

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박근순 소유물건(2025타경102868)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: sw25-051601

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.

석원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정 현 속

감정평가액	일십이억이천칠백일십칠만오천이백삼십원정(₩1,227,175,230.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박근순 (2025타경102868)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.26	2025.05.20 ~ 2025.05.26	2025.05.26		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	97	토지	97	9,290,000	901,130,000
	건물	151.383	건물	151.383	-	306,048,030
	제시외건물	(18.24)	제시외건물	18.24	-	19,997,200
합계					₩1,227,175,230	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “당곡고등학교” 남동측 인근에 위치하는 토지·건물로써 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

(1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년05월26일 입니다.

4. 평가방법 및 적용

(1) 감정평가방법

부동산에 대한 평가 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법 등이 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2)평가방법의 적용

본 평가에 있어서는 “감정평가에 관한 규칙” 등 관계법령과 일반이론에 의거하여, 본 토지평가는 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법으로 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 합리성을 검토하여 가격을 결정하였습니다. 건물과 제시외건물은 원가법 및 관찰감가법을 적용 하였으며 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토는 생략하였습니다.

5.기타

(1)본건은 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장, 건축물현황도, 탐문조사, 외부관측에 의거하여 현황과 다소 상이할수 있는바 경매진행시 확인 바랍니다.

(2)본건은 제시외건물㉠㉡이 소재하며 건축물대장상 옥탑1층의 다락은 제시외건물㉠과 일체로 이용중으로 관련사항(행정적위반여부 등)의 확인을 요합니다.

(3)본건 토지면적과 일반건축물대장상 대지면적이 상이한바(도로후퇴부분 소재) 이를 감안하여 평가하였습니다.

II. 토지가액의 산출근거

1.본건 개요

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	봉천동 649-25	대	97.0	다중주택	제2종 일반주거	세로 (불)	사다리 완경사	3,746,000

2.공시지가기준법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법임.

(1)비교표준지선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 유사 또는 보정 가능한 표준지를 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	봉천동 660-30	대	149.0	단독주택	제2종 일반주거	세로 (불)	세장형 완경사	3,962,000

(2)시점수정

(관악구 주거지역 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.556(1.00556)	2025년04월 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.150(1.00150)	2025년 04월분
2025.01.01.~ 2025.05.26	0.687(1.00687)	$(1+0.00556) \times (1+0.00150 \times 26/30)$

※2025년 05월분이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년04월 지가변동률을 연장 적용함.

(3)지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함.(1.00)

(4)개별요인 비교

1)개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 및 인근토지의 이용상황 적합성,지반, 지질 등
획지조건	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 자루형획지, 맹지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인비교치 결정

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
표준지 기준	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

(5) 그 밖의 요인 보정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례, 유권해석 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

1) 그 밖의 요인보정치 산정 산식

그 밖의 요인보정치 = 사례로 기준한 기준시점 당시의 비교표준지가격
기준시점당시 비교표준지 공시지가

2) 사례(전례)의 선정

① 인근평가전례

기 호	소재지	지 목	면 적	용도지역	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
A	봉천동 660-**	대	126.43	제2종일주	9,650,000	경매	2025.01.23	세각불/세장형 완경사/단독주택
B	봉천동 656-**	대	188.0	제2종일주	9,550,000	경매	2025.02.13	세로불/사다리형 완경사/단독주택
C	봉천동 649-**	대	165.0	제2종일주	9,340,000	담보	2024.9.26.	세로불/사다리형 완경사/단독주택

② 인근거래사례

기 호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	거래액 (천원)	*거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
							사용승인일	
1	봉천동 941-** 외	대	토지-211.3	제2종 일반주거	3,360,000	15,901,562	2025.01.23.	세로(가)/정방형 평지/주거기타
			건물-528.71				2019.08.09.	
2	봉천동 649-**	대	토지-172.0	제2종 일반주거	1,730,000	10,058,140	2022.05.04.	세각가/세장형 완경사/다세대
			건물-287.61				1994.06.10	

*거래단가(원/㎡): 거래액 ÷ 토지면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 사례(전례)의 선정

평가대상토지의 용도지역, 지목 등이 유사하고 인근에 위치한 평가전례(A)을 선정함.

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	토지단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	보정치
A	전례(A) 기준시	9,650,000	1.00	*1.00587	*1.00	*0.990	9,609,579	(A/B)=2.409
B	기준시점 당시 표준지	3,962,000	1.00	1.00687	1.00	1.00	3,989,218	

-*시점수정: 지가변동률(2025년01월23일-2025년05월26일)(관악구 주거지역 지가변동률): 1.00587

-*지역요인: 인근지역에 위치하여 동일함.

-*개별요인: 사례대비 표준지는 가로조건 열세 등 전반적 개별요인 열세함.

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	계
표준지 기준	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가전례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.(2.40)

(6) 공시지가기준법에 의한 단가산정

구분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,962,000	1.00687	1.00	0.970	2.40	9,286,901	9,290,000

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	97	9,290,000	901,130,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법

(1) 거래사례선정

상기 거래사례 중 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며 본건과 위치적 유사성이 나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례(1)를 선정하며 사례의 거래내역은 다음과 같음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	*토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	봉천동 941-**-외	대	211.3	제2종 일반주거지역	11,172,447	2025.01.23.	세로(가)/정방형 평지/주거기타

*토지단가산정

-거래가격: 3,360,000,000원

-건물가격: 철근콘크리트조 (사용승인일: 2019.8.9.)

1,890,000원/㎡ X 528.71㎡ ≒ 999,261,900원

-토지단가: (3,360,000,000-999,261,900)원/211.3㎡ ≒ 11,172,447(원/㎡)

(2) 사정보정

인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래인 것으로 판단되어 별도의 사정보정요인 없음(1.00)

(3) 시점수정

구분	지역	용도지역	기간	지가변동률(%)	시점수정치
1	관악구	주거지역	2025.01.23.~2025.05.26	0.587	1.00587

(4) 지역요인비교

본건은 비교사례 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함.(1.00)

(5) 개별요인비교

본건은 사례대비 가로조건 열세등 전반적 개별요인 열세함.

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
1	0.97	0.96	1.00	0.87	1.00	1.00	0.810

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(6)거래사례비교법에 의한 단가산정

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,172,447	1.00	1.00587	1.00	0.810	9,102,803	9,100,000

(7)거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	97.0	9,100,000	882,700,000	-

4.시산가액의 합리성 검토 및 토지가액결정

(1)각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법에의한 시산가액(원)	거래사례비교법에의한 시산가액(원)
1	901,130,000	882,700,000

(2)토지가액결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는바 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

구분	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	9,290,000	901,130,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 건물가액의 산출근거

1. 대상건물개요

구분	면적(㎡)	건축물대장상용도	구 조	기타
1층	41.86	다중주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	-사용승인일:2021.12.27. -옥탑1층 다락은 철근콘크리트조 및 판넬조 등임.
2층	49.22	다중주택		
3층	49.22	다중주택		
옥탑1층	11.083	다락(연면적제외)		
계	151.083			

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

분류번호	용도	구조/지붕	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,984,000	50년

(2) 부대설비 보정단가

전기설비, 위생설비, 난방설비, 급배수설비 기타 부대설비를 보정함.

(3) 재조달원가산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정함.

구분	구조	현황 용도	재조달원가(원/㎡)
기호(2)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕	다중주택	2,200,000

3. 감가수정

구분	내용년수	실제경과년수	잔존 내용년수	잔존가치율	비고
기호(2)	50년	3년	47년	47/50	원가법

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 적용단가 산정

구분	재조달원가(원/㎡)	잔존가치율	산정단가(원/㎡)	적용단가
1층~3층	2,200,000	47/50	2,068,000	2,070,000
옥탑1층	1,500,000	47/50	1,410,000	1,410,000

5. 건물가액결정

구분	건물면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액
1층~3층	140.3	2,070,000	290,421,000
옥탑1층	11.083	1,410,000	15,627,030
계			306,048,030원

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 봉천동	649-25	대	제2종 일반주거지역	97	97	9,290,000	901,130,000		
2	동소 <도로명주소> 서울특별시 관악구 봉천로21가길 5-39	649-25 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 1층 2층 3층 옥탑1층	41.86 49.22 49.22 11.083	140.30 11.083	2,070,000	290,421,000		
소 계								₩1,207,178,030		
㉠	<제시외건물> 동소	649-25 위지상	옥탑1층 단독주택 일부 등	판넬조 등	(12.1)	12.1	-	13,673,000		
㉡	동소	"	옥탑1층 계단실	철근콘크리트 구조	(6.14)	6.14	1,030,000	6,324,200		
소 계 합 계								₩19,997,200	₩1,227,175,230.-	
				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 서울시 관악구 봉천동 소재 "당곡고등학교" 남동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 전반적 대중교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건토지는 인접지대비 완경사지를 조성한 사다리형의 토지로서 다중주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약3미터 내외의 현황도로 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도: 194m). 과밀억제권역임.

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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계미상임.
2. 일반건축물대장상 대지면적은 95.85㎡임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 3층 단독주택임.(사용승인일:2021.12.27.)
외벽:석재붙임 마감 등,
내벽:벽지 및 일부 타일 마감 등,
창호:샤시창호 등임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택(다중주택)임.

(3) 설비내역

전기설비, 위생설비, 급배수설비, 난방설비 등

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 ㉠,㉡소재함.

(5) 공부와의 차이

-.

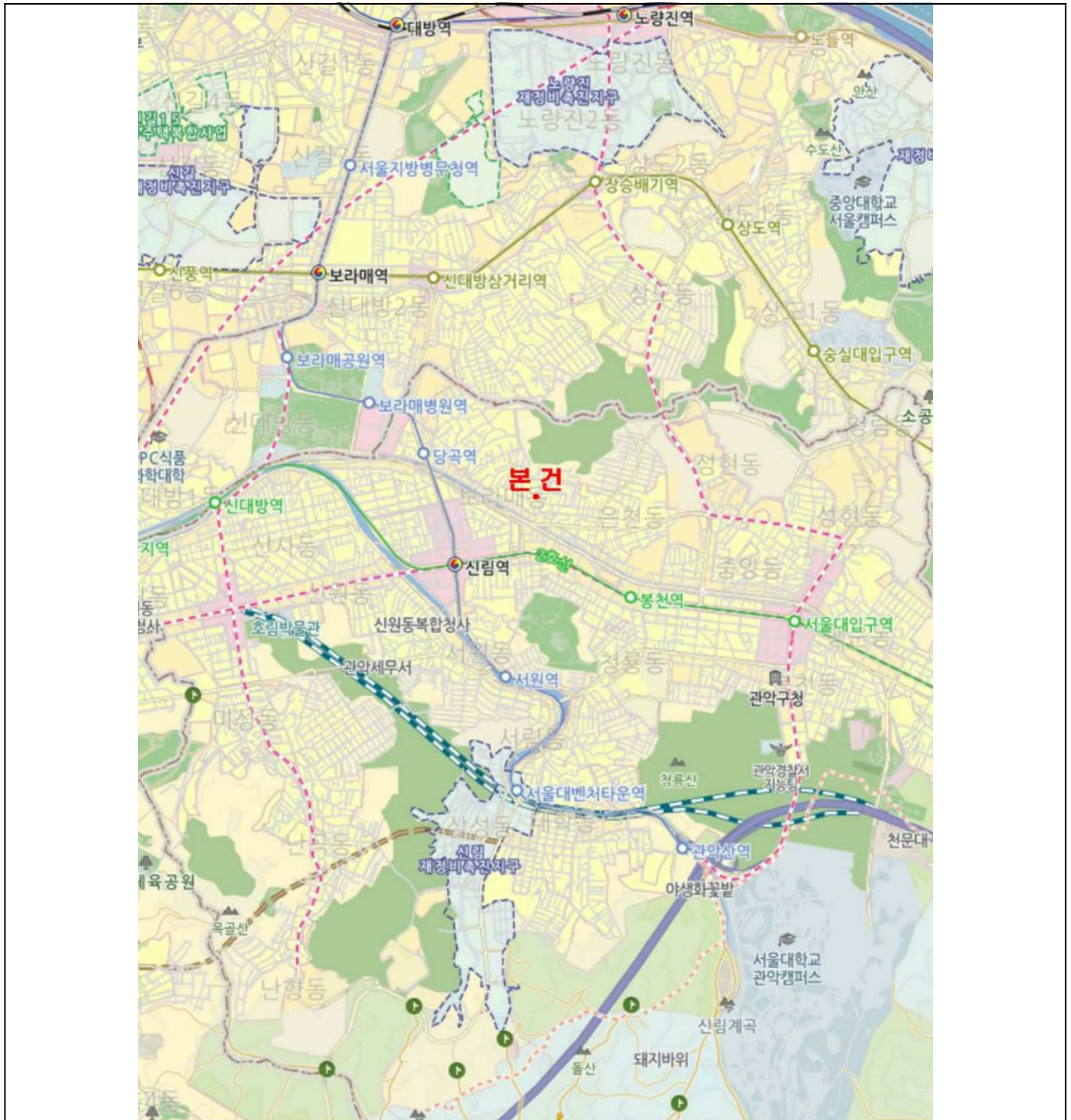
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-25
-----	----------------------

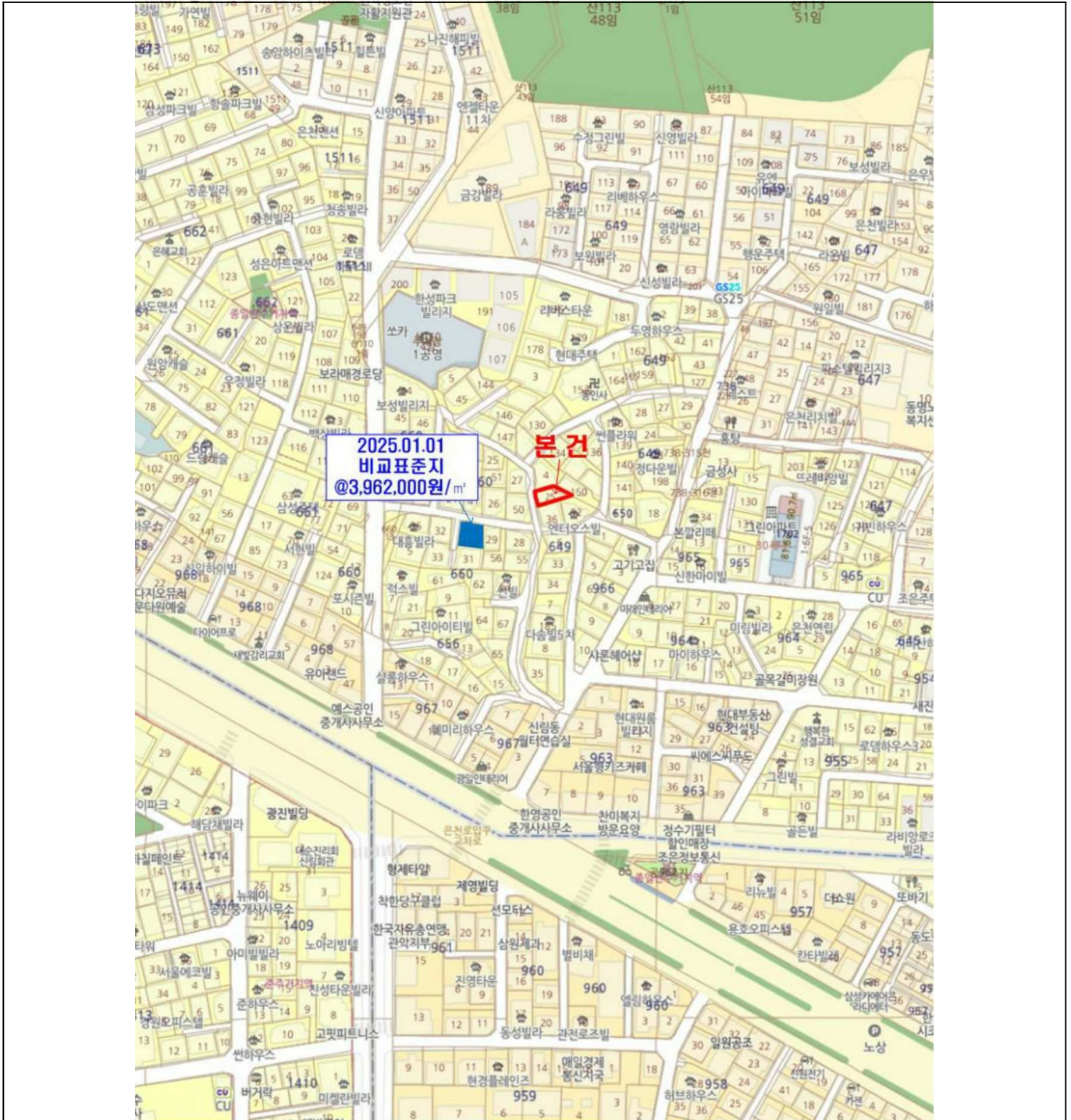


위 치 도

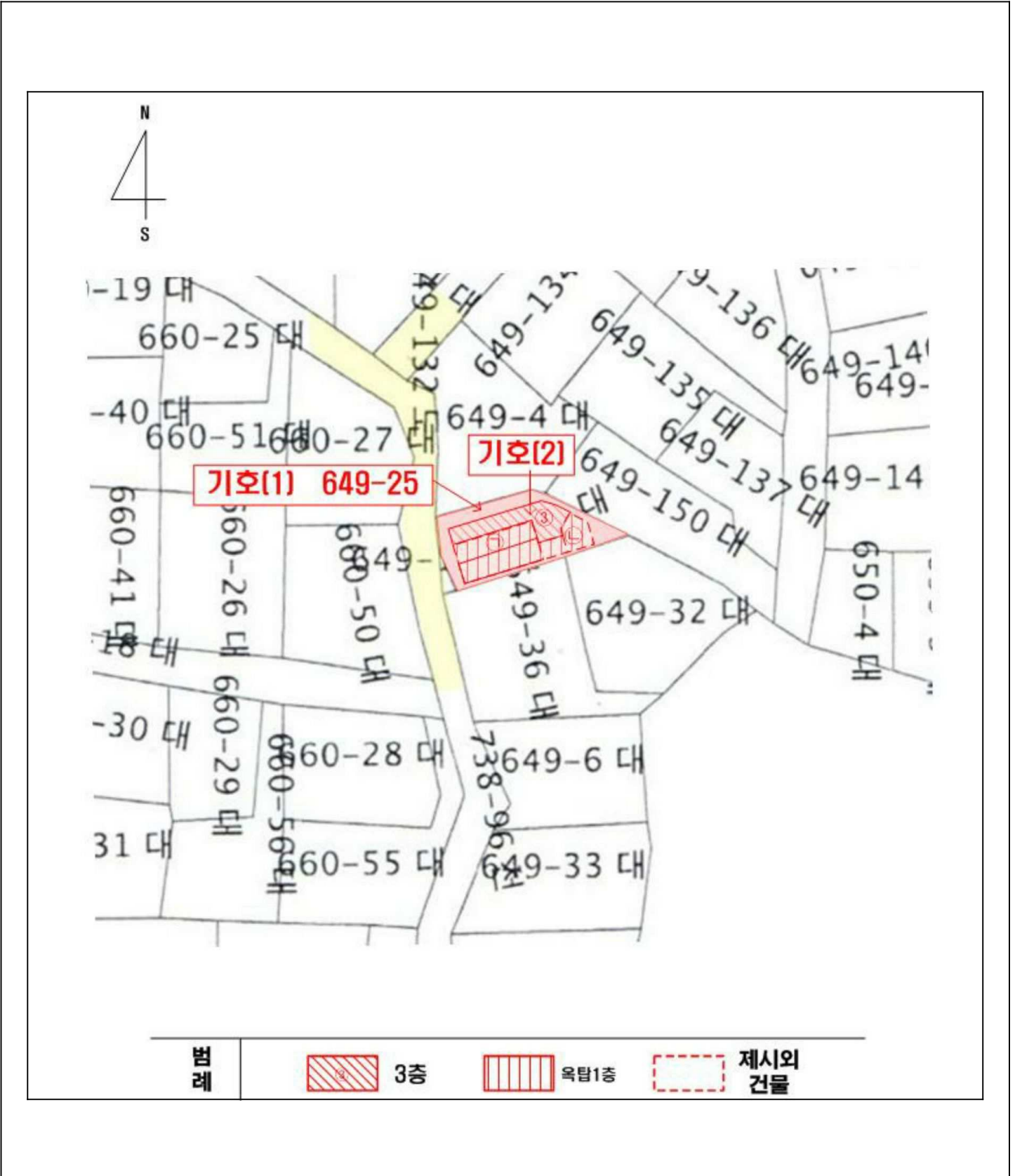


소재지

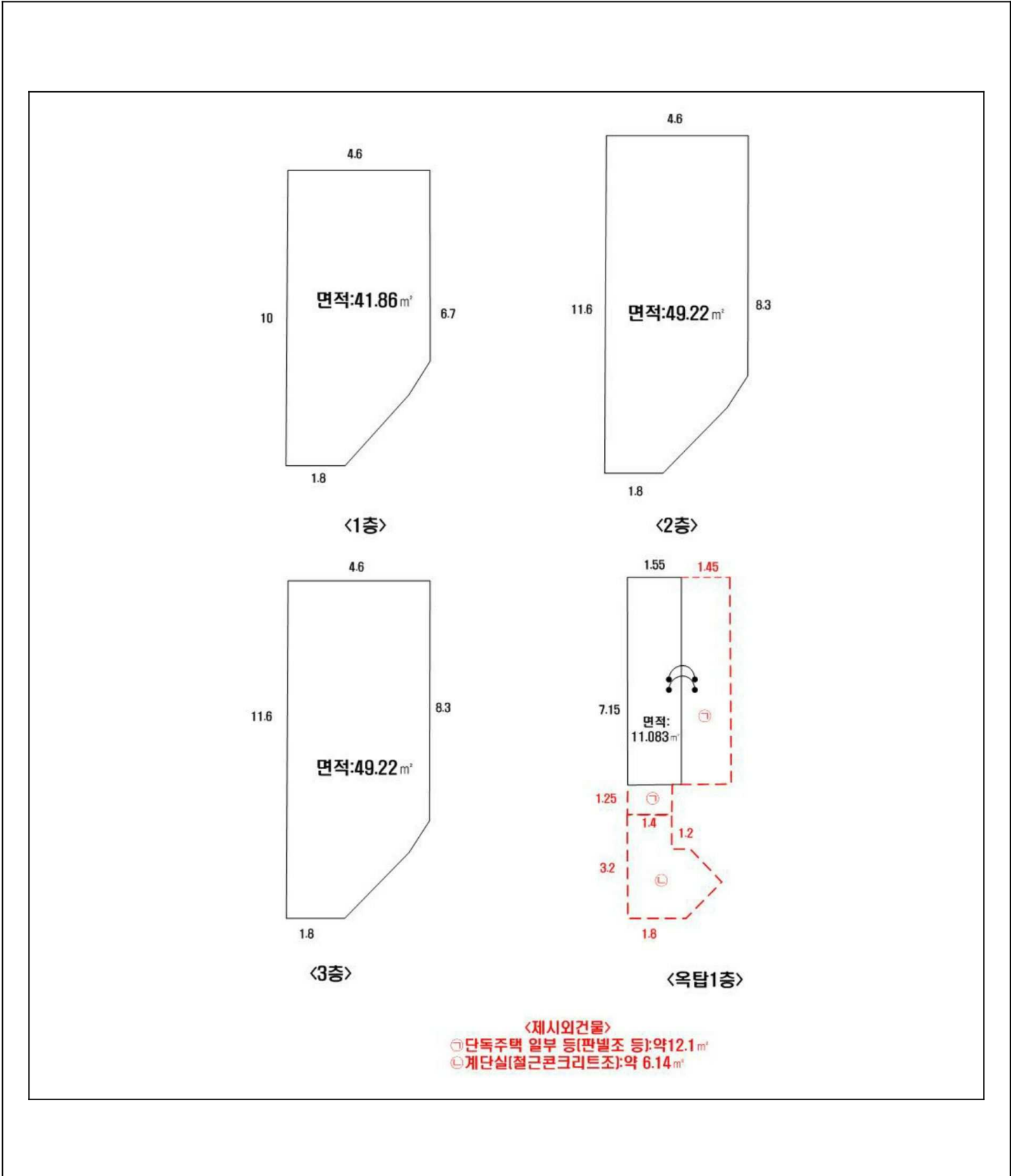
서울특별시 관악구 봉천동 649-25



지적 및 건물개황도



건물개황도

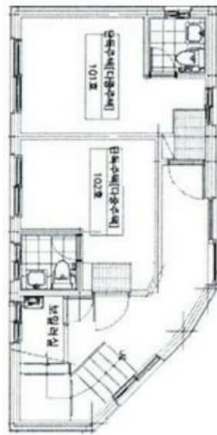


내부 구조도

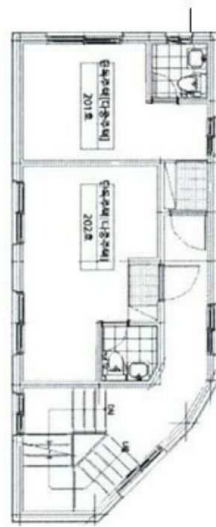


소재지

서울특별시 관악구 봉천동 649-25



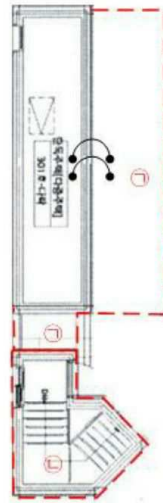
<1층>



<2층>



<3층>



<옥탑1층>





1





1



1



2



3



1





