



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	CL01-251209-03
평가금액	378,240,000 원
평가기관 / 평가자	감정평가사합동사무소 더청림 / 이학우
서명해쉬 페이지수	총 39 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가사합동사무소 더청림 / 이학우	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2025-12-16 16:06:00.0

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

APPRAISAL REPORT

건명	서울특별시 영등포구 신길동 347-8외 1필지 감정평가
평가서번호	CL01-251209-03
의뢰인	한국자산관리공사 서울서부지역본부장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보평가시 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.



감정평가사합동사무소 The청림

서울특별시 강남구 청담동 68-19번지 제13층 제1305호
대표전화 : 02-549-7009 팩스 : 0504-255-6117

(토지)감정평가표

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

감정평가사

이학우

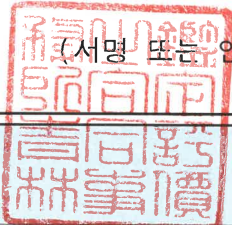
이

학

우



감정평가사합동사무소 더 청림



(서명 또는 인)

감정평가액		삼억칠천팔백이십사만원정 (₩378,240,000.-)							
의뢰인		한국자산관리공사 서울서부지역본부장		감정평가 목적		공매			
채무자		-		제출처		한국자산관리공사 서울서부지역본부			
소유자 (문서번호)		도림사거리역 지역주택조합추진위원회 (2025-15522-A01)		기준가치		시장가치			
				감정평가조건		-			
목록표시 근거		등기사항전부증명서(토지)		기준시점		조사기간		작성일	
				2025.12.12.		2025.12.11. ~ 2025.12.12.		2025.12.15.	
감정 평가 내용	공부(公簿) (의뢰)			사정			감정평가액		
	종류	면적 또는 수량(㎡)		종류	면적 또는 수량(㎡)		단가	금액	
	토지	96.0		토지	96.0		3,940,000	378,240,000	
				이	하 여 백				
	합계						₩ 378,240,000.-		
심사 확인		본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.							
		심사자 : 감정평가사							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 영등포구 신길동 소재 "대영고등학교" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 따라 가격조사완료일인 <2025년 12월 12일>임.

■ 감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항(기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다.

다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

2) 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 실지조사 실시기간은 2025년 12월 11일 ~ 12일로서 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제10조 (대상물건의 확인)

① 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인해야 한다.

② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 실지조사를 하지 않고도 객관적이고 신뢰할 수 있는 자료를 충분히 확보할 수 있는 경우에는 실지조사를 하지 않을 수 있다.

1. 천재지변, 전시·사변, 법령에 따른 제한 및 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란한 경우

2. 유가증권 등 대상물건의 특성상 실지조사가 불가능하거나 불필요한 경우

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 제1호(정의)

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가조건

해당사항 없음.

■ 감정평가에 관한 규칙 제6조 (현황기준 원칙)

- ① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(이하 "감정평가조건"이라 한다)을 붙여 감정평가할 수 있다.
1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
 2. 의뢰인이 요청하는 경우
 3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출에 관한 의견

1) 감정평가 3방식

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로서 “수익환원법”

2) 감정평가 관련 제 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 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 감정평

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가방법은 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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지 등의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건의 감정평가방법

- 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 근거하여 평가하였음
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하였음.
- 또한, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 본건 토지 일련번호 (1~2)는 현황 “도로” 등으로서 본건 토지와 인접 토지 간 효용의 상관관계 및 화체이론 등을 고려하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용하여 기타조건에서 고려하여 감정평가하였음.

■ 토지보상법 시행규칙 제26조(도로 및 구거부지의 평가)

1. 「사도법」에 의한 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 5분의 1 이내
2. 사실상의 사도의 부지는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내
3. 제1호 또는 제2호외의 도로의 부지는 제22조의 규정에서 정하는 방법

②제1항제2호에서 “사실상의 사도”라 함은 「사도법」에 의한 사도외의 도로(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군관리계획에 의하여 도로로 결정된 후부터 도로로 사용되고 있는 것을 제외한다)로서 다음 각호의 1에 해당하는 도로를 말한다. <개정 2005. 2. 5., 2012. 1. 2., 2012. 4. 13.>

1. 도로개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도로
2. 토지소유자가 그 의사에 의하여 타인의 통행을 제한할 수 없는 도로
3. 「건축법」 제45조에 따라 건축허가권자가 그 위치를 지정·공고한 도로
4. 도로개설당시의 토지소유자가 대지 또는 공장용지 등을 조성하기 위하여 설치한 도로

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③구거부지에 대하여는 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 평가한다. 다만, 용수를 위한 도수로부지(개설당시의 토지소유자가 자기 토지의 편익을 위하여 스스로 설치한 도수로부지를 제외한다)에 대하여는 제22조의 규정에 의하여 평가한다.

④제1항 및 제3항에서 “인근토지”라 함은 당해 도로부지 또는 구거부지가 도로 또는 구거로 이용되지 아니하였을 경우에 예상되는 표준적인 이용상황과 유사한 토지로서 당해 토지와 위치상 가까운 토지를 말한다.

5. 그 밖의 사항

- 본건 감정평가 대상목록은 관련 공부자료(등기사항전부증명서(토지), 토지 대장 등) 및 귀 제시 내역 등을 기준으로 하여 감정평가하였음.
- 본 감정평가는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른 목적을 위한 감정평가시 감정평가서상 기재내용 및 감정평가액 등이 달라질 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 개별분석

1. 대상물건 개요

1) 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	신길동	347-8	잡	43.0	2종일주	도로 등	-	부정형 평지	1,245,000
2	신길동	347-33	잡	53.0	2종일주	도로 등	-	부정형 평지	1,265,000
소 계		-	-	96.0	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지 현황

1) 지리적 위치 및 주변환경

대상토지는 서울특별시 영등포구 신길동 소재 “대영고등학교” 북측 인근에 위치하며, 본건 인근은 근린생활시설, 아파트단지, 단독주택, 다세대·다가구주택 등이 혼재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

2) 교통상황

인근으로 노선버스정류장 및 근거리 지하철역이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

3) 형상 및 이용상황

일련번호 (1~2) : 인접 토지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서, 현황 도로임.

4) 인접도로 상태

일련번호 (1~2) : 현황 도로임.

5) 토지이용계획사항

일련번호 (1) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호 (2) : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축) 지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(세부사항 : 남부교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간:2025.10.20~2026.12.31.허가대상 용도:아파트(건축법 시행령 별표1))

6) 공부와의 차이 및 기타사항

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 본건 토지 개요

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	신길동	347-8	잡	43.0	2종일주	도로 등	-	부정형 평지	1,245,000
2	신길동	347-33	잡	53.0	2종일주	도로 등	-	부정형 평지	1,265,000
소 계		-	-	96.0	-	-	-	-	-

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 공시지가기준법의 개념

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 감정평가 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 인근지역 내의 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치 · 주위환경 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인보정 등 가치형성요인을 고려한 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교표준지 선정

① 비교표준지의 개념

“비교표준지”란 공시지가 표준지 중 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되어 대상토지 감정평가 시 비교기준으로 선정하는 표준지임.

② 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 (토지 등의 감정평가)

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

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.1 (비교표준지의 선정)

1.5.2.1 비교표준지의 선정

- ① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한 사항이 같거나 비슷할 것
 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것
- ② 제1항 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지를 충족하는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.
- ③ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.2 (적용공시지가의 선택)

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과 공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 적용 공시지가의 선정

기준시점 2025년 12월 12일자로 공시된 표준지공시지가 중 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로서 [2025년 01월 01일] 공시된 표준지공시지가를 적용하였음.

④ 비교표준지의 선정

본건 토지 인근지역에 소재하고 용도지역 · 지목 · 이용상황 · 주변환경 등이 동일 또는 유사한 비교표준지 <기호 A>를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025년 01월 01일)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	표준지공시지가 (원/㎡)	지리적위치
A	신길동 347-34	112.0	대	2종일주 단독주택	세각(가)	정방형 평지	3,835,000	우성 5차아파트 남측 인근

4) 시점수정

① 시점수정의 개념 및 방법

“시점수정”이란 공시지가기준법 적용 시 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법 및 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있음.

② 감정평가 관련 제 법령 등의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제2호 (토지 등의 감정평가)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.3.1 (시점수정지가변동률의 적용)

- ① 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 기준에 따른다.
 1. 비교표준지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 공법상 제한이 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률(지가변동률의 조사·평가기준일이 1998년 1월 1일 이전인 경우에는 지목별 지가변동률을 말한다. 이하 같다)이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
 2. 비교표준지가 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우 또는 도시지역 안에서 용도지역이 미지정된 경우에는 녹지지역의 지가변동률을 적용한다. 다만, 녹지지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
 3. 표준지 공시지가의 공시기준일이 1997년 1월 1일 이전인 경우로서 비교표준지가 도시지역 밖에 있는 경우, 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우나 도시지역 안의 용도지역이 미지정된 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지와 같은 이용상황의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
- ③ 제2항에 따라 지가변동률을 적용하는 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다.
- ④ 감정평가를 할 때 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하되, 월 단위로 구분하지 아니하고 일괄 추정방식에 따른다. 다만, 지가변동 추이로 보아 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점 가장 가까운 월의 지가변동률로 추정하는 것이 적절하지 않다고 인정되는 경우는 조사·발표된 최근 3개월의 지가변동률을 기준으로 추정하거나 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동 추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다.

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.3.2 (생산자물가상승률의 적용)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지가변동률을 적용하는 대신 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용하여 시점수정할 수 있다.
 1. 조성비용 등을 기준으로 감정평가하는 경우
 2. 그 밖에 특별한 이유가 있다고 인정되는 경우
- ② 제1항의 생산자물가상승률은 공시기준일과 기준시점의 각 직전 달의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다. 다만, 기준시점이 그 달의 15일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속한 달의 생산자물가지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점이 속한 달의 지수로 비교한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 산출개요

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하였음.

④ 지가변동률

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
서울특별시 영등포구 주거지역	2025.01.01. ~ 2025.12.12.	3.203% (1.03203)	서울특별시 영등포구 (25.01.01~25.12.12) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 2.663 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.388 $(1 + 0.02663) * (1 + 0.00388 * 42/31)$ = 1.03203

⑤ 시점수정치 결정

생산자물가지수는 일반재화 등의 물가변동과 관련한 지표로서, 당해 지역의 지가변동을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는 바, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 해당 지역의 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (1.03203)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인의 비교

① 지역요인의 개념

“지역요인”이란 대상물건이 속한 인근지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함. 부동산의 가치는 지역성이라는 고유한 특성으로 인해 우선적으로 지역차원에서 가격수준이 형성되고, 그에 영향을 받아 개개의 부동산 가치가 구체화되는 특성을 가짐. 감정평가사례 또는 거래사례를 인근지역에서 구했을 경우 대상부동산과 용도적 동질성이 있으므로 별도의 지역요인 비교는 불요됨. 즉, 지역요인은 대상지역이 다른 지역과 구별되는 지역특성을 이루는 자연적·인문적 요인 등으로서 그 지역의 가격수준이나 표준적 사용에 영향을 미치는 지역적 차원의 가치형성요인임. 이때 “인근지역”이란 감정평가의 대상이 된 부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말함.

② 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제3호(토지 등의 감정평가)

3. 지역요인 비교

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.4.1 (지역요인의 비교)

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

③ 지역요인 비교치

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는바, 지역요인 비교치는 공히 동일함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인의 비교

① 개별요인의 개념

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말함. 즉, 개별요인은 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인으로서 대상부동산이 속한 지역의 표준적인 이용을 전제로 한 가격수준과 비교하여 개별적 가격 차이를 발생시키는 가치형성요인임. 부동산의 가치는 지역적으로 가격수준이 형성된 후 개개 부동산 가치로 구체화되는 특성을 가지는 바, 개별요인의 비교는 필수적임.

② 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제3호(토지 등의 감정평가)

4. 개별요인 비교

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.4.2 (개별요인의 비교)

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별요인의 비교

I 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 차루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

I 기호 (1~2)과 비교표준지 (A)의 비교

기 호	선 정	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1~2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건 토지는 비교표준지 대비 기타조건(현황 도로 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인 보정치

① 그 밖의 요인 보정의 개념

“그 밖의 요인”이란 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 요인임. 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 시점수정, 개별요인 및 지역요인 비교를 거쳤음에도 불구하고 시장가치에 도달하지 못하는 경우에 일반적으로 이러한 격차를 보완하기 위하여 행하는 절차임.

② 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14.선고)”, “2002두5054 (2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

③ 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호(토지 등의 감정평가)

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.2.5 (그 밖의 요인 보정)

- ① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.
- ② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래 사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.
- ③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.
 - 1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
 - 2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
 - 3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
 - 4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것
- ④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정기준 및 산출방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례 및 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{비교표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례)×시점수정×지역요인×개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례)×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가×시점수정

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 사례 선정

I 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	토지단가(원/㎡)	감정평가목적	비고
1	신길동 347-3	대	2종일주	2025-01-08	4,850,000	법원경매	-
2	신길동 347-67	대	2종일주	2025-04-25	9,840,000	공매	-
3	신길동 347-191	대	2종일주	2024-04-15	16,700,000	담보	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
4	신길동 355-237	대	129	2종일주	1,030,000,000	7,984,000	2025-03-07
		건물	185.04	주거용			1990-06-27

※ 토지배분단가 산정 [산식 : (거래금액 - 거래당시 건물가액)/토지면적]
 - 거래사례 #4
 - 건물은 거래 후 멸실되었음.

5	신길동 355-533	대	152	2종일주	1,300,000,000	8,223,000	2025-03-04
		건물	225.09	단독주택			1989-08-08

※ 토지배분단가 산정 [산식 : (거래금액 - 거래당시 건물가액)/토지면적]
 - 거래사례 #5
 - 벽돌구조, 225.09㎡, 사용승인일 : 1989-08-08, 단독주택
 - 건물가액 : 222,222원(1,000,000 × 10/45) × 225.09㎡ ≒ 50,020,000원
 - 토지배분단가 : (1,300,000,000-50,020,000) / 152 ≒ 8,223,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 평가(거래)사례의 선정

상기 감정평가사례와 거래사례 중 본건 토지가 소재한 인근지역의 유사토지로서, 본건 토지와 비교가능성이 높으며, 정상지가 수준을 대표할 수 있는 [감정평가사례 (2)]을 선정하였음.

⑥ 격차율 산정

I 격차율 산정

- 비교표준지 #A의 격차율

구 분	기준가격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
평가사례 (2)	9,840,000	1.02380	1.000	1.185	11,937,918	3.016		
비교표준지 (A)	3,835,000	1.03203	-	-	3,957,835			
산정내역	시점수정	서울특별시 영등포구 주거지역 (2025.04.25. ~ 2025.12.12.) : 1.02380						
	지역요인	비교표준지와 평가사례는 인근지역 내 소재하여 제반 지역요인 대등함 : 1.00						
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누 계
		1.03	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.185
		비교표준지는 감정평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 및 각지 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 인근지역 내 토지의 감정평가사례를 기준으로한 표준지 가액과 기준시점 당시 표준지 가액의 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사 토지의 평가사례, 거래사례, 정상지가수준 및 감정평가 목적 등을 종합 참작하여 상기 그 밖의 요인 보정치의 범위 내에서 본 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구 분	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	3.02

⑧ 공시지가기준법에 의한 시산가액

I 공시지가기준법에 의한 토지단가

기 호	비교표준지 선정	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	A	3,835,000	1.03203	1.000	0.330	3.02	3,944,378	3,940,000

I 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	면 적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비 고
	공 부	사 정			
1	43.0	43.0	3,940,000	169,420,000	현황 도로
2	53.0	53.0	3,940,000	208,820,000	현황 도로
합 계	96.0	96.0	-	378,240,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례비교법의 개념

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2) 감정평가 산출개요

대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합고려하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

3) 비교 거래사례의 선정

① 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가 실무기준 400.3.3.1.2 (거래사례의 수집 및 선택)

거래사례비교법으로 감정평가할 때에는 거래사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
2. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

■ 감정평가 실무기준 610.1.5.3 (거래사례비교법의 적용)

① 거래사례는 다음 각 호의 선정기준을 모두 충족하는 거래가격 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래가격을 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 거래사례를 선정할 수 있다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

할 수 있다.

4. 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. [610-1.5.2.1]에 따른 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

② 비교 거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되고 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 위치적·물적 유사성이 있어 지역·개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 인정되는 거래사례 중 비교적 최근 사례인 <거래사례 5>을 비교사례로 선정하였음.

4) 사정보정

① 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가 실무기준 400.3.3.1.3 (사정보정)

거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하여야 한다.

② 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 거래당사자 간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 시점수정

① 감정평가 관련 제법령의 검토

■ 감정평가 실무기준 400.3.3.1.4 (시점수정)

- ① 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 한다.
- ② 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 한다. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있다.

② 지가변동률

구 분	기 간	지가변동률(%)	비 고
서울특별시 영등포구 주거지역	2025.03.04.~ 2025.12.12.	2.782% (1.02782)	서울특별시 영등포구 (25.03.04~25.12.12) (주거) 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.217 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.245 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.260 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.281 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.274 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.279 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.300 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.388 $(1 + 0.00217 * 28/31) * (1 + 0.00245)$ $* (1 + 0.00260) * (1 + 0.00281) *$ $(1 + 0.00274) * (1 + 0.00279) *$ $(1 + 0.00300) * (1 + 0.00388) *$ $(1 + 0.00388 * 42/31)$ ≈ 1.02782

6) 지역요인의 비교

본건 토지와 비교 거래사례는 인근지역 내에 소재하고 있어 제반 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 개별요인의 비교

I 비교항목(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 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, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

I 기호 (1~2)과 거래사례 (5)의 비교

기 호	선정	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
1~2	5	1.10	1.00	1.15	1.10	1.00	0.33	0.459
본건 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 환경조건(인근 환경 및 인근 토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 기타조건(현황 도로 등)임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 거래사례비교법에 의한 토지단가

① 거래사례비교법에 의한 토지단가

기 호	사례 선정	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~2	5	8,223,000	1.000	1.02782	1.000	0.459	3,879,360	3,880,000

② 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	면 적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비 고
	공 부	사 정			
1	43.0	43.0	3,880,000	166,840,000	현황 도로
2	53.0	53.0	3,880,000	205,640,000	현황 도로
합 계	96.0	96.0	-	372,480,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비 고
1~2	3,940,000	3,880,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방법 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 동 규칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 유사하게 산정되며 합리성이 인정되는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

3) 토지 감정평가액의 결정

본건은 공매를 목적으로 하는 감정평가로서, 수요성 · 시장성 · 공시지가와 인근 유사 부동산의 가격 수준, 토지의 특성, 감정평가 목적 및 장래동향 등을 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음.

기 호	면 적(㎡)		단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공 부	사 정			
1	43.0	43.0	3,940,000	169,420,000	공시지가기준법 현황 도로
2	53.0	53.0	3,940,000	208,820,000	공시지가기준법 현황 도로
합 계	96.0	96.0	-	378,240,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

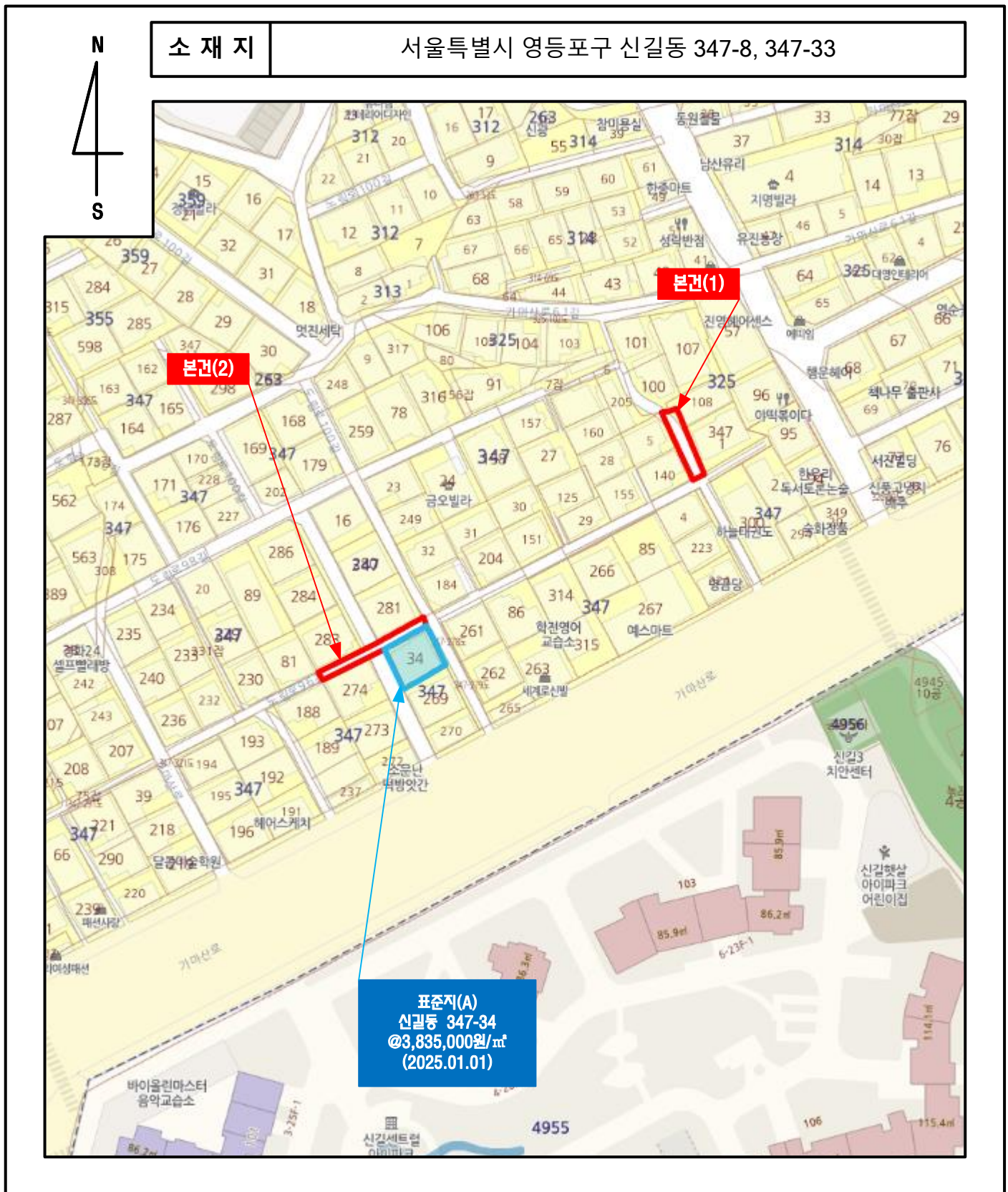
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의거 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	378,240,000	공시지가기준법
합 계	378,240,000	-

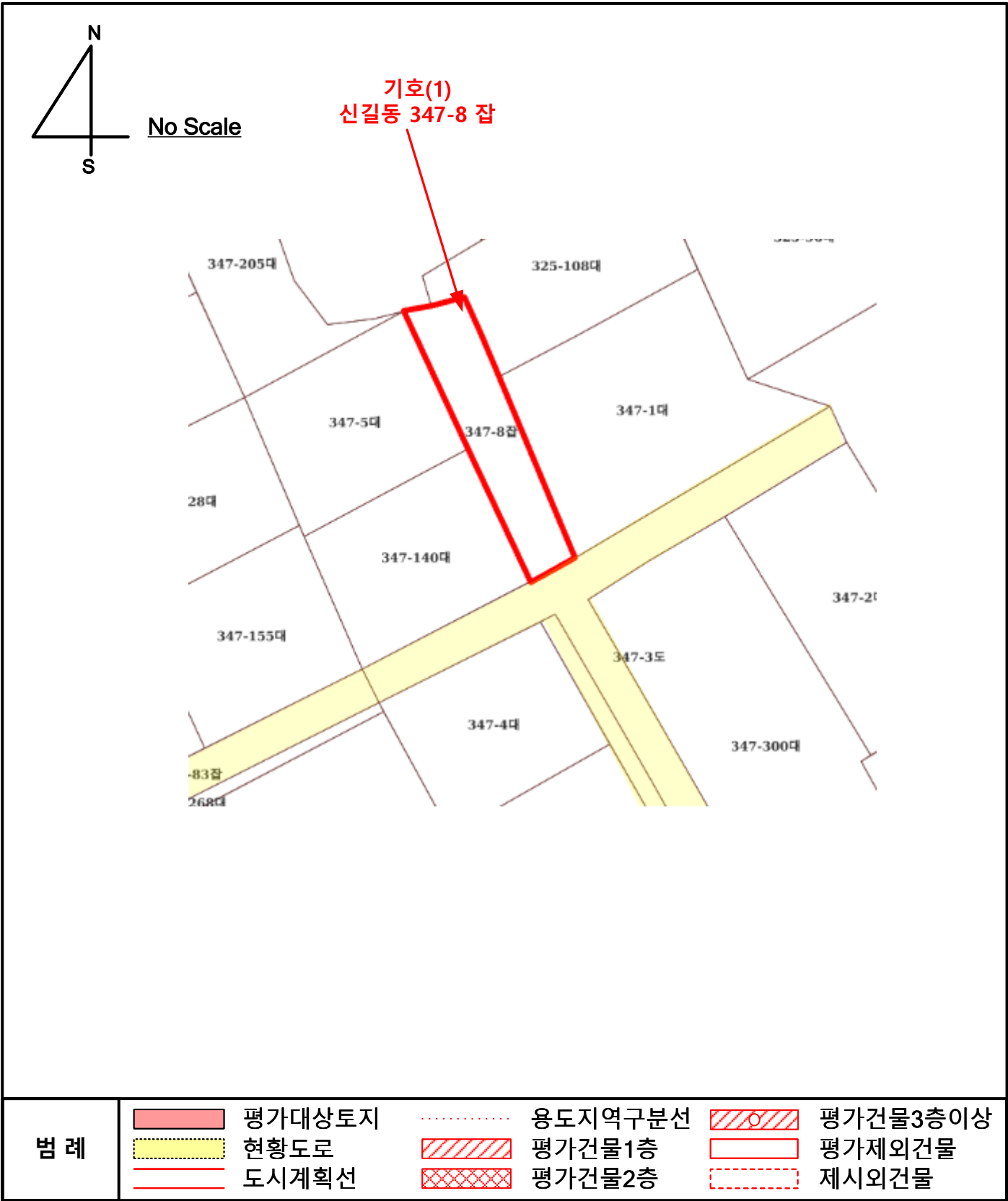
(토지)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	서울특별시 영등포구 신길동	347-8	잡종지	제2종 일반주거지역	43.0	43.0	3,940,000	169,420,000	현황 도로
2	서울특별시 영등포구 신길동	347-33	잡종지	제2종 일반주거지역	53.0	53.0	3,940,000	208,820,000	현황 도로
합 계								₩ 378,240,000.-	
				- 이	하	여	백	-	

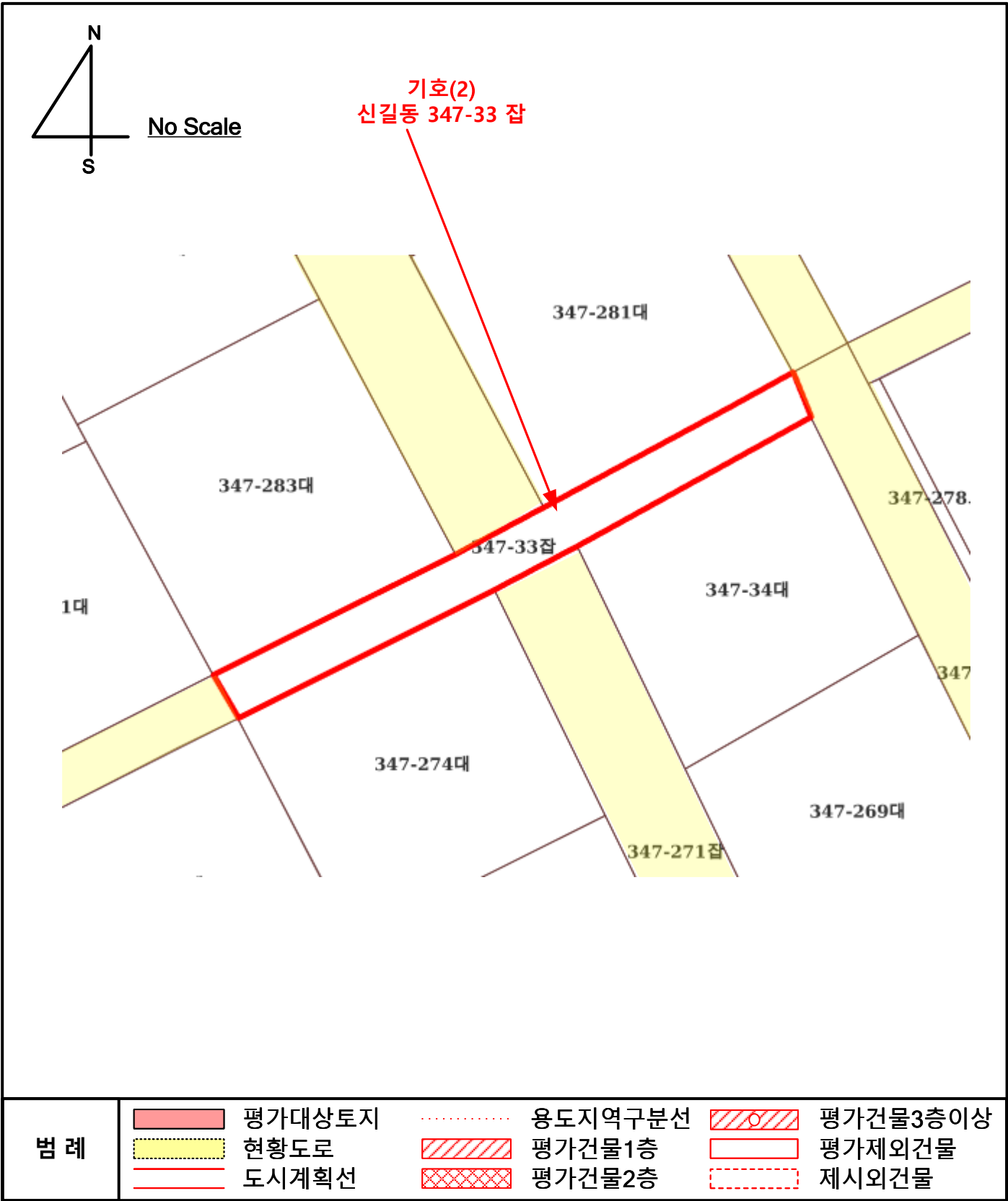
상세 위치도



지 적 개 황 도

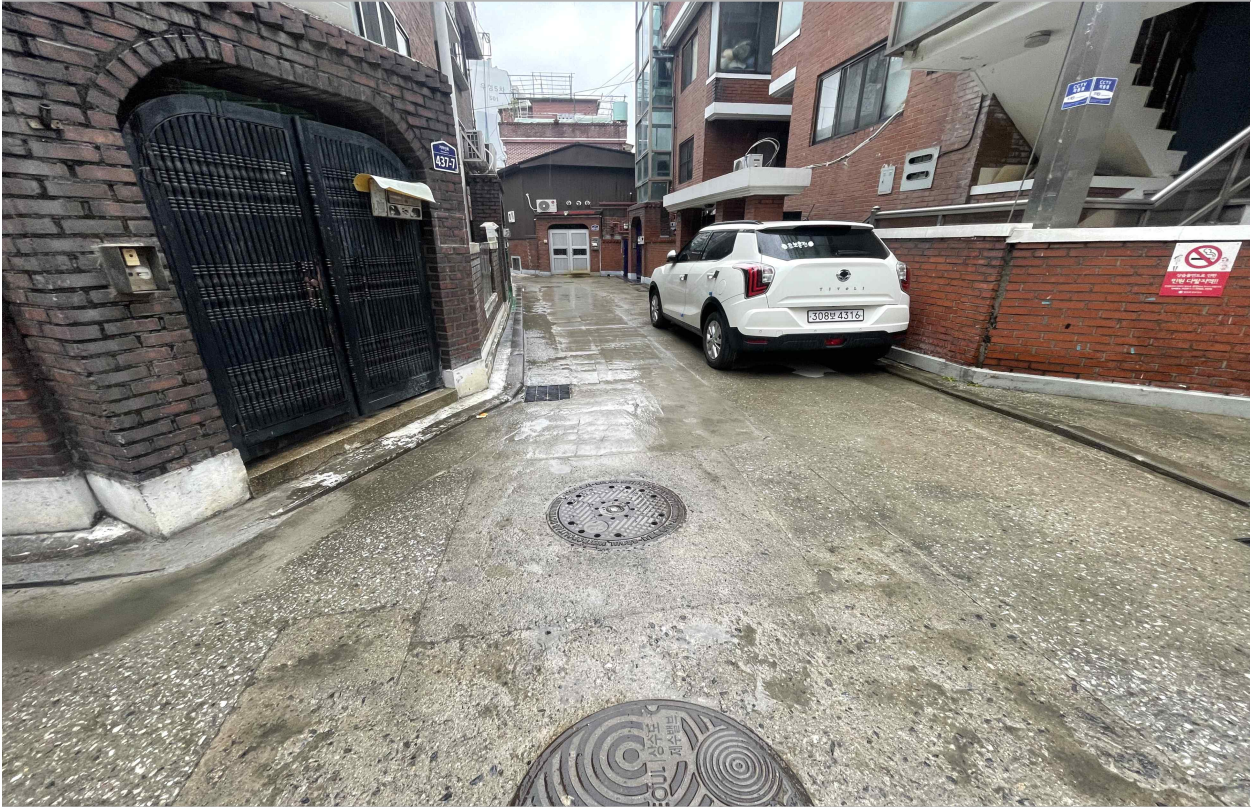


지 적 개 황 도



사 진 용 지

본건 기호 (1) 전경



본건 기호 (1) 전경



사 진 용 지

본건 기호 (2) 전경



본건 기호 (2) 전경

