

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이기민 소유물건(2025타경102375)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: IVY250325001

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.

아이비감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김영록

감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이기민 (2025타경102375)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.25	2025.03.26		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	280,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩280,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 “난우중학교” 북동측 인근에 위치하는 다세대주택[대시양 가동 4층 401호]에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치, 감정평가조건 및 근거규정

#### (1) 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

#### (2) 감정평가의 근거규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 감정평가 일반 이론에 근거하여 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 근거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 25일로 함.

### 4. 감정평가방법

본건의 대상물건은 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에 해당하여 거래사례비교법을 적용하였고, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 합리성 검토를 생략하였으며, 인근 유사 집합건물의 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기타

집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 제2항에 따라 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없는 등의 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 거래되어 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청과 「감정평가에 관한 규칙」 제16조를 근거로 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 646-323외 5필지 [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로26마길 7			
건물명	대시앙			
용도	다세대주택 (도시형생활주택 단지형)	사용승인일	2015.04.28	
기호	동/층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	가동/4층/401호	40.91	7.335	33.13

### 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 한국부동산원, 국토교통부(실거래가 공개시스템), 대법원(인터넷등기소)]

사 례	소재지	층	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래금액 /전유면적	거래시점	건축 년도
1	신림동 646-323외 5필지	4	29.91	24.22	208,000,000	6,954,196	2024.02.01	2015
2	신림동 646-323외 5필지	3	40.91	33.13	250,000,000	6,110,975	2023.06.01	2015
3	신림동 646-323외 5필지	2	39.3	31.82	275,000,000	6,997,455	2022.06.15	2015

(2) 거래사례의 선정

대상물건과 가치형성요인에서 유사한 거래사례 1을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 사정보정

선정된 거래사례는 매도자와 매수자간의 사정개입이 없는 일반적인 거래로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

서울특별시 서남권[연립·다세대주택]- 유형별 매매가격지수

[ 출처 : 한국부동산원 ]

97.1 (2025년 2월)

96.4 (2024년 1월)

≙ 1.00726

## 6. 가치형성요인비교

(1) 외부요인

조건	항목	의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	대상물건은 거래사례와 비교하여 대체로 대등함.
접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
	상가의 배치상태, 공공 및 편의시설의 배치상태	
환경조건	기상조건	
	자연환경	
	사회환경	
	획지의 상태	
	공급 및 처리시설의 상태	
	위험 및 혐오시설	
	재해발생의 위험도	
공해발생의 위험도		
행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 건물요인

조건	항목	의견
시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	대상물건은 거래사례와 비교하여 대체로 대등함.
설계 설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
건물용도	건물의 주상복합 여부와 현재 이용상태	
관리체계	관리체계 및 관리현황	

### (3) 개별적 요인

조건	항목	의견
층별 효용	일조, 채광의 정도	대상물건은 거래사례와 비교하여 위치별 효용 등에서 열세함.
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향	
	엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
	난방 및 단열	
	프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	재해시 안전(화재, 추락)	
위치별 효용	고객유동성과의 적합성	
	조망, 압박감 등	
	소음의 영향	
	엘리베이터, 계단으로의 접근성	
	난방 및 단열	
	프라이버시 보호	
향별 효용	일조, 채광의 정도	
	조망, 압박감 등	
	프라이버시 보호	
공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 격차율 결정

기 호	비교항목			격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	건물 요인	개별적 요인		
가	1.00	1.00	0.98	0.980	대상물건은 거래사례와 비교하여 위치별 효용 등에서 열세함.

## 7. 대상물건의 비준가격

기호	거래사례단가 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인 비교	전유면적	비준가격(원)
가	6,954,196	1.00	1.00726	0.980	40.91	280,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가선례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 ]

선 례	소재지	동/층/호	전유 면적(㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	기준시점	평가 목적
					평가액 /전유면적	사용승인일	
1	신림동 646- 323외 5필지	나동/ 3층/301호	29.91	24.22	208,000,000	2024.04.05	경매
					6,954,196	2015.04.28	
2	신림동 646- 323외 5필지	나동/ 2층/202호	39.3	31.82	278,000,000	2022.05.16	시가 참고
					7,073,791	2015.04.28	
3	신림동 646- 323외 5필지	가동/ 3층/302호	40.91	33.13	236,000,000	2023.06.02	담보
					5,768,761	2015.04.28	

### 2. 인근 유사 부동산 시세

접근성, 노후도, 시공상태, 층별·위치별·향별 효용성, 면적 등에 따라 격차를 보이며, 대상물건과 동일하거나 유사한 가치형성요인의 조건을 만족시키는 용도의 부동산은 @6,500,000원/㎡ ~ @7,000,000원/㎡의 가격수준을 보이는 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	가동/4층/401호	40.91	280,000,000
합계			<b>280,000,000</b>

### 2. 결정 의견

거래사례비교법을 근거로 감정평가한 비준가격을 시장가치로 보아 감정평가액을 결정하였으며, 인근의 동일 또는 유사 부동산의 거래가격 수준과 주변 평가선례와 비교하여 볼 때 적정한 것으로 판단됨.

# 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 난곡로26마길 7	646-323, 646-325, 646-326, 646-501, 646-504, 646-505	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층	1층	11.34					
					2-4층 각	93.16					
					5층	82.07					
					대	80					
					동소	646-325			"	"	126
					동소	646-326			"	"	140
					동소	646-501			"	"	25
동소	646-504	"	"	72							
동소	646-505	"	"	143							
가	동소	위지상	다세대주택	(내) 철근콘크리트구조 4층 401호	40.91	40.91	280,000,000	공용부분포함			
			1~6 소유권	33.13							
			대지권	586	33.13						
					토지·건물 토 지 : 196,000,000 건 물 : 84,000,000		배분내역 ₩280,000,000.-				
<b>합 계</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

본건 대상물건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "난우중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설, 임야 등이 혼재된 지대임.

## (2) 교통상황

본건 대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 내 4층 401호호로서,

- 외벽 : 치장벽돌, 치장석 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : PVC샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, CCTV 등을 갖추고 있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

북서측 하향 고지에 위치한 6필지 일단의 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

대상토지 북서측의 약 7~8미터 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 건축허가·착공제한지역(2024-02-14), 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임), 대공방어협조구역(위탁고도: 194m), 과밀억제권역, 토지거래계약에 관한 허가구역(2024-03-21)(지정기간:2024.4.4.~2025.4.3.)임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

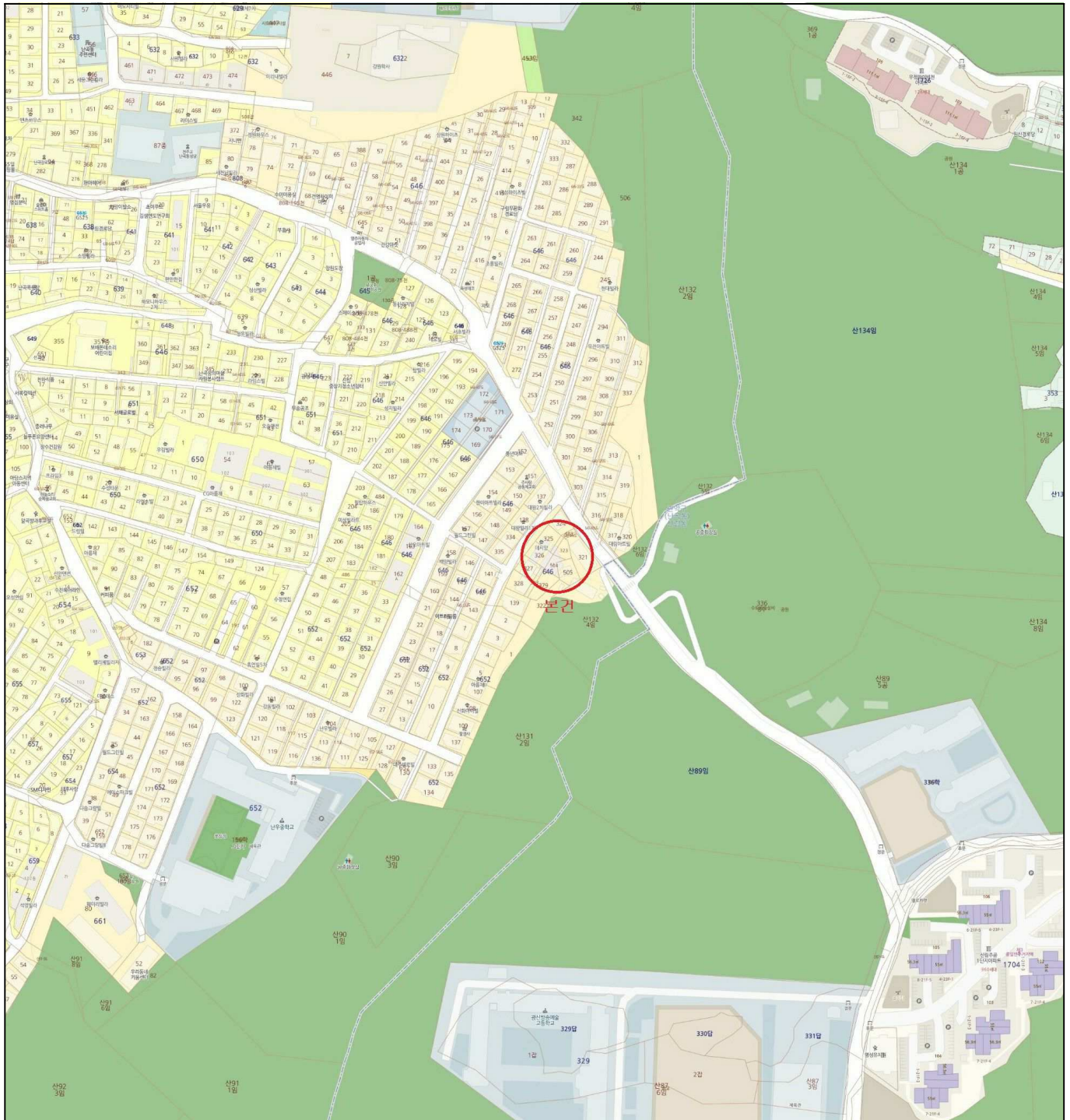
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

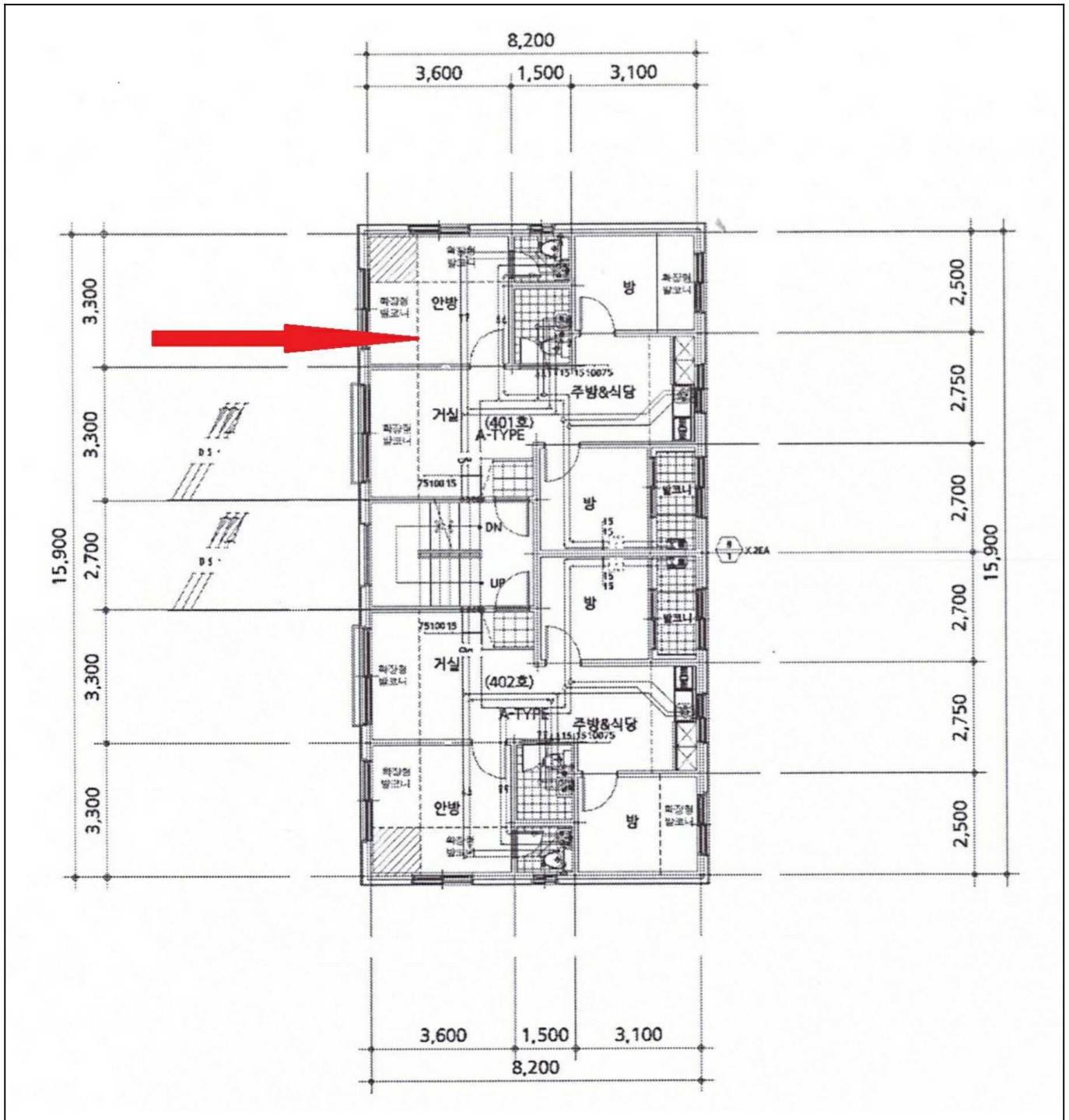
# 위치도



**소재지** 서울특별시 관악구 신림동 646-323외 5필지 데시앙 가동 4층 401호



# 건물개황도











4

