

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안인식 소유물건(2025타경104214)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정평가서번호: MS-1-2511-78

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

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

서창완

감정평가액	이십삼억팔천오백일십만이천삼백육십원정(₩2,385,102,360.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안인식 (2025타경104214)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.11.10	2025.11.06 ~ 2025.11.10	2025.11.11		
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	165.4	토지	223.9	-	2,172,588,000
		1 117x- 2				
	건물	323.72	건물	323.72	-	193,701,480
	제시외건물	(64.17)	제시외건물	64.17	-	18,812,880
	합 계					₩2,385,102,360
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가 개관

1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 동작구 대방동 소재 지하철 7호선 “보라매역” 남동측 인근에 소재하는 토지 및 건물에 대한 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상물건 현황

서울특별시 동작구 대방동									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	411- 3	114.2	대	2종일주	주상용	소로각지	가장형 평지	5,113,000
	2	411- 10	29.25*	대	2종일주	도로	-	-	1,534,000
	3	411- 15	29.25*	대	2종일주	도로	-	-	1,534,000
	4	411- 27	51.2	도로	2종일주	도로	-	-	1,534,000
건물	기호	용도		구조/지붕		연면적 (㎡)	층수		사용승인일
	5	근린생활시설 및 다가구주택		벽돌구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕		323.72	지하1층/지상5층		2006.11.06.

* 본 건 기호2,3 면적은 소유자 안인식 지분(2분의 1) 면적임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 11월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025. 11. 6.이고, 가격조사 완료일은 2025. 11. 10.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 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 일반건축물대장 상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건 기호 2,3은 공부상 지목 ‘대지’이나 현황 ‘도로’이며, 본 건 기호 4는 공부상 지목 및 현황 ‘도로’인바, 본 평가에서는 도로임을 감안하여 감정평가하였음.

다. 본 건 기호 2,3 토지는 공유지분 토지로서, 의뢰부분(안인식 소유지분 2분의 1 전 부)의 위치 및 경계확인이 곤란한바, 전체 면적을 기준으로 감정평가하였으며, 소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

유지분 비율에 의거하여 면적사정하였음.

라. 본 건 기호1 토지 지상에 연와조 세멘와즙 단층 주택(56.53㎡) 건물 등기사항전부
증명서가 존재하나, 현황 소재 불명임(해당 건물 등기사항전부증명서 첨부하였음).

마. 본 건 내 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하고 있으며, 대법원은 “건물이 증축된 경우에
증축 부분의 기존 건물에 부합 여부는 증축 부분이 기존 건물에 부착된 물리적 구
조 뿐만 아니라, 그 용도와 기능면에서 기존 건물과 독립한 경제적 효용을 가지고
거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지의 여부 및 증축하여 이를 소유하는
자의 의사 등을 종합하여야 할 것”이라고 판시한바 있으며(대법원 1994. 6. 14. 선
고 94다53006판결 참조), 기존 건물의 외곽에 덧붙여 증축한 부엌 및 방의 경우
기존 건물에 부합되었다고 판시한바(대법원 1981. 7. 7. 선고 80다2643,2644 판결
참조), 본 평가에서도 제시외건물 ㉠~㉡은 본 건 경매가액에 포함하여 감정평가를
실시하였고, 감정평가표 및 감정평가명세표에 별도로 명시하였으니 경매진행시 참
고하시기 바람.

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 검토하였고, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

공시지가기준법 등에 의한 산출근거

1. 감정평가 개요

가. 토지

「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.

나. 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

본 건 기호5 건물은 사용승인일(2006.11.06.)과 착공일(1995.11.10.)의 차이가 큰 바, 관리상태 등 감안하여 관찰감가법 병용하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2) 표준지공시지가

【서울특별시 동작구】

【공시기준일: 2025. 1. 1.】

기호	소재지 지 번	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	대방동 416- 11	대	259.2	주상용	2종일주	소로각지	세장형 평 지	4,911,000
B	대방동 415- 26	대	251.1	다세대	2종일주	세각(가)	세장형 평 지	5,001,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 A】** 를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 아니하였음. 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.

【서울특별시 동작구 주거지역】

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.09.30.	2.238%	$(1+0.02238) \times (1+0.00271 \times 41/30)$ ≈ 1.02617
2025.09.01. ~ 2025.09.30.	0.271%	
2025.01.01. ~ 2025.11.10.	2.617% (1.02617)	

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.

【비교표준지A : 기호1】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【비교표준지A : 기호2,3】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	0.97	본건은 표준지 대비 가로의 폭에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【비교표준지A : 기호4】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.330	

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 동작구】

기호	소재지 지 번	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)	기준시점
평가 선례 #1	대방동 416- *	대	2종일주	세로(가)	13,900,000	경매
		268.7	주거기타	세장형 평 지	4,795,000	2025.05.28.
평가 선례 #2	대방동 411- **	대	2종일주	세로(가)	10,900,000	(공)매입,매각
		102.92	단독주택	정방형 평 지	4,507,000	2024.12.31.
평가 선례 #3	대방동 410- **	대	2종일주	세로(가)	14,200,000	담보
		207.6	단독주택	세장형 평 지	4,277,000	2024.08.26.
평가 선례 #4	대방동 415- **	대	2종일주	소로각지	14,300,000	담보
		240.5	주거기타	가장형 평 지	5,251,000	2025.05.29.

※ 개별공시지가는 사례의 평가시점 연도의 개별지가임.

※ 자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 동작구 대방동 378- **				
	구분	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격(원)
		용도		건물연면적 (㎡)	사용승인일	거래시점
	토지	2종일주	대	153.7	4,665,000	3,000,000,000
	건물	근린생활시설 및 다중주택		378.79	2020.07.02.	2023.04.27.
토지단가		{ 3,000,000,000 - (2,400,000× 48/50× 378.79) } ÷ 153.7 ≒ 13,800,000원/㎡				
토지특성		단독주택, 정방형, 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
2종일주	대	13,000,000원/㎡ ~ 15,000,000원/㎡ 내외 수준임.	소로변

(라) 비교사례의 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며, 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 **【평가사례 #1】** 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 #1	13,900,000		1.000	1.01473	1.000	1.030	14,527,889	2.883
표준지 A	4,911,000		-	1.02617	-	-	5,039,521	
사정보정	사정이 개입되어 있지 않은 정상적인 평가사례로서, 별도의 보정은 불요함.							
시점수정	【서울특별시 동작구 주거지역】 2025.05.28. ~ 2025.11.10.							
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	누계치	
	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030	
	비교표준지는 평가선례 대비 가로의 폭에서 다소 우세함.							

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	비교표준지 A : 2.88
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	4,911,000	1.02617	1.000	1.000	2.88	14,513,820	14,500,000
2	4,911,000	1.02617	1.000	0.320	2.88	4,644,422	4,640,000
3	4,911,000	1.02617	1.000	0.320	2.88	4,644,422	4,640,000
4	4,911,000	1.02617	1.000	0.330	2.88	4,789,561	4,790,000

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지(사정)면적	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	114.2	14,500,000	1,655,900,000
기호(2)	29.25	4,640,000	135,720,000
기호(3)	29.25	4,640,000	135,720,000
기호(4)	51.2	4,790,000	245,248,000
합 계	223.9	-	2,172,588,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건 물

가. 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정함.

1) 건물 표준단가

【한국부동산연구원 2024년 건축물재조달원가 자료집】

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,501,000	45
점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	3	1,262,000	50
일반주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,749,000	50
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	지1층	800,000	50
		1층	1,200,000	
		2~4층	1,700,000	
		5층*	1,300,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물 부대설비 보정단가

건물의 설비상황 및 관리상태 등으로 보아 별도의 보정단가는 적용하지 아니하고 표준 단가에 포함하였음.

3) 재조달원가의 결정

기호	층	구조	용도	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
5	지1층	벽돌구조 (철근)콘크리트 , 평스라브지붕	근린생활시설	800,000	-	800,000
	1층		근린생활시설	1,200,000	-	1,200,000
	2~4층		주택	1,700,000	-	1,700,000
	5층*		주택	1,300,000	-	1,300,000

* 5층은 건축물대장상 주구조는 벽돌구조로, 현황 구조는 철근콘크리트구조로 각 등재되어 있으나, 5층 일부가 현황 판넬조 판넬지붕으로되어 있어, 이와 같은 점 감안하여 재조달원가 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 정상화하는 작업임. 감가수정의 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는바, 대상물건의 경우 **정액법**으로 감가수정하되, 본 건 건물의 경우 착공일자(1995.11.10.)와 사용승인일자(2006.11.06.)가 차이나는 점 감안하여 관찰감가법 병용하여 감정평가하였음.

기호	사용승인일자	기준시점	경과년수	유효 경과년수	유효 잔존년수	내용연수	비고
5	2006.11.06.	2025.11.10.	19	29	21	50	관찰감가

다. 원가법에 의한 건물단가 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	유효 잔존연수	내용연수	산정단가	결정단가
5	지1층	근린생활시설	800,000	21	50	336,000	336,000
	1층	근린생활시설	1,200,000	21	50	504,000	504,000
	2~4층	주택	1,700,000	21	50	714,000	714,000
	5층	주택	1,300,000	21	50	546,000	546,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 원가법에 의한 건물가액

구분		면적	단가	건물가액
기호 5	지1층	49.7	336,000	16,699,200
	1층	63.24	504,000	31,872,960
	2~4층	178.83	714,000	127,684,620
	5층	31.95	546,000	17,444,700
합 계		323.72		193,701,480

4. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	114.2	14,500,000	1,655,900,000
	기호(2)	29.25	4,640,000	135,720,000
	기호(3)	29.25	4,640,000	135,720,000
	기호(4)	51.2	4,790,000	245,248,000
건물	기호(5)	293.1	-	193,701,480
합 계				2,366,289,480

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

거래사례비교법 등에 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.

나. 건물

IV. 3.에서 원가법으로 감정평가한 건물 감정평가액을 원용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 거래사례의 선정

거래 사례 #1	소재지	서울특별시 동작구 대방동 378- 32				
	구분	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격(원)
		용도		건물연면적 (㎡)	사용승인일	거래시점
	토지	2종일주	대	153.7	4,665,000	3,000,000,000
	건물	근린생활시설 및 다중주택		378.79	2020.07.02.	2023.04.27.
토지단가		{3,000,000,000 - (2,400,000×48/50×378.79)} ÷ 153.7 ≒ 13,800,000원/㎡				
토지특성		단독주택, 정방형, 평지, 소로각지				
건물구조		철근콘크리트구조				

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).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	기간	지가변동률	시점수정	비고
서울특별시 동작구 주거지역	2023.04.27.~ 2025.11.10.	6.437%	1.06437	거래사례 #1

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

【거래사례1 : 기호1】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【거래사례1 : 기호2,3】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	0.97	본건은 사례 대비 가로의 폭에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.320	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【거래사례1 : 기호4】

구분			격차율	비고
조건	항목	세부항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성	1.00	대체로 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 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 등 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 점면너비, 깊이, 형상 등	면적, 점면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	0.33	현황 '도로'임
격차율 계			0.330	

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	13,800,000	1.000	1.06437	1.000	1.000	14,688,306	14,700,000
2	13,800,000	1.000	1.06437	1.000	0.320	4,700,258	4,700,000
3	13,800,000	1.000	1.06437	1.000	0.320	4,700,258	4,700,000
4	13,800,000	1.000	1.06437	1.000	0.330	4,847,141	4,850,000

사. 거래사례기준법에 의한 토지가액

대상토지	토지(사정)면적	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)
기호(1)	114.2	14,700,000	1,678,740,000
기호(2)	29.25	4,700,000	137,475,000
기호(3)	29.25	4,700,000	137,475,000
기호(4)	51.2	4,850,000	248,320,000
합 계	223.9	-	2,202,010,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법 등에 의한 시산가액

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1)	114.2	14,700,000	1,678,740,000
	기호(2)	29.25	4,700,000	137,475,000
	기호(3)	29.25	4,700,000	137,475,000
	기호(4)	51.2	4,850,000	248,320,000
건물	기호(5)	323.72	-	193,701,480
합 계				2,395,711,480

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI

감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	2,172,588,000	2,202,010,000	-
건 물	193,701,480	193,701,480	원가법 적용
합 계	2,366,289,480	2,395,711,480	-

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 판단됨.

3. 감정평가액 결정

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	기호(1~4)	223.9	-	2,172,588,000
건물	기호(5)	323.72	-	193,701,480
합 계				2,366,289,480

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 동작구 대방동	411-3	대	제2종 일반주거지역	114.2	114.2	14,500,000	1,655,900,000	
2	동 소	411-10	대	제2종 일반주거지역	4 58.5x- 8	29.25	4,640,000	135,720,000	안인식 지분 현황 '도로'
3	동 소	411-15	대	제2종 일반주거지역	4 58.5x- 8	29.25	4,640,000	135,720,000	안인식 지분 현황 '도로'
4	동 소	411-27	도로	제2종 일반주거지역	51.2	51.2	4,790,000	245,248,000	지목 및 현황 '도로'
5	동 소 [도로명주소] 서울특별시 동작구 여의대방로 26길 52	411-2 위지상	근린생활 시설, 단독주택	벽돌구조 (철근)콘크리트 , 평스라브지붕 5층 지1 근린생활시설 1층 근린생활시설 2층 다가구주택 (2가구) 3층 다가구주택 (2가구) 4층 다가구주택 (1가구) 5층	49.7 63.24 59.59 59.59 59.65	49.7 63.24 178.83 31.95	336,000 504,000 714,000 546,000	16,699,200 31,872,960 127,684,620 17,444,700	관찰감가 800,000 × 21/50 관찰감가 1,200,000 × 21/50 관찰감가 1,700,000 × 21/50 관찰감가 1,300,000

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	
				다가구주택 (1가구)					× 21/50
	소 계							₩2,366,289,480	
	<제시외건물>								
㉠	서울특별시 동작구 대방동	411-3 위지상	저수조 (지층소재)	철근콘크리트조	(17.75)	17.75	336,000	5,964,000	관찰감가
㉡	동 소	411-3 위지상	주택 등 (2층소재)	벽돌조	(7.56)	7.56	426,000	3,220,560	관찰감가
㉢	동 소	411-3 위지상	발코니 (2층소재)	샤시조 벽체이용	(5)	5	120,000	600,000	관찰감가
㉣	동 소	411-3 위지상	발코니 (2층소재)	샤시조 벽체이용	(2.82)	2.82	160,000	451,200	관찰감가
㉤	동 소	411-3 위지상	주택 등 (3층소재)	벽돌조	(7.56)	7.56	426,000	3,220,560	관찰감가
㉥	동 소	411-3 위지상	발코니 (3층소재)	샤시조 벽체이용	(5)	5	120,000	600,000	관찰감가
㉦	동 소	411-3 위지상	발코니 (3층소재)	샤시조 벽체이용	(2.82)	2.82	160,000	451,200	관찰감가
㉧	동 소	411-3 위지상	주택 등 (4층소재)	벽돌조	(7.56)	7.56	426,000	3,220,560	관찰감가
㉨	동 소	411-3 위지상	발코니 (4층소재)	샤시조 벽체이용	(5)	5	120,000	600,000	관찰감가
㉩	동 소	411-3 위지상	발코니 (4층소재)	샤시조 벽체이용	(2.82)	2.82	160,000	451,200	관찰감가
㉪	동 소	411-3 위지상	보일러실 (5층소재)	샤시조 함석지붕	(0.28)	0.28	120,000	33,600	관찰감가

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	
	소 계 합 계							₩18,812,880 ₩2,385,102,360.-	
				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

서울특별시 동작구 대방동 소재 지하철 7호선 "보라매역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 각급 학교, 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 무난한 편임.

(2) 교통상황

본 건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 지하철 신림선·7호선 환승역인 "보라매역" 및 노선 버스정류장이 소재하여 제반 대중교통 이용여건은 양호한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

- 본 건 공히 인접도로 및 인접필지 대비 등고·평탄하고, 기호(1) 토지는 가장형 토지이며, 기호(2~4) 토지는 세장형 토지임.
- 본 건 기호(1)은 현황 건부지(근린생활시설 및 다가구주택)로, 기호(2~4)는 현황 '도로' 임.

(4) 인접 도로상태

본 건 기호(1) 토지 북측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4 공히, 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(2024-05-23), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>,

토지 감정평가요항표

(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
토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)((대상: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.))임. (6) 제시목록 외의 물건 없 음. (7) 공부와의 차이 본 건 기호 2,3은 공부상 지목 ‘대지’ 이나, 현황 ‘도로’ 임. (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 본 건 기호1 토지 지상에 본 건 기호5 건물과 별개로 ‘연와조 세멘와즙 단층 주택(56.53㎡)’ 의 건물 등기사항전부증명서가 존재하나, 현황 소재 불명임.		

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 본 건 건물 기호5는 벽돌구조 (철근)콘크리트, 평스라브지붕 지하1층/지상5층 건물로서, 외 벽 : 석재붙임 마감 등。 내 벽 : 페인팅, 벽지도배 및 타일붙임 마감 등 창 호 : 샷시 창호임. (2) 이용상태 본 건 건물 기호(가)는 단독주택으로 이용중임(내부구획 및 이용상황은 후첨 ‘내부구조도’ 참조). (3) 설비내역 기본적인 위생 및 급·배수설비 갖추었으며, 주택부분은 도시가스에 의한 난방설비 갖추었음. (4) 부합물 및 종물 후첨, 지적 및 건물개황도와 같이 부합물 및 종물(제시외 건물)이 소재하나, 본 건에 미치는 영향 미미함. (5) 공부와의 차이 본 건 기호5 건물 5층은 건축물대장상 주구조는 벽돌구조로, 현황은 철근콘크리트구조로 각 등재되어 있으나, 5층 일부는 판넬조 판넬지붕임.		

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

현장조사시 지하1층 및 1층 일부는 공실상태였으나, 건물 전체에 대한 정확한 임대내역은 미상임.

광역위치도

Page : 1



소재지

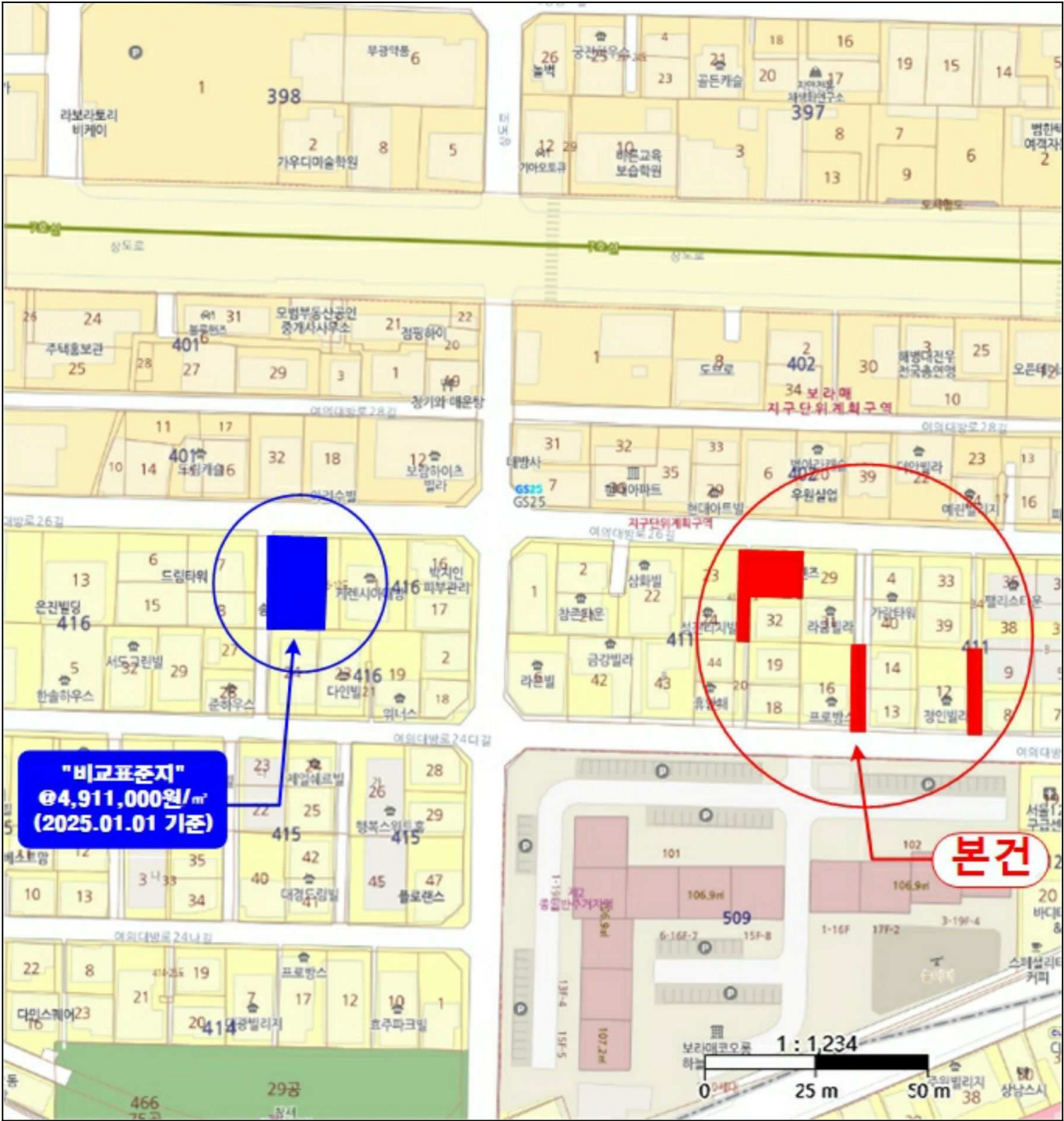
서울특별시 동작구 대방동 411-3외 3필지



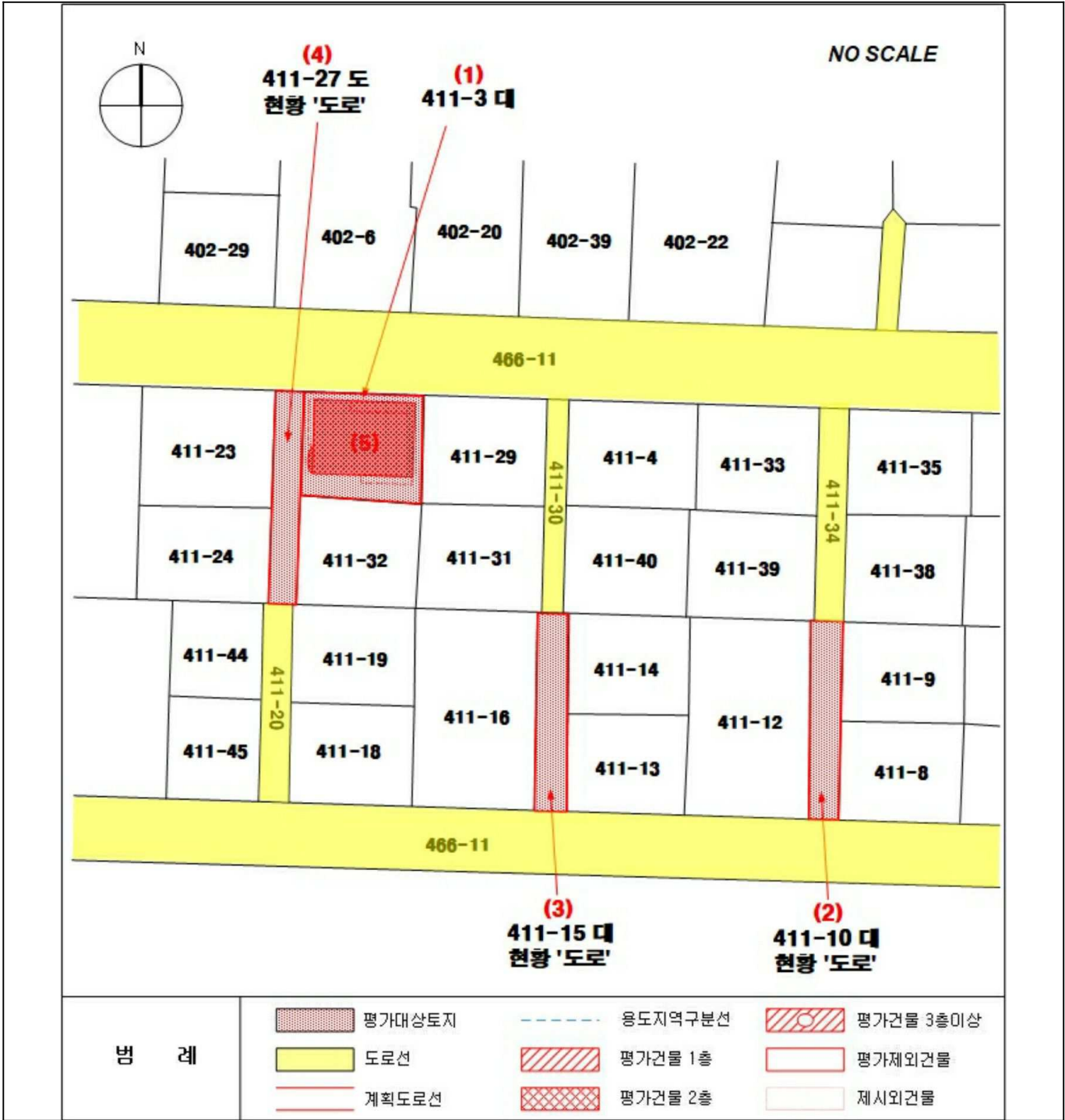
위 치 도



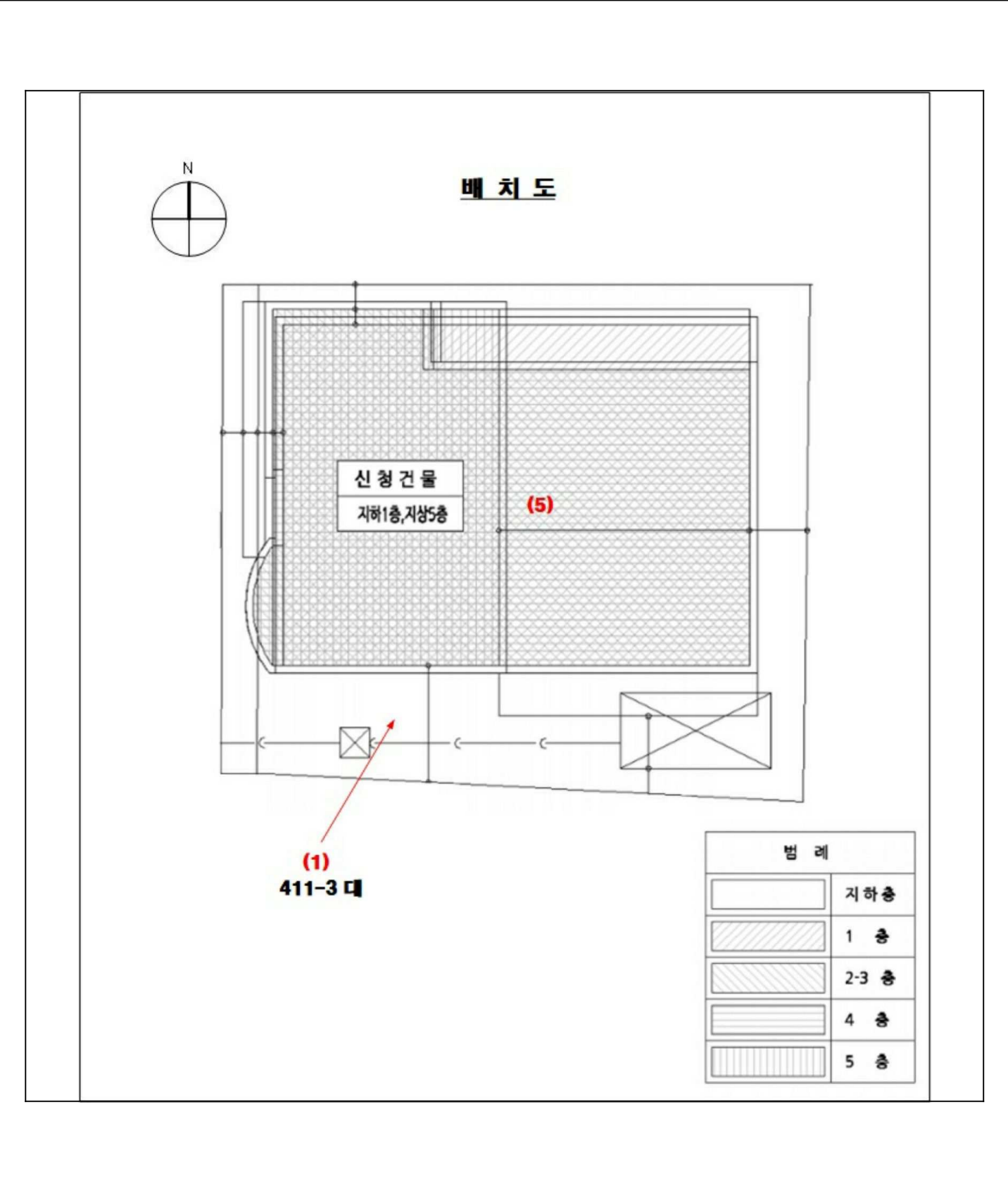
소 재 지 서울특별시 동작구 대방동 411-3외 3필지



지 적 도



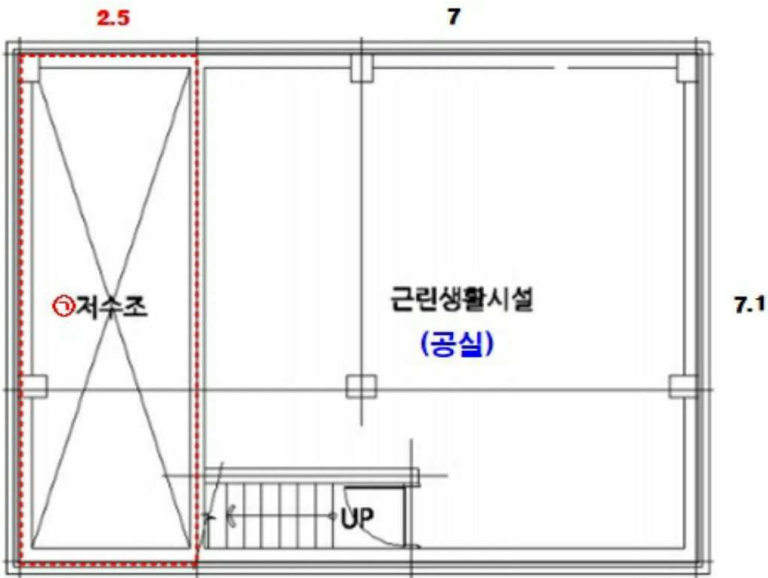
건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



NO SCALE



【 가호5 - 지1층 】

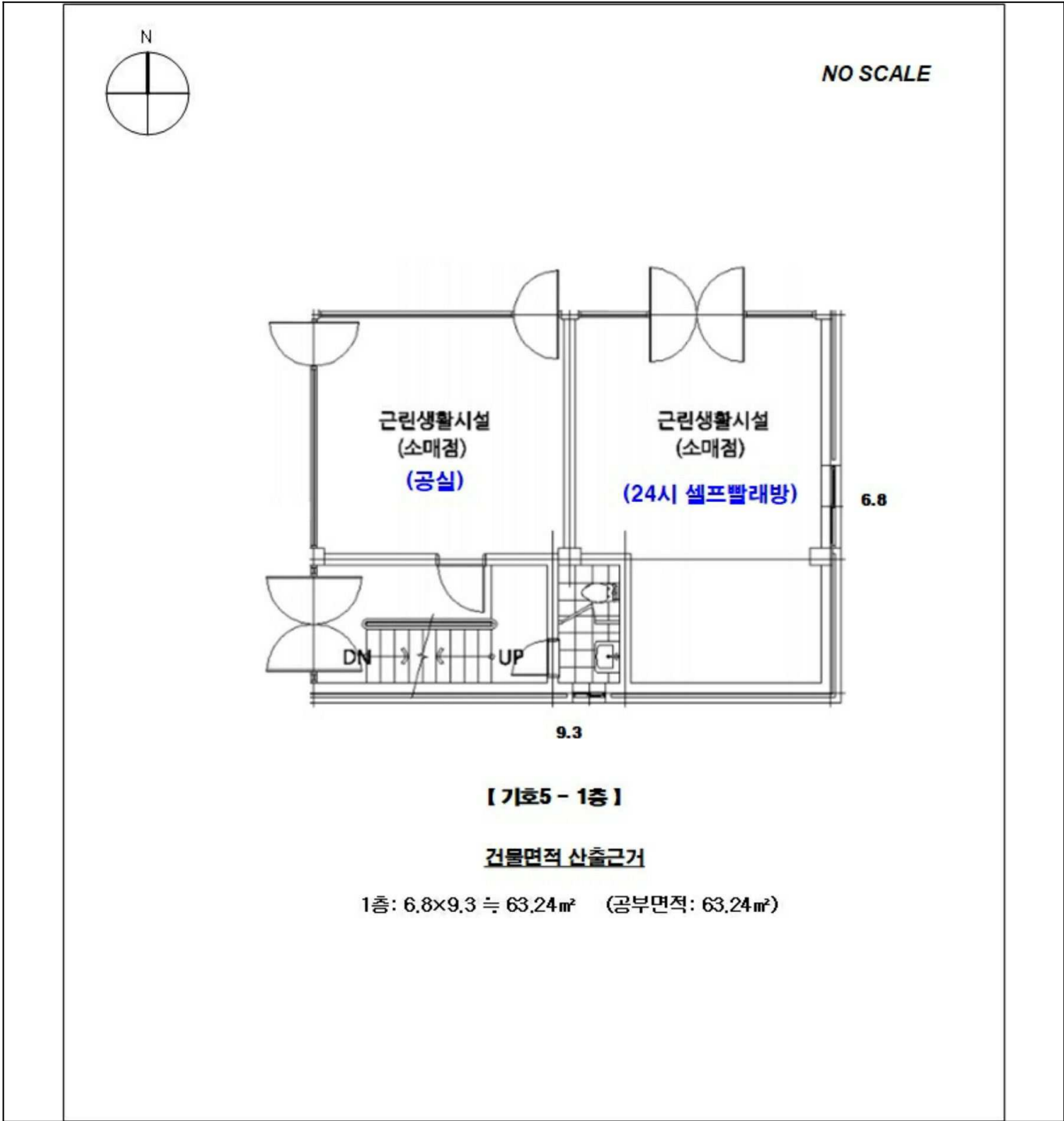
건물면적 산출근거

지1층: 7×7.1 ≒ 49.7㎡ (공부면적: 49.7㎡)

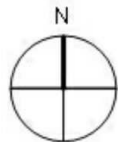
제시외 건물

㉠: 철근콘크리트조 지층 소재 약 17.75㎡ (저수조)

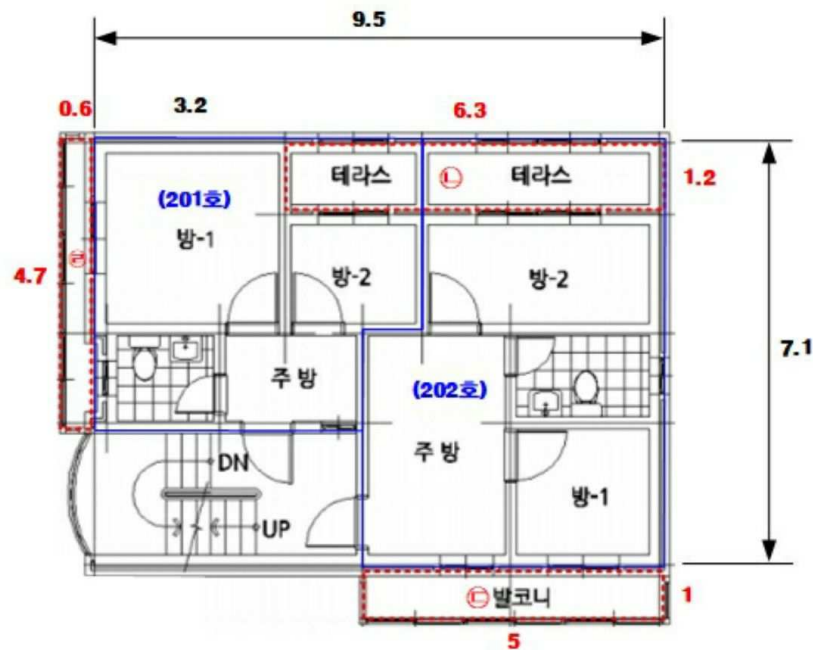
건 물 개 황 도



건 물 개 황 도



NO SCALE



【 기호5 - 2층 】

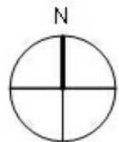
건물면적 산출근거

2층: $(9.5 \times 7.1) - (6.3 \times 1.2) \approx 59.89\text{m}^2$ (공부면적: 59.59m^2)

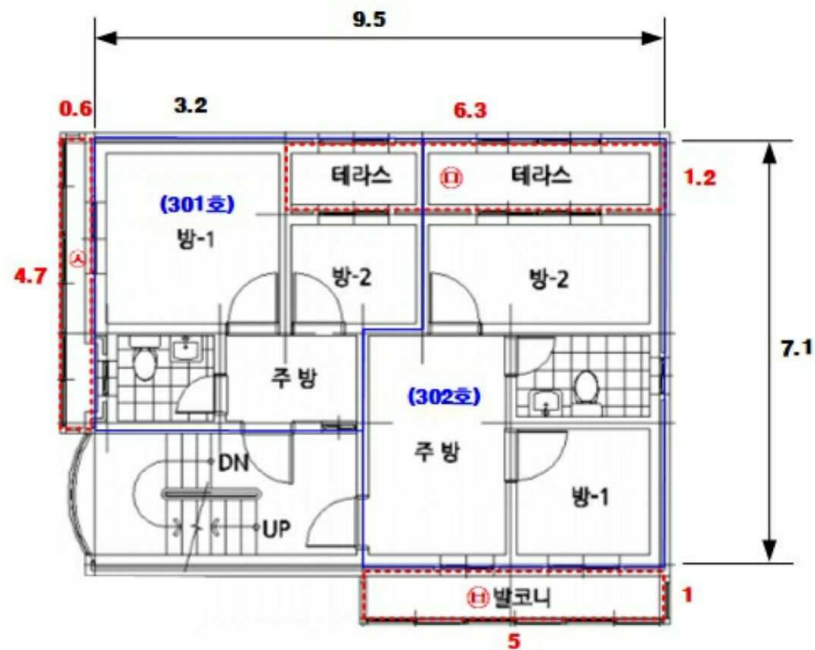
제시외 건물

- ㉠: 벽돌조 벽체이용 2층 소재 약 7.56m^2 (주택 등)
- ㉡: 샹시조 벽체이용 2층 소재 약 5m^2 (발코니)
- ㉢: 샹시조 벽체이용 2층 소재 약 2.82m^2 (발코니)

건 물 개 황 도



NO SCALE



【 기호5 - 3층 】

건물면적 산출근거

3층: $(9.5 \times 7.1) - (6.3 \times 1.2) \div 59.89\text{m}^2$ (공부면적: 59.59m^2)

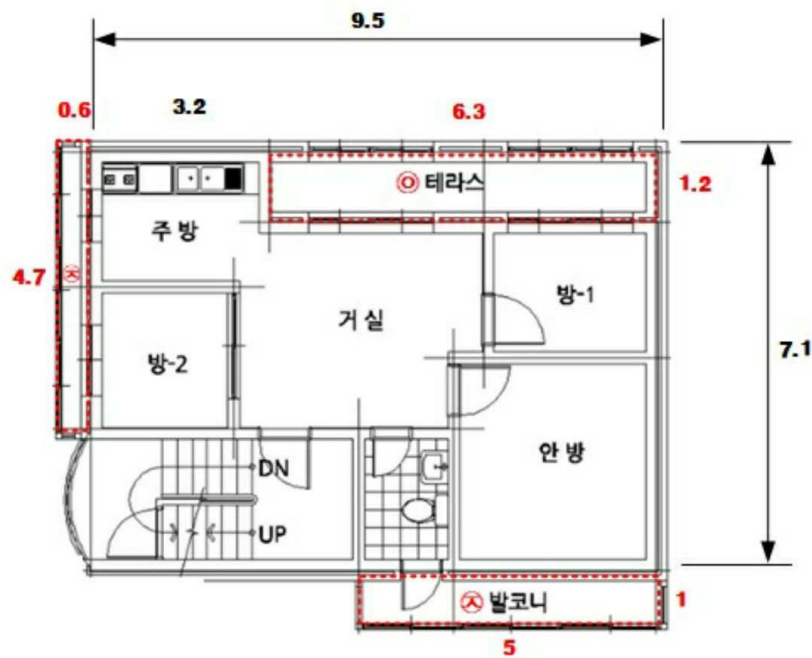
제시외 건물

- ⊙: 벽돌조 벽체이용 3층 소재 약 7.56m^2 (주택 등)
- ⊙: 샹시조 벽체이용 3층 소재 약 5m^2 (발코니)
- ⊙: 샹시조 벽체이용 3층 소재 약 2.82m^2 (발코니)

건 물 개 황 도



NO SCALE



【 기호5 - 4층 】

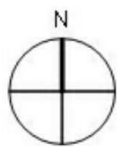
건물면적 산출근거

4층: $(9.5 \times 7.1) - (6.3 \times 1.2) \approx 59.89\text{m}^2$ (공부면적: 59.65m^2)

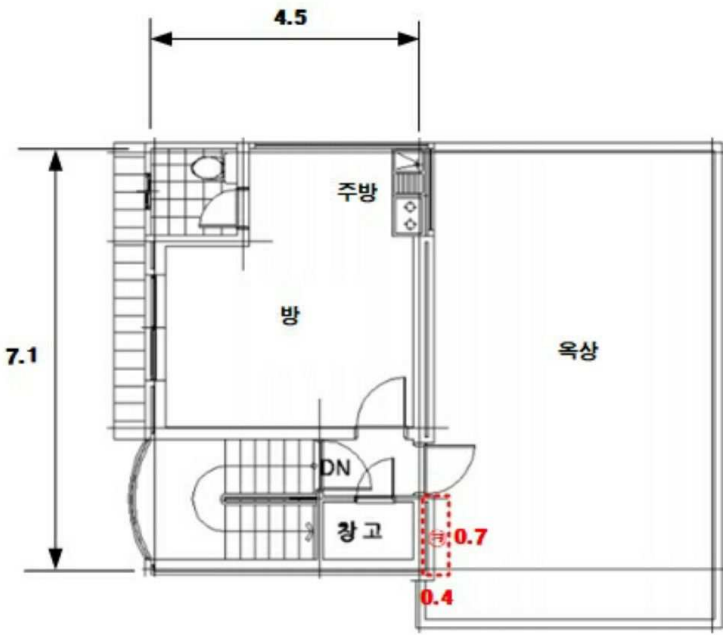
제시외 건물

- ⊙: 벽돌조 벽체이용 4층 소재 약 7.56m^2 (주택 등)
- ⊗: 사시조 벽체이용 4층 소재 약 5m^2 (발코니)
- ⊗: 사시조 벽체이용 4층 소재 약 2.82m^2 (발코니)

건 물 개 황 도



NO SCALE



【 기호5 - 5층 】

건물면적 산출근거

5층: 4.5×7.1 ≒ 31.95㎡ (공부면적: 31.95㎡)

제시외 건물

㉓: 사시조 함석지붕 5층 소재 약 0.28㎡ (보일러실)



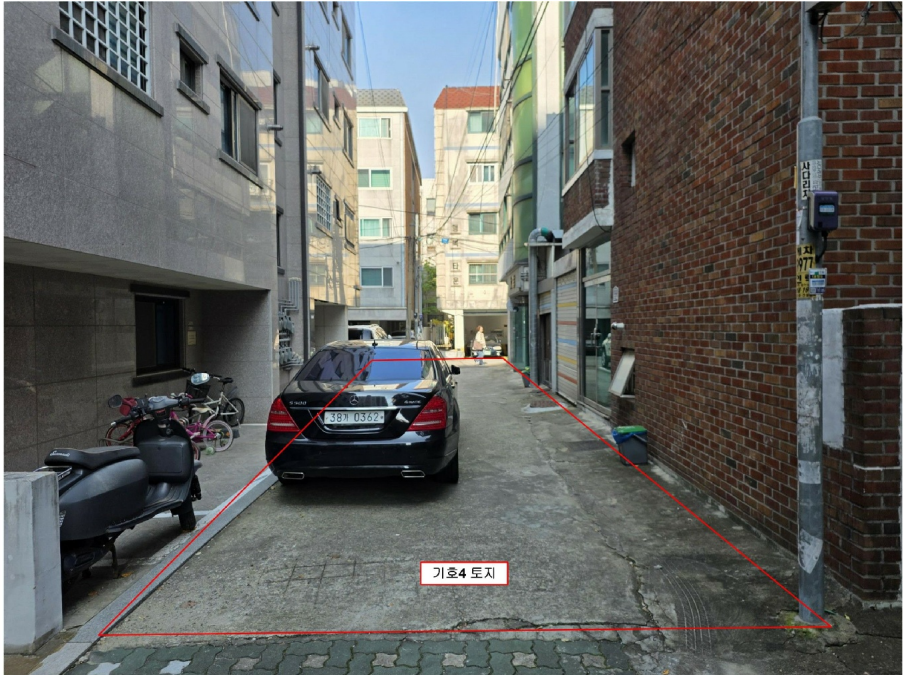
< (1,5)>



< (2) >



< (3) >



< (4)>



< 1>



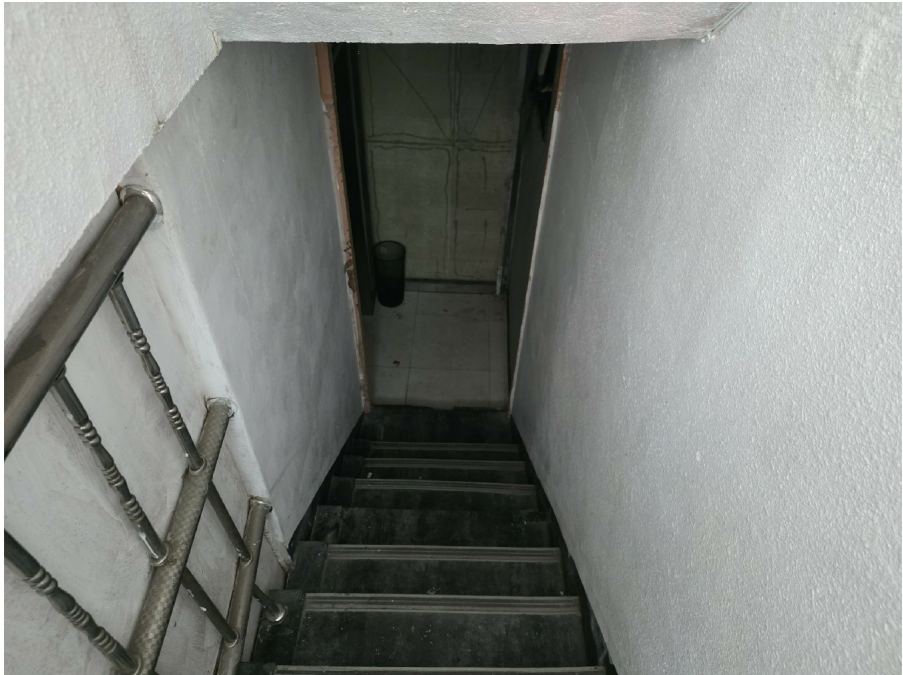
< 2 >



< 5 >



< 5 1 >



< 5 1 >



< 5 1 >



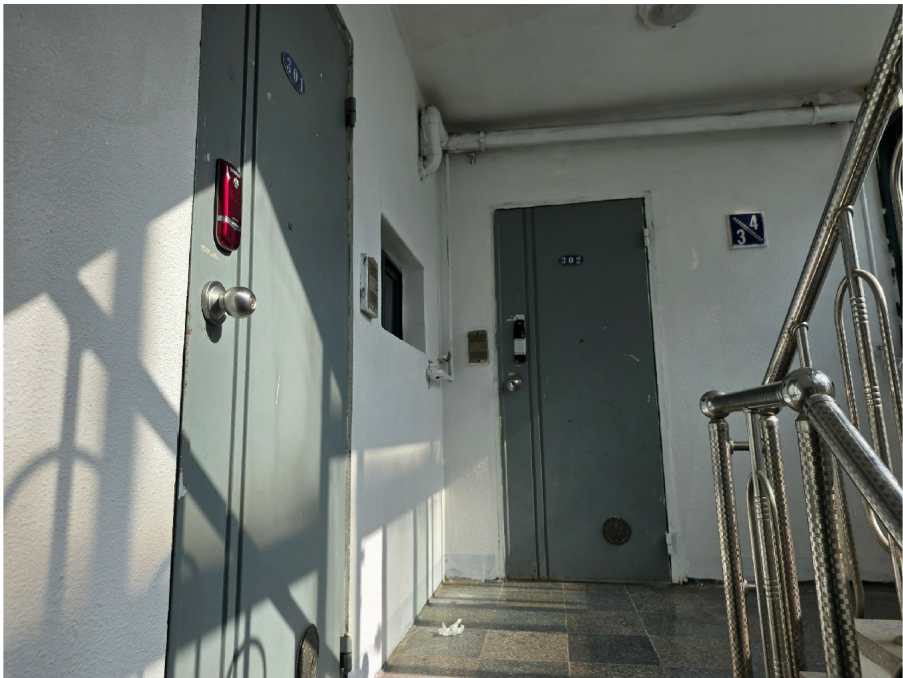
< 5 1 >



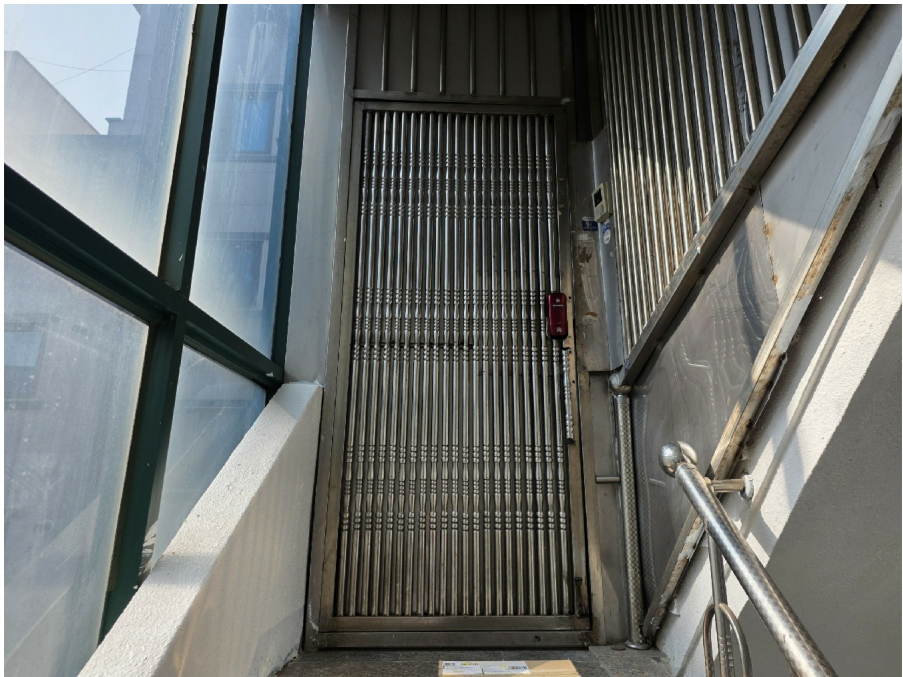
< 5 1 >



< 5 2 >



< 5 3 >



< 5 4 >



< 5 4 >



< 5 5 >



< 5 5 >



< 5 >



< , , >



< , , >



< , , >



<

>