

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 망 김영순 상속재산의 파산관재인  
변호사 서도화  
소유물건(2024타경100053)

의뢰인: 서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙

감정평가서번호: s20240126-05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

신성감정평가사사무소

## (토지 및 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신성아

감정평가액	삼십억오천사백삼십칠만일천칠백오십원정 (₩3,054,371,750.-)					
의뢰인	서울북부지방법원 사법보좌관 이현숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울북부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	망 김영준 상속재산의 파산관재인 변호사 서도화 (2024타경100053)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.01.31	2024.01.30 ~ 2024.01.31	2024. 02. 01	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	481	토지	241.435	11,830,000	2,856,176,050
	건물	1 1,693.35x- 5	건물	338.67	-	188,591,700
	제시외건물	1 (137.15)x- 5	제시외건물	27.44	-	9,604,000
합계					₩3,054,371,750	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 성북구 안암동5가 소재 “고려대학교” 남동측에 인접하여 위치하는 부동산으로 서울북부지방법원 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 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, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.01.31을 기준시점으로 결정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.01.31일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

### 5. 기타 참고사항

가. 본건 토지(기호1,2,3,5,7)의 위치확인은 지적도 및 현장조사시 목적에 의한 것으로 정확한 지적경계 및 면적은 측량 등이 요구되는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

- 나. 본건 토지 기호1,2,3,5,7은 일단지이므로 일괄감정평가하되, 기호7 토지는 공유부동산(망 김영준외 수인)으로서 공유지분별 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 평가한 후 지분 비율에 의거하여 산정하였음.
- 다. 본건 건물(기호4)은 공유부동산(망 김영준외 수인)으로서 공유지분별 위치가 특정되지 않아 전체면적을 기준으로 평가한 후 지분비율에 의거하여 산정하였음.
- 라. 귀 제시목록 중 기호6, 기호8은 소재불명으로 평가외 하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.
- 마. 본건 건물(기호4)의 일부는 폐문 및 이해관계인의 부재로 일반건축물대장 상 건축물현황도 및 외부관찰 및 평가전례 등을 참고 하여 도시하였는 바 실제와 다소 상이 할 수 있으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 바. 제시외 건물(ㄱ~ㄷ)은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

---

## II. 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가 방법

#### 가. 평가방식

- 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

#### 나. 토지

##### 1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

##### 2) 적용 평가 방법

(1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지 감정평가액 산출

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 수 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 나. 대상 토지 개요

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	성북구 안암동5가 133-23	대	14	주상용	제3종 일반주거 지역	세로 (가)	부정형 평지	일단지
2	성북구 안암동5가 133-24	대	18	주상용	제3종 일반주거 지역	세로 (가)	부정형 평지	일단지
3	성북구 안암동5가 136-44	대	6	주상용	제3종 일반주거 지역	세로 (가)	부정형 평지	일단지
5	성북구 안암동5가 136-8	대	145	주상용	제3종 일반주거 지역	세로 (가)	부정형 평지	일단지
7	성북구 안암동5가 136-19	대	336	주상용	제3종 일반주거 지역	세로 (가)	부정형 평지	일단지 (망 김영준지분 23분의4 전부)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 비교표준지 선정

#### (1) 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 면적 및 접면도로 등이 같거나 비슷한 상기 비교표준지를 선정함.

#### (2) 비교표준지 선정

[ 공시기준일 : 2024.01.01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	성북구 안암동5가 136-14	대	145	주상용	3종일반 주거지역	세각 (가)	세장형 평지	6,373,000

### 라. 시점수정

#### (1) 시점수정방법

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 군 구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음.

#### (2) 시점수정치 산정

[서울특별시 성북구]

기 간	용도지역	변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.01.31	주거지역	0.185% (1.00185)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 ( 1 + 0.00185 * 31/31 ) ≒ 1.00185

※ 2024년 1월 이후 지가변동률이 미고시되어 2023년 12월 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.000)

## 바. 개별요인 비교

개별요인			격차율	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근대중교통시설과의 거리	0.98	상가와의 거리 및 편의성등에서 다소 열세함.
		상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원 관공서등과의 거리		
환경 조건	일조등, 자연환경	일조, 조망, 경관	1.00	대체로 유사함.
	인근환경	혐오시설, 위험시설유무		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.96	형상 등에서 표준지대비 다소 열세함
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.00	대체로 유사함.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
격차율 계			0.941	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 사. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### (2) 관련 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

$$\begin{aligned} \text{격차율} &= \frac{\text{기준시점의 비교사례를 기준한 비교표준지 가격}}{\text{기준시점의 비교표준지 가격}} \\ &= \frac{\text{비교사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (4) 평가선례 및 거래사례

#### □ 평가선례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기 호	평가 목적	기준 시점	소재지	용도지역	지 목	도로조건 형상	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)
				이용상황				
a	담보	22.12.05	성북구 안암동5가 134-17	3종일주	대	세로(가) 세장형	314	11,700,000
				주상용				
b	담보	23.03.31	성북구 안암동5가 111-12	3종일주	대	세각(가) 가장형	162	11,300,000
				단독주택				

#### □ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	기준 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	거래가격
			이용상황	건물			사용승인일
c	22.06 .18	안암동5가 102-35	2종일주	대	205	11,620,000	2,600,000,000
			다가구 주택	건물	469.44	-	1994.02.12
			건물구조 및 용도: 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 토지배분단가 : $(2,600,000,000 - @1,100,000\text{원} \times 21/50 \times 469.44) \div 205\text{㎡} \approx @11,620,000\text{원}$				
d	22.06 .20	안암동5가 134-70	3 일주	대	188	15,260,000	2,980,000,000
			상업용	건물	396.78	-	1987.09.28
			건물구조 및 용도: 철근콘크리트조 지상3층/지하1층 토지배분단가 : $(2,980,000,000 - @1,000,000\text{원} \times 14/50 \times 396.78) \div 205\text{㎡} \approx @15,260,000\text{원}$				

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 비교사례기준 비교표준지 단가

선정사례 기호*1)	사례단가 (원/㎡)	시점수정*2)	지역요인*3)	개별요인*4)	산출단가 (원/㎡)
비교사례(a)	11,700,000	1.00218	1.00	1.07	12,546,291

\*1) 선정사유

- ① 비교표준지의 인근지역 내에 위치함.
- ② 비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항 등이 같거나 유사함.
- ③ 비교표준지와 지목, 실제 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사함.

\*2) 서울시 성북구 지가변동률

선정 사례	용도 지역	기 간	변동률(%)	비 고
비교 사례 (a)	주거 지역	2022.12.05 ~ 2024.01.31	<b>0.218%</b> <b>(1.00218)</b>	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.261
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.261		
				2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.185
				$(1 - 0.00261 * 27/31) * (1 + 0.00261 * 31/31)$ $= 1.00218$

\*3) 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\*4) 개별요인

개별요인		격차율	비고
조건	항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대체로 유사함.
접근조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	1.07	상가와의 접근성등에서 다소 우세함.
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	1.00	대체로 유사함.
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로상태	1.00	대체로 유사함.
행정조건	행정상의 규제정도 기타규제	1.00	대체로 유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
<b>격차율</b>		<b>1.07</b>	

(나) 기준시점의 비교표준지 단가

비교표준지 일련번호	공시지가(원/㎡)	시점수정*1)	산정단가(원/㎡)
A	6,373,000	1.00185	6,384,790

\*1) 시점수정치는 “IV. 1. 라. 시점수정” 참조.

(다) 격차율 산출

비교표준지	비교사례 기준 비교표준지 단가	기준시점의 비교표준지 단가	격차율
A	12,546,291	6,384,790	1.97

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준을 고려하여 비교표준지A의 그 밖의 요인 보정치를 97% 상향 보정함. **(1.97)**

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,373,000	1.00182	1.000	0.941	1.97	11,835,577	11,830,000

(2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	소재지	공부상 면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/ ㎡)	시산가액(원)	비고
1	안암동5가 133-23	14	14	11,830,000	165,620,000	일단지
2	안암동5가 133-24	18	18	11,830,000	212,940,000	일단지
3	안암동5가 136-44	6	6	11,830,000	70,980,000	일단지
5	안암동5가 136-8	145	145	11,830,000	1,715,350,000	일단지
7	안암동5가 136-19	336	58.435 <sup>1)</sup>	11,830,000	691,286,050	일단지

1) 기호 7 : 매각지분 땅 김영준(공유자) 지분 23분의 4 전부

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 나. 비교사례 선정

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례#c>를 비교사례로 선정함.

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기 호	기준 시점	소재지	용도지역	토지	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	거래가격
			이용상황	건물			사용승인일
c	22.06 .18	안암동5 가 102-35	2종일주	대	205	11,620,000	2,600,000,000
			다가구 주택	건물	469.44	-	1994.02.12
건물구조 및 용도: 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 토지배분단가 : $(2,600,000,000 - 1,100,000,000) \div 21 \div 50 \div 469.44 \div 205 \text{㎡} \approx @11,620,000 \text{원}$							

### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

### 라. 시점수정

#### (1) 시점수정방법

시점수정은 표준지 공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영하지 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사 발표하는 비교표준지가 소재하는 시 군 구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정하였음.

(2) 시점수정치 산정

[서울특별시 성북구]

기호	기 간	용도지역	변동률(%)	비 고
1	2022.06.18 ~ 2024.01.31	주거지역	0.550% (1.00550)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.364
				2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.352
				2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.308
				2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.040
				2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.118
				2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.373
				2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.261
				2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.261
				2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.185

※ 2024년 1월 이후 지가변동률이 미고시되어 2023년 12월 지가변동률을 연장 적용함

마. 지역요인

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 개별요인 비교

개별요인			격차율	내용
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성	인근대중교통시설과의 거리	1.00	대체로 유사함.
		상가와의 거리 및 편의성		
환경 조건	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원 병원 관공서등과의 거리	1.00	대체로 유사함.
		일조등, 자연환경		
획지 조건	일조등, 자연환경	일조, 조망, 경관	1.00	대체로 유사함.
		인근환경		
행정적 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.96	형상 등에서 다소 열세함.
		접면도로상태		
행정적 조건	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지	1.07	용도지역 등에서 다소 우세함.
		조장의 정도, 규제의 정도		
기타 조건	행정상의 규제정도	기타규제	1.00	대체로 유사함.
		장래의 동향		
기타 조건	기타	기타	1.00	대체로 유사함.
		기타		
<b>격차율 계</b>			<b>1.027</b>	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

(1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,620,000	1.000	1.00550	1.000	1.027	11,999,375	12,000,000

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡) <sup>2)</sup>	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1,2,3,5,7	241.435	12,000,000	2,897,220,000	-

### 3. 시산가액 조정

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됨

나. 토지 감정평가액 결정

기호	사정면적 <sup>3)</sup> (㎡)	공시지가기준법 적용단가(원/㎡)	거래사례비교법 적용단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	토지가액(원)
1,2,3,5,7	241.435	11,830,000	12,000,000	11,830,000	2,856,176,050

2) 기호1,2,3,5,7 일단지 면적이며 이중 기호7은 매각지분 땅 김영준(공유자) 지분 23분의 4 전부임.

3) 기호1,2,3,5,7 일단지 면적이며 이중 기호7은 매각지분 땅 김영준(공유자) 지분 23분의 4 전부임.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 건물가격 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하였음.

### 2. 대상 건물 개요

소재지	서울특별시 성북구 안암동5가 136-8외 4필지			
기호 4	구조/규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	사용승인일	2002.09.03
	이용상황	제2종근린생활시설, 소매점, 다가구용단독주택	면적	지1층 : 320.1㎡ 1층 : 147.21㎡ 2층 : 285.53㎡ 3층 : 270.33㎡ 4층 : 253.13㎡ 5층 : 229.08㎡ 6층 : 187.98㎡

- ※ 위 사항은 건축물대장 상의 내역임
- ※ 기호6, 기호8은 소재불명임.
- ※ 매각지분 망 김영준(공유자) 지분 5분의 1 전부.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국감정원 발행 건물신축단가표, 2022년]

분류번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용 년수
1-5-5-9	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,329,000	50 (45-55)
2-5-5-9	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	3	1,148,000	50 (45-55)
3-1-5-9	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,069,000	50 (45-55)

나. 적용 재조달원가

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 설계 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정함.

구분		재조달원가(원/㎡)
기호4	지하 1층	700,000
	지상 1~2층	950,000
	지상 3~6층	1,050,000

## 3. 적용단가의 산정(감가수정)

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달 원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화 하는 작업을 말하여, 본건은 정액법을 사용하여 건물단가를 산정하되 관리 및 수선상태를 감안하여 관찰감가를 적용하여 건물단가를 산정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 호	구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효			
4	지하 1층	700,000	50	21	21	29/50	410,000	
	지상 1~2층	950,000	50	21	21	29/50	550,000	
	지상 3~6층	1,050,000	50	21	21	29/50	610,000	

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수    잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

#### 4. 건물가격 결정

기 호	구 분	전체면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액(원)
4	지하 1층	320.10	64.02	410,000	26,248,200
	지상 1~2층	432.74	86.55	550,000	47,602,500
	지상 3~6층	940.52	188.10	610,000	114,741,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## VI. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

구분	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
토지	1,2,3,5,7	241.4354 <sup>4)</sup>	11,830,000	2,856,176,050	일단지
건물	4	64.02	410,000	26,248,200	매각지분 망 김영준 (공유자) 지분 5분의 1전부
		86.55	550,000	47,602,500	
		188.10	610,000	114,741,000	
제시외 건물	ㄱ~ㄷ	(27.43)	27.43	9,600,500	
합 계				3,054,368,250	

### 2. 결정의견

상기 평가사례 및 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

4) 기호1,2,3,5,7 일단지 면적이며 이중 기호7은 매각지분 망 김영준(공유자) 지분 23분의 4 전부임.

# 토지 건물감정평가명세표

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 성북구 안암동5가	133-23	대	제3종 일반주거지역	14	14	11,830,000	165,620,000	일단지 (기호2,3, 5,7)
2.	"	133-24	대	제3종 일반주거지역	18	18	11,830,000	212,940,000	일단지 (기호1,3, 5,7)
3.	"	136-44	대	제3종 일반주거지역	6	6	11,830,000	70,980,000	일단지 (기호1,2, 5,7)
4.	"	136-8 위지상	제2종 근린생활 시설, 소매점, 다가구용 단독주택	철근콘크리트 구조, (철근) 콘크리트지붕 6층 제2종 근린생활 시설, 소매점, 다가구용 단독주택	1 320.1x- 5 1 147.21x- 5 1 285.53x- 5 1 270.33x- 5 1 253.13x- 5 1 229.08x- 5 1 187.98x-	64.02 86.55 188.10	410,000 550,000 610,000	26,248,200 47,602,500 114,741,000	매각지분 망 김영준 (공유자) 지분 5분의1 전부  700,000 × 29/50  950,000 × 29/50  1,050,000 × 29/50

# 토지 건물감정평가명세표

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	
5.	서울특별시 성북구 안암동5가	136-8	대	제3종 일반주거지역	145	145	11,830,000	1,715,350,000	일단지 (기호1,2, 3,7)
6.	서울특별시 성북구 안암동5가	136-8 위지상	단층주택	목조기와지붕 단층주택 시멘트 불력조 슬래브지붕 단층광	74.91	-	-	-	소재불명
					4.4	-	-	-	소재불명
7.	서울특별시 성북구	136-19	대	제3종 일반주거지역	4 336x-- 23	58.435	11,830,000	691,286,050	일단지 (기호1,2, 3,5) 매각지분 망 김영준 (공유자)지분 5분의1 전부
8.	서울특별시 성북구 안암동5가	136-19 위 지상	단층주택	목조기와지붕 단층주택	4 49.59x-- 23	8.62	-	-	소재불명
<b>소 계</b>								<b>₩3,044,767,750</b>	
<제시	외 건물>								
ㄱ	서울특별시 성북구 안암동5가	136-8외 4필지 위지상	계단실, 원룸 등	철근콘크리트 구조, (철근) 콘크리트지붕	1 (61.5)x-	12.30	350,000	4,305,000	옥상층소재
ㄴ	동소	"	계단실,	철근콘크리트	1 (37.83)x-	7.57	350,000	2,649,500	옥탑1층 소재

# 토지 건물감정평가명세표

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	
ㄷ	동소	"	엘리 베이터실	구조,(철근) 콘크리트지붕	5	7.57	350,000	2,649,500	옥탑2층 소재
			계단실, 엘리 베이터실	철근콘크리트 구조,(철근) 콘크리트지붕	1 (37.83)× 5				
<b>소 계</b>								<b>₩9,604,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,054,371,750.-</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 성북구 안암동5가 소재 "고려대학교" 남동측에 인접하여 위치하는 부동산으로서, 주위는 대학교, 근린생활시설, 다가구주택, 다세대주택 등이 혼재하는 주상혼용지대이며, 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역(지하철6호선 안암역)이 소재하는 등 대중교통여건은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접도로 및 주변필지와 등고평탄한 5필지 일단의 부정형토지로 주상용건물의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 남측으로 약8m 도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 안암동5가 133-23 :도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호2: 안암동5가 133-24 :도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

# 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) |                |

기호3: 안암동5가 136-44 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호5: 안암동5가 136-8 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

기호7: 안암동5가 136-19 : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

## (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

## (7) 공부와의 차이

해당사항 없음

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

정확한 임대관계는 미상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

4. 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물로서  
 (사용승인일:2002.09.03)  
 외 벽: 석재붙임 마감  
 내 벽: 벽지 및 일부 타일 마감.  
 창 호: 새시 창호임.

## (2) 이용상태

4. 사무소 및 원룸으로 이용중임.  
 1층 : 근린생활시설(2개호, 공실)  
 2층 : 근린생활시설(1개호, 공실)  
 3층 : 원룸(8개호)  
 4층 : 원룸(7개호)  
 5층 : 원룸(5개호)  
 6층 : 원룸(5개호)  
 지하1층 : 근린생활시설(1개호, 공실)  
 옥상층 : 계단실, 엘리베이터실, 원룸(1개호)(제시외 건물 - 기호 ㄱ)  
 옥탑1층 : 계단실, 엘리베이터실, 저수조 (제시외 건물 - 기호 ㄴ)  
 옥탑2층 : 계단실, 엘리베이터실, 저수조(제시외 건물 - 기호 ㄷ)

## (3) 설비내역

승강기설비, 위생설비 및 난방설비 등이 설치되어 있으며, 주차설비(턴테이블 및 기계 주차설비)가 설치되어 있으나 정기검사 유효기간(2018년 11월 8일)이 경과되어 사용이 어려운 것으로 조사됨.

## (4) 부합물 및 종물

# 건물 감정평가요항표

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

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

### (5) 공부와의 차이

- 귀 제시목록 상 기호6,8 건물은 소재불명임.
- 본건 건물3층은 공부상 소매점이나 현황 원룸(8개호)으로, 4층은 공부상 독서실이나 현황 원룸(7개호)로 사용중인 것으로 호별 표시가 되어 있으며, 본건 건물 5층 및 6층의 도면상 호별배치 및 호수 또한 다소 상이한것으로 호별 표시가 되어 있으니 관련하여 참고하시기 바람  
(5층 : 공부상 4개호이나 현황5개호, 6층: 공부상3개호이나 현황5개호)

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 귀 제시목록 상 기호6,8 건물은 소재불명이므로 평가외 하였음.
- 자세한 임대사항은 미상임.
- 본건 건물(기호4) 및 제시외 건물(ㄱ~ㄷ)의 내부구조 및 이용상황은 이해관계인의 부재로 인하여 내부확인이 곤란하여 건축물현황도, 외부관측 및 탐문조사등을 통해 도시하였는 바 경매진행시 유의하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 성북구 안암동5가 133-23



# 위치도



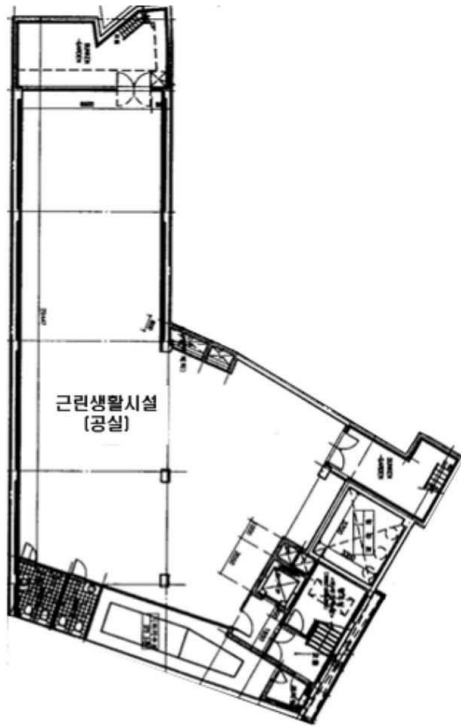
소재지	서울특별시 성북구 안암동5가 133-23
-----	------------------------



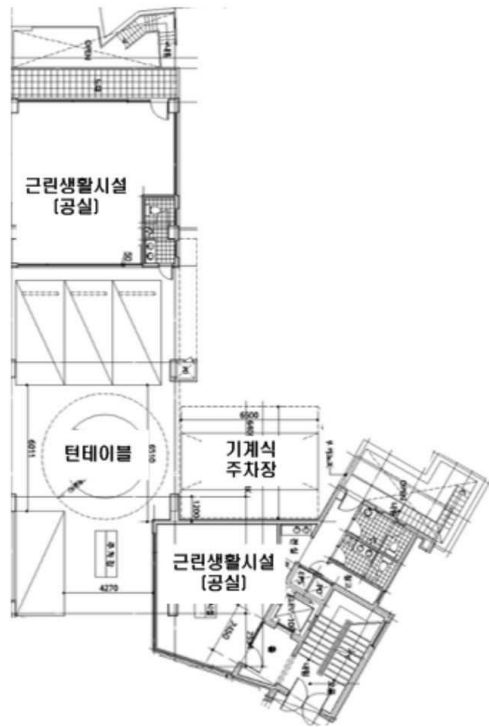


# 건물개황도

## [ 건물 현황도 ]



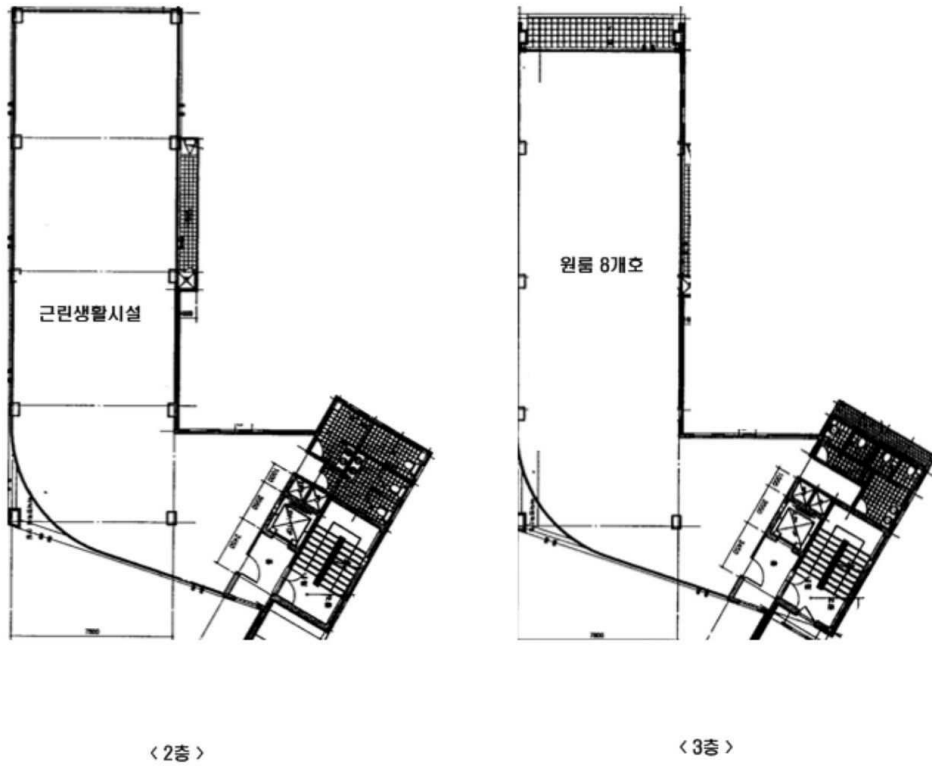
< 지하 1층 >



< 1층 >

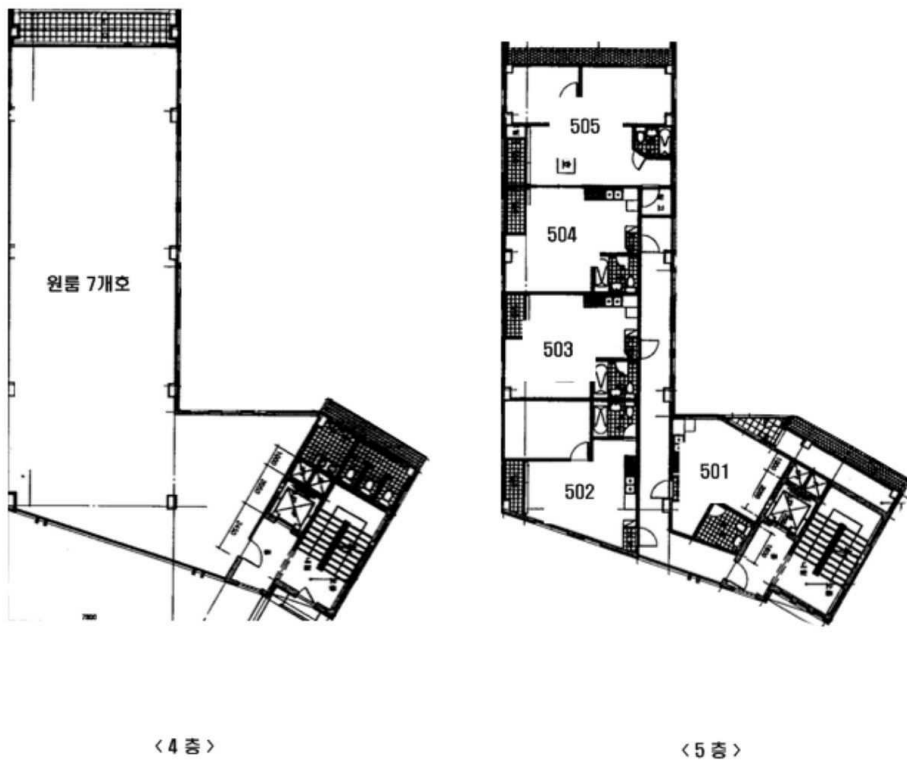
# 건물개황도

## [ 건물 현황도 ]



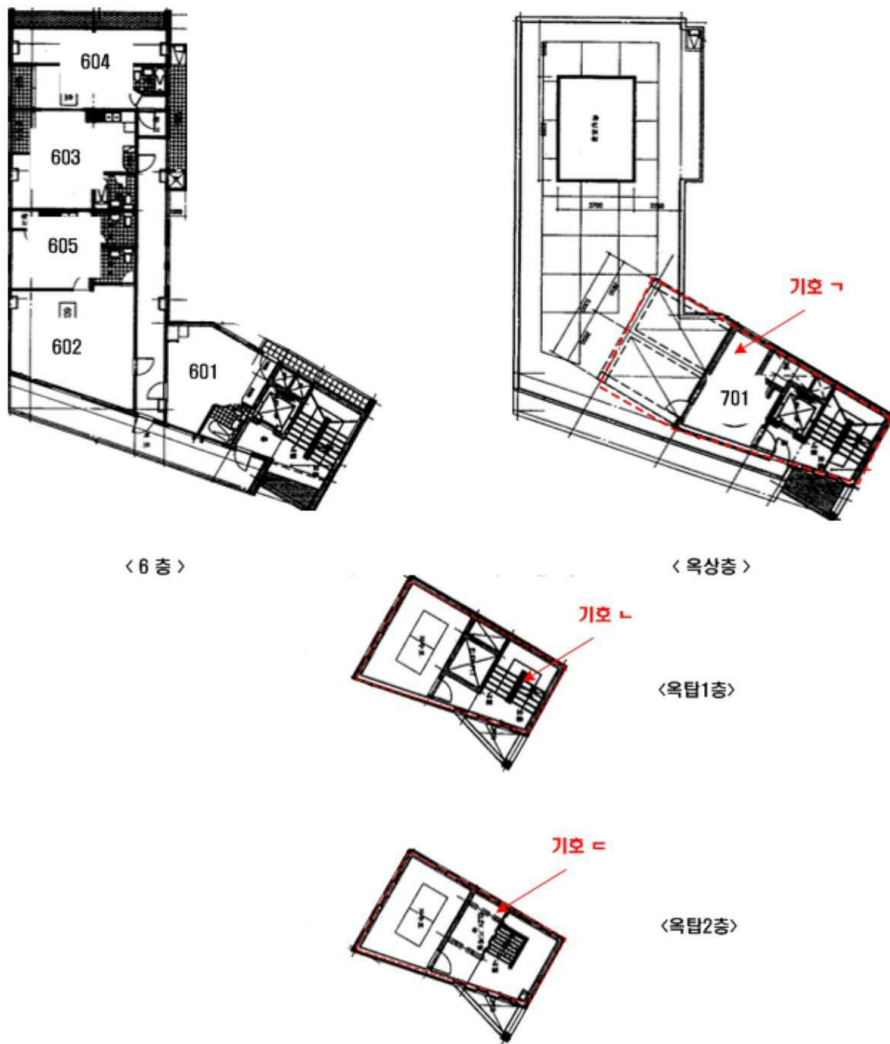
# 건물개황도

## [ 건물현황도 ]



# 건물개황도

## [ 건물현황도 ]



<재시외 건물>

기호 ㄱ - 철근콘크리트구조 슬래브지붕 약 61.5㎡-계단실, 방 등  
 기호 ㄴ - 철근콘크리트구조 슬래브지붕 약 38.7㎡-계단실, 엘리베이터실 등  
 기호 ㄷ - 철근콘크리트구조 슬래브지붕 약 38.7㎡-계단실, 엘리베이터실 등









1



1





4



5



6



( 7 )