

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김기용 소유물건(2023타경117260)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 문양주

감정평가서번호: 231208-002

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.

동성감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김민선

감정평가액	이억육천삼백만원정 (₩263,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문양주	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김기용 (2023타경117260)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.12.21	2023.12.18 ~ 2023.12.21	2023.12.21		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	263,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩263,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 “신림고등학교” 북서측 인근에 위치한 부동산으로서 서울 중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2023년 12월 21일로 하였음.

#### (2) 실지조사기간

본건의 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 12월 21일에 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 4. 감정평가의 조건

본건의 감정평가 조건은 없음.

## 5. 감정평가방법 및 결정

### (1) 감정평가방법

#### 가. 감정평가에 관한 규칙 제7조

---

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 해야한다.

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.

---

#### 나. 감정평가에 관한 규칙 제16조

---

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 적용해야한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감정평가에 관한 규칙 제12조

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야한다. 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 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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.

## (2) 감정평가방법 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법으로 그 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 검토되어 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거 감정평가하였음.
- 본건의 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부구조를 확인하지 못한 바, 내부구조 및 현황은 건축물대장상 건축물현황도 등에 의하여 작성하였는 바 경매진행시 참고바람.
- 내부상태는 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1474-15
건물명칭	몽베에뜨골드
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
층수	지하1/지상13
사용승인일	2020.09.04

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상용도
일련 번호	층호수					
가	303	24.18	9.67	33.85	5.72	오피스텔

\* 공용부분은 건축물대장상 주)의 면적 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

본 건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 거래사례 선정

#### (1) 감정평가 사례 및 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS, KAPA 등)

구분	소재지	층호수	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) 평가금액(원)	전유면적당 단가(원/m <sup>2</sup> )	거래시점 기준시점	목적
1	신림동 1568-5	7**	18.86	265,000,000	14,000,000	2022.03.14	거래사례
2	신림동 530-1외	1***	27.64	295,000,000	10,600,000	2022.06.17	거래사례
3	신림동 1474-15	3**	24.18	255,000,000	10,500,000	2023.12.01	법원경매
4	신림동 1474-15	4**	24.18	260,000,000	10,700,000	2023.11.07	법원경매

#### (2) 거래사례 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높은 거래사례(#1)을 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기의 거래사례는 별도의 사정개입은 없는 것으로 검토됨.(1.00)

### 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

#### (1) 아파트 매매가격지수 : 서울특별시 관악구

한국부동산원 R-ONE부동산통계시스템	시점		적용지수	
			시점	지수
	거래시점	2022.03.14	2022.02	103.4
	기준시점	2023.12.21	2023.11	92

※ 시점수정치는 거래시점 또는 기준시점(기준시점 등)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음.

#### (2) 시점수정치

기간	계산식	시점수정치
2022.03.14~2023.12.21	92/103.4	0.88975

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 지역요인 비교

본건은 사례 인근에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.00)

## 6. 가치형성요인 비교

### (1) 개별요인 비교 항목

개 별 요 인 항 목	
항 목	세 부 항 목
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태
	공공시설 및 편익시설과의 접근성
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경, 고저, 각지 등 획지요인 등
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무
	그 밖의 사회적·경제적·행정적 요인 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별) 등
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이) 등
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
	그 밖의 영향을 미치는 요인 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 가치형성요인 비교치

일련 번호	사례 기호	외부 요인	건물 요인	개별 요인	기타 요인	가치형성 요인	개별요인 비교
가	1	1.00	1.00	0.88	1.00	0.880	본건은 사례대비 개별요인(층별효용, 전유면적 등)에서 열세함.

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액

### (1) 산식

$$\text{비준가액} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{면적}$$

### (2) 산출가액

일련 번호	사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	14,000,000	1.00	0.88975	0.880	10,961,720	10,900,000

### (3) 거래사례비교법에 의한 비준가액

일련 번호	결정단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	10,900,000	24.18	263,000,000	-

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 남부순환로 1466(신림동)	1474-15 몽베에뜨 골드	업무시설 제2종근린 생활시설 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층					
					지1층	138.99			
					1층	133.75			
					2층	232.42			
					3층~13층 각각	224.78			
		옥탑1층	18.9						
		"	1474-15  대	대	(내)  철근콘크리트구조 제3층 제303호				
		507.4							
		24.18				24.18	} 263,000,000 비준가액 (공용면적 포함)		
		5.72							
507.4x-----	5.72								
507.4									
<b>합 계</b>						<b>₩263,000,000.-</b>			
			이	하	여	백			

# 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 "신림고등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위로는 근린생활시설, 업무시설 등이 소재하며 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 내 제3층 제303호로서  
외벽: 석재붙임 마감 등,  
창호: 새시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 엘리베이터 설비, 주차타워설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 평지, 세장형의 토지임.

# 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 북측으로 노폭 약 40미터의 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 광로3류(폭 40m~50m)(접함) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(주요산 주변), 건축선(건축선 지정(도로경계선에서 3미터후퇴, 서울특별시관악구고시 제2019-36호, 세부사항 건축과문의))

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 1474-15 뽕에뜨골드 3층 303호
-----	-------------------------------------



# 위 치 도



소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 1474-15 동베에뜨골드 3층 303호
-------	--------------------------------------

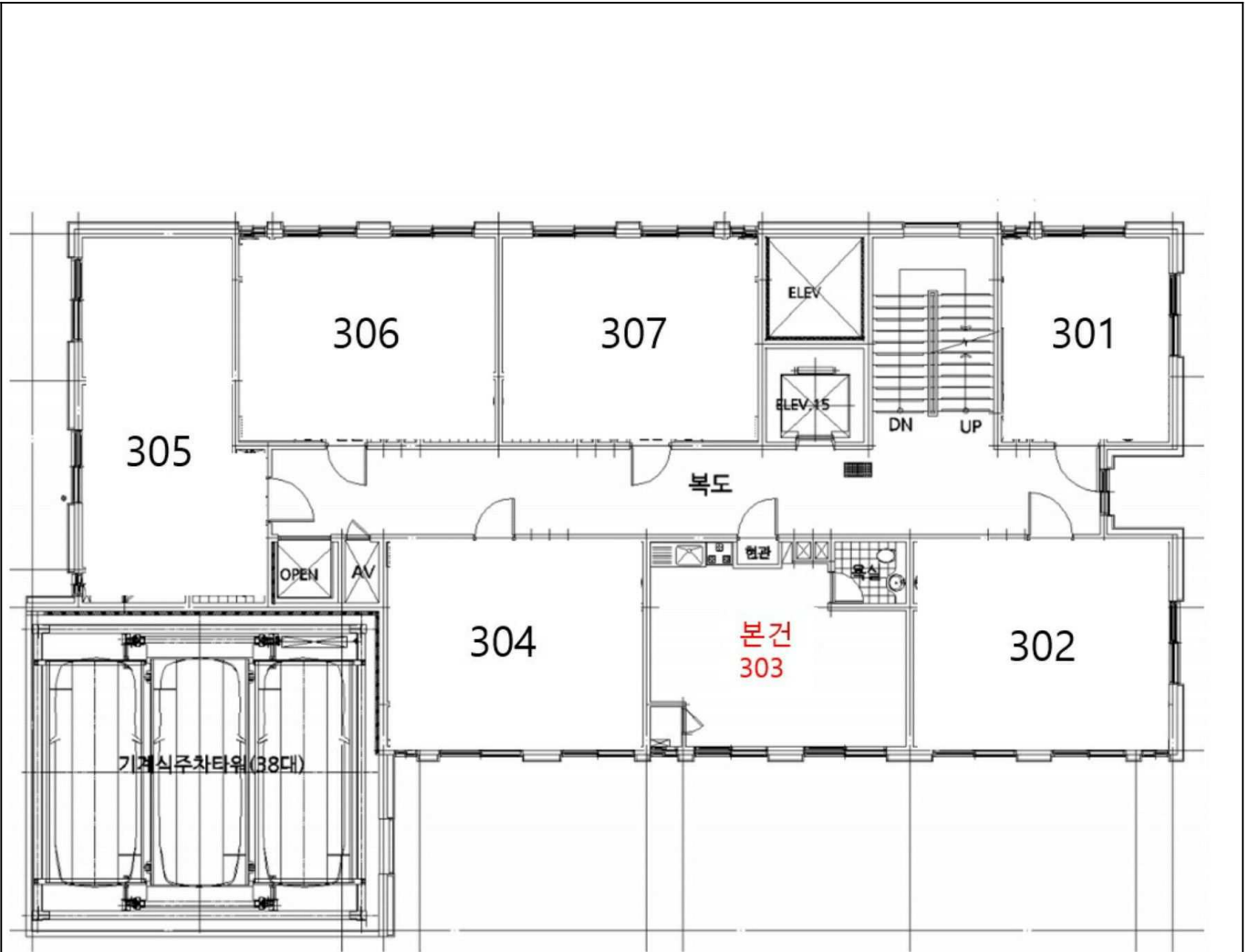


# 내부구조도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1474-15 뽕뽕에뜨골드 3층 303호



< 호별 배치도 및 내부구조도 >

