

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김관우 소유물건(2025타경52008)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁

감정평가서번호: 문민251002-1

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.

문민감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 미 속

감정평가액	삼십이억오천일백칠십팔만칠천사백원정(₩3,251,787,400.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 조동혁		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울서부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김관우 (2025타경52008)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 15	2025. 10. 10 ~ 2025. 10. 15	2025. 10. 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	152.4	토지	152.4	21,100,000	3,215,640,000
	건물	255.71	건물	253.23	-	34,923,400
			건물	2.48	-	감정평가외
	(제시외 건물)	(22.4)	제시외 건물	22.4	-	1,224,000
합 계					₩3,251,787,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 서울특별시 마포구 합정동 “합정동주민센터” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)에 대한 서울서부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

(2) 대상물건의 현황

서울특별시 마포구 합정동									
토 지	기 호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	399-3	152.4	대	주거기타	2종일주	소로한면	사다리형 평지	6,747,000
건 물	기 호	용 도	구 조		연면적(㎡)		사용승인일자		
	2	영업, 단독주택	철근콘크리트 평옥개지붕		255.71		1971.10.10		
			건 폐 율(%)		용 적 률(%)		층 수		
			-		-		지하1층/지상3층		

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 10월 15일임.

(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 15일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

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

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

(3) 기타

1)현장조사시 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부 확인이 불가능하였으며, 이용현황과 내부구조 등 관련하여서는 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 사양, 본건 평가사례 참조 및 탐문조사 된 내용 등에 의거하여 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 유의하기 바람.

2)본건 건물 중 3층(2.48㎡)은 “소재불명” 된 것으로 탐문조사 되었는데 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3)제시외건물은 원가법을 적용하여 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측사정에 의하고 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 감정평가액의 산출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 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 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 토지의 감정평가는 “공시지가기준법”으로, 건물은 “원가법”으로 평가하였고 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제3항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가 하였음.

나) 건 물

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(서울특별시 마포구)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	합정동 400-20	대	284.3	아파트	2종일주	소로각지	정방형/ 평지	7,472,000
B	합정동 410-14	대	74.4	업무용	3종일주	광대소각	사다리/ 평지	15,030,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교 표준지 선정사유

㉠ 기준시점 이전 가장 최근인 2025년 1월 1일 기준 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 선정하는 것이 표준지선정의 기준임.

㉡ 상기의 표준지 선정기준에 의거 대상토지중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷하며 본건과 근접한 위치에 소재하는 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

③ 비교 표준지의 선정

(서울특별시 마포구)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	합정동 400-20	대	284.3	아파트	2종일주	소로각지	정방형/ 평지	7,472,000

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

비교표준지가 소재하는 서울특별시 마포구 주거지역의 경우 공시기준일(2025.01.01.)로부터 기준시점 현재(2025.10.15.)까지 지가변동률은 약 3.037% 상승하였음.
(2025년 8월 지가변동률 적용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.10.15	3.037 (1.03037)	서울특별시 마포구 (25.01.01~25.10.15) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 2.345 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.466 $(1 + 0.02345) * (1 + 0.00466 * 45/31)$ ≈ 1.03037

다) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	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				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.95	본건은 비교표준지에 비해서 형상 및 접면도로상태 등의 획지조건이 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(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 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가사례 및 거래사례

-인근의 평가사례

(서울특별시 마포구)

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
평가 사례 1	합정동 447-XX	대	179.8	2025.05.15	20,300,000	7,389,000	민사 소송	2종 일주	주거 기타	소로한면 세장형 평지
평가 사례 2	합정동 446-XX	대	139.8	2024.06.05	20,600,000	7,132,000	담보	2종 일주	주거용	소로한면 가장형 평지
평가 사례 3	합정동 398-XX외 1필지	대	265.8	2024.03.19	19,500,000	6,779,000	담보	2종 일주	주거 기타	소로각지 사다리형 평지
평가 사례 4	합정동 398-X	대	151.13	2025.07.01	21,100,000	7,384,000	담보	2종 일주	주거 기타	중로한면 세장형 평지

※ 상기 개별공시지가는 평가사례의 기준시점 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-인근의 거래사례

거래 사례 1	소재지	합정동 438-XX				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	178.5	8,093,000	4,820,000,000
	건 물	근린생활시설		459.45	2023.10.26	2024.09.24
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ 4,820,000,000 - (2,200,000 \times 50/50 \times 356.79 + 1,800,000 \times 50/50 \times 102.66) \} / 178.5 \approx 21,600,000\text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$				
토지특성		주상기타 / 소로한면 / 가장형 / 평지				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 연도 개별공시지가임.

㉠ 비교 선례 및 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가사례 및 거래사례 중 거래사례(1)을 선택하여 비교하였음.

(서울특별시 마포구) (자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적(㎡)	거래일자	거래단가 (원/㎡)	개별공시 지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
거래 사례 1	합정동 438-XX	대	178.5	2024.09.24	21,600,000	8,093,000	매매	2종 일주	주상 기타	소로한면 가장형 평지

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 시점수정

(서울특별시 마포구 주거지역)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.09.24 ~ 2025.10.15	3.946 (1.03946)	서울특별시 마포구 (24.09.24~25.10.15) (주거) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.262 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.281 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.267 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 2.345 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.466 $(1 + 0.00262 * 7/30) * (1 + 0.00270) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.02345) * (1 + 0.00466 * 45/31)$ ≈ 1.03946

㉕ 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

㉖ 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교	비 고	격차율
가 로 조 건	본건은 거래사례에 비해서 가로의 폭, 계통 및 연속성 등의 가로조건이 열세함.	0.97
접 근 조 건	유사함.	1.00
환 경 조 건	본건은 거래사례에 비해서 인근환경 등의 환경조건이 열세함.	0.98
획 지 조 건	본건은 거래사례에 비해서 형상 등의 획지조건이 열세함.	0.99
행 정 적 조 건	유사함.	1.00
기 타 조 건	유사함.	1.00
격차율 계		0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 격차율 산정

거래사례 기준단가					
구분	거래사례 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
사례1	21,600,000	1.03946	1.000	0.941	21,127,648

공시지가 기준가액 (그 밖의 요인 고려 전)					
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
표준지A	7,472,000	1.03037	1.000	0.950	7,313,978

인근사례 기준단가와 공시지가 기준단가의 격차율		
인근사례기준 대상토지단가	공시지가기준 대상토지단가	격차율
21,127,648	7,313,978	2.889

㉡ 인근지 지가수준

용 도 지 역	토 지 용 도	가 격 수 준 (원/㎡)	비 고
2종일주	주거기타	약 20,000,000원/㎡ ~ 약 22,000,000원/㎡ 내외	도로조건에 따라 가격차이 있음.

㉢ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근유사토지의 평가사례 및 거래사례, 인근지역의 지가수준 등을 참작할 때 **2.88배**를 그 밖의 요인으로 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,472,000	1.03037	1.000	0.950	2.88	21,064,258	21,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

소 재 지	합정동 399-3	사용승인일		1971.10.10
구 조	철근콘크리트 평육개지붕	용 도	공 부	영업, 단독주택
			사 정	상동
연면적(㎡)	255.71	규모		지하1층/지상3층

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

② 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년 01월 기준)의 표준단가 및 표준단가 결정

용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	1,362,000	3급
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	1,515,000	4급
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	1,288,000	5급
여관	철근콘크리트조/평지붕	1,368,000	4급
표준단가 결정 (원/㎡)	1층 ~ 2층	1,400,000	
	지하실	600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 부대설비 보정단가 결정

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
--------------------------	---

④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 및 평가목적 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층 수	구 조	용 도	표준단가	보정단가	재조달원가 (원/㎡)
2	1층 ~ 2층	철근콘크리트조	영업, 단독주택	1,400,000	표준단가에 포함	1,400,000
	지하실	철근콘크리트조	영업	600,000	표준단가에 포함	600,000

다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 정액법을 기준으로 관찰감가법을 병용하였음.

기준시점	사용승인 일자	실제 경과연수	유효 경과연수	유효 잔존연수	내용연수	비고
2025.10.15	1971.10.10	54	45	5	50	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1층 ~ 2층	영업, 단독주택	1,400,000	5	50	140,000	140,000
지하실	영업	600,000	5	50	60,000	60,000

4) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분			사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)		152.4	21,100,000	3,215,640,000
건물	기호(2)	1층 ~ 2층	246.62	140,000	34,526,800
		3층	2.48	-	감정평가외
		지하실	6.61	60,000	396,600
합 계					3,250,563,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

가) 토 지

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

나) 건 물

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

거래 사례 1	소재지	합정동 438-XX				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	178.5	8,093,000	4,820,000,000
	건 물	근린생활시설		459.45	2023.10.26	2024.09.24
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ 4,820,000,000 - (2,200,000 \times 50/50 \times 356.79 + 1,800,000 \times 50/50 \times 102.66) \} / 178.5 \approx 21,600,000\text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$				
토지특성		주상기타 / 소로한면 / 가장형 / 평지				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

거래 사례 2	소재지	합정동 428-XX				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	117.7	6,086,000	3,100,000,000
	건 물	근린생활시설		229.05	2023.02.09	2024.03.12
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ 3,100,000,000 - (2,200,000 \times 49/50 \times 229.05) \} / 117.7 \approx 22,100,000\text{원/㎡}$ $\{ \text{거래가액} - (\text{재조달원가} \times \text{감가수정} \times \text{건물면적}) \}$ $/ \text{토지면적} = \text{토지단가}$				
토지특성		주거기타 / 세로(가) / 사다리형 / 평지				
건물구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 기준시점, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역
요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기 거래사례 중 거래사
례(2)를 선정하였습니다.

(서울특별시 마포구) (자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적(㎡)	거래일자	분석단가 (원/㎡)	개별공시 지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	이용 상황	토지 특성
거래 사례 2	합정동 428-XX	대	117.7	2024.03.12	22,100,000	6,086,000	매매	2종 일주	주거 기타	세로(가) 사다리형 평지

※ 상기 개별공시지가는 거래사례의 거래시점 연도 개별공시지가임.

나) 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또
는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하
지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의
미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정
상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시 점 수 정

(서울특별시 마포구 주거지역)

기 간	자가변동률 (%)	비 고
2024.03.12. ~ 2025.10.15	5.546 (1.05546)	서울특별시 마포구 (24.03.12~25.10.15) (주거) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.203 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.225 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.229 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.231 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.287 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.226 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.262 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.270 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.281 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.267 2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 2.345 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.466 $(1 + 0.00203 \times 20/31) \times (1 + 0.00225) \times (1 + 0.00229) \times (1 + 0.00231) \times (1 + 0.00287) \times (1 + 0.00226) \times (1 + 0.00262) \times (1 + 0.00270) \times (1 + 0.00281) \times (1 + 0.00267) \times (1 + 0.02345) \times (1 + 0.00466 \times 45/31) \approx 1.05546$

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭포장, 보도	1.02	본건은 거래사례에 비해서 가로의 폭, 계통 및 연속성 등의 가로조건이 우세함
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 거래사례에 비해서 교통시설과의 거리 등의 접근조건이 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	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		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.99	본건은 거래사례에 비해서 형상 등의 획지조건이 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 계			0.959	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	22,100,000	1.000	1.05546	1.000	0.959	22,369,314	22,400,000

3) 건물가액 산출근거

※ 건물가액은 원가법에 의한 가액을 적용함.

4) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분			사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)		152.4	22,400,000	3,413,760,000
건물	기호(2)	1층 ~ 2층	246.62	140,000	34,526,800
		3층	2.48	-	감정평가외
		지하실	6.61	60,000	396,600
합 계					3,448,683,400

(3) 그 밖의 사항 : 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	3,215,640,000	3,413,760,000	-
건 물	34,923,400	34,923,400	원가법 적용
합 계	3,250,563,400	3,448,683,400	-

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물 가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적절한 것으로 판단되어 하기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

(3) 감정평가액 결정

구 분			사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)		152.4	21,100,000	3,215,640,000
건물	기호(2)	1층 ~ 2층	246.62	140,000	34,526,800
		3층	2.48	-	감정평가외
		지하실	6.61	60,000	396,600
합 계					3,250,563,400

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 마포구 합정동	399-3	대	제2종 일반주거지역	152.4	152.4	21,100,000	3,215,640,000	
2	서울특별시 마포구 합정동 [도로명주소] 서울특별시 마포구 희우정로3길 13	399-3	영업, 단독주택	철근콘크리트 평옥개지붕 1층 2층 3층 지하실	123.31 123.31 2.48 6.61	246.62 - 6.61	140,000 - 60,000	34,526,800 감정평가외 396,600	관찰감가 1,400,000 x 5/50 소재불명 관찰감가 600,000 x 5/50
소 계								₩3,250,563,400	
㉠	(제시외 건물) 서울특별시 마포구 합정동	399-3	다용도실	판넬조 판넬지붕	(10.4)	10.4	60,000	624,000	1층 소재
㉡	동소	399-3	계단실 등	판넬조 판넬지붕	(12)	12	50,000	600,000	옥탑 소재
소 계								₩1,224,000	
합 계								₩3,251,787,400.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- (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 마포구 합정동 "합정동주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 주상용건물, 아파트 등이 혼재하는 지대로서, 전반적인 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는바, 전반적인 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 등고평탄한 사다리형의 토지로서, "건부지(주거기타)"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건은 북서측으로 약 8미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 중점경관관리구역(2016-11-24)((한강변) 서울특별시 공고 제2016-2272호), 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 한정, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.)임.

토지 감정평가요항표

- (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

해당 사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트 평옥개지붕 지상3층건으로서,
외벽: 돌붙임 마감 등,
창호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

기준시점 현재 공부상 "영업, 단독주택"으로 이용중인 것으로 탐문조사됨.

(3) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물㉠,㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

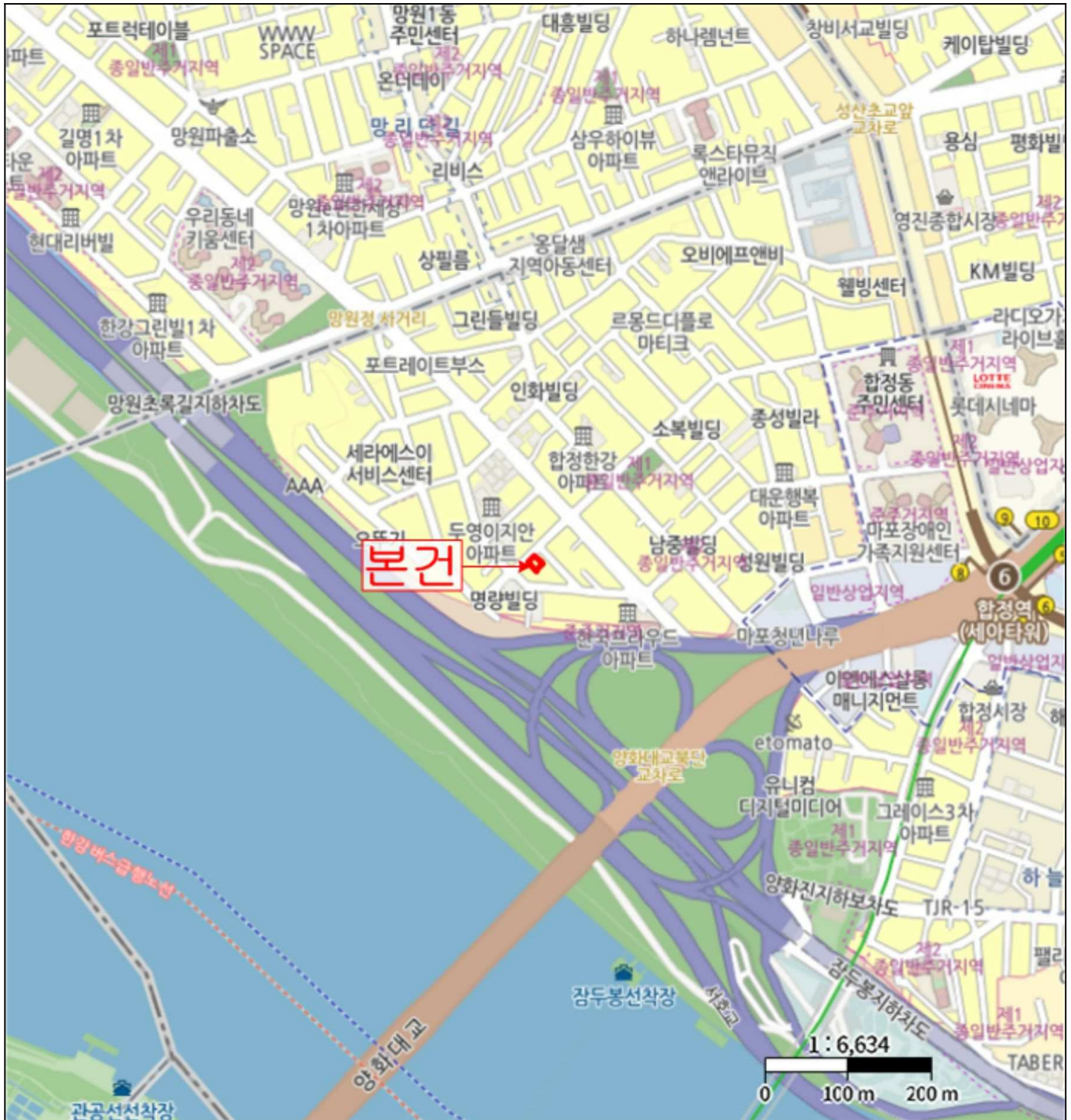
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

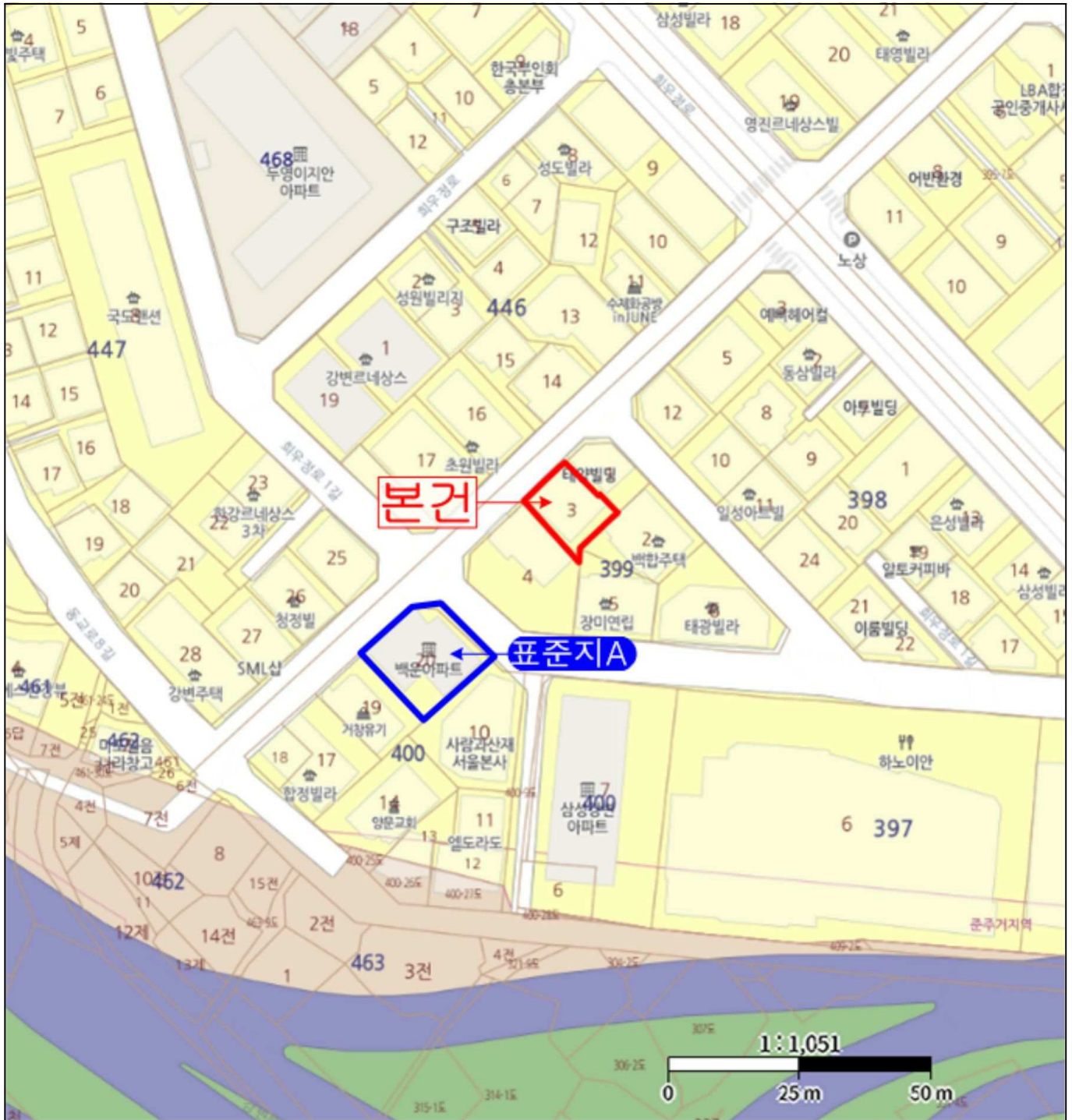
서울특별시 마포구 합정동 399-3



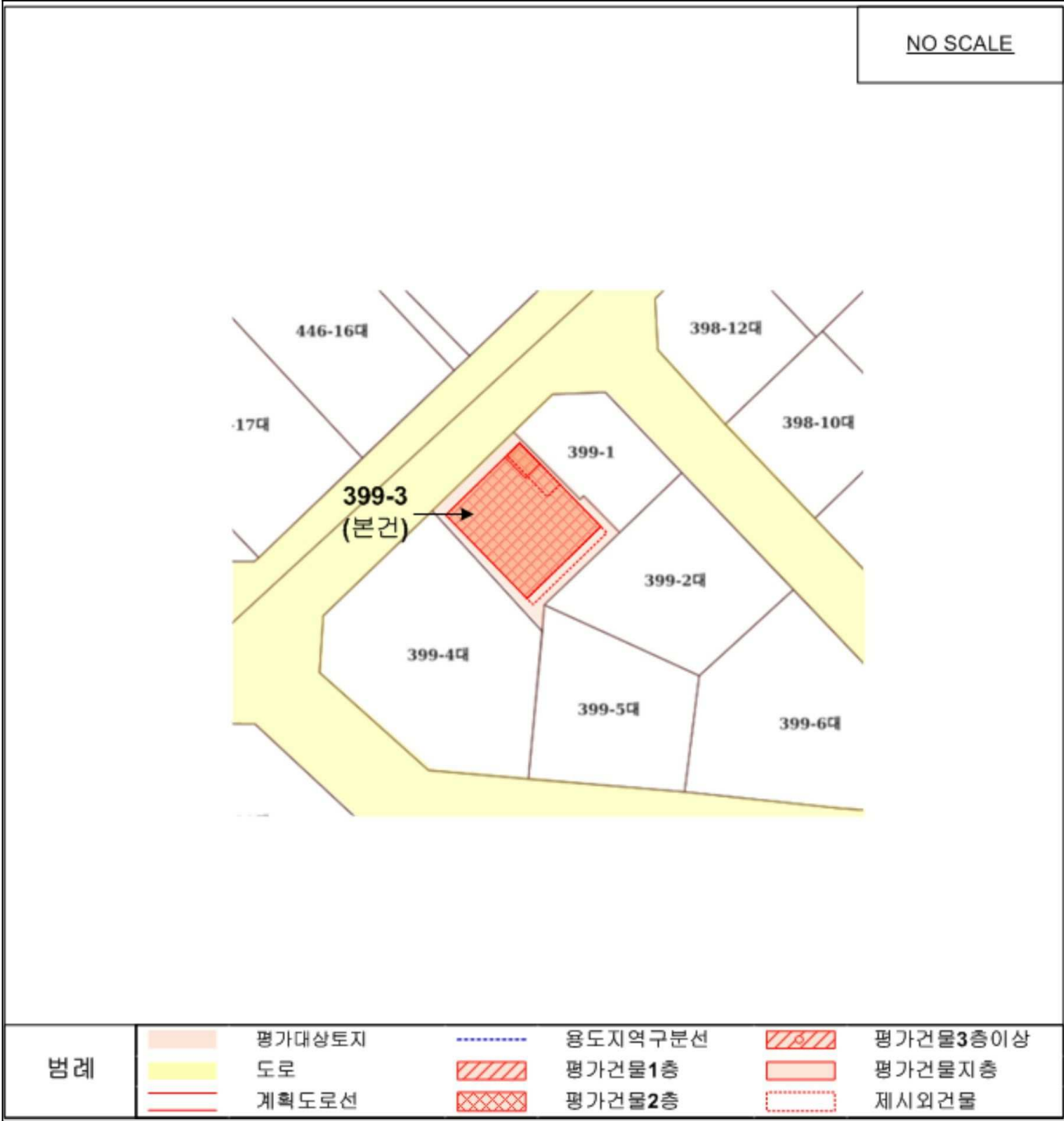
위 치 도



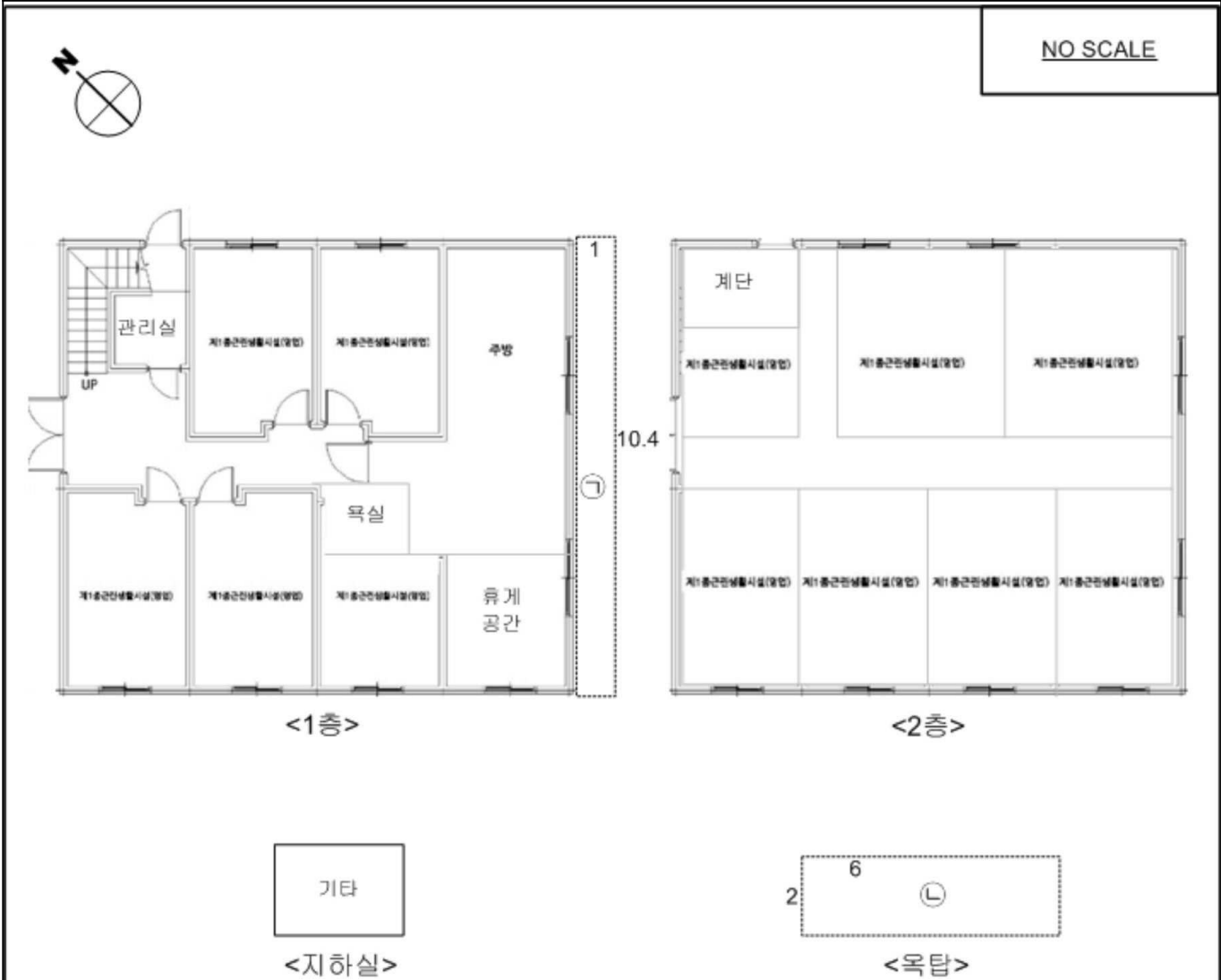
소재지 서울특별시 마포구 합정동 399-3



지 적 도



건 물 개 황 도



【제시외건물】

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 1층 소재 (다용도실) 약 10.4㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 옥탑 소재 (계단실 등) 약 12㎡

현장조사시 이해관계인의 부재 등의 사유로 내부 확인이 불가능하였으며, 이용현황과 내부구조 등 관련하여서는 건축물현황도, 외부관찰, 표준적 사양, 본건 평가사례 참조 및 탐문조사 된 내용 등에 의거하여 작성하였으며, 실제 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여시 반드시 재확인 및 유의하기 바람.

사 진 용 지

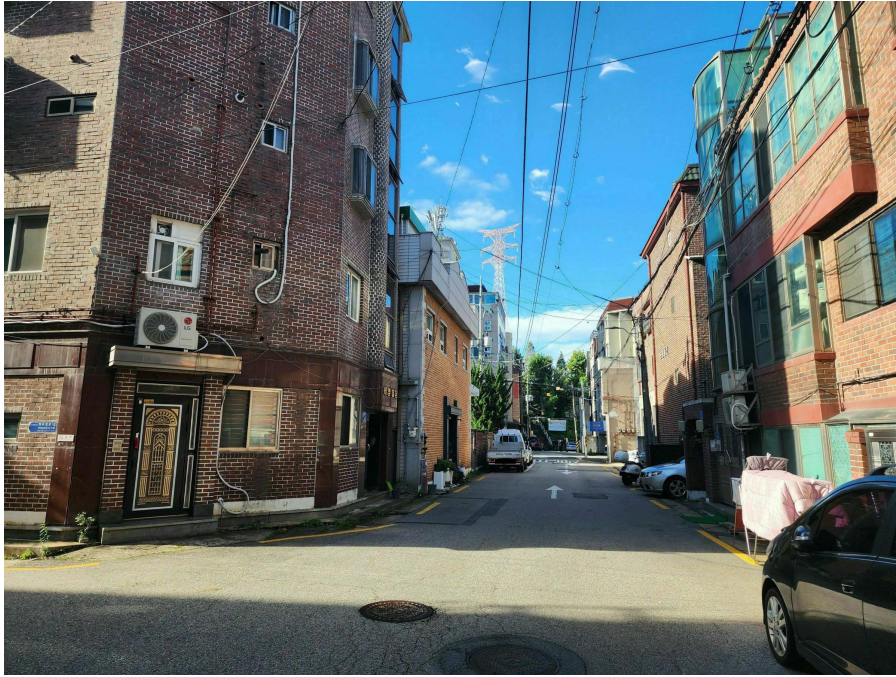


본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



주변 환경

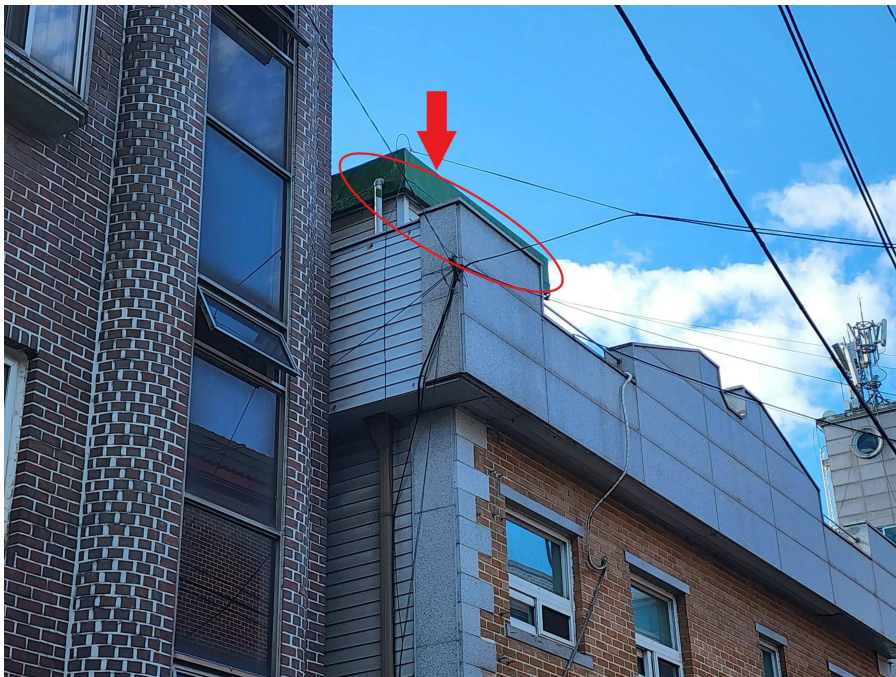


주변 환경

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡