

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문중석 소유물건(2025타경100648)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

감정평가서번호: HJ250205-02-0001

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.

한주감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
임하주

# 임하주



감정평가액	이억오천팔백만원정 (₩258,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	문중석 (2025타경100648)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.06	2025.02.05 ~ 2025.02.06	2025.02.07

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	258,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩258,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "남강 중·고등학교" 서측 인근에 위치하는 "바벨 제2층 제 202호"에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상

#### (1) 전체 건물

소재지	서울특별시 관악구 신림동 624-14 외1필지 [도로명주소 : 서울특별시 관악구 난곡로34길 36-5(신림동)]				
건물명	바벨				
주용도	공동주택				
사용승인일	2020.11.16				
주구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕				
규 모	지상 6층				
설비현황	난방 설비	고정형 영상정보처리기기	위생 및 급배수설비	승강기	주차장
	○	○	○	○	○

#### (2) 본 건

기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 <sup>1)</sup> (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권비율	용 도
가	2/202	29.83	6.83	36.66	291분의 19.19	다세대주택 (도시형생활주택 단지형다세대)

<sup>1)</sup>집합건축물대장 전유부 공용부분 "주" 면적

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 등

본건에 대한 각종 자료분석 및 실지조사는 2025년 02월 05일 ~ 2025년 02월 06일에 실시하였으며, 감정평가 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일인 2025년 02월 06일임.

### 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
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 감정평가조건을 붙일 때에는 감정평가조건의 합리성, 적법성 및 실현가능성을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.
- ④ 감정평가법인등은 감정평가조건의 합리성, 적법성이 결여되거나 사실상 실현 불가능하다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임을 철회할 수 있다.

### 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

### 제9조(기본적 사항의 확정)

- ② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 근거하여 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 결정하였음.

#### 제5조(시장가치기준 원칙)

- ① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.
- ② 감정평가법인등은 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
  1. 법령에 다른 규정이 있는 경우
  2. 감정평가 의뢰인(이하 "의뢰인"이라 한다)이 요청하는 경우
  3. 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따라 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가할 때에는 다음 각 호의 사항을 검토해야 한다. 다만, 제2항제1호의 경우에는 그렇지 않다.
  1. 해당 시장가치 외의 가치의 성격과 특징
  2. 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성
- ④ 감정평가법인등은 시장가치 외의 가치를 기준으로 하는 감정평가의 합리성 및 적법성이 결여되었다고 판단할 때에는 의뢰를 거부하거나 수임(受任)을 철회할 수 있다.

### (2) 감정평가조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가의 방법

### (1) 개요

감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 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

### (2) 집합건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합참작하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 참고사항

- 본건의 호별 위치는 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분 등에 의거하여 확인하였음.
- 본건의 내부구조는 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등으로 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하여 표시하였으며, 마감자재 및 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 상황을 기준으로 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 유의바람.
- 본건은 구분소유 건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권은 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있으나, 귀 요청에 의거하여 건물 및 토지의 배분가액을 표시(한국부동산연구원 토지/건물 배분비율표)하였으며 이는 본건 제반 가치형성요인 변화 등에 따라 변동될 수 있는 바 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 산식

거래사례비교법에 의한 시산가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교치

#### (2) 인근 거래사례

구분	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
ㄱ	신림동 6**-5외	*/50*	다세대	36.62	265,000,000	7,236,483	2024.04.22
							2014.02.20
ㄴ	신림동 6**-37	*/30*	다세대	28.79	248,000,000	8,614,102	2024.09.13
							2019.06.26

※출처 : 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 비교사례의 선정

본건과 위치 및 물적유사성, 시점수정 가능성 등을 고려할 때 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 거래사례 "ㄴ"을 비교사례로 선정하였음.

### (4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임	1.000

### (5) 시점수정

본건 시점수정은 한국부동산원(R-ONE)에서 조사·발표하는 연립·다세대 매매가격지수를 적용하였음.

구분	시점수정치 (%)	기간	비 고
서울 강남지역 서남권	0.310	24.09.13 ~ 25.02.06	거래시점 : 2024.09.13, 2024년08월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.02.06, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함  2024.09.13 매매 가격지수 (적용:2024년08월) : 96.7 2025.02.06 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 97.0 시점수정치 : $97.0/96.7 \approx 1.00310$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (6) 가치형성요인 비교

조건	세부항목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관) 등	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 층 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형/중형/소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식 등) 등	1.00	대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별/라인별), 전유부분의 면적, 내부 평면방식(베이 등), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
	가치형성요인 비교치(누계)	1.000	-

### (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

구분	사례단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	8,614,102	1.000	1.00310	1.000	8,640,806	29.83	258,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준 (원/전유부분 m <sup>2</sup> )	비고
인근 유사 부동산	7,000,000 ~ 9,000,000	위치 및 규모, 사용승인일자, 세대수, 층별 효용 등에 의거 가격 증화 발생

## 3. 인근 평가전례

구분	소재지	층/호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	평가단가 (원/전유m <sup>2</sup> )	평가목적
							기준시점
①	신림동 ***-4	2/203	다세대	29.83	262,000,000	8,783,104	사용승인
							법원경매
							2024.09.19
②	신림동 ***-1*	3/301	다세대	27.66	261,000,000	9,436,009	사용승인
							법원경매
							2024.10.01
③	신림동 *24-4	4/401	다세대	27.66	234,000,000	8,459,870	사용승인
							법원경매
							2025.01.15
							2020.11.16

※출처 : 한국감정평가사협회

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 서울특별시 관악구 용도별 매각통계(2024.01 ~ 2025.01)

물건용도	경매건수	매각건수	감정가(단위:원)	매각가(단위:원)	매각율	매각가율
아파트	227	76	43,728,800,000	36,910,851,008	33.5%	84.4%
단독주택,다가구주택	단독주택	72	37,793,033,350	30,902,048,464	27.8%	81.8%
	다가구주택	68	24,226,546,660	18,378,219,776	22.1%	75.9%
	겸용	2	3,704,431,840	3,350,806,777	100%	90.5%
	소계	142	65,724,011,850	52,631,075,017	26.1%	80.1%
연립주택,다세대	1,214	264	87,709,219,720	67,853,032,486	21.7%	77.4%
대지,임야,전답	대지	49	26,879,469,400	12,666,710,888	16.3%	47.1%
	임야	25	3,950,334,000	857,890,000	4%	21.7%
	소계	74	30,829,803,400	13,524,600,888	12.2%	43.9%
상가,오피스텔,근린시설	상가	11	479,000,000	343,800,000	27.3%	71.8%
	오피스텔	151	14,944,578,300	12,384,193,151	17.2%	82.9%
	근린시설	102	18,466,007,480	13,569,159,990	22.5%	73.5%
	겸용	5	242,000,000	101,666,000	20%	42%
	소계	269	34,131,585,780	26,398,819,141	19.7%	77.3%
전체	1,926	439	262,123,420,750	197,318,378,540	22.8%	75.3%

※출처 : 대한민국 법원 법원경매정보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 및 평가 목적 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 <sup>1)</sup> (m <sup>2</sup> )	공급면적 (m <sup>2</sup> )	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
2/202	29.83	6.83	36.66	258,000,000	258,000,000
결정의견	본건 평가목적 및 유사부동사의 가격수준, 인근 평가선례 및 실거래가격 등 참고가격자료를 종합하여 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.				

<sup>1)</sup>집합건축물대장 전유부 공용부분 "주" 면적

### 2. 기타 참고사항

-

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	서울특별시 관악구 신림동  [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로34길 36-5	624-14, 624-15 바벨	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층						
							1층	96.6		
							(연면적제외)			
							1층	18.6		
							(연면적제외)			
							1층	16.93		
							2층	132.13		
							3층	132.13		
							4층	119.94		
							5층	77.74		
							6층	77.07		
		옥탑1층 (연면적제외)	22.95							
가	"	624-14	대	제2종일반주거지역	149					
2	"	624-15	대	제2종일반주거지역	142					
			(내)	철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.83	29.83	258,000,000	비준가액 (공용면적 6.83㎡ 포함)		
			1,2소유권대지권	19.19						
				291x--- 291	19.19					
<b>합 계</b>							<b>₩258,000,000.-</b>			
					이 하	여 백				

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
180,600,000  
77,400,000

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "남강중고등학교" 서측인근에 위치하고, 주변은 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건물 중 제2층 제202호로서,  
(사용승인일 : 2020.11.16)  
외벽은 석재붙임 마감 등  
창호는 샷시창호 등 임.

## (4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택 단지형다세대)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 주차장 등을 갖추고 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인근지 대비 등고평탄한 2필 일단의 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 서측으로 노폭 약 5m 내외의 포장도로와 각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,기호2 공히,  
도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

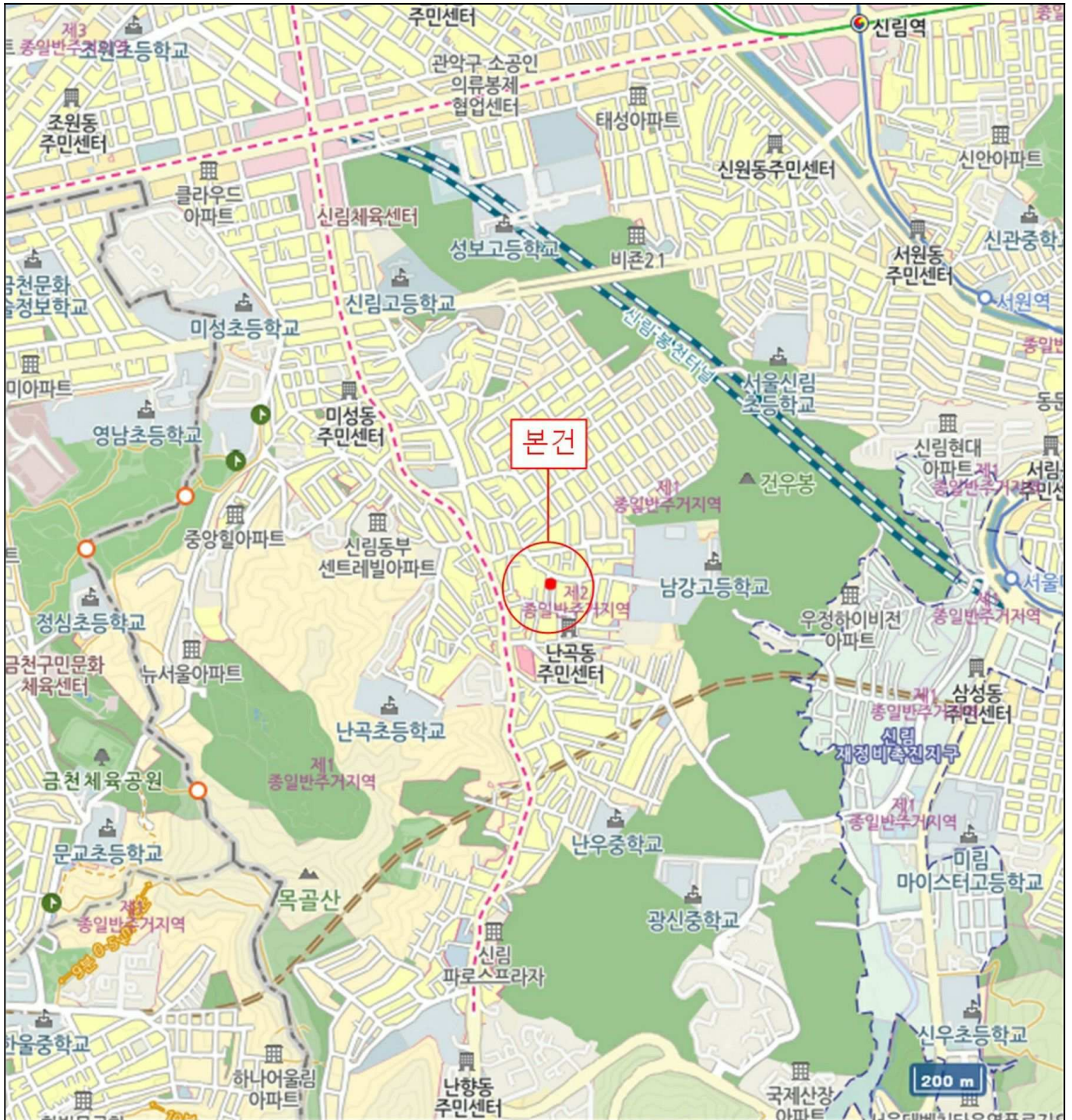
(1)임대관계  
미상임

(2)기타  
-

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 624-14외1필지 바벨 2층 202호
-----	-------------------------------------

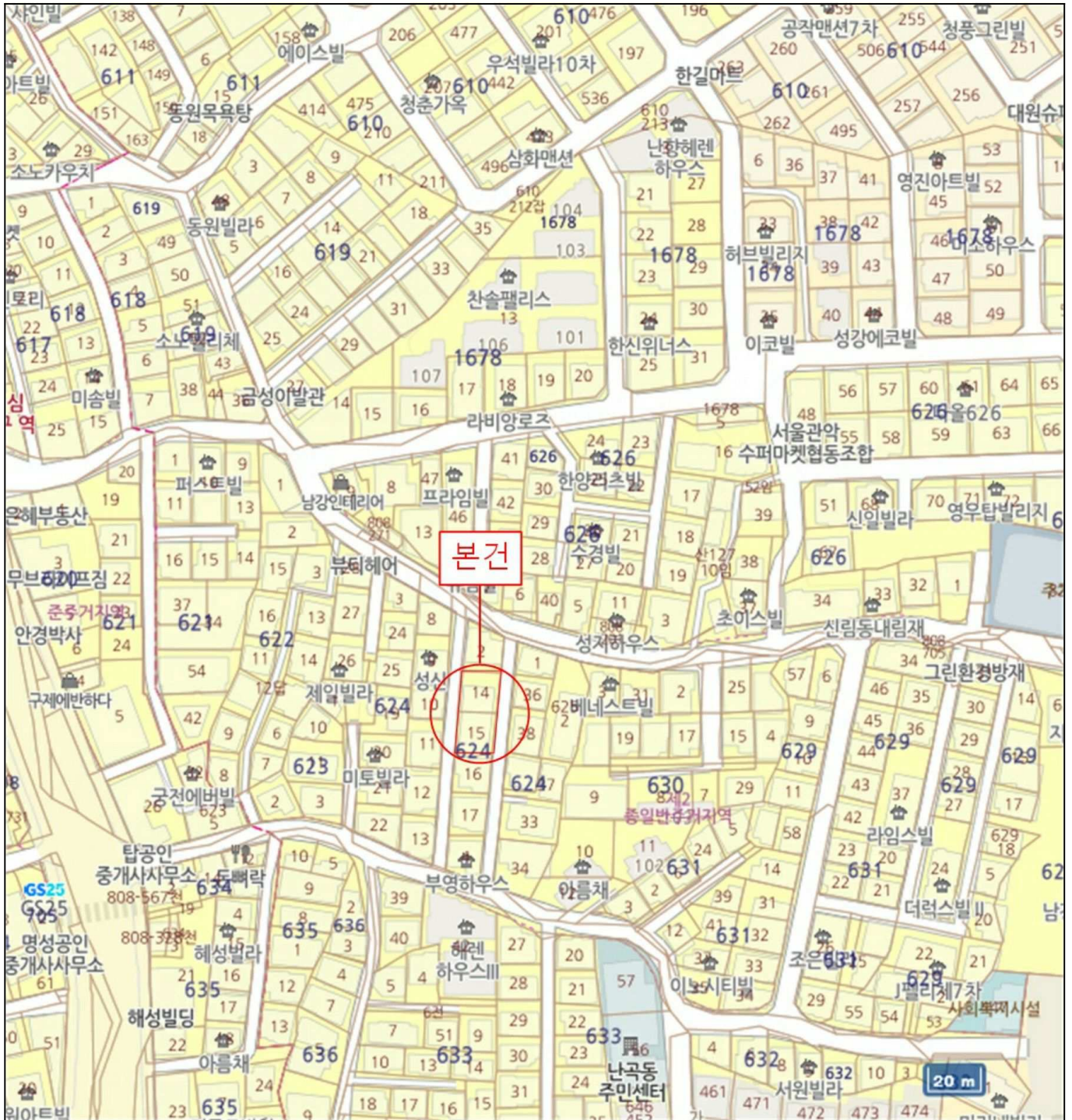


# 위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 624-14외1필지 바벨 2층 202호



# 호별배치 및 내부구조도



<제2층 호별배치도>



<제2층 제202호 내부구조도>

※건축물대장상 현황도면에 의거 표시하였는바 경매참여시 유의바람.





