

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 백재일 소유물건(2024타경102319)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이학구

감정평가서번호: IVY240426001

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

## (토지·건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김영록

감정평가액	일십구억일천칠백오십칠만삼천원정(₩1,917,573,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이학구		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백재일 (2024타경102319)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.26	2024.04.26	2024.04.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	201	토지	189	7,360,000	1,391,040,000
				12	2,450,000	29,400,000
	건물	424.9	건물	424.9	1,170,000	497,133,000
합계					₩1,917,573,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "봉원중학교" 동측 인근에 위치하는 토지, 건물에 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 2024년 4월 26일로 함.

### 4. 감정평가방법

(1) 본건 감정평가의 대상이 되는 토지(이하 "대상토지"라 한다)는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근 유사 부동산의 평가선례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였고, 현황 도로는 대상토지에 미치는 영향을 고려하였음.

(2) 본건 감정평가의 대상이 되는 건물(이하 "대상건물"이라 한다)은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항에 근거하여 원가법을 적용하였음.

(3) 본건 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함. 본건 대상토지는 공시지가기준법을 적용한 시산가액을 거래사례비교법을 적용한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 근거하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 본건 대상토지의 개요

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상	개별공시지가 (원/㎡)
							지세	
1	봉천동 24- 27	대	201	단독주택 (다중주택)	2종일반 주거지역	세로 (가)	부정형	3,260,000
							평지	

### 2. 공시지가기준법의 적용

#### (1) 산출 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

#### (2) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 근거하여 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2024년 1월 1일]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상	표준지공시지가 (원/㎡)
							지세	
A	봉천동 23- 20	대	116	단독 주택	2종일반 주거지역	세로(가)	세장형	3,386,000
							평지	

#### (3) 시점수정

[서울특별시 관악구 주거지역]

기간	지가변동률 (%)	비교
2024.01.01 ~ 2024.04.26	0.503	$1.00380 * (1 + 0.00146 * 26/31) \approx 1.00503$

#### (4) 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항목	비교치	의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성		
	공공 및 편익시설과의 접근성		
환경조건	일조 등	1.00	대등함.
	자연환경		
	인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.97	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	1.00	대등함.
<b>누계</b>		<b>0.970</b>	

(6) 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 「감정평가 실무기준」 610- 1.5.2.5에 근거하고, 대법원 판례(2003다38207)에서 정상거래가격 등을 통해 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 사례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

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

기 호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점/ 사용승인일
1	봉천동 24- 7	대	66	2종일반 주거지역	465,000,000	7,045,455	2022.02.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 인근 유사부동산의 평가사례

[ 출처 : 한국감정평가사협회 ]

사 례	소재지	지 목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
<b>1</b>	<b>봉천동 23- 25</b>	<b>대</b>	<b>192</b>	<b>단독 주택</b>	<b>2종일반 주거지역</b>	<b>7,570,000</b>	<b>2024.03.13</b>	<b>경매</b>
2	봉천동 24- 27	대	189	단독 주택	2종일반 주거지역	7,170,000	2021.08.06	담보

③ 사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 이용상황이 유사한 평가사  
례 1을 선정함.

3) 그 밖의 요인 보정치 산식

대상토지 기준 산정방식과 표준지 기준 산정방식 중 표준지 기준 산정방식을 채택함.

(사례기준 표준지 평가) : 사례가격 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인  
 (표준지공시지가 시점수정) : 공시지가 × 시점수정

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 표준지 평가	7,570,000		1.00212	1.00	1.000	7,586,048	2.229
표준지공시지가 시점수정	3,386,000		1.00503	1.00	1.000	3,403,032	

※ 사례기준 표준지 평가

- 사정보정 : 선정사례는 평가사례로서 해당사항 없음.
- 시점수정 : 서울특별시 관악구 주거지역(2024.03.13 ~ 2024.04.26)  
 $(1+0.00146*19/31)*(1+0.00146*26/31) \approx 1.00212$
- 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.00)
- 개별요인 :

[ 주택지대 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	비교치	의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성		
	공공 및 편익시설과의 접근성		
환경조건	일조 등	1.00	대등함.
	자연환경		
	인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태		
	위험 및 혐오시설 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	1.00	대등함.
<b>누계</b>		<b>1.000</b>	

※ 표준지공시지가 시점수정

- 시점수정 : 서울특별시 관악구 주거지역(2024.01.01 ~ 2024.04.26)

$$1.00380 * (1 + 0.00146 * 26 / 31) \approx 1.00503$$

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	토지단가 (원/㎡)
1	3,386,000	1.00503	1.00	0.970	2.23	7,360,000

※ 그 밖의 요인 보정치는 소수점 이하 두자리까지 표시하되 반올림함.

※ 평가가격의 단위면적당 가격은 ㎡당 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리까지 표시하고, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 표시하되 반올림함.

### 3. 거래사례비교법의 적용

(1) 산출 개요

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) 비교 거래사례

1) 비교 거래사례

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

기 호	소재지	지목/ 이용상황	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점/ 사용승인일
1	봉천동 24-7	대	66	2종일반 주거지역	465,000,000	7,045,455	2022.02.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 거래사례 선정사유

대상토지와 인근지역에 위치하고, 용도지역이 동일하며, 이용상황이 유사한 거래사례 1을 선정함.

(3) 사정보정

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

(4) 시점수정

거래사례가 있는 시·군·구의 거래사례와 동일한 용도지역 지가변동률을 적용하였음.

[서울특별시 관악구 주거지역]

기간	지가 변동률(%)	비교
2022.02.07 ~ 2024.04.26	3.227	$(1+0.00393*22/28)*1.00373*1.00397*1.00425*1.00413*$ $1.00395*1.00362*1.00150*(1-0.00123)*(1-0.00366)*$ $(1-0.00291)*1.00523*1.00380*(1+0.00146*26/31) \approx 1.03108$

(5) 지역요인 비교

본건 대상토지는 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 상호 대등함.(1.00)

(6) 개별요인 비교

[주택지대]

조건	항목	비교치	의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	0.97	상가와와의 접근성 등에서 열세함.
	상가와와의 접근성		
	공공 및 편익시설과의 접근성		
환경조건	일조 등	1.00	대등함.
	자연환경		
	인근환경		
	공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	0.97	형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등		
	접면도로 상태		
행정적 조건	행정상의 규제정도	1.00	대등함.
기타조건	기타	1.00	대등함.
<b>누계</b>		<b>0.941</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	거래사례 토지단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	토지단가 (원/㎡)
1	7,045,455	1.00	1.03108	1.00	0.941	6,840,000

※ 평가가격의 단위면적당 가격은 ㎡당 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리까지 표시하고, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 세자리까지 표시하되 반올림함.

## 4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

(1) 시산가액의 산정

감정평가방법	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	189	7,360,000	1,391,040,000	
거래사례비교법	189	6,840,000	1,292,760,000	

(2) 합리성 검토

공시지가기준법과 거래사례비교법을 적용한 각각의 시산가액을 보면 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

(3) 토지감정평가액의 결정

대상토지의 감정평가액은 인근 지가의 수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의해 산정된 가액으로 결정함.

## III. 건물가액의 산출근거

### 1. 본건 대상건물의 개요

기 호	소재지	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일
					증·개축일
가	봉천동 24- 27	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	단독주택 및 제1종근린생활 시설	지1층 80.76 1층 84.16 2층 84.51 3층 84.51 4층 80.16 옥탑1층 10.8	2018.08.24
					-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 원가법의 적용

(1) 산출 개요

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

(2) 재조달원가의 산정

1) 건축물재조달원가 자료

[ 출처 : 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 ]

연도	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2023	01- 01- 05- 09	일반주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,640,000	50(45~ 55)
				4	1,434,000	
				5	1,230,000	

2) 재조달원가

기 호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	내용 년수	재조달원가 (원/㎡)
가	지1층	80.76	주택	철근콘크리트구조	50	1,300,000
	1층	84.16				
	2층	84.51				
	3층	84.51				
	4층	80.16				
	옥탑1층	10.8				

※ 대상건물의 구조, 규모, 사용자재 등을 고려하였으며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 포함하여 재조달원가를 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 감가수정

기 호	해당층	내용년수	경과년수	조정년수	잔존년수	잔가율	
가	지1층~ 옥탑1층	50	5	5	45	45/50	0.90

### (4) 건물가액의 산출

기호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
가	지1층~ 옥탑1층	424.9	1,300,000	0.90	1,170,000	497,133,000
합계		424.9				497,133,000

## IV. 감정평가액의 결정 및 의견

### 1. 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	201	189	7,360,000	1,391,040,000
		12	2,450,000	29,400,000
건물	424.9	1,170,000	497,133,000	
<b>합계</b>			<b>1,917,573,000</b>	

### 2. 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 근거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하되, 대상토지는 공시지가기준법, 대상건물은 원가법을 적용하였고, 대상토지와 대상건물의 합산된 가격을 시장가치로 보아 감정평가액을 결정하였으며, 인근의 동일 또는 유사 부동산의 거래가격 수준과 주변 평가선례 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

# 토지 · 건물 감정평가명세표

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  가	서울특별시 관악구 봉천동  동소  [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로24나길 52	24-27  위지상	대  단독주택 및 제1종 근린생활 시설	2종일반 주거지역  철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층  지1층  1층  2층  3층  4층  옥탑1층 (연면적 제외)	201	189	7,360,000	1,391,040,000	현황 "도로"  일반건축물 대장기준, 현황 "주택"  1,300,000 x 45/50
						12	2,450,000	29,400,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,917,573,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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

대상토지는 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "봉원중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 주택, 근린생활시설 등이 혼재한 지대임.

## (2) 교통상황

대상토지까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 지하철역이 소재하는 등 교통상황은 양호함.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 도로와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주택용 건부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

대상토지 동측의 약 4~5미터 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, (상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임), 대공방어협조구역(위탁고도: 194m), 과밀억제권역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,

외벽 : 치장석 마감,  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감,  
창호 : 칼라샷시창호임.

## (2) 이용상태

주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 화재경보기 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

기준시점 현재 건물의 등기사항전부증명서가 부존재함.

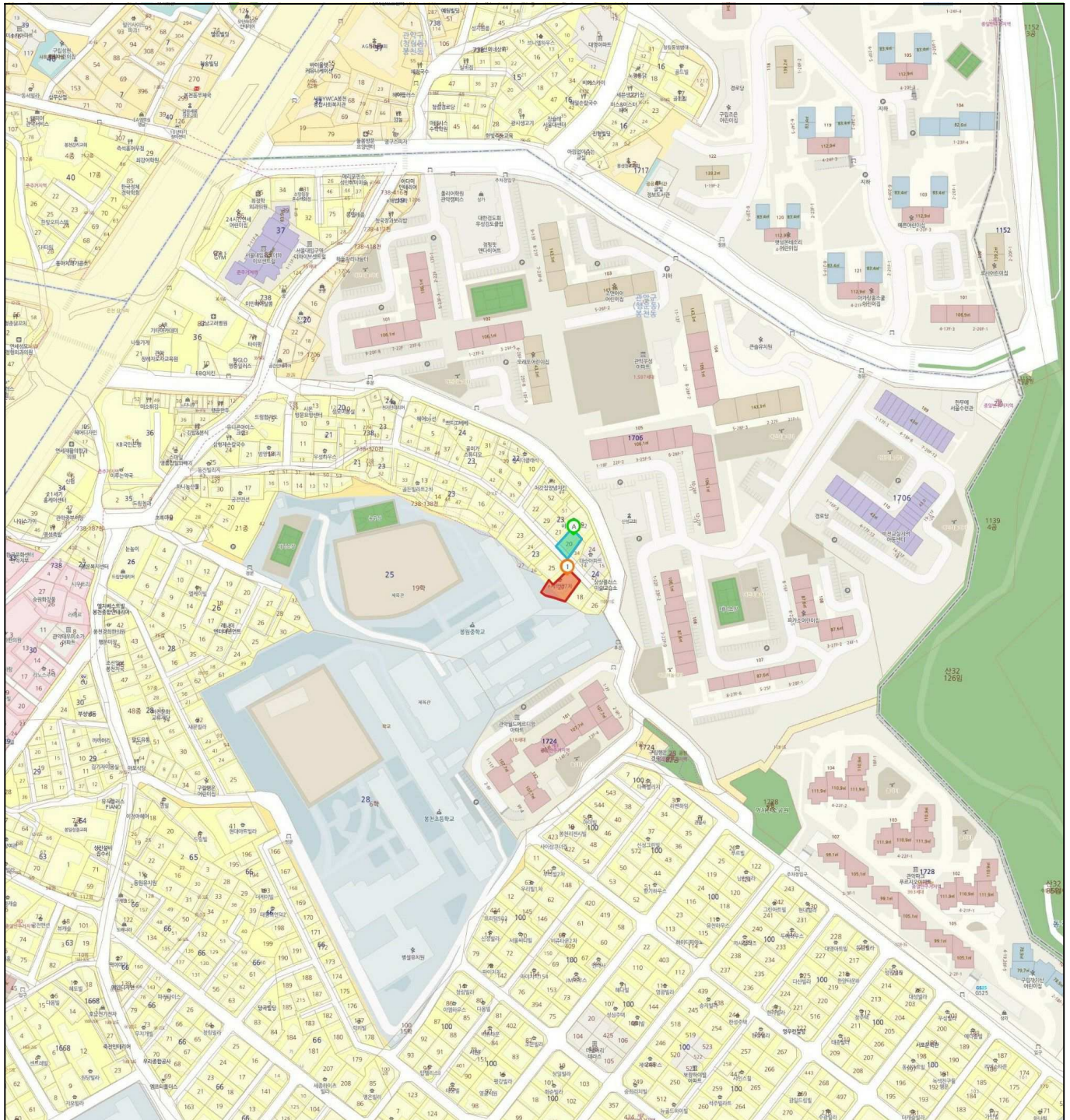
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

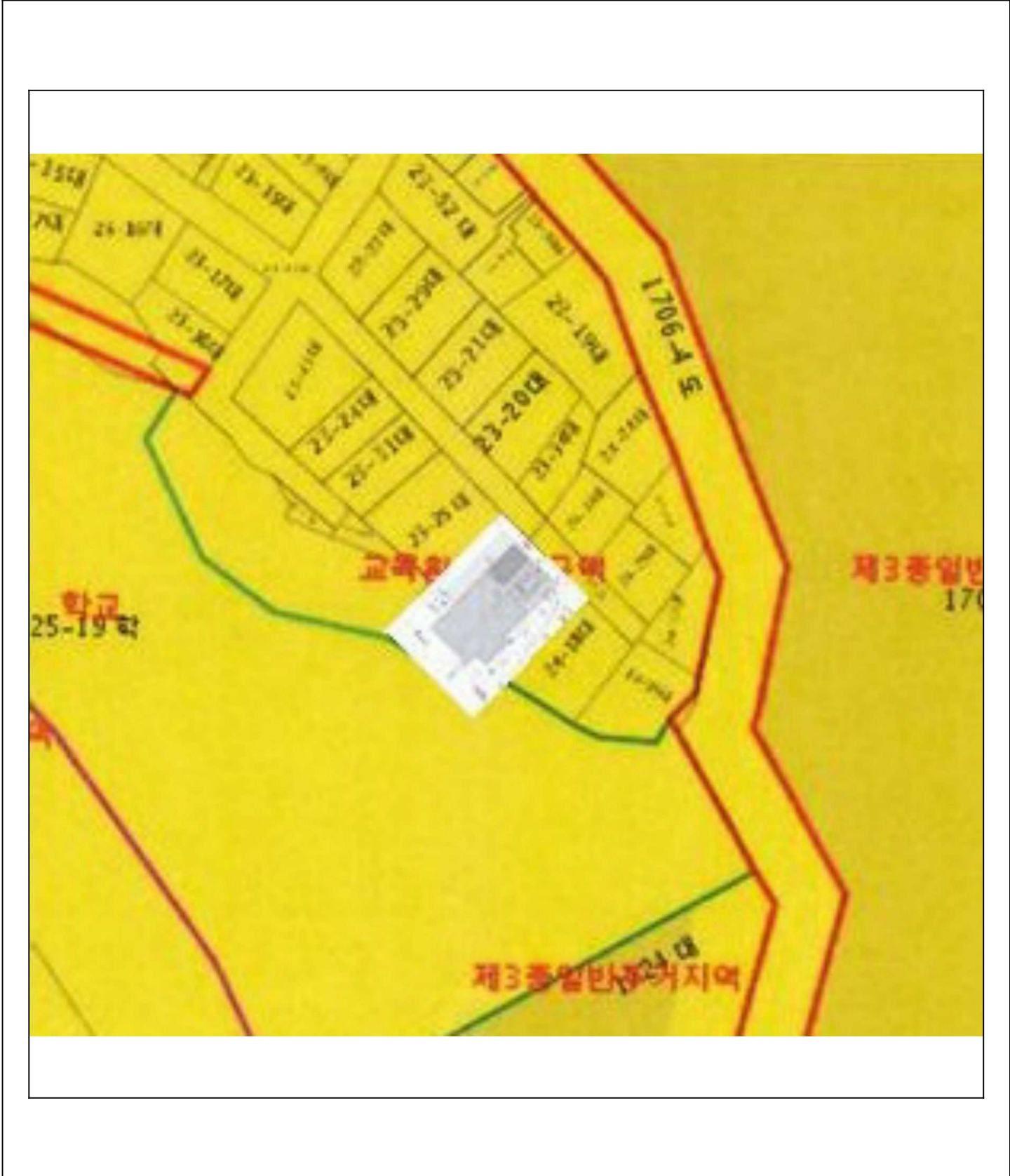
# 위치도



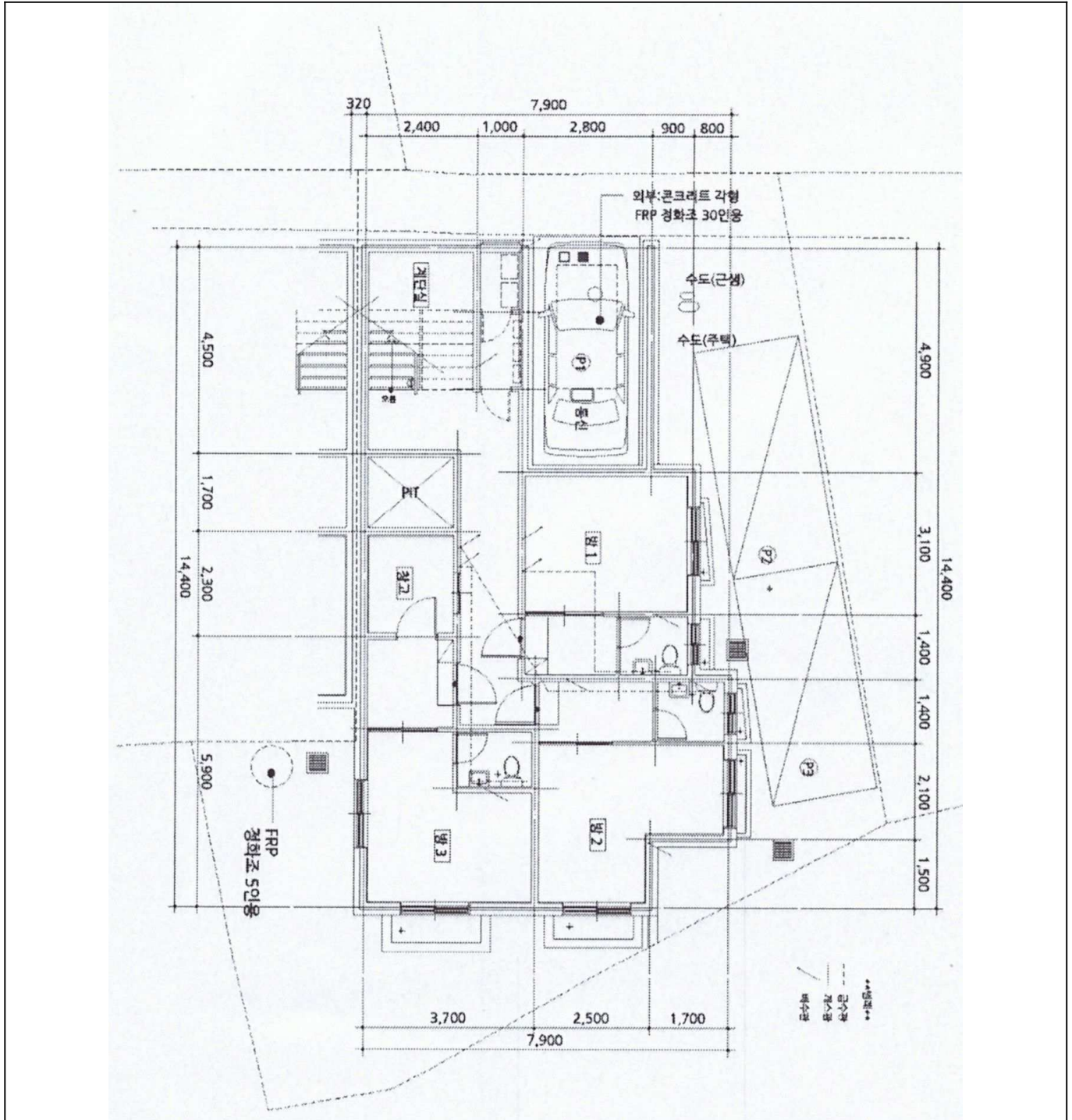
소재지 서울특별시 관악구 봉천동 24-27



# 지 적 도

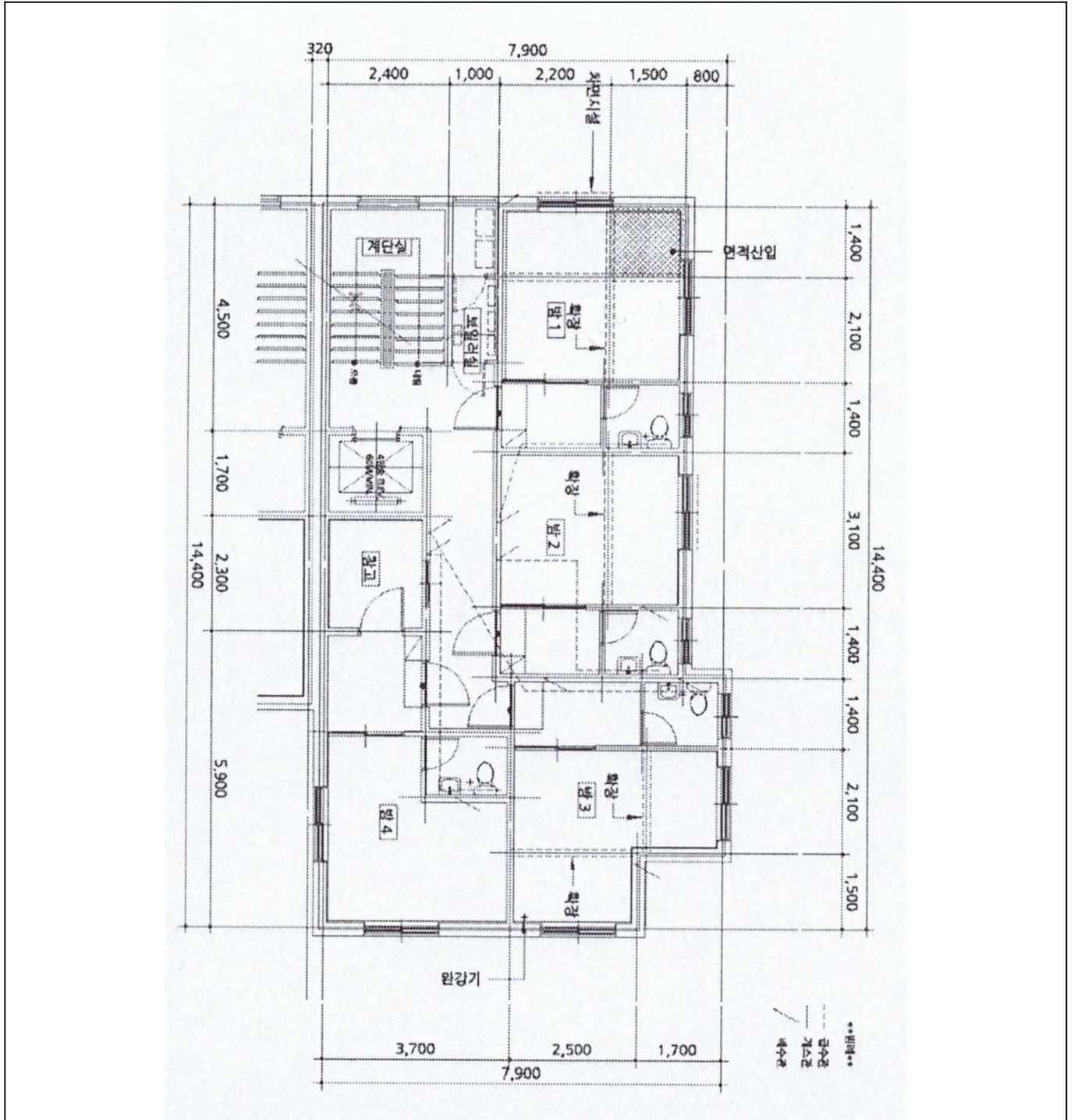


# 건물개황도(지1층)

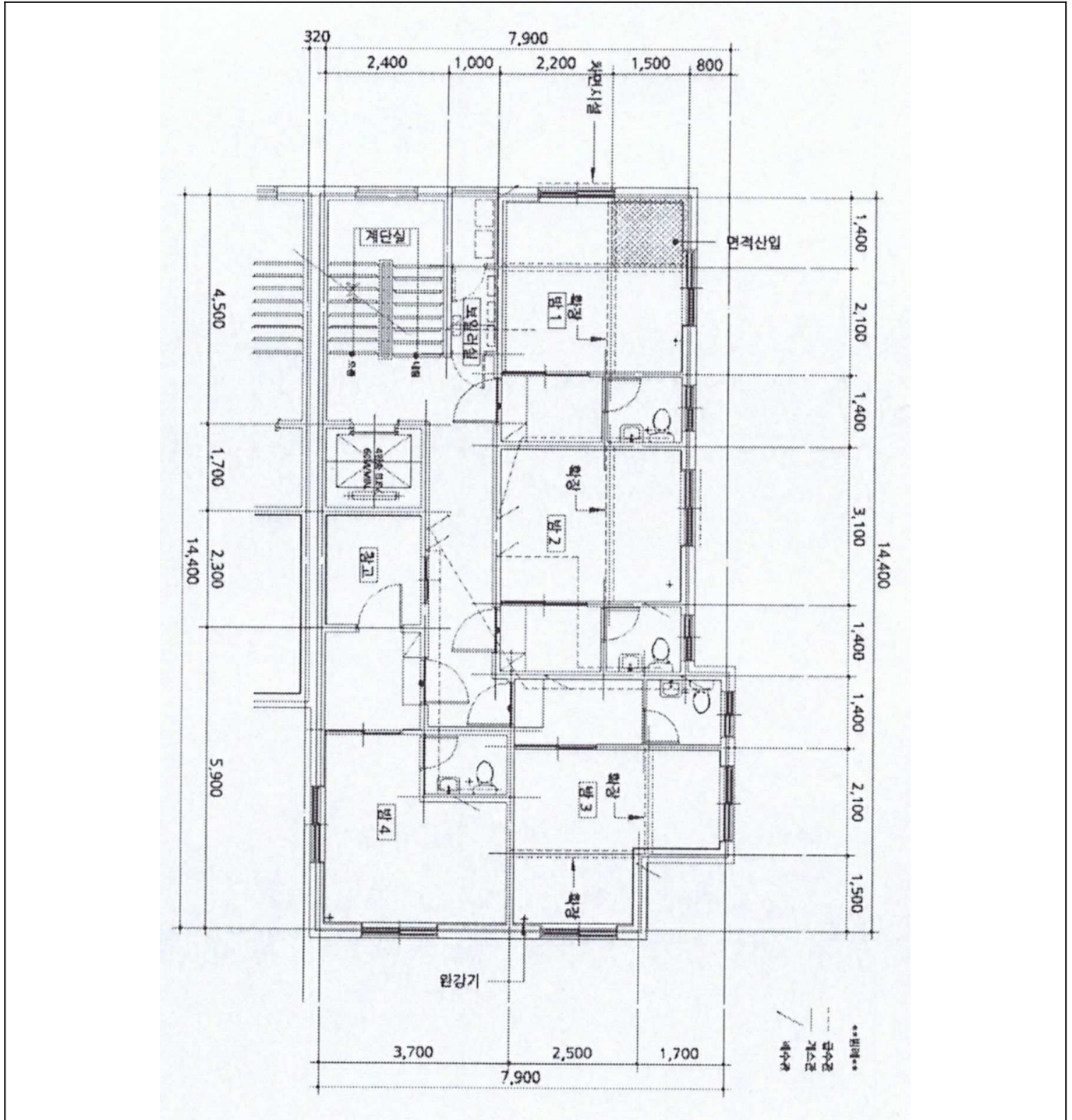




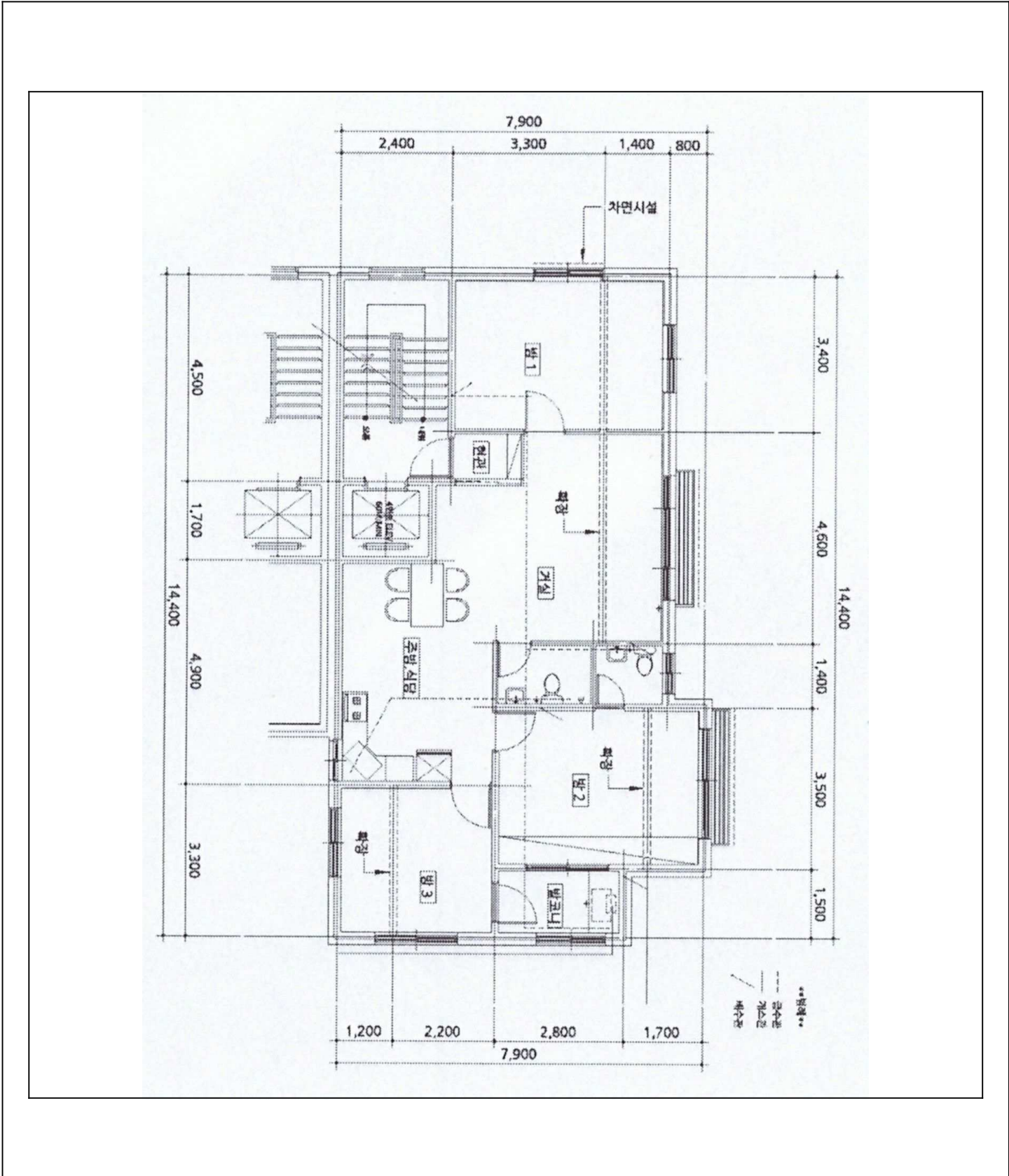
# 건물개황도(2층)



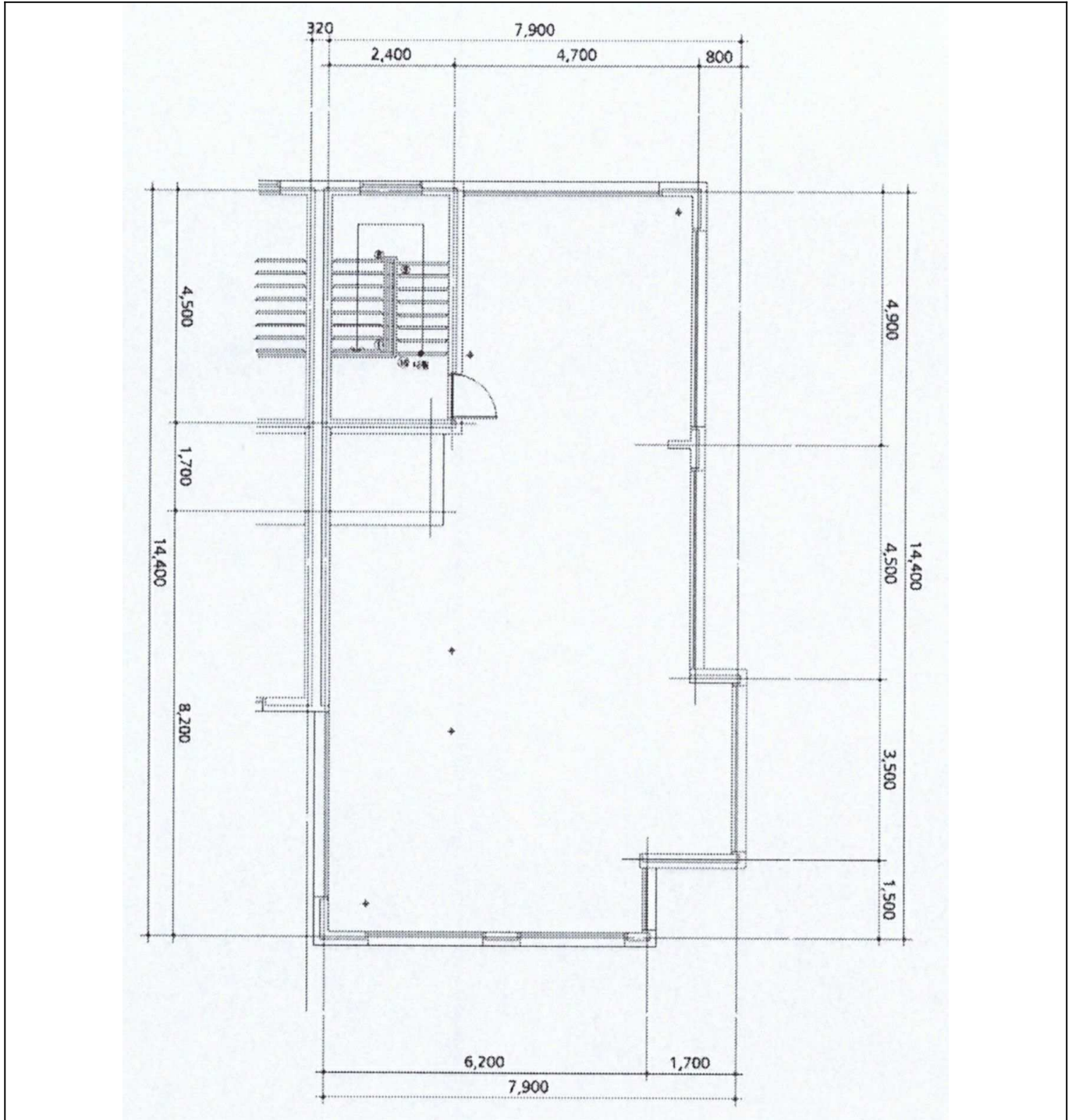
# 건물개황도(3층)



# 건물개황도(4층)



# 건물개황도(옥탑1층)











1



1



2



3



4



1