

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 고완석 소유물건(2025타경102242)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진

감정평가서번호: W250310-002

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.

더블유감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이 지 수

(인)

감정평가액	이억칠천이백만원정 (₩272,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박기진	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	고완석 (2025타경102242)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.12	2025.03.12 ~ 2025.03.13	2025.03.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	272,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩272,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# I. 감정평가 개요

## 1. 감정평가 목적

본건은 서울시 양천구 신정동에 소재하는 "신목초등학교" 북동측 인근에 위치한 부동산(구분건물 1개호)에 대한 평가 건으로, 서울중앙지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

## 2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「감정평가 실무기준 해설서」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

## 3. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치(감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額))"를 기준으로 감정평가하였음.

## 4. 감정평가 조건

감정평가조건 없음.

## 5. 감정평가 방법

### (1) 관련 규정의 검토

#### 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하"시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

#### 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## (2) 평가방법의 결정

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였고, 감정평가액은 "한국 부동산연구원"이 "공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(2021)"에서 제시한 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표 (연립/다세대)」를 적용하여 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였음.

원가법, 수익환원법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 대상물건의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근지역 내 유사한 구분건물의 거래사례, 평가 사례, 유사 물건의 가격수준(호가) 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 12일을 기준시점으로 하였음

## 7. 실지조사 실시기간

본건의 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 03월 12일 ~ 2025년 03월 13일에 실시하였음.

## 8. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부 구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 건축물현황도, 과거 평가사례, 외부 관찰, 이웃이나 공인중개사사무소 탐문조사 등에 의하여 확인하였기에 실제 사항과 다소 차이가 있을 수 있고, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가를 진행하였으니 참고바람.

## Ⅱ. 대상물건의 개요 및 현황

### 1. 대상물건의 개요

#### (1) 전체 건물

단위 : m<sup>2</sup>

소재지	서울특별시 관악구 신림동 706-91외 1필지		
도로명주소	서울특별시 관악구 난곡로31길 6-16 (신림동)		
건물명	한나래19차		
구조	철근콘크리트구조	지붕	(철근)콘크리트
대지면적	246	연면적	717.48
건축면적	114	주용도	공동주택 외 2
건폐율(%)	46.34	용적률(%)	256.54
지하 층수	1	지상 층수	8
호/가구/세대	4/0/10	사용승인일자	2020-03-31

주 : 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

#### (2) 대상물건

단위 : m<sup>2</sup>

기호	동	층	호	전유면적	공용면적	면적합계	대지권면적	전용률
1	-	4	401	29.94	14.28	44.22	15.28	67.71%

주 : 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.

### Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 거래사례비교법

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

#### 2. 거래사례의 선정

##### (1) 거래사례 #1

단위: m<sup>2</sup>

소재지	서울특별시 관악구 신림동 629-37					
도로명주소	서울특별시 관악구 난곡로34길 68-8 (신림동)					
건물명	라임스빌					
구조	철근콘크리트구조		지붕	(철근)콘크리트		
대지면적	390		연면적	659.1		
건축면적	193.12		주용도	공동주택		
건폐율(%)	49.52		용적률(%)	169		
지하 층수	-		지상 층수	6		
호/가구/세대	0/0/20		사용승인일자	2019-06-26		
거래시점	동	층	호	전유면적	대지권	거래금액(원)
2024-09-13	-	3	302	28.79	19.61	248,000,000 (@8,614,000원/m <sup>2</sup> )

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

주 : 거래단가는 전유면적당 거래금액의 단가임.

## (2) 거래사례 #2

단위: m<sup>2</sup>

소재지	서울특별시 관악구 신림동 707-8외 1필지					
도로명주소	서울특별시 관악구 난곡로31길 10 (신림동)					
건물명	금화하이빌					
구조	철근콘크리트구조			지붕	(철근)콘크리트	
대지면적	300.72			연면적	600.89	
건축면적	158.6			주용도	공동주택	
건폐율(%)	52.74			용적률(%)	199.82	
지하 층수	-			지상 층수	6	
호/가구/세대	0/0/18			사용승인일자	2018-11-29	
거래시점	동	층	호	전유면적	대지권	거래금액(원)
2024-08-28	-	2	201	27.46	19.67	220,000,000 (@8,012,000원/m <sup>2</sup> )

출처 : 등기사항전부증명서, KAIS.

주 : 거래단가는 전유면적당 거래금액의 단가임.

## (3) 거래사례의 선정

최근 거래된 사례로서 거래에 특별한 사정이 없음이 인정되고, 가치형성요인 측면에서 유사하여 대상 물건과 대체·경쟁관계에 있다고 인정되며, 최근의 시세를 적절한 반영하는 거래사례인 <거래사례 #1>를 선정하였음.

## 3. 사정보정

사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

## 4. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 "전국주택가격동향조사" 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강남지역 서남권의 연립다세대 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

기준월 : 2021.06 = 100

기준시점의 가격지수	97.0	2025년 01월 지수를 적용함
거래시점의 가격지수	96.7	2024년 08월 지수를 적용함
시점수정치	1.00310	$97.0 / 96.7 \approx 1.00310$

거래시점과 기준시점(이하 "기준시점 등"이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021년 6월 1일 이전이면서 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

## 5. 가치형성요인 비교

### (1) 주거용 구분건물의 가치형성요인

항목	내용
(단지) 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성,
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치,
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
(단지) 내부요인	시공업체의 브랜드,
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 단지 내 면적 구성(대형, 중형, 소형),
	건물의 구조 및 마감상태, 단지 내 통로구조(복도식, 계단식),
	경과연수에 따른 노후도 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별),
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기,
	내부 평면방식(베이),
	간선 도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## (2) 가치형성요인 비교

기호	(단지) 외부요인	(단지) 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성 요인	내용
1	1.03	1.02	1.00	1.00	1.051	본건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통 편의성, 차량이용의 편의성 등) 우세, 단지내부요인(주차 편의성, 세대당 주차 등) 우세함.

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

단위 : 원

기호	사례단가	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(m <sup>2</sup> )	산출가액	비준가액
1	8,614,000	1.00	1.00310	1.051	29.94	271,896,495	272,000,000

주 : 유효숫자 세 자리 미만 반올림 하였음.

## IV. 참고자료

### 1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 공인중개사사무소 등 탐문조사를 통해 파악한 본건과 층, 면적 등 유사한 물건의 시세(호가)수준은 다음과 같음.

구분	가격	비고
매매	2.7억 ~ 2.9억	-
전세	2.6억 ~ 2.8억	-
월세	3,000만원 /90만원	보증금 / 월차임

### 2. 최근 1년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

구분	서울			관악구			신림동		
	낙찰가율	낙찰률평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률평균	낙찰건수	낙찰가율	낙찰률평균	낙찰건수
1년	77.35%	77.31%	1,410	70.79%	69.33%	70	68.00%	67.62%	50
6개월	80.65%	80.69%	781	78.02%	76.59%	33	80.08%	79.70%	19

출처 : 부동산태인 경매낙찰통계 > 다세대(생활주택)

### 3. 인근 평가사례

단위 : 원, 원/m<sup>2</sup>

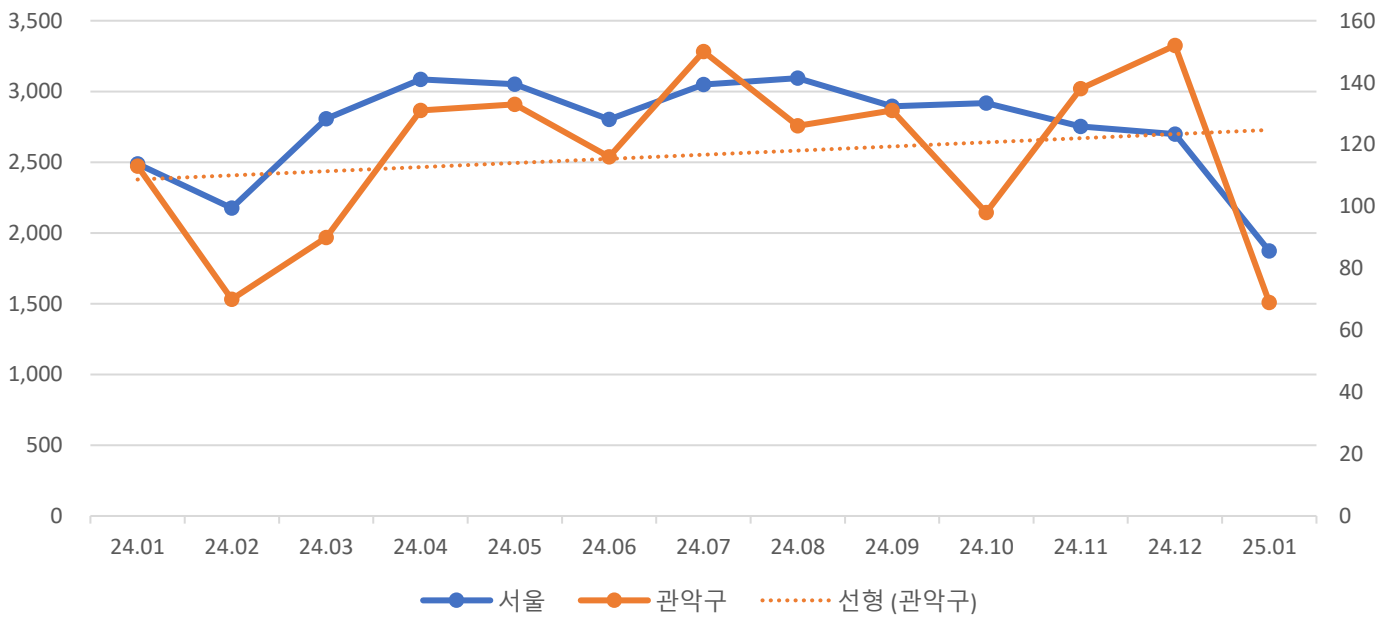
소재지	건물명	층호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	평가목적	기준시점	사용승인
신림동 706-91	한나래19차	8 801	29.94	269,000,000 (@8,985,000)	법원경매	23.10.23	78.09.21
신림동 707-8	금화하이빌	3 304	27.19	201,000,000 (@7,392,000)	기타 담보	24.09.19	78.09.21

출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계

### 4. 다세대주택 거래량

관악구의 다세대주택 거래량은 약보합세를 보였음.

단위 : 건



출처 : 한국부동산원 부동산거래현황 > 다세대주택 거래량

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

단위 : 원

기호	비준가액	감정평가액	비고
가	272,000,000	272,000,000	@9,085,000원/m <sup>2</sup>

### 2. 감정평가액 결정의견

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교 법으로 평가하였음. 이렇게 산정한 비준가액이 인근 부동산 탐문 등으로 파악한 유사 물건의 가격 수준 및 유사 물건의 평가사례, 인근 낙찰가율, 거래동향 등 고려할때 그 합리성이 인정되는 바 감정평가액으로 결정하였음.

# 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 난곡로31길 6-16	706-91, 706-92 한나래 19차	공동주택 외 2	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 8층					
					지1층	86.4			
					1층	91.35			
					1층	18.88			
					2층 ~ 3층 각	112.4			
					4층 ~ 8층 각	77.48			
					옥탑1층	13.44			
					(연면적제외)				
					(1)	"			706-91
(2)	"	706-92	대	준주거지역	122				
1				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	29.94	29.94	272,000,000	비준가액 (건축물대장 상 공용면적 포함)	
				1, 2 소유권대지권	15.28				
					-----	15.28			
					248				
	<b>합 계</b>						<b>₩272,000,000.-</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

서울특별시 관악구 신림동 소재 "난곡초등학교" 북동측 인근에 위치함.  
주변은 단독, 다세대, 다가구주택 등 혼재하는 주택지대로 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 간선, 지선버스 등이 정차하는 버스정류장이 도보 2분 내외 거리에 위치하는 등 교통상황 보통임.

## (3) 건물의 구조

2020.03.31 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 / 지상8층 건물 중 4층 401호 건물로,

- 내벽: 몰탈 위 벽지 등,
- 외벽: 석재 붙임 등
- 바닥: 데코타일 등,
- 천장: 석고보드 위 벽지 등,
- 창호: PVC샷시 창호 등 마감임.

## (4) 이용상태

다세대주택(도시형생활주택 단지형)으로 이용중임(방2, 욕실1, 거실, 주방).

## (5) 설비내역

위생, 급배수설비, 승강기, 도시가스, 난방설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 공동현관(보안설비) 등을 갖추었음.

# 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

2필 일단의 가장형 평지로 공동주택, 사무소, 오피스텔의 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

일단지 서측으로 세로(약 4m)에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(난곡생활권중심(서울특별시 고시 제2023-567호(2023.12.21.))), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변), <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

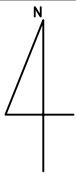
- 1) 임대관계 : 아래와 같이 임차권 등기되어있음.
- 보증금 : 290,000,000원
- 임차권자 : 김보람
- 계약일자 : 2021.03.13
- 확정일자 : 2021.04.07

## 구분건물 감정평가요항표

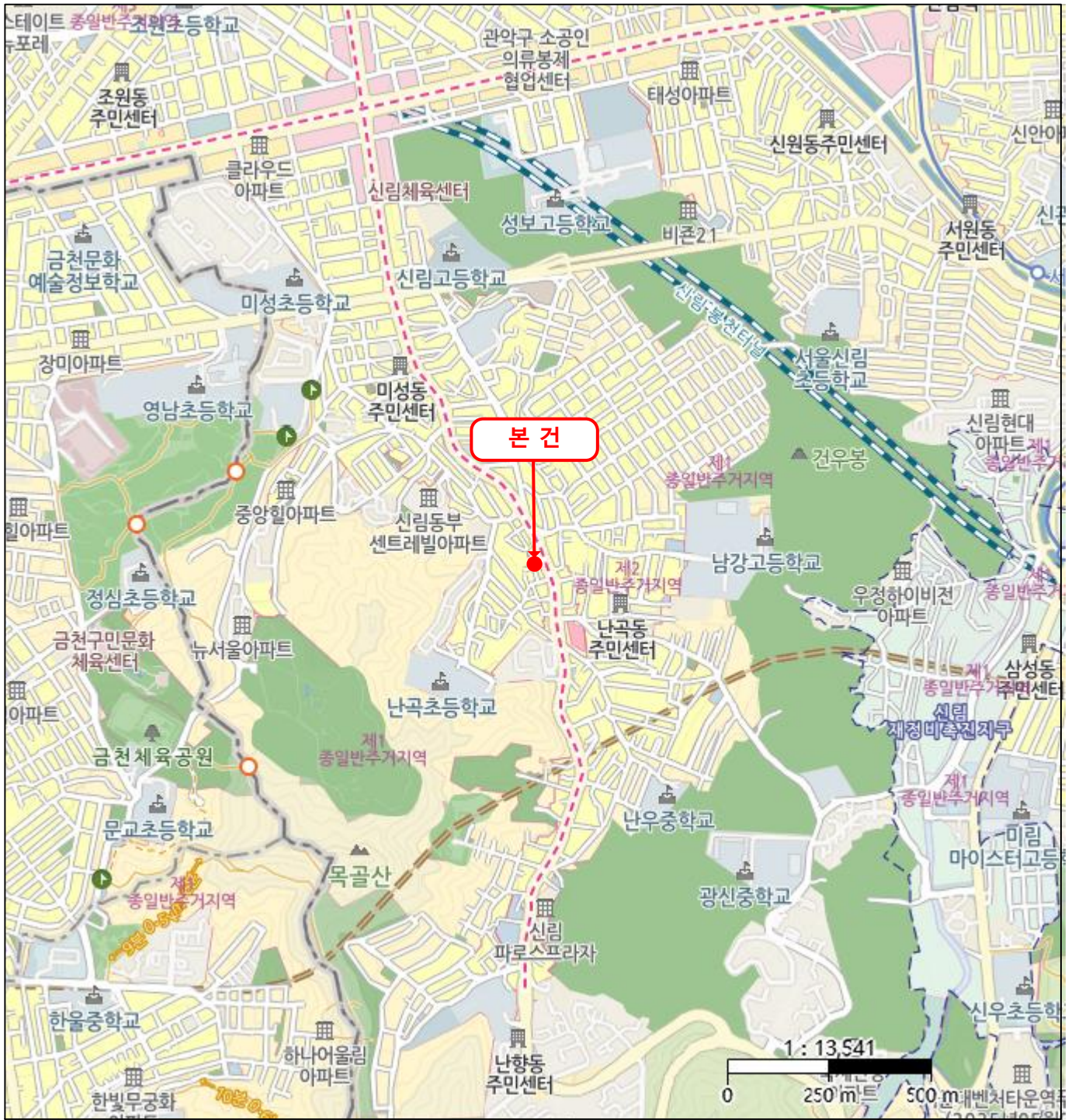
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

2) 기타: 없음.

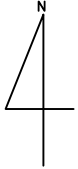
# 광역 위치도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 706-91외 1필지 한나래19차 제4층 제401호



# 상세위치도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 706-91외 1필지 한나라19차 제4층 제401호

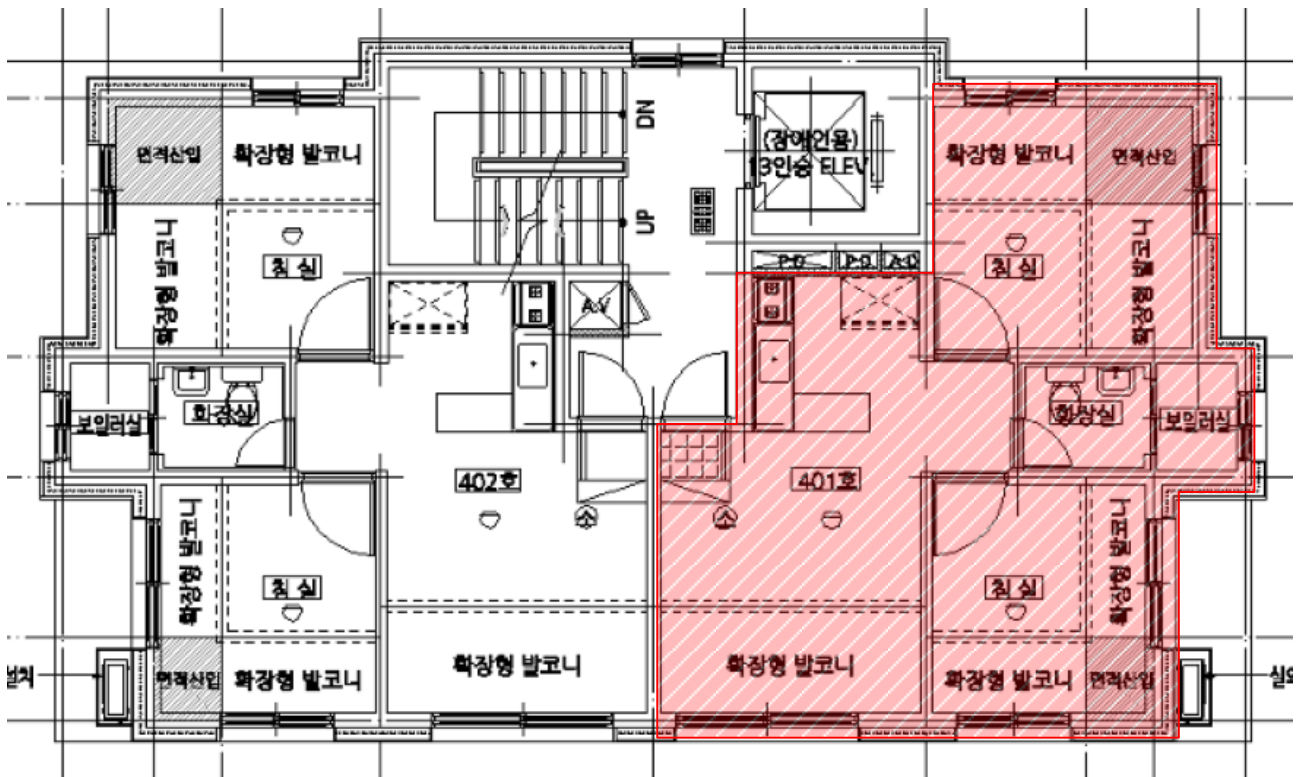


# 내부 구조도



소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 706-91외 1필지 한나래19차 제4층 제401호

4층

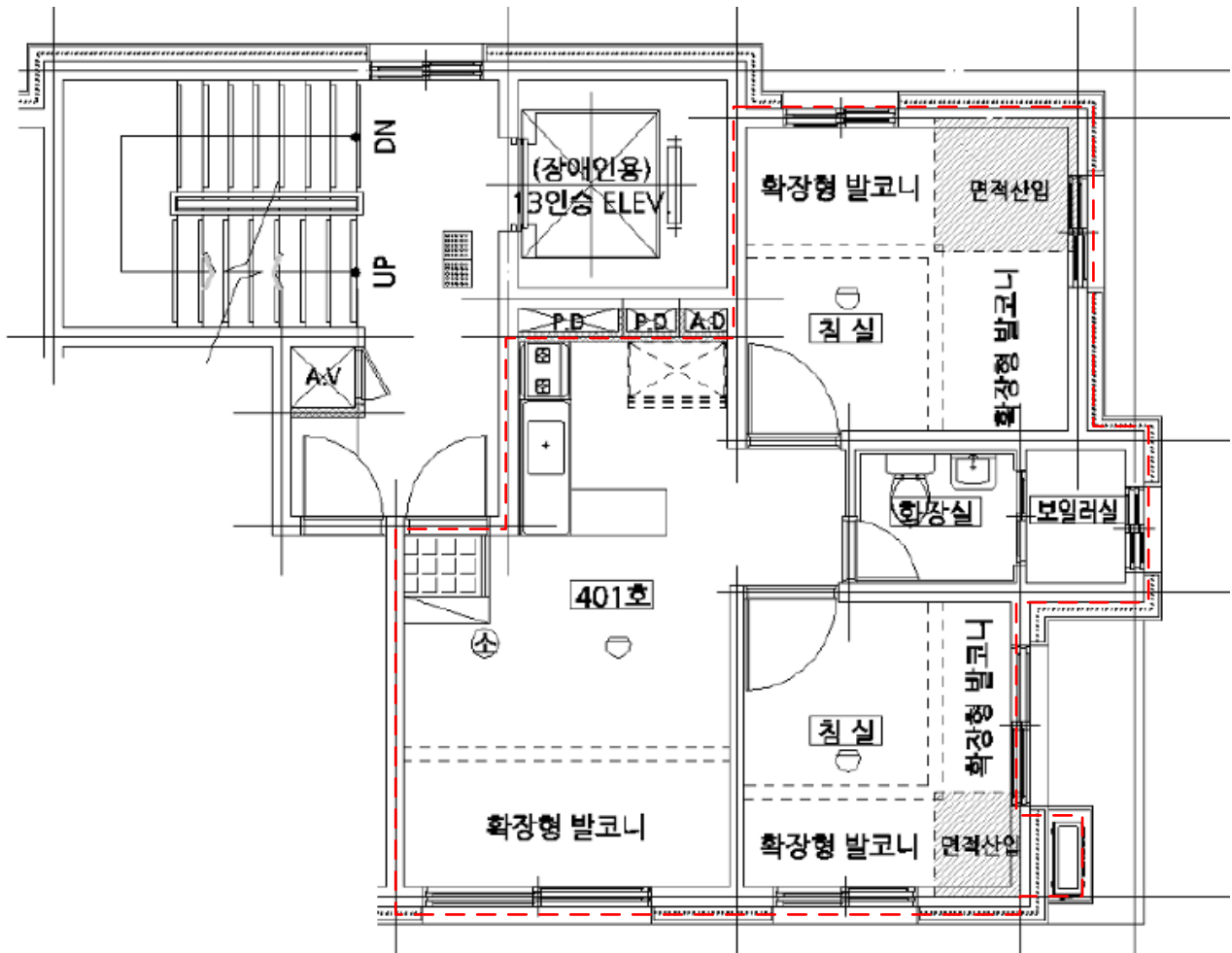


**No Scale**

# 내부 구조도

소재지 : 서울특별시 관악구 신림동 706-91외 1필지 한나래19차 제4층 제401호

401호



No Scale



