

# 감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건명	망 이봉삼의 상속인 이효석 외 2명 소유물건(2024타경2662)
감정서번호	인서2407-2662

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

인서감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 상 훈

이 상 훈 

(인)

감정평가액	일백삼십이억삼천육백오만팔천사백삼십원정(₩13,236,058,430.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 이봉삼의 상속인 이효석 외 2명 (2024타경2662)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.16	2024.07.10 ~ 2024.07.16	2024.07.16	
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
	대	335.6	대	335.6	39,300,000	13,189,080,000
	건물	339.85	건물	339.85	-	46,798,430
	제시외건물	(6)	제시외건물	6	-	180,000
합 계					₩13,236,058,430	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강남구 역삼동 소재 지하철9호선 언주역 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

토지	소재지		지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)
	구분	주소							
	1	역삼동 609-10	대	335.6	상업 기타	제1종전용 주거지역	소로 각지	사다리 평지	10,710,000
건물	구조		면적(㎡)				층수	사용승인년도	
	2	연와조 스라브위 기와집	지층: 116.89(근린생활시설) 1층: 116.89(단독주택) 1층: 17.28(자동차관련시설(차고)) 2층: 88.79(단독주택)	2층	1982년 9월28일				

\*건물 중 자동차관련시설(차고) 17.28㎡의 경우 건축물대장상에는 등재되어 있으나 등기상에는 미등기 상태로, 건축물대장상 면적을 기준하였으며, 현황은 지층에 소재하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 평가조건

### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가의 조건

없 음.

## 4. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료날짜인 2024년 7월 16일임.

## 5. 감정평가방법

### 1). 토지의 평가

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법(공시지가기준법)을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 인근 거래사례, 평가사례 및 인근 유사 용도의 토지가격 수준 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준하여 대상토지의 현황에 맞게 시점

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.

### 2). 건물의 평가

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 건물 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 물건의 특성상 다른 감정평가 방법의 적용이 불합리 한 것으로 판단되어 다른 방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성의 검토는 생략하였습니다.

### 6. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 물건의 종류 및 수량 등 물건의 표시는 귀 제시목록에 의하였으며. 본건에 소재하는 제시외건물은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

본건의 이용상황 및 구조 등은 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 담보평가전례, 외부관찰 등에 의한 것으로 실제 사항과는 사실조회시 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격 산출근거

### 가. 주된 방법에 따른 산출내역(공시지가기준법)

#### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 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 적용하였음.

#### 2. 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	역삼동 627-9	대	400.7	상업용	제1종전용 주거지역	소로 한면	가장형 평지	10,860,000

##### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

- 서울특별시 강남구 주거지역 지가변동률 적용
- 산정구간: 24.01.01~24.07.16
- 구간지가변동률(2024.01.01 ~ 2024.05.31.) : 1.465%
- 구간지가변동률(2024.05.01 ~ 2024.05.31.) : 0.344%
- 시점수정치 산정:  $( 1 + 0.01465 ) * ( 1 + 0.00344 * 46/31 ) \approx 1.01983$
- ※2024년 6월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 5월 지가변동률을 연장 적용함.

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

### 5. 개별요인 비교

\*비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 공익시설과의 접근성
환경조건	자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타, 장래의 동향

\*개별요인 비교

본건	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 누계
1	가	1.00	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082

본건과 표준지는 동일한 가로에 소재하는 바 가로조건 동일, 본건이 교통시설과의 접근성 등 접근조건 다소 우세, 본건의 경우 형상 다소 열세하나, 각지로 획지조건 다소 우세, 그 외 제반 여건은 유사한 수준임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 요인의 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교 보정으로 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례(“2003다38207 판결(2004.05.14.선고)”, “2002두505판결(2003.07.25.선고)”), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.)등에 의거하여 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

#### (1) 인근 평가사례

구분	소재지 지번	지 목	면적 (㎡)	용도지역	평가금액 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
A	역삼동 614-**	대	363.8	제1종 전용주거	29,700,000	담보	2022 08.26	10,710,000
B	역삼동 610-**외	대	660.7	제1종 전용주거	29,700,000	담보	2024 03.19	8,736,000
C	역삼동 623-*	대	338.7	제1종 전용주거	29,720,000	시가 참고	2023 10.13	8,649,000

#### (2) 인근 거래사례

거래사례 D	소재지	역삼동 624-**				
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	2024년 개별 공시지가(원/㎡)	거래금액 (원)
		1종전주	대	314.0	7,748,000	8,100,000,000
	건물	건축물용도		면적(㎡)	사용승인일	거래시점
		근린생활시설		487.20	1996.09.25	2023.09.23
토지단가	건물가격: 1,800,000원/㎡ (재조달원가) x 23/50 (잔가율) x 487.20㎡ = 403,401,600원 토지단가: (8,100,000,000원-403,401,600원) / 314.0 ≒ 24,511,460, 원/㎡					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 비교사례의 선정

본건과 비교표준지가 위치하는 인근지역에 소재하며, 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 평가된 평가사례(B)를 비교사례로 선정하였음.

### (4) 사정보정

사례는 인근의 자가수준을 반영한 적정수준의 평가로 별도의 사정보정은 없음.(1.00)

### (5) 시점수정

-서울특별시 강남구 주거지역 지가변동을 적용

-산정구간: 24.03.19~24.07.16

-시점수정치 산정:  $( 1 + 0.00367 * 13/31 ) * ( 1 + 0.00377 ) * ( 1 + 0.00344 ) * ( 1 + 0.00344 * 46/31 ) \approx 1.01392$

### (6) 지역요인 비교

비교표준지와 동일지역 내에 소재하는 평가사례로서 지역요인은 동일한 것으로 판단 됨.(1.00)

### (7) 개별요인 비교(거래사례와 비교표준지의 비교)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1.10	1.05	1.00	0.95	1.00	1.10	1.207

\*비교표준지가 가로의 폭 등 가로조건 우세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 우세, 장래 동향 등 기타조건 우세, 각지여부 등 획지조건 다소 열세한 수준임.

### (8) 그 밖의 요인 보정치 산정

-산식

$\frac{\text{사례기준 표준지가액} : \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 기준시점가격} : \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$
--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-평가사례 기준 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 사례	구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정 단가	격차율 (①/②)
		공시지가 (원/㎡)						
A	비교사례 기준	29,700,000	1.000	1.01392	1.000	1.207	36,346,903	3.281
가	공시지가 기준	10,860,000	-	1.01983	-	-	11,075,354	

### (9) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기와 같이 보정치가 산정되었으며, 상기 산정된 보정치를 고려 본건 적용 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음. (3.280)

### 7. 주된 방법(공시지가 기준법)에 의한 시산가액

본건	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	10,860,000	1.01983	1.000	1.082	3.280	39,305,987	39,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

### 1. 거래사례 선정

거래사례 D	소재지	역삼동 624-**				
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	2024년 개별 공시지가(원/㎡)	거래금액 (원)
		1종전주	대	314.0	7,748,000	8,100,000,000
	건물	건축물용도		면적(㎡)	사용승인일	거래시점
		근린생활시설		487.20	1996.09.25	2023.09.23
토지단가	건물가격: 1,800,000원/㎡ (재조달원가) x 23/50 (잔가율) x 487.20㎡ = 403,401,600원 토지단가: (8,100,000,000원-403,401,600원)/ 314.0 ≒ 24,511,460, 원/㎡					

### 2. 사정보정

상기 거래사례의 경우 별도의 사정개입 없는 것으로 판단되는 바 별도의 보정은 없음.

### 3. 시점수정

- 서울특별시 강남구 주거지역 지가변동을 적용
- 산정구간: 23.09.23~24.07.16
- 시점수정치 산정:  $( 1 + 0.00265 * 8/30 ) * ( 1 + 0.00326 ) * ( 1 + 0.00250 ) * ( 1 + 0.00204 ) * ( 1 + 0.01465 ) * ( 1 + 0.00344 * 46/31 )$   
 $\approx 1.02853$

### 4. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

\*비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 공공 및 공익시설과의 접근성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타, 장래의 동향

\*개별요인 비교

본건	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 누계
1	1.15	1.20	1.00	1.03	1.00	1.10	1.564

가로의 폭, 계통의 연속성 등 가로조건 본건이 우세, 교통시설과의 접근성 등 접근조건 본건이 우세, 본건이 형상 등 다소 열세하나, 각지로 획지조건 다소 우세, 장래동향 등 기타 조건 우세한 수준임.

### 6. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

본건	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	24,511,460	1.000	1.02853	1.000	1.564	39,429,647	39,400,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법(공시지가기준법)을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방법(거래사례비교법)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법에 따른 시산가액을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

본건	주된 방법의 시산가액 (원/㎡) (공시지가 기준법)	다른 감정평가방법 시산가액(원/㎡) (거래사례비교법)	토지 감정평가액 결정 (원/㎡)
기호(1)	39,300,000	39,400,000	39,300,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가격의 산출근거

### 1. 건물가격 평가방법

본건 건물의 감정평가는 [감정평가에 관한규칙] 제15조 규정에 의거 기준시점 당시에 대상물건을 재조달 또는 재취득하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

### 2. 재조달원가 산정

본건 건물은 1982년 사용승인된 건물로 유사 건물의 재조달 가격을 참작하여 기준시점 본 건물의 재조달원가를 결정하고자 함.

#### (1) 표준단가(건물신축단가표 한국부동산원 2022년)

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반주택	조적조(연와) 슬래브위 시멘트기와잇기	1	1,938,000	45 (40~50)

#### (2) 본건 적용 재조달원가 결정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 경과년수, 시공의 정도, 관리수준, 유지보수 정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	1,2층	지층	차고 등
재조달원가(원/㎡)	1,800,000	1,200,000	900,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1,2층	1,800,000	45	4	4/45	160,000
지층	1,200,000	45	4	4/45	107,000
차고 등	900,000	45	4	4/45	80,000

# 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	
1	서울특별시 강남구 역삼동	609-10	대	제1종전용 주거지역	335.6	335.6	39,300,000	13,189,080,000	
2	"	609-10 위지상	주택	연와조 스라브위 기와집 2층					
				1층	116.89	116.89	160,000	18,702,400	
				2층	88.79	88.79	160,000	14,206,400	
				지하층	116.89	116.89	107,000	12,507,230	
				1층 차고	17.28	17.28	80,000	1,382,400	건축물대장 기준
	<b>소 계</b>							<b>₩13,235,878,430</b>	
ㄱ	제시외건물  서울특별시 강남구 역삼동	609-10 위지상	보일러실	샷시조 샷시지붕	(6)	6	30,000	180,000	
	<b>소 계</b>							<b>₩180,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩13,236,058,430.-</b>	
				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 강남구 역삼동 소재 지하철9호선 언주역 남서측 인근에 위치하고 있으며, 부근은 근린생활시설, 주택, 주상복합건물, 업무시설 등이 혼재하는 봉은사로와 논현로 후면지역으로 제반 주위환경은 양호함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철9호선 언주역이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형의 평지로서 주상용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 동측으로 로폭 8미터 내외, 남동측으로 로폭 6미터 내외 포장도로와 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종전용주거지역, 제2종일반주거지역(입안, 7층), 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

연와조 스라브위 기와집 2층건으로  
외벽: 치장벽돌 쌓기, 몰탈위 페인팅 등  
내벽: 벽지, 내장타일 등  
창호: 샷시창호.

## (2) 이용상태

단독주택 및 근린생활시설임.  
(후면 건물개황도 참조)

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비 등 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후면 건물개황도와 같이 제시외 건물(ㄱ)이 소재하고 있음.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대내역은 미상임.
- 2) 건물 중 자동차관련시설(차고) 17.28㎡의 경우 건축물대장상에는 등재되어 있으나

## 건물 감정평가요항표

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

등기상에는 미등기 상태로, 건축물대장상 면적을 기준하였으며, 현황은 지층에 소재하고 있음.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강남구 역삼동 609-10
-----	----------------------



# 위치도

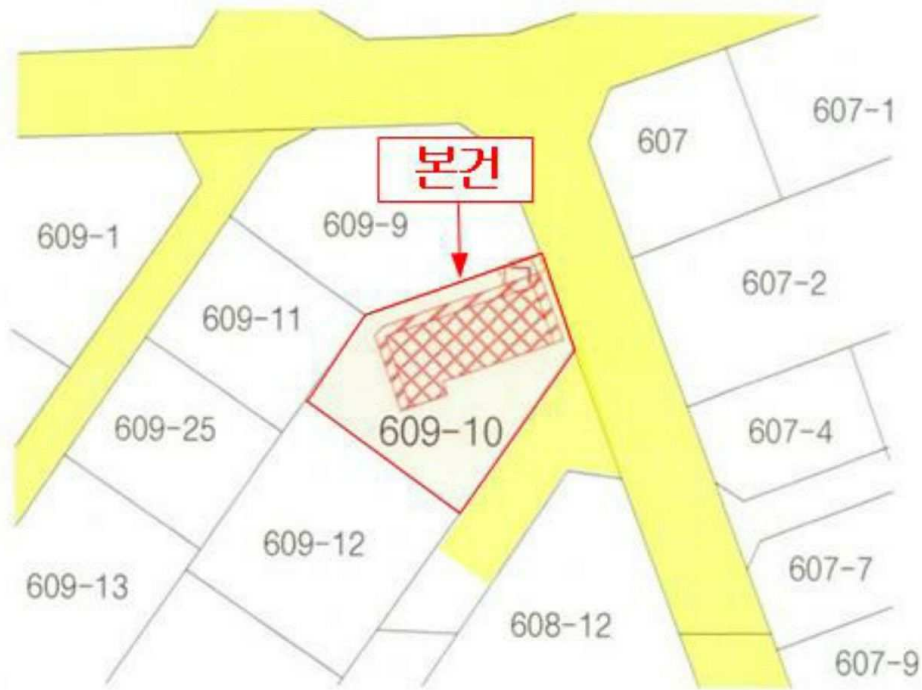


소재지	서울특별시 강남구 역삼동 609-10
-----	----------------------



# 지 적 도

No Scale



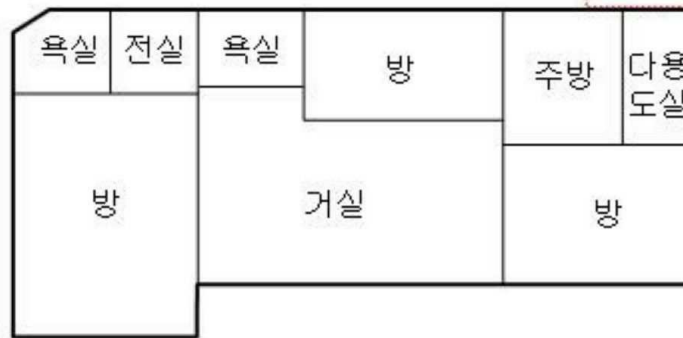
# 건물개황도

## <지층:134.17㎡>

지층의 등기상 면적은  
 116.89㎡이나 건목물대장상  
 1층에 소재하고 등기에는 없는  
 자동차관련시설(17.28㎡)이  
 현황은 지층에 소재하고 있음  
 $116.89㎡ + 17.28㎡ = 134.17㎡$



## <1층:116.89㎡>



## <2층:88.79㎡>



### <제시외건물>

(ㄱ)샷시조 샷시지붕(보일러실): 약 6㎡

\*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부 관측, 담보평가전례 등에 의한 것으로 실제사항과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람





