분의 17)만의 면적임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 9월 16일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025. 9. 11.이고, 가격조사 완료일은 2025. 9. 16.이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 대상 물건 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하였음.

2. 감정평가 조건

없 음.

3. 그 밖의 사항

가. 본 건은 공유지분 형태의 토지로서 공유지분의 위치확인이 불가하여 전체토지를 기준으로 한 평균단가를 적용하되, 면적은 서재수 소유지분(21분의17 전부)비율에 의거하여 사정하였음.

나. 본 건 토지는 공부상 지목 및 현황 ‘도로’로 이용중인바, 감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항 및 「감정평가실무기준」 610- 1.7.4 사도규정에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조에 따른 도로의 감정평가 방법을 준용하여 인근 토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 감정평가하였음.

다. 본 건 기호1 토지는 도시계획시설(하천)에 약 50% 가량 저촉되며, 기호2 토지는 도시계획시설(하천)에 전체 저촉되는바 이를 감안하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

감정평가액 결정방법

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면, 감정평가액 결정을 위해

- ① 비용성에 기초하여 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법,
- ② 시장성에 기초하여 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법,
- ③ 수익성에 기초하여 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법,
- ④ 관련 법률에 근거하여 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

공시지가기준법에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 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 산정함.

2. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

1) 선정기준

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 표준지공시지가

【서울특별시 성북구】

【공시기준일: 2025. 1. 1.】

기호	소재지 지 번	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	성북동 63- 44	대	162.0	상업용	1종일주	광대한면	가장형 평 지	7,161,000

3) 비교표준지 선정

「감정평가실무기준」 610- 1.5.2.1 제3항에 따라 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있으므로 본 건 토지는 현황 도로로 이용중인바, 대상토지와 인근지역에 소재하고 용도지역이 동일하며, 인근의 표준적 이용상황으로 판단되는 상업용 비교표준지 **【기호 A】**를 선정함.

나. 시점수정

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다. 따라서 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【서울특별시 성북구 주거지역】

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	1.275%	$(1+0.01275) \times (1+0.00189 \times 47/31)$ ≈ 1.01565
2025.07.01. ~ 2025.07.31.	0.189%	
2025.01.01. ~ 2025.09.16.	1.565% (1.01565)	

다. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함**(1.000)**.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별요인 비교치는 다음과 같음.

<표준지 / 기호(1)>

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 편의성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.80	본건 토지는 도시계획시설(하천)에 약 50% 저촉됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.264	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<표준지 / 기호(2)>

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 편의성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.60	본건 토지는 도시계획시설(하천)에 전체 저촉됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.198	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원 판례(2004.05.14. 선고 2003두38207 판결, 2003.07.05. 선고 2002다5054 등 참조) 등 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산정 방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지가격}}{\text{비교표준지의 기준시점현재가격}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가격자료

(가) 감정평가사례

【서울특별시 성북구】

기호	소재지 지 번	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)	기준시점
평가 선례 #1	성북동 58- **	대	1종일주	소로한면	8,690,000	시가참조
		112.0	주상용	세장형 평 지	4,589,000	2024.10.18.
평가 선례 #2	성북동 97- **	대	1종일주	중로한면	9,780,000	시가참조
		463.0	주상용	세장형 평 지	6,575,000	2022.08.25.
평가 선례 #3	성북동 108- *	대	1종일주	중로각지	9,890,000	시가참조
		93.0	주상나지	사다리 평 지	6,222,000	2024.05.20.

※ 개별공시지가는 사례의 평가시점 연도의 개별지가임.

※ 자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 성북구 성북동 75- *				
	구분	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격(원)
		용도		건물연면적 (㎡)	사용승인일	거래시점
	토지	1종일주	대	241.0	4,982,000	2,750,000,000
	건물	근린생활시설		504.22	2021.09.30.	2025.03.31.
토지단가		{ 2,750,000,000 - (1,800,000× 47/50× 504.22) } ÷ 241 ≒ 7,870,000원/㎡				
토지특성		주거기타, 사다리, 평지, 소로각지				
건물구조		철근콘크리트구조				

※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 거래시점 해당 연도의 개별공시지가임.

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, 부동산통합업무시스템(KAIS)

(다) 인근지역 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준	비고
1종일주	상업용	10,000,000 ~ 12,000,000원/㎡ 내외 수준임.	대로변

(라) 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며, 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **【평가사례 #3】** 을 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 보정치의 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정 단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)							
평가선례 #3	9,890,000		1.000	1.03065	1.000	1.155	11,773,063	1.619
표준지 A	7,161,000		-	1.01565	-	-	7,273,070	
사정보정	사정이 개입되어 있지 않은 경매 평가선례로서, 별도의 보정은 불요함.							
시점수정	【서울특별시 성북구 주거지역】 2024.05.20. ~ 2025.09.16.							
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치	
	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155	
	비교표준지는 선례 대비 가로의 폭, 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.							

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A : 1.62
결정의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 상향 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가의 산정

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,161,000	1.01565	1.000	0.264	1.62	3,110,546	3,110,000
2	7,161,000	1.01565	1.000	0.198	1.62	2,332,910	2,330,000

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	17*	3,110,000	52,870,000
기호(2)	35.619*	2,330,000	82,992,270
합 계	52.619		135,862,270

* 서재수 지분(21분의17)만의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

가. 토지

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 성북구 성북동 75-1				
	구분	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격(원)
		용도		건물연면적 (㎡)	사용승인일	거래시점
	토지	1종일주	대	241.0	4,982,000	2,750,000,000
	건물	근린생활시설		504.22	2021.09.30.	2025.03.31.
토지단가		$\{2,750,000,000 - (1,800,000 \times 47/50 \times 504.22)\} \div 241 \approx 7,870,000\text{원/㎡}$				
토지특성		주거기타, 사다리, 평지, 소로각지				
건물구조		철근콘크리트구조				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 내 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------	---

- ※ 토지단가(유효숫자 3자리로 표시함) = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 거래시점 해당 연도의 개별공시지가임.
- ※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, 부동산통합업무시스템(KAIS)

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함**(1.000)**.

다. 시점수정

구분	기간	지가변동률	시점수정	비고
서울특별시 성북구 주거지역	2025.03.31.~ 2025.09.16.	1.046%	1.01046	거래사례 #1

라. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함**(1.000)**.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

<거래사례 / 기호(1)>

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭에서 우세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 편의성	1.08	본건은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	본건은 사례 대비 경사지 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.80	본건은 도시계획시설(하천)에 약 50% 저촉됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.396	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<거래사례 / 기호(2)>

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.15	본건은 사례 대비 가로의 폭에서 우세함.
접근 조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 편의성	1.08	본건은 사례 대비 상업지역중심과의 접근성에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.15	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.05	본건은 사례 대비 경사지 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	0.60	본건은 도시계획시설(하천)에 전체 저촉됨.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.297	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

기호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,870,000	1.000	1.01046	1.000	0.396	3,149,119	3,150,000
2	7,870,000	1.000	1.01046	1.000	0.297	2,361,839	2,360,000

사. 거래사례기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지면적	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	17*	3,150,000	53,550,000
기호(2)	35.619*	2,360,000	84,060,840
합 계	52.619		137,610,840

* 서재수 지분(21분의17)만의 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	135,862,270	137,610,840	-

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법 및 원가법에 의한 평가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	17*	3,110,000	52,870,000
	기호(2)	35.619*	2,330,000	82,992,270
	합계	52.619		135,862,270

* 서재수 지분(21분의17)만의 면적임.

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 성북구 성북동	58-27	도로	제1종 일반주거지역	17 21x-- 21	17	3,110,000	52,870,000	서재수 지분 일부 '하천' 저촉 현황 '도로'
2	동 소	58-28	도로	제1종 일반주거지역	17 44x-- 21	35.619	2,330,000	82,992,270	서재수 지분 '하천' 저촉 현황 '도로'
합 계								₩135,862,270.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태,지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

서울특별시 성북구 성북동 소재 “서울성북초등학교” 동측 인근에 위치하며, 주위는 각급 학교, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본 건까지 차량 접근 가능하고, 남동측 근거리에서 지하철 4호선 “한성대입구역”이 소재하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하여, 운행횟수 등으로 보아 제반 대중교통 이용여건은 보통인 편임.

3. 형태,지세

본 건 공히 인접도로 및 인접필지 대비 등고·평탄한 부정형의 토지임.

4. 이용상황

본 건 기호1,2 공히 현황 ‘도로’로 이용중임.

5. 접면도로상황

-

6. 토지이용계획사항 등

<기호1> 도시지역, 제1종일반주거지역, 특화경관지구(2019- 04- 18)(조망가로특화경관지구), 지구단위계획구역, 도로(접합), 하천(2013- 01- 17)(저축), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023- 07- 31)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77- 257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016- 11- 24)(역사도심), 토지거래계약에 관한허가구역(2025- 08- 21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.), 건축선(2019- 04- 18)

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태, 지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 기타
<기호2> 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 도로(접합), 하천 (2013- 01- 17) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2023- 07- 31)<교육환경 보호에 관한 법 률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고 도:77- 257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역(2008- 12- 10)(자세 한사항별도확인:문화체육과)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도 권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016- 11- 24)(역사도심), 토지거래계약에관한허가구역 (2025- 08- 21)(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~ 2026.8.25.)임. 7. 제시목록외의 물건 없 음. 8. 공부와의 차이 없 음. 9. 기타 없 음.		

광역위치도

Page : 1



소재지

서울특별시 성북구 성북동 58-27외



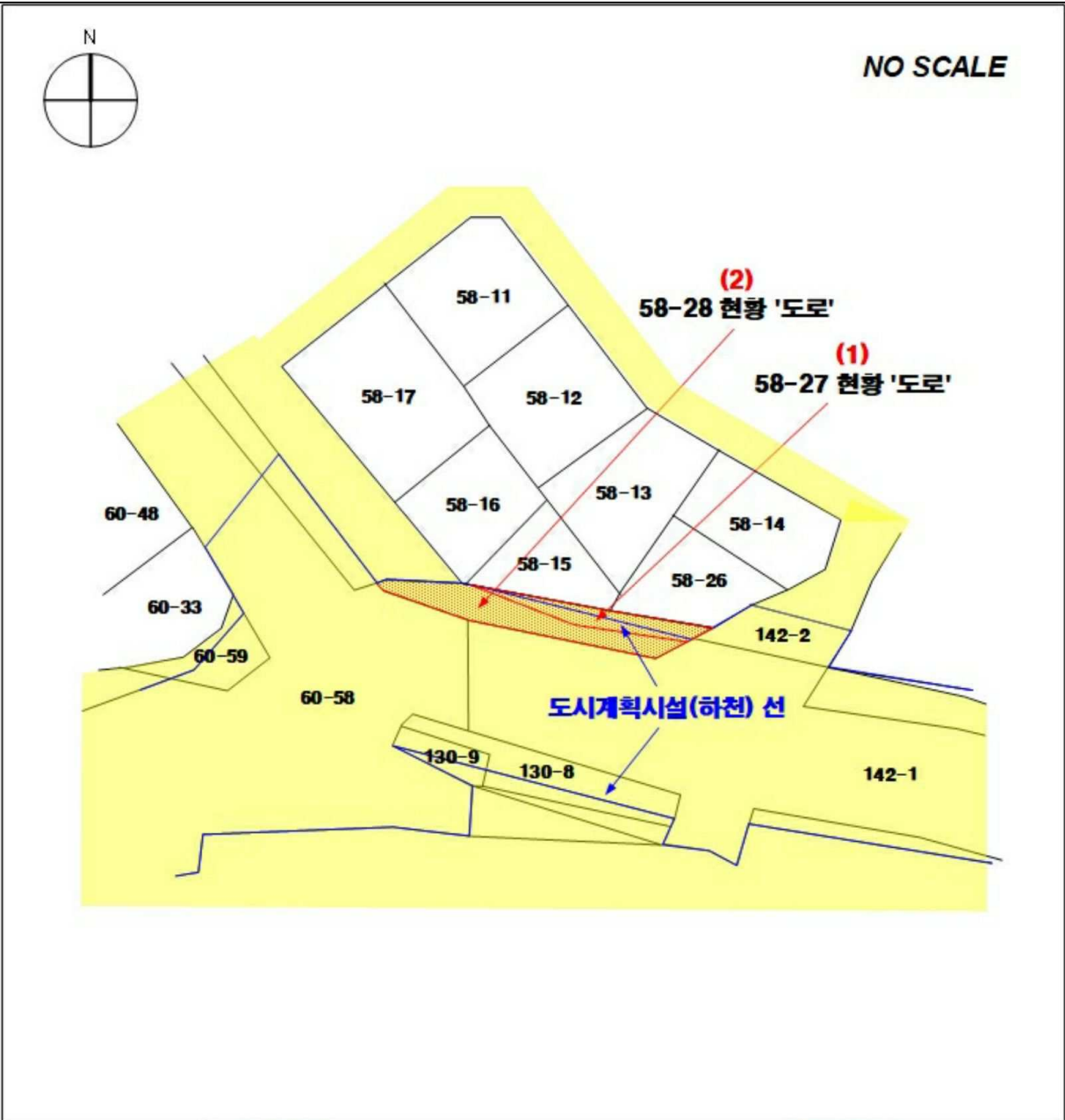
위 치 도



소 재 지	서울특별시 성북구 성북동 58-27외
-------	----------------------



지 적 도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물



< 1>



< 2>



< 1>



< 2>

회보서

우)06735 서울특별시 서초구 강남대로 241 세원빌딩 13층

TEL. 070-4106-1035
FAX. 0303-3443-4554

문서번호 : MS-2-2509-09

시행일자 : 2025-09-16

수신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부

참조 :

제목 : 감정평가의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 목산 감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.09.10자 귀 제 『2025-11730-A01』 호로 의뢰하신 『서재수 소유물건』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

- 첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 토지이용계획확인원등 1 부
4. 현황조사서 1 부

목산 감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 070-4106-1035, FAX: 0303-3443-4554)

문서번호 : MS-2-2509-09

수 신 : 한국자산관리공사 서울동부지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.09.10 자 귀 제 『 2025-11730-A01 』 호로

의뢰하신 『 서재수 소유물건 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		294,448	200,000+85,862,270 x 11/10,000÷294,448
실	여 비	40,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	—	
	공부발급비	2,700	
	기타 실비	4,000	
비	소 계	46,700	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		341,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		34,100	
합 계		375,100	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		375,100	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

신한은행 : 110-577-030972 (예금주: 서창완)

목산 감정평가사사무소
서창완