

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최세라 소유물건(2025타경1376)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: 25-C-033

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.

장윤감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박철형

감정평가액	칠억오천사백구십구만오천팔백원정(₩754,995,800.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최세라 (2025타경1376)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.05.28		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	111	토지	111	6,330,000	702,630,000
	건물	159.57	건물	159.57	-	43,615,800
	(제시외건 물)	(63.87)	제시외건물	(63.87)	-	8,750,000
합계					₩754,995,800	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '난우중학교' 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산(토지 및 건물)에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

1) 토지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)
1	관악구 신림동 661-23	대	111	단독	2종일주	세각(가)	사다리평지	3,096,000

2) 건물

(1) 건물개요

기호	용도	구조(층)	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
가	주택	벽돌조형 슬래브지붕	159.57	1989.07.19	-

(2) 층별 면적 및 용도 등

기호	층	면적(㎡)	구조	공부상 용도
가	지하1층	53.19	연와조	주택
	1층	53.19	연와조	주택
	2층	53.19	연와조	주택

※층별 면적, 구조 및 공부상 용도는 일반건축물대장(갑)을 기초로 작성함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 27일을 기준시점으로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 05월 26일 ~2025년 05월 27일에 실지 조사를 하여 대상 물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정 하였습니다.

2) 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

3) 기 타

-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다고 규정하고 있으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다고 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상물건에 적용한 감정평가방법

- (1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- (2) 건물과 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

1) 임대관계

-

2) 기타사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 토지이용계획확인원, 토지대장 및 일반건축물대장 등에 의거하였습니다.
- ② 본건의 내부구조도는 일부 지하층 이해관계인의 협조로 탐문 및 목측 등을 통해 개략적으로 확인하였으며, 건축물현황도면 등의 부재로 인해 부득이 외부관찰, 평가전례 등을 종합적으로 참조하여 개략적으로 도시하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매참여시 참고바랍니다.
- ③ 본건 지상에 제시외건물㉠~㉡이 소재(후첨 ‘건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 참조)하고 있으며, 대법원은 “본건물에 연이어 증설된 건물은 특별한 사유가 없는 한 본건물에 대한 부합물 또는 종물이라고 볼 것” 이라고 판시하였는바(대법원 1981. 6. 15. 자 81마151 결정 참조), 제시외건물㉠~㉡은 특별한 사정이 없는한 부합물 또는 종물로 사료 되므로, 본건 외의 별도 가격을 감정평가표 및 구분건물감정평가명세표에 명시하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 비교 및 개별요인 비교 등을 통하여 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 가로조건 등에서 유사성이 높은 '기호 A'를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	관악구 신림동 661- 20	대	129	단독	2종일주	세각(가)	가장형 평지	3,225,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 시점수정 기준

시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니하였습니다. 따라서 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(2) 지가변동률

(서울특별시 관악구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.556	04월 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.150	04월분
누 계 (2025.01.01.~ 2025.05.27)	1.00692(0.692%)	$(1 + 0.00556) * (1 + 0.00150 * 27/30) \div 1.00692$

(3) 시점수정치의 결정

생산자물가지수는 모든 재화에 대한 변동추이를 나타내고 있어 비교표준지가 속한 지역의 지가변동추이를 적절히 반영하고 있다고 볼 수 없으므로 시점수정은 지가변동률을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다(1.00).

4) 개별요인 비교

본건과 비교표준지의 개별요인 비교내용은 다음과 같습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주거지대[기호(1) 토지 / 비교표준지 A]

구 분		격차율 (본건/ 표준지)	비 고	
조 건	항 목			세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계 격차율		1.00×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00=1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항, 대법원 판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

▶ 그 밖의 요인 보정치 산정 산식

거래(평가)사례 기준 비교표준지가격 : 거래(평가)사례가격×시점수정×지역요인×개별요인

비교표준지의 기준시점 현재가격: 비교표준지공시지가×시점수정

(2) 인근 감정평가사례 및 거래사례

가. 인근지역 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	감정평가 목적	접면도로
a	관악구 신림동 6**-*	대	157	2종일주	6,690,000	2024.08.14	법원 경매	세로(불)
b	관악구 신림동 6**-*	대	148.2	2종일주	6,170,000	2024.12.17	담보	세로(가)
c	관악구 신림동 6**-**	대	116	1종일주	5,640,000	2025.03.20	법원 경매	세로(가)
d	관악구 신림동 6**-***	대	129	1종일주	4,170,000	2024.04.22	담보	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	매매금액(원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	접면도로
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
가	관악구 신림동 6**-*	165	2종일주	대	860,000,000 (@5,010,000)	2024.01.22	세로(불)
		209.43	벽돌구조	1983.11.11			
		▶ 건물: 지하1층, 지상2층 [단독주택] ▶ 건물가격: $209.43 \times (1,400,000 \times 5/45) = 32,578,000$ 원 ▶ 토지단가: $(860,000,000 - 32,578,000) / 165 = \text{약 } 5,010,000$ 원					
나	관악구 신림동 6**-**	112	2종일주	대	714,000,000 (@5,720,000)	2022.06.17	세로(가)
		167.22	벽돌구조	1990.09.19			
		▶ 건물: 지하1층, 지상2층 [단독주택] ▶ 건물가격: $167.22 \times (1,400,000 \times 14/45) = 72,833,600$ 원 ▶ 토지단가: $(714,000,000 - 72,833,600) / 112 = \text{약 } 5,720,000$ 원					
다	관악구 신림동 6**-**	169	2종일주	대	1,160,868,800 (@6,720,000)	2025.03.26	세로(불)
		206.7	벽돌구조	1983.07.16			
		▶ 건물: 지하1층, 지상2층 [단독주택] ▶ 건물가격: $206.7 \times (1,400,000 \times 4/45) = 25,722,667$ 원 ▶ 토지단가: $(1,160,868,800 - 25,722,667) / 169 = \text{약 } 6,720,000$ 원					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 표준지 기호 A 그 밖의 요인치 산정

가. 사례의 선정

상기 사례 중 대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하며 지리적으로 근접한 사례로서, 가치형성요인이 가장 유사하여 대상토지와 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 “거래사례(가)”를 비교사례로 선정하였습니다.

나. 사례 (가) 기준 표준지(A)의 기준시점 가격

■ 시점수정

사례기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
가	24.01.22~ 25.05.27	1.02370(2.370%)	관악구 주거지역 지가변동률

- 지역요인 비교 : 표준지의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인비교 [표준지/사례]

구 분			격차율 (표준지/ 사례)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	비교표준지는 사례대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등이 우세함
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.18	비교표준지는 사례대비 접면도로 상태 및 형상 등이 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계 격차율			1.05 × 1.00 × 1.00 × 1.18 × 1.00 × 1.00 = 1.239	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 사례 기준 표준지단가

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	가	5,010,000	1.02370	1.000	1.239	6,354,505

다. 공시지가 기준가액 (공시지가×지가변동률)

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정치	산정단가 (원/㎡)
1	A	3,225,000	1.00692	3,247,317

라. 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

사례 기준 표준지단가 (원/㎡)(①)	비교표준지 공시지가 × 시점수정치 (원/㎡)(②)	격차율 (①/②)	그 밖의 요인 보정치 결정
6,354,505	3,247,317	1.957	1.95

※ 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례와 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인을 (1.95)로 결정함.

(4) 감정평가 관련 가격자료 (인근 유사토지의 지가수준)

인근 유사 토지의 가격수준은 동일용도지역의 가로조건, 규모, 형상 등 개별상황에 따라 5,000,000 원/㎡ ~ 7,000,000 원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 토지단가 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,225,000	1.00692	1.00	1.000	1.95	6,332,268	6,330,000

7) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	111	6,330,000	702,630,000	-
합계			702,630,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 감정평가개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교거래사례의 선정

대상토지와 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하며 지리적으로 근접한 사례로서, 가치형성요인이 가장 유사하여 대상토지와 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	토지면적 (㎡)	용도지역	지목	매매금액(원) (토지단가(원/㎡))	매매시점	접면도로
		건물면적 (㎡)	건물구조	사용승인일			
나	관악구 신림동 6**-**	112	2종일주	대	714,000,000 (@5,720,000)	2022.06.17	세로(가)
		167.22	벽돌구조	1990.09.19			
<ul style="list-style-type: none"> ▶ 건물: 지하1층, 지상2층 [단독주택] ▶ 건물가격: 167.22 × (1,400,000 × 14/45) = 72,833,600원 ▶ 토지단가: (714,000,000 - 72,833,600) / 112 = 약 5,720,000원 							

3) 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 과정으로서, 본건의 경우 인근 지역의 시세수준 등을 고려할 때 정상적인 거래라고 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요 없다고 판단됩니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

사례기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
나	22.06.17~ 25.05.27	1.03302(3.302%)	관악구 주거지역 지가변동률

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됩니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

■ 개별요인비교[본건/사례]

구 분			격차율 (본건/ 사례)	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 사례대비 가로의 폭, 구조 등의 상태가 우세함
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반 등	1.00	대등함
	인근환경	인근토지의 이용상황 등		
		인근토지의 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장, 고압선 등			
획 지 조 건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등	1.05	본건은 사례대비 도로접면 상태 등이 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계 격차율		1.05 × 1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.00 = 1.103		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,720,000	1.00	1.03302	1.00	1.103	6,517,488	6,520,000

8) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	111	6,520,000	723,720,000	-
합계			723,720,000	

4. 각 감정평가방법에 의한 토지의 시산가액 및 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액(원)				거래사례비교법에 의한 시산가액(원)			
기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)
1	111	6,330,000	702,630,000	1	111	6,520,000	723,720,000
합계			702,630,000	합계			723,720,000

※상기와 같이 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액과, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되었으며 감정평가목적을 고려시 공시지가기준법에 의한 시산가액이 적정성을 나타내고 있다고 판단되는 바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

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 산정하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 수준

[출처: 2024년도 건물신축단가표 한국부동산원]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-3-7	일반주택	조적조(연와), 슬래브지붕	3	1,697,000	45 (40 ~ 50)
1-1-2-5	일반주택	조적조(시멘트벽돌), 슬래브지붕	4	1,569,000	45 (40 ~ 50)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양, 증축상황 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	경제적 내용년수	표준단가 (원/㎡)
가	지하1층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,100,000
	1층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,300,000
	2층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,300,000

※본 건물의 구조는 일반건축물대장(갑) 건축물현황상 용도의 구조를 기초로 작성하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 부대설비 보정단가 결정

설비구분	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수설비, 전기설비 등은 표준단가에 포함하였음.		

(4) 재조달원가의 결정

상기의 표준단가, 부대설비 보정단가, 대상건물의 용도 및 관리상태 등을 종합 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	구조	면 적(㎡)	사용승인일	경제적 내용년수	표준단가 (원/㎡)
가	지하1층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,100,000
	1층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,300,000
	2층	주택	연와조	53.19	1989.07.19	45	1,300,000

※본 건물의 구조는 일반건축물대장(갑) 건축물현황상 용도의 구조를 기초로 작성하였음.

3. 감가수정(적용단가의 산정)

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가 및 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 그 가격시점을 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 내용년수법인 정액법, 정률법, 상환기금법과 관찰감가법이 있으나, 본건 건물의 경우 정액법을 통하여 감가수정 하였습니다.

기호	구분(층)	내용 년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	비 고
가	1층	45	35	35	10	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 결정

기호	층	재조달원가	잔존내용연수 (관찰감가)	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	지하1층	1,100,000	10	45	244,444	244,000
	1층	1,300,000	10	45	288,889	288,000
	2층	1,300,000	10	45	288,889	288,000

IV. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	111	111	6,330,000	702,630,000	-	
	소계				702,630,000		
건물	가	지하1층	53.19	53.19	244,000	12,978,360	-
		1층	53.19	53.19	288,000	15,318,720	
		2층	53.19	53.19	288,000	15,318,720	
	소계				43,615,800		
토지건물(합계)		-			746,245,800		
제시외건물	㉠	지하1층	(9.45)	9.45	100,000	945,000	복도
	㉡	지하1층	(3.38)	3.38	150,000	507,000	보일러실
	㉢	지하1층	(3.38)	3.38	150,000	507,000	창고
	㉣	1층	(8.1)	8.1	100,000	810,000	발코니
	㉤	2층	(8.1)	8.1	100,000	810,000	발코니
	㉥	2층	(6.96)	6.96	100,000	696,000	발코니
	㉦	옥탑	(13.0)	13.0	250,000	3,250,000	주택
	㉧	옥탑	(10.0)	10.0	100,000	1,000,000	계단실 등
	㉨	옥탑	(1.5)	1.5	150,000	225,000	보일러실
	소계				8,750,000		
감정평가액(합계)		-			754,995,800	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

본건 감정평가는 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거하였으며, 인근 유사토지의 감정평가전례와 거래가격수준 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정된다고 판단되는바, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

토지건물감정평가명세표

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 관악구 신림동	661-23	대	2층 일반주거지역	111	111	6,330,000	702,630,000	
소 계								₩702,630,000	
가	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 관악구 난곡로10길 29	위지상	주택	벽돌조형 슬래브 지붕 2층 1층 2층 지하1층					
					53.19	53.19	244,000	12,978,360	1,100,000 x 10/45
					53.19	53.19	288,000	15,318,720	1,300,000 x 10/45
					53.19	53.19	288,000	15,318,720	1,300,000 x 10/45
소 계								₩43,615,800	
합 계								₩746,245,800	
㉠	(제시외건물) 서울특별시 영등포구 양평동1가	9-28 위지상	복도	알미늄샷시조	(9.45)	9.45	100,000	945,000	지하1층 소재
㉡	"	"	창고	시멘트블럭조	(3.38)	3.38	150,000	507,000	지하1층 소재
㉢	"	"	발코니	시멘트블럭조	(3.38)	3.38	150,000	507,000	(관찰감가) 1층 소재 (관찰감가)
㉣	"	"	발코니	알미늄샷시조	(8.1)	8.1	100,000	810,000	1층 소재 (관찰감가)
㉤	"	"	발코니	알미늄샷시조	(8.1)	8.1	100,000	810,000	2층 소재

토지건물감정평가명세표

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	
㉠	"	"	발코니	알미늄샷시조	(6.96)	6.96	100,000	696,000	(관찰감가) 2층 소재 (관찰감가)
㉡	"	"	주벽	연와조 및 알미늄샷시조	(13.0)	13.0	250,000	3,250,000	옥탑소재 (관찰감가)
㉢	"	"	계단실 등	알미늄샷시조	(10)	10	100,000	1,000,000	옥탑소재 (관찰감가)
㉣	"	"	보일러실	시멘트벽돌조	(1.5)	1.5	150,000	225,000	옥탑소재 (관찰감가)
소 계								₩8,750,000	
합 계								₩754,995,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 '난우중학교' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 다세대주택 등이 소재하는 주거지대로서 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있어 대중교통 이용여건은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접대지와 대체로 등고평탄한 사다리형 토지로서 단독주택 건부지로 이용중에 있습니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 5~6m 내외, 북측으로 노폭 약 4~5m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) 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).

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

벽돌조평 슬래브 지붕2층 주택으로서,
(사용승인일: 1989.07.19)

외벽: 적벽돌 쌓기 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 알미늄샷시 창호 등 입니다.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용중에 있습니다(후첨: "건물개황도" 참조).

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비와 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 설치되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에 제시외건물(㉠~㉤)이 소재하고 있습니다.

- ㉠알미늄샷시조 지하1층 소재(복도) 약 9.45㎡
- ㉡시멘트블럭조 지하1층 소재(보일러실) 약 3.38㎡
- ㉢시멘트블럭조 지하1층 소재(창고) 약 3.38㎡
- ㉣알미늄샷시조 1층 소재(발코니) 약 8.1㎡
- ㉤알미늄샷시조 2층 소재(발코니) 약 8.1㎡
- ㉥알미늄샷시조 2층 소재(발코니) 약 6.96㎡
- ㉦연와조 및 알미늄샷시조 옥탑소재(주택) 약 13.0㎡
- ㉧알미늄샷시조 옥탑소재(계단실 등) 약 10.0㎡
- ㉨시멘트블럭조 옥탑소재(보일러실) 약 1.5㎡

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광역 위치도



소재지 서울특별시 관악구 신림동 661-23



위치도

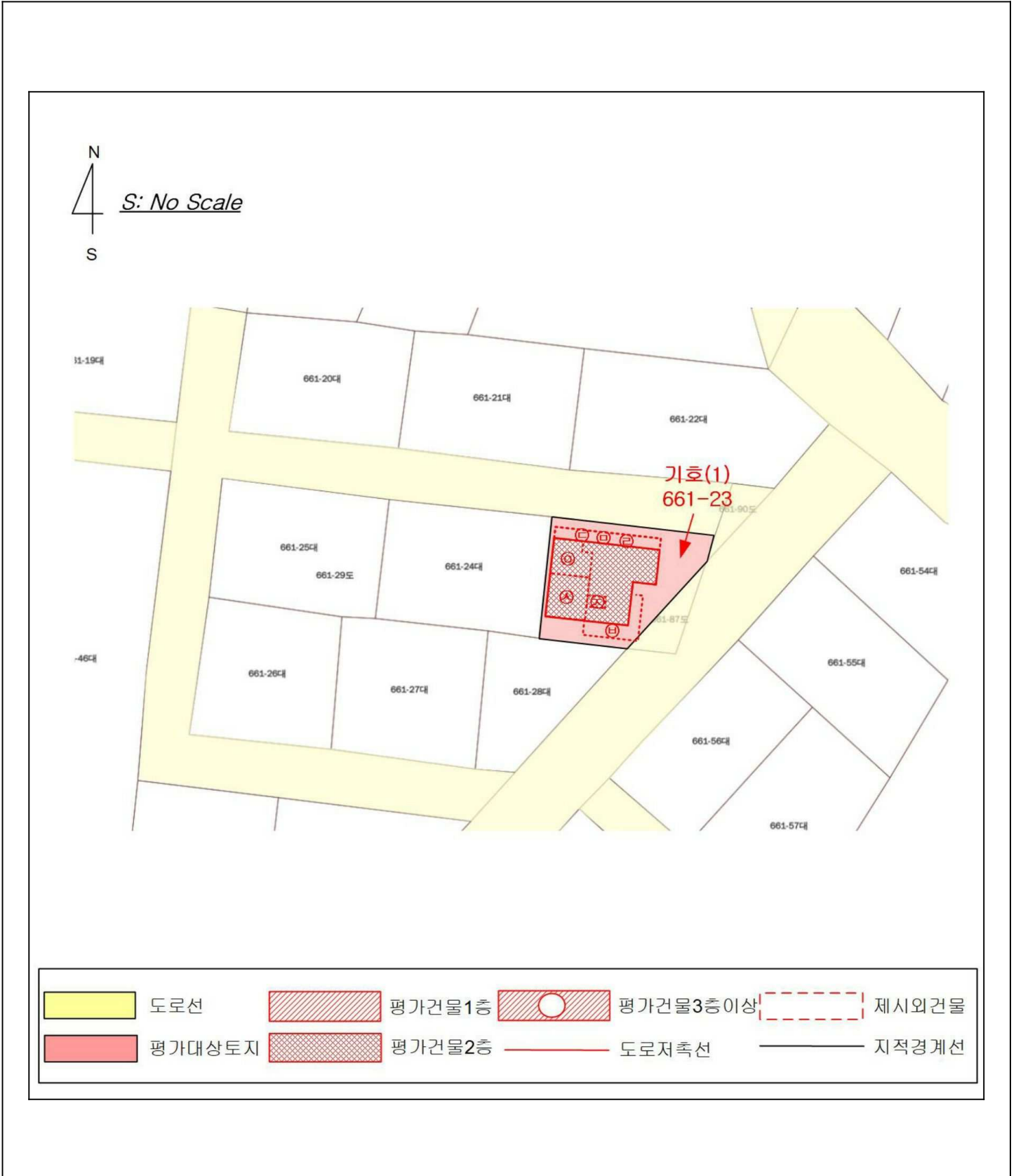


소재지

서울특별시 관악구 신림동 661-23



지 적 도



건물개황도



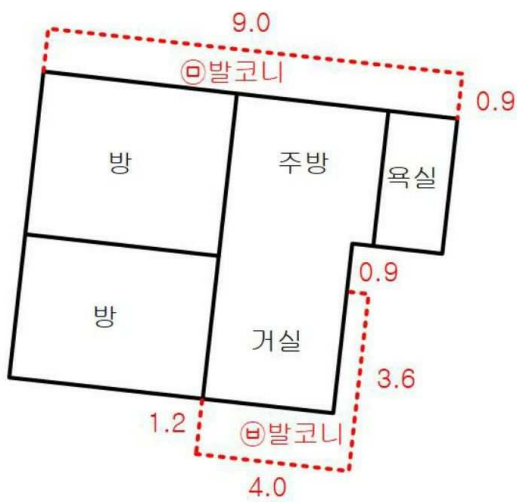
S: No Scale



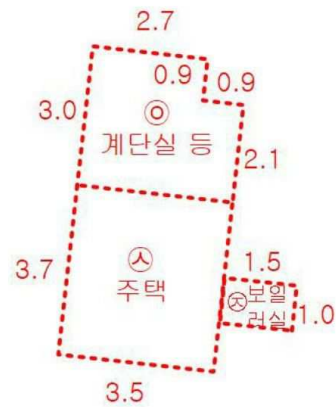
< 지하1층 >



< 1층 >

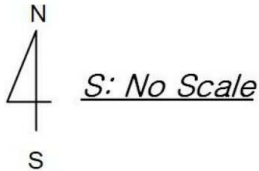


< 2층 >



< 옥탑 >

건 물 개 황 도



< 면적산출근거 >

기호(가) 지하1층,1~2층 동일 : $(9.0 \times 3.0) + (3.7 \times 7.1) \approx 53.27$ (공부면적 각 : 53.19m^2)

< 제시외건물 >

- ㉠ 알미늄샷시조 지하1층 소재(복도) 약 9.45m^2
- ㉡ 시멘트블럭조 지하1층 소재(보일러실) 약 3.38m^2
- ㉢ 시멘트블럭조 지하1층 소재(창고) 약 3.38m^2
- ㉣ 알미늄샷시조 1층소재(발코니) 약 8.1m^2
- ㉤ 알미늄샷시조 2층소재(발코니) 약 8.1m^2
- ㉥ 알미늄샷시조 2층소재(발코니) 약 6.96m^2
- ㉦ 연와조 및 알미늄샷시조 옥탑소재(주택) 약 13.0m^2
- ㉧ 알미늄샷시조 옥탑소재(계단실 등) 약 10.0m^2
- ㉨ 시멘트블럭조 옥탑소재(보일러실) 약 1.5m^2



[1]



[2]



[1]



[1]



[B01 , B02]



[1]



[1]



[2]



[1]



[2]



[, , ,]



[,]



[]



[]



[]



[, ,]

회 보 서

우)06735 서울특별시 서초구 강남대로 241 (서초동) 13층

TEL. 070-4106-1023
FAX. 0303-3443-4554

문서번호 : 25-C-033

시행일자 : 2025-05-22

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 장윤감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.22자 귀 제 『2025타경1376』호로 의뢰하신 『최세라 소유물건(2025타경1376)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부
3. 토지이용계획확인원등 1 부

장윤감정평가사사무소

수수료 청구서

(전화: 070-4106-1023, FAX: 0303-3443-4554)

문서번호 : 25-C-033

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.22 자 귀 제 『 2025타경 1376 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 관악구 신림동 661-23 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	779,597	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	3,000
	기타 실비	16,000
비	소 계	241,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,020,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	102,000	
합 계	1,122,000	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,122,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

하나은행 : 189-910053-12104(예금주:박철형(장윤감정평가사사무소))

장윤감정평가사사무소

대표 박철형