

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 대현개발
소유물건(2025타경102397)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종

감정평가서번호: W250325-006

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.

더블유감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이 지 수

감정평가액	일십이억이천사백칠십오만원정(₩1,224,750,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 유명중	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 대현개발 (2025타경102397)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.02	2025.04.01 ~ 2025.04.02	2025.04.04		
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	4,794 896x-----+3 54,200 이	토지	82.25 하 여	- 백	1,224,750,000
	합 계					₩1,224,750,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 중구 신당동에 소재하는 "서울장충초등학교" 북동측 인근에 위치한 부동산(토지)에 대한 평가로서, 서울중앙지방법원이 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사 완료일자인 2025 년 04 월 02 일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 04 월 01 일 ~ 2025 년 04 월 02 일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 1 항에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가 함.

토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 공시지가기준법으로 평가하되, 동법 제 12 조 제 2 항에 따라 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

기호 1, 기호 2 지상에는 소유자 미상의 건물이 다수 존재하나 본 평가에서는 제외하였으며, 지상의 건축물로 인해 소유권이 제한받는 상태의 가격을 병기하였으니 참고바람.

기호 1 은매각지분 갑구 112 번, 116 번, 117 번 주식회사 대현개발 지분 54200 분의 4794 전부에 대한 평가로, 정확한 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 본건 토지 전체를 기준으로 평가하고 지분비율을 승하여 감정평가액을 결정하였음.

II. 대상물건의 개요

1. 토지 개요

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(m ²)	공시지가 (원/m ²)
1	신당동 308-55	3종일주	대 주상용	소로각지	부정형 평지	896.0	6,408,000
2	신당동 308-63	3종일주	대 상업용	세로(가)	가장형 평지	3.0	6,687,000

주 1: 공시지가는 2024 년 개별공시지가임.

주 2: 대상물건의 표시는 토지 전체를 기준으로 표기하였으며 기호 1 의 4794/54200, 기호 2 의 전부가 본 평가의 대상임.

III. 토지가액 산출근거

1. 토지의 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 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 적용하고, 거래사례비교법으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 유사하고 비교가능한 <표준지 A> 를 선정함.

기호	소재지	용도지역	용지목 이용상황	도로	형상 지세	면적(㎡)	공시지가 (원/㎡)
A	신당동 337-51	3종일주	대 주상용	소로한면	사다리 평지	359	7,086,000
B	신당동 296-32	3종일주	대 상업용	세로(가)	사다리 평지	96	6,819,000

주: 공시기준일은 2025 년 01 월 01 일임.

(2) 시점수정

지가변동률	시점수정치
서울특별시 중구 (25.01.01~25.04.02) (주거)	
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.417	
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.208	1.00663
$(1 + 0.00417) * (1 + 0.00208 * 33/28)$ ≈ 1.00663	

주: 2025 년 03 월 및 그 이후 지가변동률이 미고시되어 02 월 지가변동률을 연장 적용함

(3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

(4) 개별요인비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성 , 인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형 상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황, 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

3)개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

본건은 비교표준지대비 획지조건(면적, 형상 등) 열세함.

2	A	0.95	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.760
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(면적 등) 열세함.

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조, 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 대법원판례 “2003 다 38207 판결(2004.5.14 선고)”, “2002 두 5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 인근의 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 지가동향 등을 반영하기 위해 필요성이 인정됨.

2) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능 시세 등을 고려하여 결정함.

그 밖의 요인 보정치	≒	평가사례(거래사례)기준 표준지 가격
		표준지의 기준시점 현재가격
평가사례(거래사례)기준 표준지 가격 ≒ 평가사례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 표준지의 기준시점 현재가격 ≒ 공시지가 x 시점수정		

3) 인근 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	신당동 308-○○	3종일주	대 주상용	소로한면	13,300,000	2024-02-16	담보
2	신당동 292-○○	3종일주	대 상업용	소로한면	17,100,000	2022-07-25	담보

출처: 한국감정평가협회 감정평가정보

4) 인근 거래사례

단위: 원/㎡

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	신당동 308-○○외	3 종일주	대 단독주택	소로한면	사다리 평지	67.0	1,090,000,000 (@16,268,700)	2023-08-15

거래가액: 1,090,000,000 원

토지단가: $1,090,000,000 / 67.0 \text{ m}^2 \approx @16,268,700 \text{ 원/m}^2$

2	신당동 346-○○○	3 종일주	대 주상용	세로(가)	사다리 평지	182.0	2,700,000,000 (@13,996,000)	2023-03-03
---	----------------	-------	----------	-------	-----------	-------	--------------------------------	------------

거래가액: 2,700,000,000 원

건물가액: $1,000,000 \times 17/50 \times 449.45 \text{ m}^2 \approx 152,813,000 \text{ 원}$

[1989.09.07 사용승인된 철근콘크리트구조 상업용 건물임]

토지단가: $(2,700,000,000 - 152,813,000) / 182.0 \text{ m}^2 \approx @13,996,000 \text{ 원/m}^2$

출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

주: 거래사례<1>은 3 필지 거래사례임.

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가사례와 거래사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며, 용도지역, 지구 등 제한 유사하고, 제반 물적사항의 비교가능성이 높은 <평가사례 1>을 선정함.

산출	선정	사례단가	시점수정 ¹⁾	지역요인 ²⁾	개별요인 ³⁾	산출금액	산출
	평가사례#1	13,300,000	1.02886	1.00	1.150	15,736,414	
	표준지		시점수정		산출금액		2.206
	7,086,000		1.00663		7,132,980		
시점수정 ¹⁾	서울특별시 중구 (24.02.16~25.04.02) (주거)						
지역요인 ²⁾	표준지와 거래사례(평가사례)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함(1.000).						
개별요인 ³⁾	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	격차율
	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.150
	표준지는 거래사례대비 획지조건(형상 등) 우세함.						

6) 기타 참고자료

가. 인근 유사토지의 호가수준

본건과 유사한 대지의 지가수준은 13,000,000~18,000,000 원/㎡ 내외 수준인 것으로 조사됨.

나. 유사부동산의 경매 통계

단위: %, 건

지역통계		서울			중구			신당동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	대지	89.87%	69.82%	110	60.15%	59.20%	3	60.15%	59.20%	3
6 개월 평균	대지	103.32%	72.17%	65	55.59%	55.59%	1	55.59%	55.59%	1

출처: 부동산태인, 경매낙찰통계

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 인근 평가사례와 표준지의 격차율, 거래사례, 본건과 유사한 토지의 호가수준, 지역의 토지 거래량, 낙찰가율 등을 종합 참작하여 본건 기호 1 토지를 121% 상향 보정하였음. (2.21)

(6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	7,086,000	1.00663	1.000	0.950	2.21	14,975,692	15,000,000
2	7,086,000	1.00663	1.000	0.760	2.21	11,980,554	12,000,000

주: 적용단가는 만원 단위에서 반올림 처리하였음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 거래사례 선정

인근의 거래사례 중 대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되고 시점수정, 사정보정이 가능하며, 가로조건 등 가격형성요인의 비교가능성이 보다 높은 <거래사례 1>을 선정함.

단위: 원/㎡

기호	소재지	용도지역	지목 이용상황	도로조건	형상 지세	거래면적 (㎡)	거래가액(원) 단가(원/㎡)	거래시점
1	신당동 308-○○외	3종일주	대 단독주택	소로한면	사다리 평지	67.0	1,090,000,000 (@16,268,700)	2023-08-15

거래가액: 1,090,000,000 원

토지단가: $1,090,000,000 / 67.0 \text{ ㎡} \approx @16,268,700 \text{ 원/㎡}$

2	신당동 346-○○○	3종일주	대 주상용	세로(가)	사다리 평지	182.0	2,700,000,000 (@13,996,000)	2023-03-03
---	----------------	------	----------	-------	-----------	-------	--------------------------------	------------

거래가액: 2,700,000,000 원

건물가액: $1,000,000 \times 17/50 \times 449.45 \text{ ㎡} \approx 152,813,000 \text{ 원}$

[1989.09.07 사용승인된 철근콘크리트구조 상업용 건물임]

토지단가: $(2,700,000,000 - 152,813,000) / 182.0 \text{ ㎡} \approx @13,996,000 \text{ 원/㎡}$

출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

주: 거래사례<1>은 3 필지 거래사례임.

(2) 사정보정

거래사례에 별도의 사정개입은 없는 것으로 판단됨(1.00).

(3) 시점수정

지가변동률	시점수정치
서울특별시 중구 (23.08.15~25.04.02) (주거)	
2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.080	
2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.159	
2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.214	
2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.183	
2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.175	
2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.423	
2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.417	
2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.208	
$(1 + 0.00080 \times 17/31) \times (1 + 0.00159) \times (1 + 0.00214) \times (1 + 0.00183) \times (1 + 0.00175) \times (1 + 0.02423) \times (1 + 0.00417) \times (1 + 0.00208 \times 33/28)$ ≈ 1.03904	1.03904

주: 2025 년 03 월 및 그 이후 지가변동률이 미고시되어 02 월 지가변동률을 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (1.000)

(5) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#1	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920

본건은 거래사례 대비 획지조건(면적, 형상 등) 열세함.

2	#1	0.95	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.760
---	----	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 획지조건(면적 등) 열세함.

(6) 시산가액의 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	16,269,000	1.00	1.03904	1.000	0.920	15,551,810	15,600,000
2	16,269,000	1.00	1.03904	1.000	0.760	12,847,148	12,800,000

주: 적용단가는 만원 단위에서 반올림 하였음.

4. 토지가액의 결정

(1) 적용단가의 결정

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
1	15,000,000	15,600,000	15,000,000
2	12,000,000	12,800,000	12,000,000

(2) 토지가액의 결정

본 평가의 평가목적, 인근 지가수준, 본건 평가사례 등이 충분히 고려된 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례에 의한 비준가액과 유사하게 산정되어 그 합리성이 지지된다고 판단되는 바, 감정평가의 기준이 되는 제반 관계 법령에서 토지에 대한 평가방법의 기준으로 규정하고 있는 공시지가기준법에 의한 토지 가액을 본건 토지 평가액으로 결정함.

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	지분	감정평가액	비 고
1	15,000,000	896.0	4794/54200	1,188,750,000	(주)대현개발 지분
2	12,000,000	3.0	100	36,000,000	-

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	308-55	대	제3종일반 주거지역	4,794 896x---- 54,200	79.25	15,000,000	1,188,750,000	(주)대현개발 지분 소유권 제한 받는 상태의 가격 1,109,500, 000 (@14,000, 000)
2	서울특별시 중구 신당동	308-63	대	제3종일반 주거지역	3	3	12,000,000	36,000,000	소유권 제한 받는 상태의 가격 324,000,000 (@10,800, 000)
합 계								₩1,224,750,000.-	
				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 중구 신당동에 소재하는 "서울장충초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 상가주택 및 근린생활시설 등이 밀집한 주상지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

기호(1)은 본건까지, 기호(2)는 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 청구역(5,6호선)이 소재하는 등 교통여건은 양호함.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)은 부정형 평지로, 주택 및 점포 부지로 이용중임.
기호(2)은 가장형 평지로, 상업용 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 노폭 약 6m ~ 8m 도로에 접함.
기호(2) : 본건 동측으로 노폭 약 4m ~ 6m 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

308-55, 308-63 : 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(도시관리계획(신당,청구 역세권 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획)결정 및 지형도면 고시), 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>

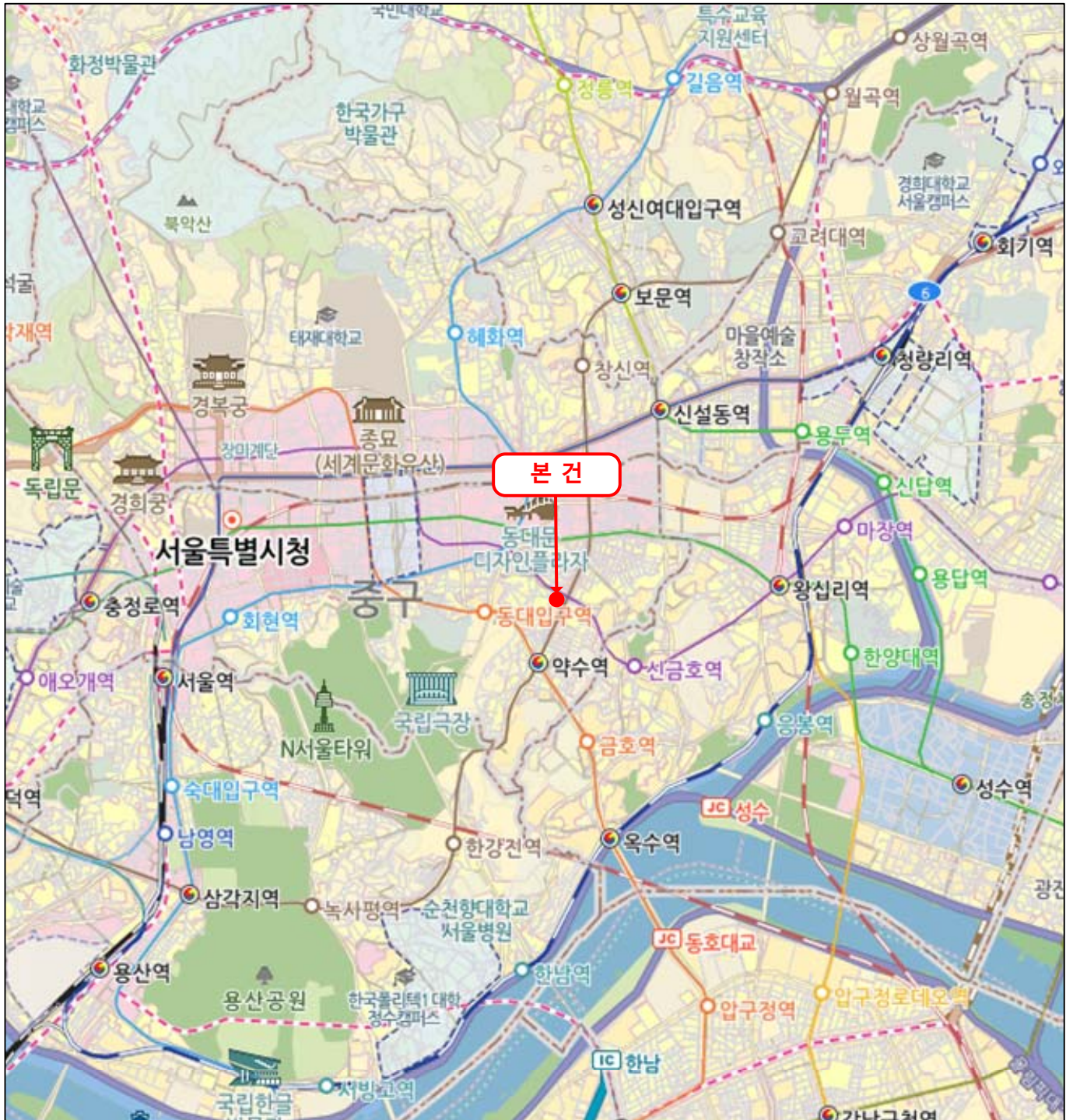
토지감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
(6) 제시목록 외의 물건 없음. (7) 공부와의 차이 없음. (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) - 임대관계 : 미상임. - 기호1, 기호2 지상에는 소유자 미상의 건물이 다수 존재하나 본 평가에서는 제외하였으며, 지상의 건축물로 인해 소유권이 제한받는 상태의 가격을 병기하였으니 참고바람. - 기호1은 매각지분 갑구 112번, 116번, 117번 주식회사 대현개발 지분 54200분의 4794전부에 대한 평가로, 정확한 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 본건 토지 전체를 기준으로 평가하고 지분비율을 승하여 감정평가액을 결정하였음.		

광역위치도

4

소재지 : 서울특별시 중구 신당동 308-55, 308-63



상 세 위 치 도

4

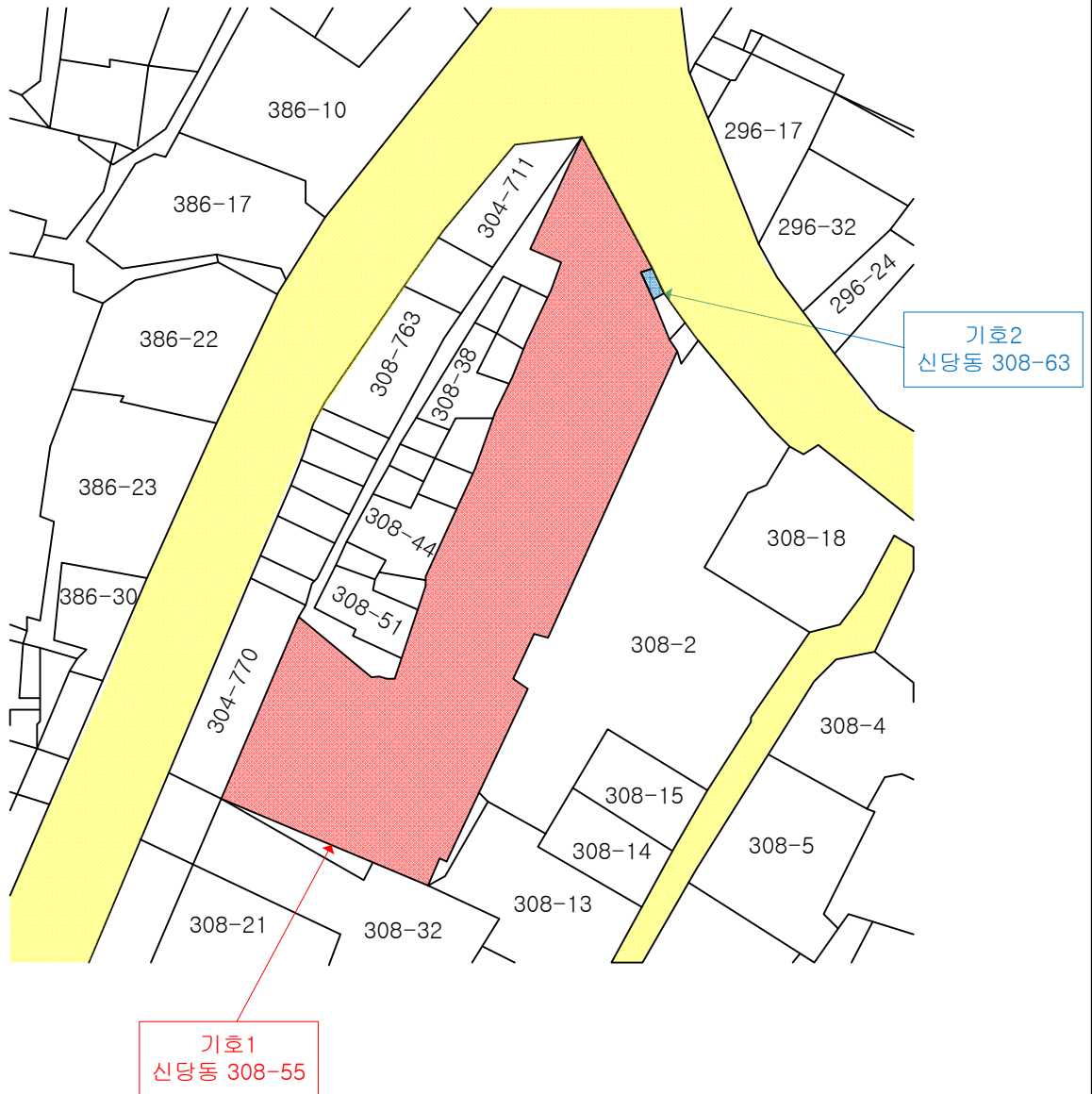
소재지 : 서울특별시 중구 신당동 308-55, 308-63

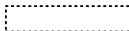


지 적 개 황 도

4

소재지 : 서울특별시 중구 신당동 308-55, 308-63



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외 건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외 건물

No Scale

사 진 용 지

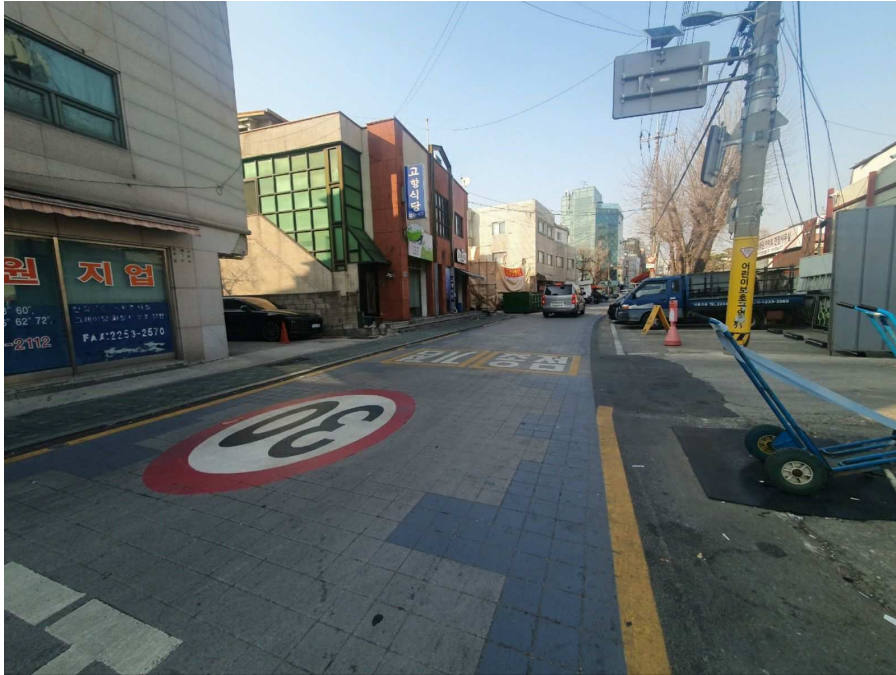


본건(기호1) 전경

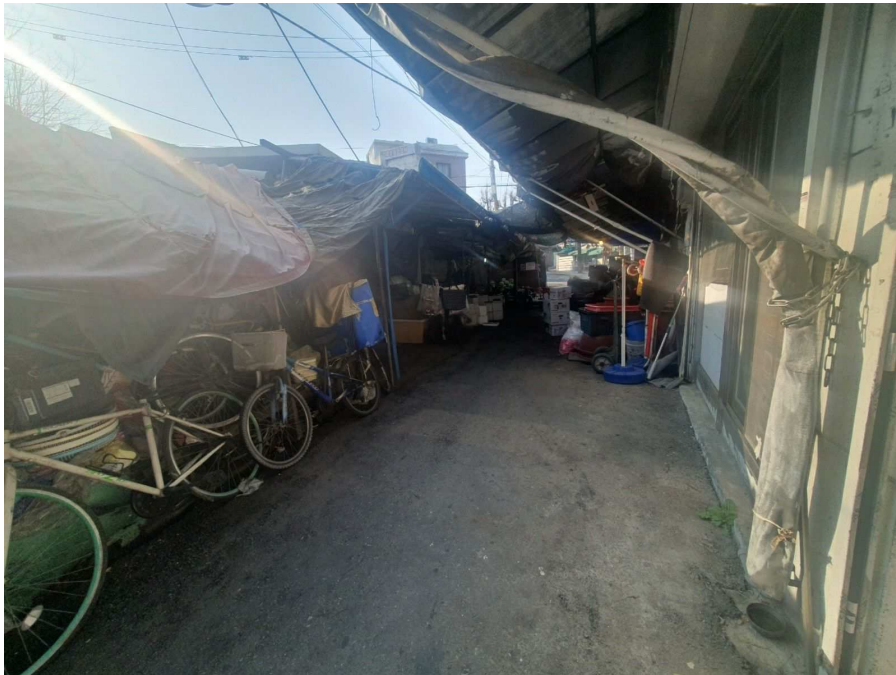


본건(기호2) 전경

사 진 용 지

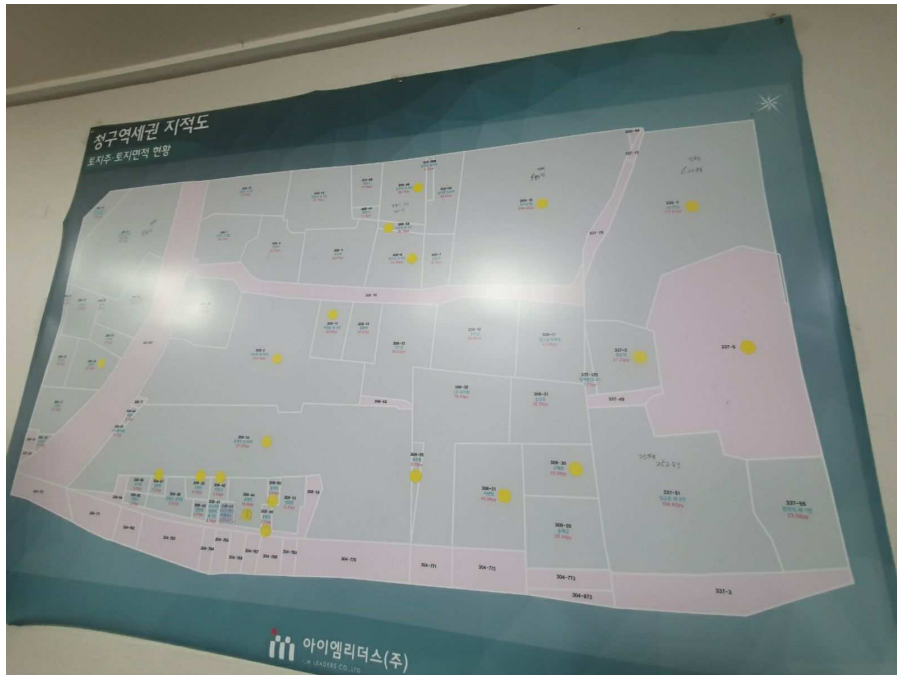


본건(기호1) 주위 전경



본건(기호2) 주위 전경

사 진 용 지



청구 역세권 지적도



표준지