

# 감정평가서

|       |                              |
|-------|------------------------------|
| 건명    | 김정현 외 1명 소유물건(2025타경 102225) |
| 의뢰인   | 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식           |
| 감정서번호 | 25-0314-001                  |



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

대감정평가사사무소



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

이동현

이동현



|                            |                                           |             |                         |             |                |               |
|----------------------------|-------------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|----------------|---------------|
| 감정평가액                      | 금 이십삼억이천사백이십삼만사천칠백이십원정 (₩2,324,234,720.-) |             |                         |             |                |               |
| 의뢰인                        | 서울중앙지방법원<br>사법보좌관 이승식                     | 감정평가목적      | 법원경매                    |             |                |               |
| 제출처                        | 서울중앙지방법원 경매11계                            | 기준가치        | 시장가치                    |             |                |               |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김정현 외 1명<br>(2025타경102225)                | 감정평가<br>조건  | -                       |             |                |               |
| 목록<br>표시근거                 | 귀제시목록, 토지대장<br>일반건축물대장, 등기사항증명서등          | 기준시점        | 조사기간                    | 작성일자        |                |               |
| 기타<br>참고사항                 | -                                         | 2025.03.21. | 2025.03.20.~2025.03.21. | 2025.03.21. |                |               |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                                |             | 사정                      |             | 감정평가액          |               |
|                            | 종류                                        | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류                      | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가             | 금액            |
|                            | 토지                                        | 189.4       | 토지                      | 189.4       | -              | 1,699,772,000 |
|                            | 건물                                        | 432.15      | 건물                      | 432.15      | -              | 607,462,720   |
|                            | 제시외<br>건물                                 | (34)        | 제시외<br>건물               | 34          | -              | 17,000,000    |
| 합계                         |                                           |             |                         |             | ₩2,324,234,720 |               |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                                           |             |                         |             |                |               |
| “ 별 지 참 조 ”                |                                           |             |                         |             |                |               |

# 토지건물 감정평가명세표

| 계면표제       | 소재지                                              | 지번           | 지 목<br>및<br>용 도   | 용도지역<br>및 구조                                                                                                 | 면 적 (㎡) |           | 감 정 평 가 액   |                       | 비 고                  |  |
|------------|--------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-----------|-------------|-----------------------|----------------------|--|
|            |                                                  |              |                   |                                                                                                              | 공 부     | 사 정       | 단 가         | 금 액                   |                      |  |
| 1          | 서울특별시<br>관악구<br>신림동                              | 1465-44      | 대                 | 제2종<br>일반주거지역                                                                                                | 76.7    | 185.2     | 9,110,000   | 1,687,172,000         | 일단지                  |  |
| 2          | 동소                                               | 1465-45      | 대                 | 제2종<br>일반주거지역                                                                                                | 112.7   | 4.2       | 3,000,000   | 12,600,000            | 도로후퇴                 |  |
| 3          | 동소<br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>관악구<br>관천로11길<br>20-13 | 1465-44      | 단독주택 및            | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕<br>5층<br><br>지1층<br><br>1층<br><br>2층<br><br>3층<br><br>4층<br><br>5층<br><br>옥탑1층(연면적제외) |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  | 1465-55      | 제2종<br>근린생활<br>시설 |                                                                                                              |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  | 위지상          |                   |                                                                                                              | 29.57   | 29.57     | 1,118,000   | 33,059,260            | 1,300,000<br>x 43/50 |  |
|            |                                                  |              | 66.95             |                                                                                                              | 347.88  | 1,462,000 | 508,600,560 | 1,700,000<br>x 43/50  |                      |  |
|            |                                                  |              | 85.83             |                                                                                                              |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  |              | 69.18             |                                                                                                              |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  |              | 69.18             |                                                                                                              |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  |              | 56.74             |                                                                                                              |         |           |             |                       |                      |  |
|            |                                                  |              |                   | 54.70                                                                                                        | 43.63   | 1,290,000 | 56,282,700  | 1,500,000<br>x 43/50  |                      |  |
|            |                                                  |              |                   |                                                                                                              | 11.07   | 860,000   | 9,520,200   | 1,000,000<br>x 43/50  |                      |  |
| ㄱ          | 제시외건물                                            | 옥탑1층<br>및 5층 | 주택일부              | 판넬조<br>판넬지붕                                                                                                  | (34)    | 34        | -           | 17,000,000            | 관찰감가                 |  |
| <b>합 계</b> |                                                  |              |                   |                                                                                                              |         |           |             | <b>₩2,324,234,720</b> |                      |  |
|            |                                                  |              | 이                 | 하                                                                                                            |         | 여         |             | 백                     |                      |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## I. 감정평가의 개요

---

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "서울남부초등학교" 동측 인근에 위치한 부동산(토지·건물)으로서, 서울중앙지방법원의 법원경매(2025타경102225)를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 기준 및 기준가치

#### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)」 등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

#### (2) 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025.03.21임.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 조사내용

본건의 실지조사는 2025.03.20. ~ 2025.03.21에 실시하였으며, 실지조사 시 공부상 면적, 이용상황 등과 현황의 일치여부 및 본건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 감정평가 관련 사항

- 본 감정평가서는 법원경매 목적으로 작성되었으므로 기타용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.
- 본건의 소재지, 면적 등은 등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장을 기준으로 평가하였음.
- 본건은 현장조사시 이해관계인의 사정 등으로 인해 내부확인이 곤란하여, 현장조사시 탐문된 내용 및 건축물대장상 '건축물현황도' 등을 참고하여 도시하였는바, 현황과 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 참고바람.
- 본건의 토지는 용도상 불가분의 관계인 것으로 파악되어 일단지로 감정평가 하였음.
- 본건 토지의 일부분은 도로후퇴 면적에 해당하는 것으로 파악되어 이를 고려해 감정평가 하였음.
- 본건 건물의 1층 및 2층은 도면과 상이하게 분할하여 공간을 활용하고 있으니 참고 하시기 바람.
- 본건 건물은 주택과-48377(2017.12.06.)호에 의거 위반건축물 표기[내역 : 옥탑 14㎡ 조립식패널조 단독주택, 5층 20㎡ 조립식패널조 단독주택]되어 있으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 본건 건물 옥탑1층(다락)은 각각 601호, 602호로 이용되고 있으니 참고 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 토지

#### (1) 대상 토지 개요

| 기호 | 소재지<br>지번      | 지목 | 공부<br>면적<br>(㎡) | 사정<br>면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세  | 개별공시지가<br>(원/㎡) |
|----|----------------|----|-----------------|-----------------|----------|----------|----------|-----------|-----------------|
| 1  | 신림동<br>1465-44 | 대  | 76.7            | 76.7            | 2종일주     | 주거기타     | 세로(가)    | 사다리<br>평지 | 3,807,000       |
| 2  | 신림동<br>1465-45 | 대  | 112.7           | 112.7           | 2종일주     | 주거기타     | 세로(가)    | 사다리<br>평지 | 3,807,000       |

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 01월 01일임.

### 2. 건물

#### (1) 건물 개요

- 기호 3

| 소재지 | 서울특별시 관악구 신림동 1465-44, 1465-45<br>[도로명주소] 서울특별시 관악구 관천로11길 20-13 |       |            |
|-----|------------------------------------------------------------------|-------|------------|
| 구조  | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                                           | 용도    | 단독주택외 1    |
| 규모  | 지하1층 지상 5층                                                       | 사용승인일 | 2017.08.08 |
| 연면적 | 432.15㎡                                                          | 사정면적  | 432.15㎡    |

| 설비<br>현황 | 냉방<br>설비 | 난방<br>설비 | 위생 및<br>급·배수 | 소화전<br>설비 | 화재탐지<br>설비 | 승강기<br>설비 | 주차<br>설비 |
|----------|----------|----------|--------------|-----------|------------|-----------|----------|
|          | -        | ○        | ○            | -         | -          | ○         | -        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 본건의 재조달원가에 감가수정을 하여 본건의 가액을 산정하는 원가법, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 본건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 본건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

#### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

기호 1, 2는 용도상 불가분의 관계에 해당하여 일단지로 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 산출과정

#### (1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

| 기호 | 소재지        | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세      | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|--------|----|-------|-------|-------|------------|------------|
| A  | 신림동 463-25 | 123    | 대  | 단독주택  | 2종일주  | 세로(가) | 정방형<br>완경사 | 3,539,000  |

※ 표준지공시지가의 공시기준일은 2025년 01월 01일임.

#### (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 표준지 용도지역 | 지가변동률(%)         | 산식                                                                                                                                    |
|----------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (A) 주거지역 | 1.00367 (0.367%) | 서울특별시 관악구 (25.01.01~25.03.21) (주거)<br>2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.142<br>$(1 + 0.00142) * (1 + 0.00142 * 49/31)$<br>$\approx 1.00367$ |

#### (3) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                      | 지역요인 비교치 |
|-------------------------------------|----------|
| 본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인 비교

### ■주택지대

| 개별요인   |                    |                                        |
|--------|--------------------|----------------------------------------|
| 조건     | 항목                 | 세항목                                    |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              |
|        |                    | 계통 및 연속성                               |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                   |
|        | 상가와의 접근성           | 인근 상가와의 거리 및 편의성                       |
|        | 공공 및 편의시설과의 접근성    | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성    |
| 환경 조건  | 일조 등               | 일조, 통풍 등                               |
|        | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |
|        | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 적합성                       |
|        | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |
| 획지 조건  | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
|        | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지        |
|        | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                            |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도          | 각지, 2면획지, 3면획지                         |
|        |                    | 용도지역, 지구, 구역<br>기타규제(입체이용제한 등)         |
| 기타 조건  | 기타                 | 장래의 동향<br>기타                           |

### ■ 개별요인 비교치

| 기호       |       | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|----------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 본건       | 비교표준지 |       |       |           |       |        |       |       |
| 1,2 (대지) | A     | 1.01  | 1.00  | 1.00      | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 1.010 |

본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통성 및 연속성 등)에서 우세함.

|            |   |      |      |      |      |      |      |       |
|------------|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| 1,2 (도로후퇴) | A | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.33 | 1.00 | 0.333 |
|------------|---|------|------|------|------|------|------|-------|

본건은 비교표준지 대비 가로조건(계통성 및 연속성 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로후퇴 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### 나. 가격조사자료

#### (가) 인근 평가사례

| 기호  | 소재지<br>지 번    | 용도지역<br>지 목 | 이용상황<br>접면도로  | 기준시점        | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가목적 |
|-----|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------|
| (1) | 신림동<br>463-00 | 2종일주<br>대   | 단독주택<br>세로(가) | 2024.04.22. | 9,000,000     | 담보   |
| (2) | 신림동<br>469-0  | 2종일주<br>대   | 단독주택<br>세로(가) | 2025.02.13. | 9,330,000     | 민사소송 |

(출처: 한국감정평가사협회)

#### (나) 인근 거래사례

| 기호 | 소재지           | 용도지역(지목)<br>이용상황                                                                                                                               | 거래가액<br>(토지단가)                    | 거래시점<br>사용승인일              | 토지면적<br>건물연면적     | 비고 |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|----|
| #1 | 신림동<br>485-00 | 2종일주(대)<br>단독주택                                                                                                                                | 2,390,000,000원<br>(@9,027,000원/㎡) | 2024.06.29.<br>2016.12.08. | 210.9㎡<br>376.82㎡ | -  |
|    | 토지가격<br>배분내역  | 1) 철근콘크리트조 단독주택.<br>2) 건물가격 : 1,500,000원 X 43/50 X 376.82㎡ ≒ 486,097,800원<br>3) 토지가격 : (2,390,000,000원 - 486,097,800원) / 210.9㎡ ≒ 9,027,000원/㎡ |                                   |                            |                   |    |
| #2 | 신림동<br>463-00 | 2종일주(대)<br>-                                                                                                                                   | 1,600,000,000원<br>(@8,786,000원/㎡) | 2023.12.27.<br>-           | 182.1㎡<br>-       | -  |
|    | 토지가격<br>배분내역  | 1) 건물은 거래후 철거 되었음.<br>2) 토지가격 : 1,600,000,000원 / 182.1㎡ ≒ 8,786,000원/㎡                                                                         |                                   |                            |                   |    |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치 산출

### (가) 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 비교사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### (나) 비교사례 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중에서 인근의 가격수준을 대표한다고 판단되며 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 [평가사례(1)]을 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 선정함.

| 기호  | 소재지<br>지 번    | 용도지역<br>지 목 | 이용상황<br>접면도로  | 기준시점        | 토지단가<br>(원/㎡) | 평가목적 |
|-----|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------|------|
| (1) | 신림동<br>463-00 | 2종일주<br>대   | 단독주택<br>세로(가) | 2024.04.22. | 9,000,000     | 담보   |

### (다) 그밖의 요인 보정치 산정

#### ■ 비교표준지 A / 평가사례(1)

##### ① 사례 기준 비교표준지가격

| 비교표준지<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례단가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산출단가<br>(①, 원/㎡) |
|-------------|----------|---------------|---------|-------|-------|------------------|
| A           | 평가사례(1)  | 9,000,000     | 1.01619 | 1.000 | 0.990 | 9,054,253        |

- 시점수정 : 2024.04.22. ~ 2025.03.21. 서울특별시 관악구 주거지역 적용, 1.619%
- 지역요인 : 비교사례와 비교표준지(A)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.
- 개별요인 : 비교표준지(A)는 비교사례와 대비 가로조건(계통성 및 연속성 등)에서 열세함.

| 개별요인 비교치 |      |      |      |      |      | 격차율   |
|----------|------|------|------|------|------|-------|
| 가로       | 접근   | 환경   | 획지   | 행정   | 기타   |       |
| 0.99     | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.990 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 기준시점의 비교표준지가격

| 비교표준지<br>기호 | 2025.01.01. 기준 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 기준시점 비교표준지 단가<br>(②, 원/㎡) |
|-------------|------------------------------|---------|---------------------------|
| A           | 3,539,000                    | 1.00367 | 3,551,988                 |

## ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

| 비교표준지<br>기호 | 사례<br>기호 | 사례 기준<br>비교표준지 가격(①) | 기준시점의<br>비교표준지 가격(②) | 가격격차율<br>(=①/②) | 보정치<br>결정 |
|-------------|----------|----------------------|----------------------|-----------------|-----------|
| A           | 평가사례(1)  | 9,054,253            | 3,551,988            | 2.549           | 2.54      |

## (6) 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액

| 기호                | 비교표준지 |               | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|-------------------|-------|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
|                   | 기호    | 공시지가<br>(원/㎡) |          |          |          |            |               |               |
| 1,2<br>(대지)       | A     | 3,539,000     | 1.00367  | 1.000    | 1.010    | 2.54       | 9,112,270     | 9,110,000     |
| 1,2<br>(도로<br>후퇴) | A     | 3,539,000     | 1.00367  | 1.000    | 0.333    | 2.54       | 3,004,343     | 3,000,000     |

※ 적용단가: 천원 단위에서 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 산출과정

### (1) 비교거래사례 선정

본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 [거래사례 #1]을 비교거래사례로 선정함.

| 기호 | 소재지           | 용도지역(지목)<br>이용상황                                                                                                                               | 거래가액<br>(토지단가)                    | 거래시점<br>사용승인일              | 토지면적<br>건물연면적     | 비고 |
|----|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------|----|
| #1 | 신림동<br>485-00 | 2종일주(대)<br>단독주택                                                                                                                                | 2,390,000,000원<br>(@9,027,000원/㎡) | 2024.06.29.<br>2016.12.08. | 210.9㎡<br>376.82㎡ | -  |
|    | 토지가격<br>배분내역  | 1) 철근콘크리트조 단독주택.<br>2) 건물가격 : 1,500,000원 X 43/50 X 376.82㎡ ≒ 486,097,800원<br>3) 토지가격 : (2,390,000,000원 - 486,097,800원) / 210.9㎡ ≒ 9,027,000원/㎡ |                                   |                            |                   |    |

### (2) 사정보정

| 사정보정에 관한 의견                         | 사정보정치 |
|-------------------------------------|-------|
| 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

| 거래사례<br>용도지역    | 지가변동률<br>(%)        | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 거래사례 #1<br>주거지역 | 1.01186<br>(1.186%) | 서울특별시 관악구 (24.06.29~25.03.21) (주거)<br><br>2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.171    2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.167<br>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.158    2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.118<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.119    2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.128<br>2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.112    2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.142<br><br>$(1 + 0.00171 * 2/30) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00158) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00142 * 49/31)$<br>≒ 1.01186 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 지역요인 비교

| 지역요인 결정에 관한 의견                       | 지역요인 비교치 |
|--------------------------------------|----------|
| 본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함. | 1.000    |

## (5) 개별요인 비교

### ■ 주택지대

| 개별요인   |                    |                                        |
|--------|--------------------|----------------------------------------|
| 조건     | 항목                 | 세항목                                    |
| 가로 조건  | 가로의 폭, 구조 등의 상태    | 폭, 포장, 보도                              |
|        |                    | 계통 및 연속성                               |
| 접근 조건  | 교통시설과의 접근성         | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성                   |
|        | 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                               |
|        | 자연환경               | 조망, 경관, 지반, 지질 등                       |
|        | 인근환경               | 인근토지의 이용상황 및 적합성                       |
|        | 공급 및 처리시설의 상태      | 상수도, 하수도, 도시가스 등                       |
|        | 위험 및 혐오시설 등        | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |
| 획지 조건  | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지,<br>자루형 획지     |
|        | 방위, 고저 등           | 방위, 고저, 경사지                            |
|        | 접면도로 상태            | 각지, 2면획지, 3면획지                         |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도          | 용도지역, 지구, 구역                           |
|        |                    | 기타규제(입체이용제한 등)                         |
| 기타 조건  | 기타                 | 장래의 동향                                 |
|        |                    | 기타                                     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ■ 개별요인 비교치

| 기호          |       | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|-------------|-------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 본건          | 비교표준지 |       |       |           |       |        |       |       |
| 1,2<br>(대지) | A     | 1.01  | 1.00  | 1.00      | 1.00  | 1.01   | 1.00  | 1.020 |

본건은 거래사례 대비 가로조건(계통성 및 연속성 등), 행정적조건(도로후퇴 등)에서 우세함.

|               |   |      |      |      |      |      |      |       |
|---------------|---|------|------|------|------|------|------|-------|
| 1,2<br>(도로후퇴) | A | 1.01 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.34 | 1.00 | 0.343 |
|---------------|---|------|------|------|------|------|------|-------|

본건은 거래사례 대비 가로조건(계통성 및 연속성 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로후퇴 등)에서 열세함.

## (6) 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액

| 기호             | 거래사례 |            | 사정 보정 | 시점 수정   | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------------|------|------------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|
|                | 기호   | 토지단가 (원/㎡) |       |         |       |       |            |            |
| 1,2<br>(대지)    | #1   | 9,027,000  | 1.000 | 1.01186 | 1.000 | 1.020 | 9,316,741  | 9,320,000  |
| 1,2<br>(도로 후퇴) | #1   | 9,027,000  | 1.000 | 1.01186 | 1.000 | 0.343 | 3,132,983  | 3,130,000  |

※ 적용단가: 천원 단위에서 반올림.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

### (1) 토지 시산가액 검토

| 구분            | 공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡) | 비고 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|----|
| 1,2<br>(대지)   | 9,110,000             | 9,320,000             | -  |
| 1,2<br>(도로후퇴) | 3,000,000             | 3,130,000             | -  |

### (2) 토지단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 단가를 결정함.

## 4. 토지 감정평가액 결정

| 기호            | 적용단가 (원/㎡) | 공부 면적 (㎡) | 사정 면적 (㎡) | 감정평가액 (원)     | 비고 |
|---------------|------------|-----------|-----------|---------------|----|
| 1,2<br>(대지)   | 9,110,000  | 185.2     | 185.2     | 1,687,172,000 | -  |
| 1,2<br>(도로후퇴) | 3,000,000  | 4.2       | 4.2       | 12,600,000    | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물 감정평가액

### 1. 대상 건물의 현황

- 기호 3

|          |                                                                  |          |              |           |            |           |          |
|----------|------------------------------------------------------------------|----------|--------------|-----------|------------|-----------|----------|
| 소재지      | 서울특별시 관악구 신림동 1465-44, 1465-45<br>[도로명주소] 서울특별시 관악구 관천로11길 20-13 |          |              |           |            |           |          |
| 구조       | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트지붕                                           | 용도       | 단독주택외 1      |           |            |           |          |
| 규모       | 지하1층 지상 5층                                                       | 사용승인일    | 2017.08.08   |           |            |           |          |
| 연면적      | 432.15㎡                                                          | 사정면적     | 432.15㎡      |           |            |           |          |
| 설비<br>현황 | 냉방<br>설비                                                         | 난방<br>설비 | 위생 및<br>급·배수 | 소화전<br>설비 | 화재탐지<br>설비 | 승강기<br>설비 | 주차<br>설비 |
|          | -                                                                | ○        | ○            | -         | -          | ○         | -        |

### 2. 재조달원가 및 내용년수 결정

#### (1) 표준단가 검토

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 07월 기준)

| 분류번호    | 용도    | 구조                      | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용년수          |
|---------|-------|-------------------------|----|---------------|---------------|
| 1-3-5-2 | 다가구주택 | 철근콘크리트조<br>슬래브 위 아스팔트싱글 | 2  | 1,846,000     | 50<br>(45~55) |
| 1-3-3-1 | 다가구주택 | 조적조(연와)<br>슬래브위 아스팔트싱글  | 2  | 1,825,000     | 45<br>(40~50) |

#### (2) 부대설비 보정단가 검토

※ 한국부동산원 건물신축단가표(2024년 07월 기준)

| 설비종류        | 설비내역               | 보정단가(원/㎡) |
|-------------|--------------------|-----------|
| 전기설비, 난방설비  | 기본적인 전기설비 등        | 재조달원가에 포함 |
| 위생설비, 급배수설비 | 기본적인 위생설비, 급배수설비 등 |           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 재조달원가 및 내용년수 결정

| 기호 | 구조       | 구분   | 표준단가<br>(원/㎡) | 보정단가<br>(원/㎡) | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>년수 | 이용상황 |
|----|----------|------|---------------|---------------|----------------|----------|------|
| 3  | 철근콘크리트구조 | 지1층  | 1,300,000     | -             | 1,300,000      | 50       | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 1층   | 1,700,000     | -             | 1,700,000      | 50       | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 2층   |               |               |                |          | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 3층   |               |               |                |          | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 4층   |               |               |                |          | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 5층   |               |               |                |          | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 옥탑1층 | 1,500,000     | -             | 1,500,000      | 50       | 다중주택 |
|    | 철근콘크리트구조 | 옥탑1층 | 1,000,000     | -             | 1,000,000      | 50       | 계단실  |

※ 상기 기준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 관리상태 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

## 3. 감가수정 및 적용단가 결정

| 기호 | 구분            | 재조달원가<br>(원/㎡) | 내용<br>년수 | 경과년수 |    | 잔존<br>년수 | 잔가율   | 산출단가<br>(원/㎡) | 시산가액<br>(원/㎡) |
|----|---------------|----------------|----------|------|----|----------|-------|---------------|---------------|
|    |               |                |          | 실제   | 유효 |          |       |               |               |
| 3  | 지1층           | 1,300,000      | 50       | 7    | 7  | 43       | 43/50 | 1,118,000     | 1,118,000     |
|    | 1층~5층         | 1,700,000      | 50       | 7    | 7  | 43       | 43/50 | 1,462,000     | 1,462,000     |
|    | 옥탑1층<br>(다락)  | 1,500,000      | 50       | 7    | 7  | 43       | 43/50 | 1,290,000     | 1,290,000     |
|    | 옥탑1층<br>(계단실) | 1,000,000      | 50       | 7    | 7  | 43       | 43/50 | 860,000       | 860,000       |

※ 시산가액: 백원 단위에서 절사.

## 4. 건물 감정평가액 결정

| 기호  | 층             | 이용상황          | 사정<br>면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액<br>(원) | 비고 |
|-----|---------------|---------------|-----------------|---------------|--------------|----|
| 32  | 지1층           | 다중주택          | 29.57           | 1,118,000     | 33,059,260   | -  |
|     | 1층~5층         | 사무소 및<br>다중주택 | 347.88          | 1,462,000     | 508,600,560  | -  |
|     | 옥탑1층<br>(다락)  | 다락            | 43.63           | 1,290,000     | 56,282,700   | -  |
|     | 옥탑1층<br>(계단실) | 계단실           | 11.07           | 860,000       | 9,520,200    | -  |
| 합 계 |               |               | 432.15          | -             | 607,462,720  |    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

상기의 감정평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정함.

| 감정평가액 | 구분     | 공부<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 사정<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)             |
|-------|--------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|----------------------|
|       | 토 지    | 189.4                     | 189.4                     | -                     | 1,699,772,000        |
|       | 건 물    | 432.15                    | 432.15                    | -                     | 607,462,720          |
|       | 소 계    |                           |                           |                       | <b>2,307,234,720</b> |
|       | 제시외 건물 | (34)                      | 34                        | -                     | 17,000,000           |
|       | 합 계    |                           |                           |                       | <b>2,324,234,720</b> |

### 2. 기타 참고사항

-

# 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 관악구 신림동 소재 "서울남부초등학교" 동측 인근에 위치하였으며, 주위는 단독주택, 다가구주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철2호선 신림역 및 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1, 2 공히 평지의 사다리형 토지로서, 다중주택 및 근린생활시설의 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측으로 약 4미터 내외의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<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)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

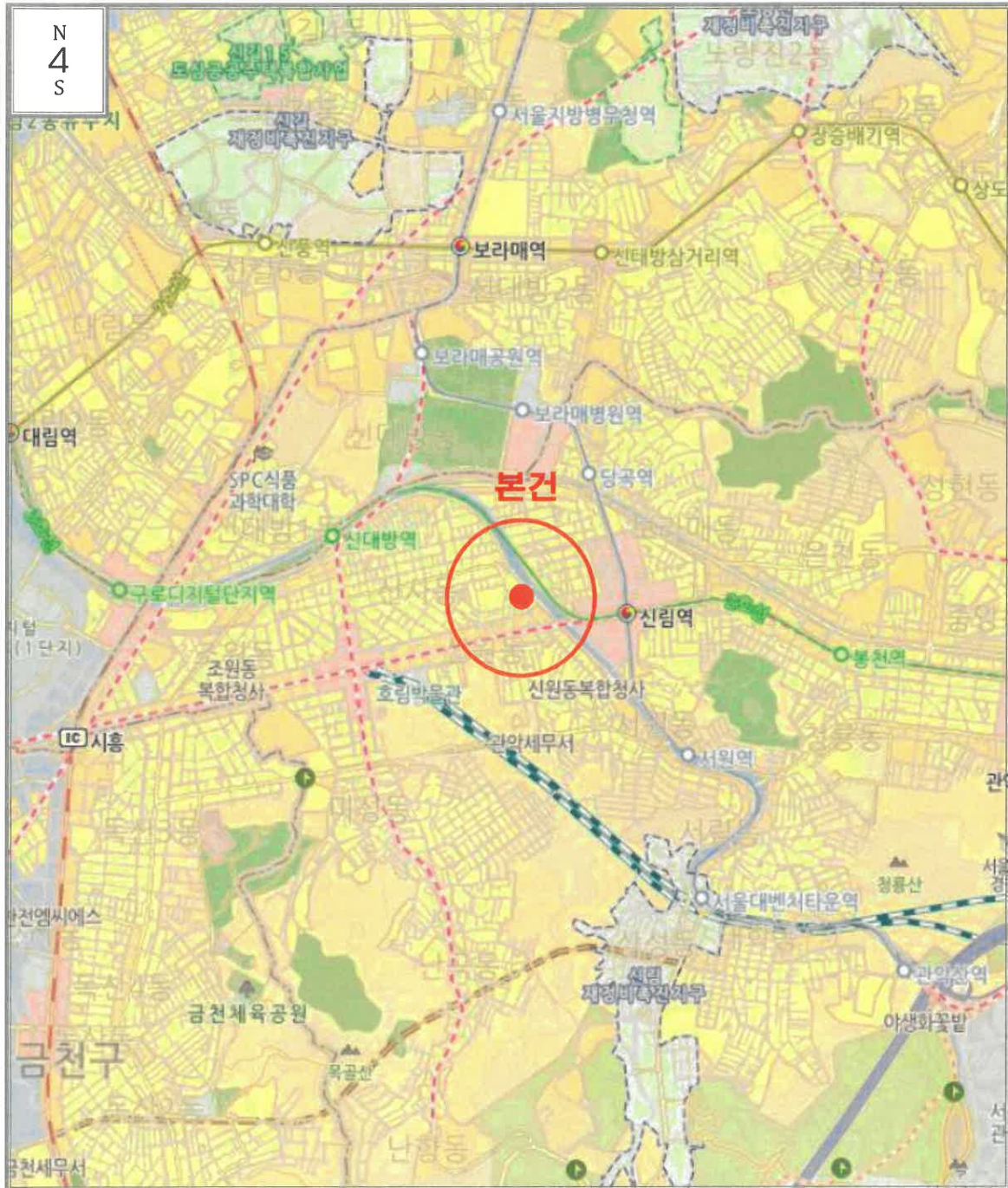
# 건물 감정평가요항표

| (1) 건물의 구조                                                                                                                                   | (2) 이용상태                                       | (3) 설비내역                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| (4) 부합물 및 종물                                                                                                                                 | (5) 공부와의 차이                                    | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)                                         |
| <p><b>(1) 건물의 구조</b><br/>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상5층(사용승인:2017.08.08.)으로서,<br/>외벽 : 타일마감 등,<br/>내벽 : 벽지도배, 인테리어 마감 등,<br/>창호 : 샷시 창호임.</p> | <p><b>(2) 이용상태</b><br/>다중주택으로 이용중인 것으로 탐문됨</p> | <p><b>(3) 설비내역</b><br/>위생 및 급·배수시설 및 난방시설, 승강기설비 등이 되어 있음.</p> |
| <p><b>(4) 부합물 및 종물</b><br/>후첨 "사진용지" 및 "건물개황도" 참고.</p>                                                                                       | <p><b>(5) 공부와의 차이</b><br/>없음.</p>              | <p><b>(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b><br/>미상임.</p>                   |

# 광역 위치도

소재지

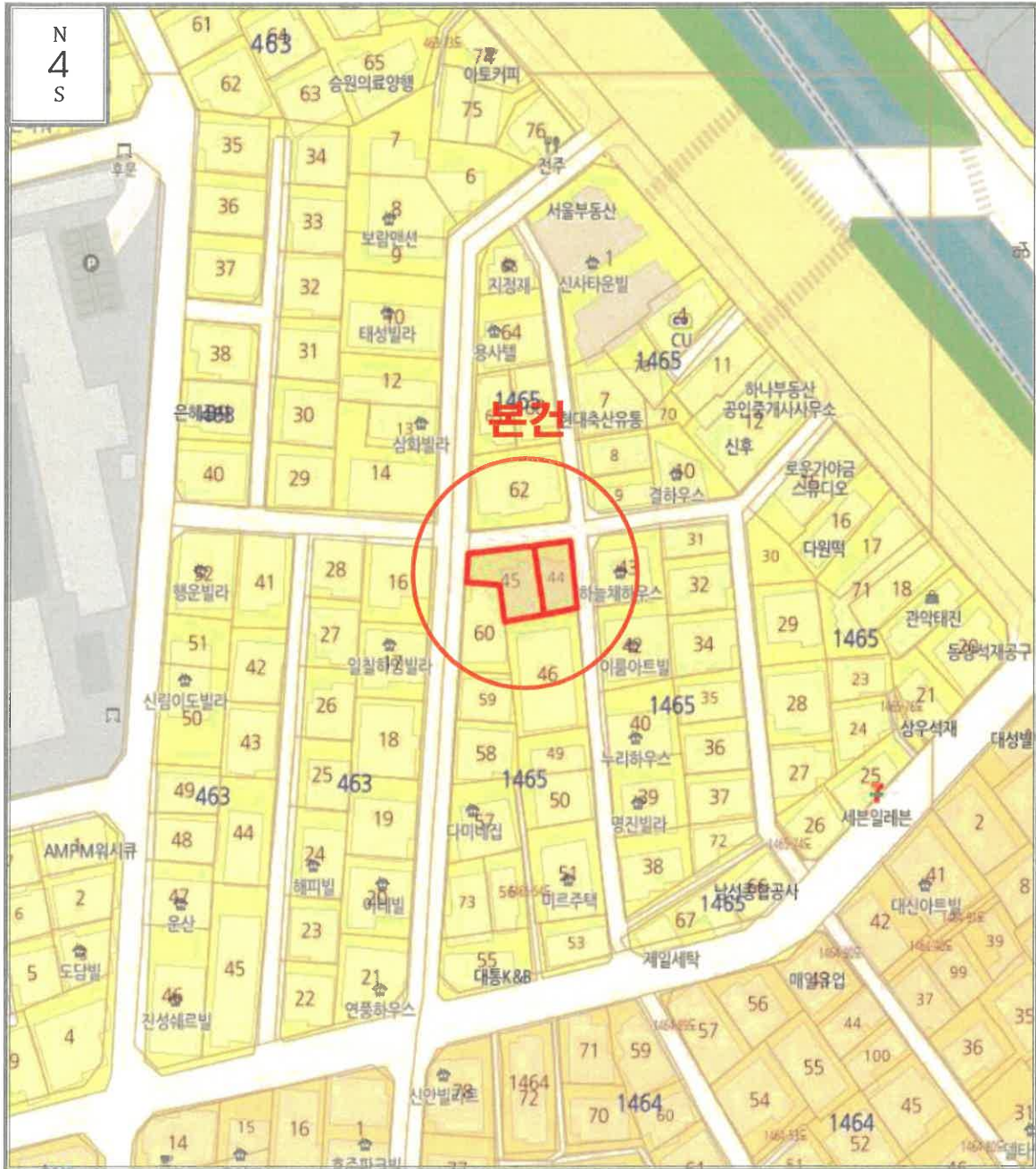
서울특별시 관악구 신림동 1465-44외



# 상세 위치도

소재지

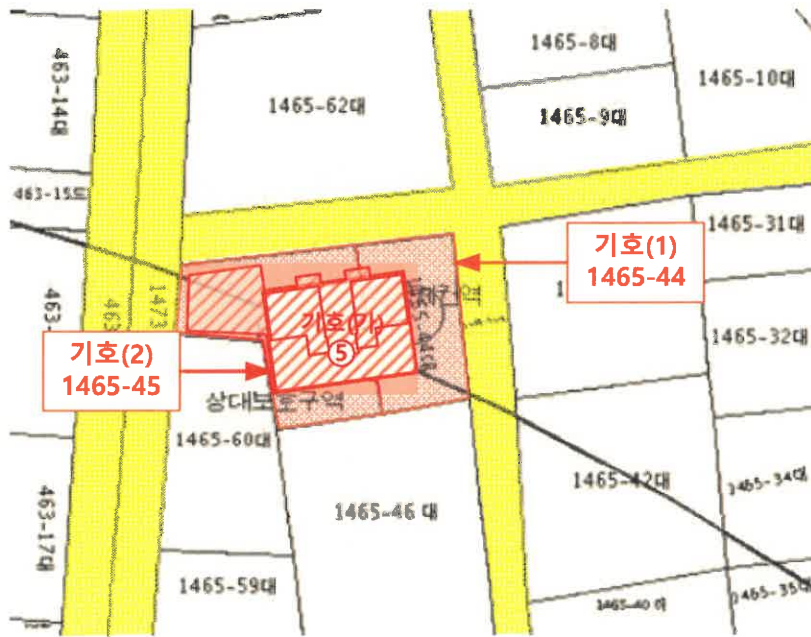
서울특별시 관악구 신림동 1465-44외



# 지 적 및 건물 개 황 도



S = 1 : 500



| 표 | 례 | 평가대상부지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
|---|---|--------|---------|----------|
|   |   | 도로선    | 평가건물1층  | 평가제외건물   |
|   |   | 도시계획선  | 평가건물2층  | 제시외건물    |

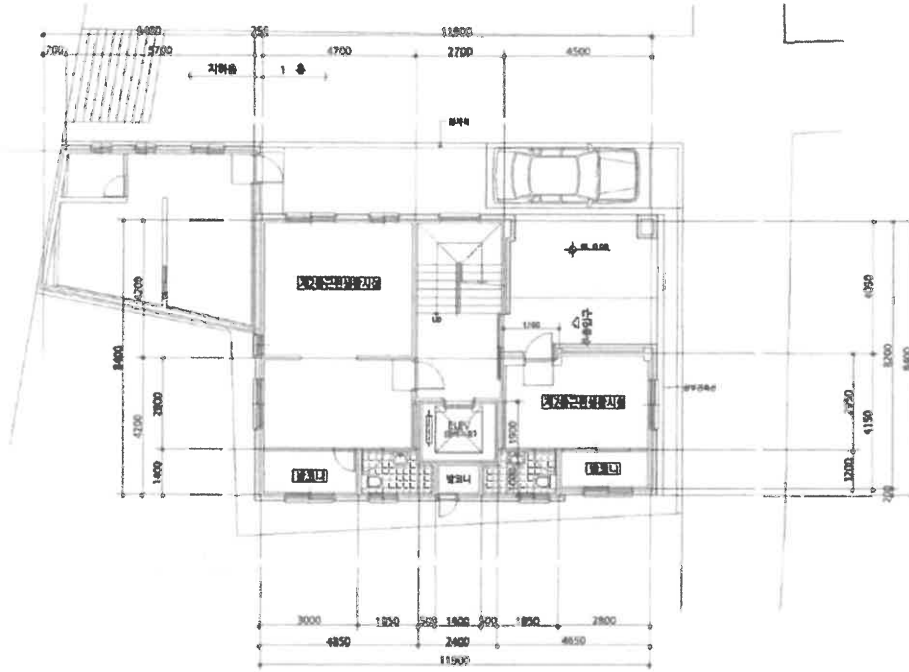
1465-44  
1465-45  
1465-46  
1465-47  
1465-48  
1465-49  
1465-50  
1465-51  
1465-52  
1465-53  
1465-54  
1465-55  
1465-56  
1465-57  
1465-58  
1465-59  
1465-60  
1465-61  
1465-62  
1465-63  
1465-64  
1465-65  
1465-66  
1465-67  
1465-68  
1465-69  
1465-70  
1465-71  
1465-72  
1465-73  
1465-74  
1465-75  
1465-76  
1465-77  
1465-78  
1465-79  
1465-80  
1465-81  
1465-82  
1465-83  
1465-84  
1465-85  
1465-86  
1465-87  
1465-88  
1465-89  
1465-90  
1465-91  
1465-92  
1465-93  
1465-94  
1465-95  
1465-96  
1465-97  
1465-98  
1465-99  
1465-100



# 건물개황도



NO SCALE



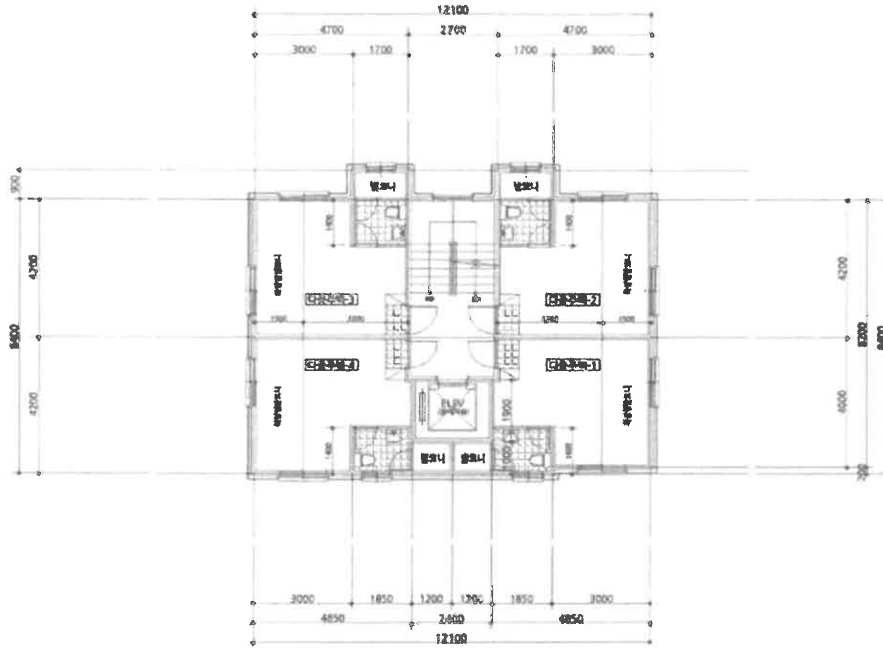
[ 기호(가) 제1층 ]



# 건물개황도



NO SCALE



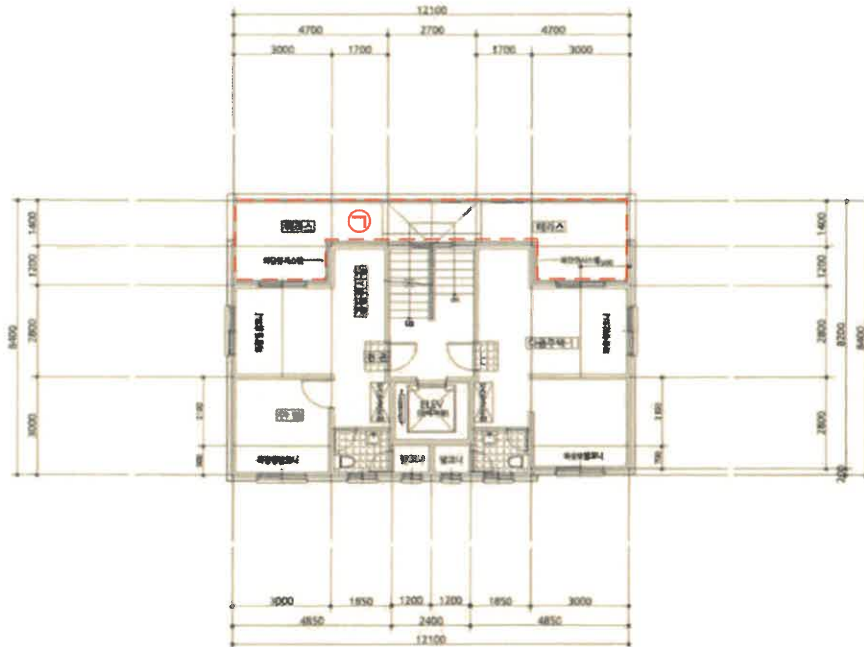
[ 기호(가) 제3층 ]



# 건물개황도

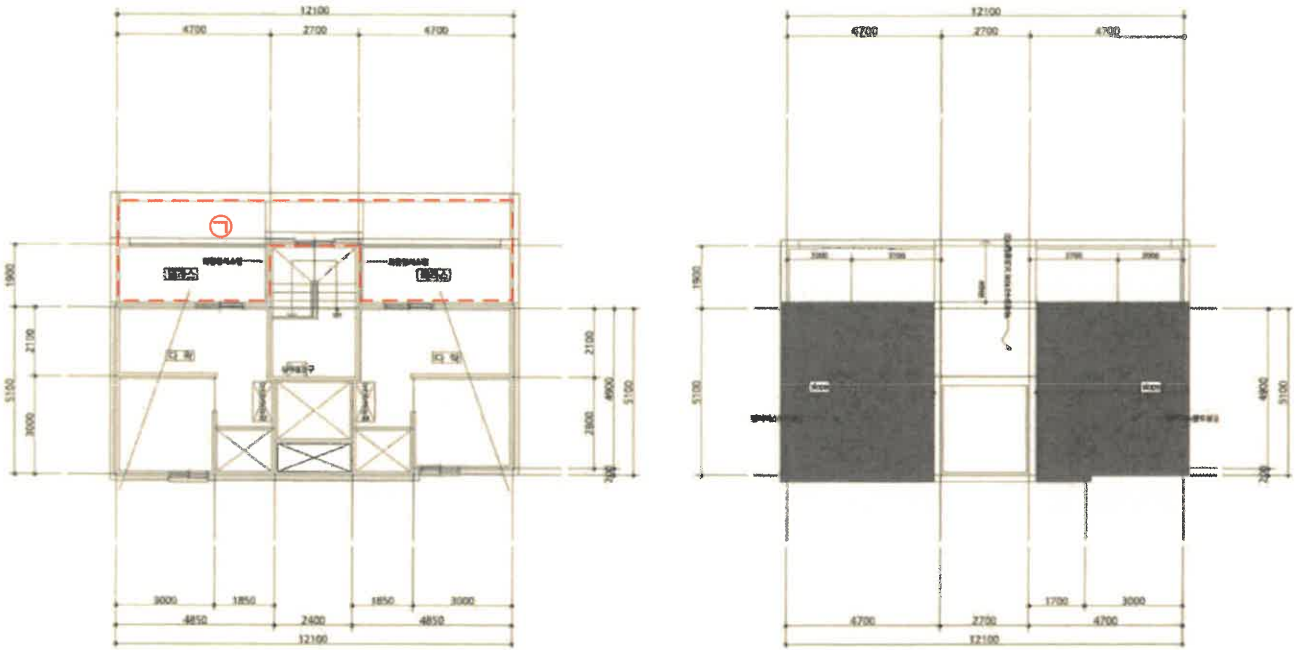
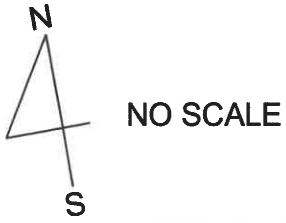


NO SCALE



[ 기호(가) 제5층 ]

# 건물개황도



[ 기호(가) 제옥탑1층 ]

\*\*\* 기호(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 \*\*\*

제지1층, 다중주택, 공부상면적 : 29.57m<sup>2</sup>

제1층, 사무소, 공부상면적 : 66.95m<sup>2</sup>

제2층, 사무소, 공부상면적 : 85.83m<sup>2</sup>

제3층, 다중주택, 공부상면적 : 69.18m<sup>2</sup>

제4층, 다중주택, 공부상면적 : 69.18m<sup>2</sup>

제5층, 다중주택, 공부상면적 : 56.74m<sup>2</sup>

제옥탑1층, 다락(연면적제외), 공부상면적 : 43.63m<sup>2</sup>

제옥탑1층, 계단실(연면적제외), 공부상면적 : 11.07m<sup>2</sup>

<제시외건물>

㉠ 조립식패널조, 5층 및 옥탑1층 주택 일부, 면적 약 : 34m<sup>2</sup>

# 사 진 용 지

---



본건 전경



본건 전경



주변 전경



주변 전경

# 사 진 용 지

---



지층

1층



2층

3층

# 사 진 용 지

---



4층



5층



옥탑1층



제시외 건물



# 회 보 서

우)07054 서울특별시 동작구 보라매로70,105동 1304호  
E-Mail : dhapp1@kapaland.co.kr

TEL. 010-8354-3388  
FAX. 02-6008-3888

문서번호 : 25-0314-001

시행일자 : 2025.03.24

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 료 에 대 한 회 보

1. 우리 디에이치감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.14자 귀 제 『 2025타경102225 』호로 우리 법인에 의뢰하신 『 김정현 외 1명 소유물건(2025타경 102225) 』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감 정 평 가 서            2 부  
          2. 청 구 서                1 부

매감정평가사사무소  
대 표 이 동 현

