

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건명	이무훈 소유물건(2024타경105981)
감정서번호	2404006-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)호암감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
한 선 희

(주)호암감정평가법인 대표이사 김남빈 (서명또는인)

감정평가액	일십오억일천이백사십일만이천사백원정(₩1,512,412,400.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이무훈 (2024타경105981)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.04.23	2024.04.19 ~ 2024.04.23	2024.04.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	103.30	토지	103.30	11,300,000	1,167,290,000
	건물	184.64	건물	184.64	-	307,422,400
	제시외건물	(47.12)	제시외건물	47.12	-	37,700,000
합계					₩1,512,412,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 김종락					

토지건물 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	서울특별시 관악구 봉천동	1573-17	대	제3종 일반주거지역	103.3	103.3	11,300,000	1,167,290,000	
2	동소 [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로11길 58	1573-17 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크 리트지붕 3층					
				지1	51.6	51.6	1,420,000	73,272,000	1,700,000 x 42/50
				1층	51.6	51.6	1,760,000	90,816,000	2,100,000 x 42/50
				2층	51.6	51.6	1,760,000	90,816,000	2,100,000 x 42/50
				3층	29.84	29.84	1,760,000	52,518,400	2,100,000 x 42/50
소 계								₩1,474,712,400	
	[제시외건물]								
ㄱ	동소	1573-17 위지상 1층	가추	콘크리트조	(2.16)	2.16	-	950,000	관찰감가
ㄴ	동소	1573-17 위지상 3층	내부미상	샤시조	(17.92)	17.92	-	5,020,000	관찰감가
ㄷ	동소	1573-17 위지상 옥상	다락	철근콘크리트 구조	(21.84)	21.84	-	30,790,000	관찰감가
ㄹ	동소	1573-17 위지상	내부미상	샌드위치판넬조	(5.2)	5.2	-	940,000	관찰감가

토지건물 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	
		옥상							
	소 계 합 계							₩37,700,000 ₩1,512,412,400.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “관악구청” 서측 인근에 소재하는 토지·건물로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상 물건의 가격조사완료일인 2024년 04월 23일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 04월 19일 ~ 04월 23일 사이에 실지조사 및 가격조사를 실시하였습니다.

4. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	서울특별시 관악구 봉천동	1573-17	103.3	대	단독주택	3종일주	4,670,000

나. 건물

기호	소재지	지번	공부상 용도	구조	연면적 (㎡)	규모	사용승인일
2	서울특별시 관악구 봉천동	1573-17	단독주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	184.64	지하1층 지상3층	2016.01.18.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

(1) 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 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 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

(2) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준)

① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 감정평가업자가 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

6. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

나. 본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익 환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였습니다.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 현장방문 당시 이해관계인 부재로 인해 내부확인이 어려워 건축물대장 및 현황도 등을 참고하여 외부관찰을 통해 평가하였는바, 경매 진행 시 참고바랍니다.

나. 본건 건물은 건축물대장상 위반건축물(주택과-28055(2017.07.27.)), 3층 15㎡ 경량철골조 단독주택)로 표기되어 있고, 이를 포함한 제시외건물이 다수 소재하며, 개략적인 위치·면적 등을 표시하였는바 추후 경매 진행시 참고바랍니다.(후첨 “건물개황도” 및 “사진” 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지 감정평가액 산출

1. 인근·유사지역의 사례 및 지가수준

가. 인근 유사 지역 사례

(자료 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

일련 번호	소재지	지번	용도지역	지목	목적	가격(매매) 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	봉천동	1573-37	3종일주	대	실거래	2022.05.27	11,504,425	-
	※거래가격 : 3,640,000,000 ※매매 후 건물 신축 ※토지단가: (3,640,000,000/316.4) ≒ 11,504,425							
2	봉천동	1598-23	3종일주	대	실거래	2022.06.13	12,876,588	-
	※거래가격 : 2,590,000,000(토지면적 : 190.4, 건물면적 : 384.16) ※지1/3층, 철근콘크리트및세멘벽돌조, 주상용, 1983.07.21 ※건물단가: 1,500,000 × 12/50 ≒ 360,000 ※건물가격: 360,000 × 384.16 = 138,297,600 ※토지단가: (2,590,000,000 - 138,297,600) / 190.4 ≒ 12,876,588							
3	봉천동	1540-41	3종일주	대	실거래	2023.07.19	17,145,776	-
	※거래가격 : 3,700,000,000(토지면적 : 199.5, 건물면적 : 517.44) ※지1/5층, 철근콘크리트조, 주상용, 1990.09.28 ※건물단가: 1,500,000 × 18/50 ≒ 540,000 ※건물가격: 540,000 × 517.44 = 279,417,600 ※토지단가: (3,700,000,000 - 279,417,600) / 199.5 ≒ 17,145,776							
4	봉천동	1598-29	3종일주	대	담보	2023.03.09	11,600,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	지번	용도지역	지목	목적	가격(매매) 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였으며, 토지단가는 전체 거래가액에서 건물의 구조, 용도, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후 토지에 배분되는 금액입니다. 또한 매매 후 건물 멸실한 경우 거래금액을 토지면적으로 나누어 토지단가를 산정하였습니다.								

나. 가격수준

용도지역	토지용도	가격 수준(원/㎡)	비고
주거지역	주거용	10,000,000 ~ 12,000,000원 내외	위치 등에 따라 가격차이 있음.

2. 공시지가기준법에 의한 평가

공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

본 건 기 호	비 교 표준지	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	#458	봉천동 1571-7	단독 주택	141.30	단독주택	3종일주	세각(가)	가장형 평지	5,247,000

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

본 건 기 호	비 교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정(%)	비고
1	#458	서울특별시 관악구 (24.01.01~24.04.23)	주거	0.480	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.234 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.132 $(1 + 0.00234) * (1 + 0.00132 * 54/29)$ ≈ 1.00480

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일합니다.(1.000)

라. 개별요인의 비교

(1) 개별요인표 예시

(상업지대)

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방 위, 고 저, 경사지
	접면도로 상태	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(주택지대)

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	
	특별고압선 등과의 거리	
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(공업지대)

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선, 전용부두 등
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수, 인근 환경 등
	자연환경	지반, 지질 등
	인근 환경	인근 이용상황 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

(임야지대)

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성 등
		임도의 배치, 폭, 구조등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 (환경) 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사 등
	토양, 토질	경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	인근 환경	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	인근 이용상황 등
		조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(농경지대)

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연 (환경) 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수, 재해의 위험성 등	관개의 양부, 배수의 양부, 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등
	인근 환경	인근 이용상황 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타 등

(2) 개별요인 비교

본 건	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#458	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
결정의견		본건이 접면도로의 상태 및 형상 등에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (2003다38207, 2002두5054) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \approx \frac{\text{사례기준 표준지의 기준 시점가격}}{\text{표준지의 기준시점가격}}$$

◇ 사례기준 표준지의 기준시점가격 \approx 사례 \times 시점수정 \times 지역요인 \times 개별요인
◇ 표준지의 기준시점가격 \approx 표준지 \times 시점수정

(나) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

표준지 기호	비교사례 선정
#458	1

(다) 그 밖의 요인치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

비교 사례	구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가 (원/㎡)						결정
1	① 사례기준 표준지가격	11,504,425	1.000	1.01619	1.000	1.020	11,924,495	2.261
#458	② 표준지 기준시점가격	5,247,000	1.000	1.00489	-	-	5,272,658	2.26
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 비교사례로 판단됨.						1.000
	시점수정	서울특별시 관악구 주거(2022.05.27. ~ 2024.04.23.)						1.01619
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.						1.000
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.00		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	
표준지가 형상 등에서 우세함.								

※ 그 밖의 요인의 경우 소수점 셋째자리에서 절사하였습니다.

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
#458	2.26

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#458	5,247,000	1.00489	1.00	0.95	2.26	11,320,396	11,300,000

3. 거래사례비교법에 의한 평가

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 감정평가방법을 말합니다.

가. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

본 건	비교사례 선정
1	2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다. 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1,000)

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못하고 있다고 판단되어 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

본 건 기 호	비교 사 례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지 역	시점 수정(%)	비 고
1	2	서울특별시 관악구 (22.06.13~24.04.23)	주 거	1.382	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.413 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.395 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.362 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.150 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : -0.123 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : -0.366 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.291 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.523 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.234 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.132

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

본건 기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	2	12,876,588	1.000	1.01382	1.000	0.885	11,553,270	11,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 건물 감정평가액 산출

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가 (출처: 건축물 재조달원가 자료집, 한국부동산연구원, 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,845,000	50 (45~55)
			3	1,606,000	
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조/평지붕	2	1,749,000	50 (45~55)
			3	1,452,000	

나. 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생 및 급배수 설비 등	기본적인 위생설비 등	

다. 재조달원가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 표준단가 및 보정설비보정단가를 결정하여 본 건에 적용할 재조달 원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	지층	다중주택	철근콘크리트구조	1,700,000	-	1,700,000
	1~3층	다중주택	철근콘크리트구조	2,100,000	-	2,100,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하였으며, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였습니다.

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
					실제	유효			
2	지층	다중주택	1,700,000	50	8	8	42/50	1,428,000	1,420,000
	1~3층	다중주택	2,100,000	50	8	8	42/50	1,764,000	1,760,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정 및 그 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공부 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	103.3	103.3	11,300,000	11,600,000	11,300,000	1,167,290,000
합 계						1,167,290,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가방식	구 분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	건물단가(원/㎡)	건물가액(원)
원가법	지층	51.6	51.6	1,420,000	73,272,000
	1층	51.6	51.6	1,760,000	90,816,000
	2층	51.6	51.6	1,760,000	90,816,000
	3층	29.84	29.84	1,760,000	52,518,400
합 계		184.64	184.64		307,422,400

2. 감정평가액의 결정

구 분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지	1	103.3	11,300,000	1,167,290,000
건 물	2	184.64	-	307,422,400
제시외건물	㉠~㉡	47.12	-	37,700,000
합 계				1,512,412,400

끝 .

토지 감정평가 요항표

위치 및 주위환경	본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “관악구청” 서측 인근에 위치하며, 인근은 단독·다가구주택, 다세대주택, 점포주택, 아파트 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통입니다.
교통상황	본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역 ‘서울대입구역(2호선)’ 등이 있어 제반 교통상황은 보통입니다.
형태 및 이용상황	평지에 소재하는 세장형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.
인접 도로상태	본건 남측으로 폭 약 6미터 내외의 도로에 접합니다.
토지이용계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역 , 제3종일반주거지역 , 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(주요산 주변)
제시목록외의 물건	본건 건물은 건축물대장상 위반건축물(주택과-28055(2017.07.27.)), 3층 15㎡ 경량철골조 단독주택)로 표기되어 있고, 이를 포함한 제시외건물이 다수 소재하며, 개략적인 위치·면적 등을 표시하였는바 추후 경매 진행시 참고바랍니다.(후첨 “건물개황도” 및 “사진” 참고)
공부와의 차이	-
기타참고사항 (임대관계 및 기타)	-

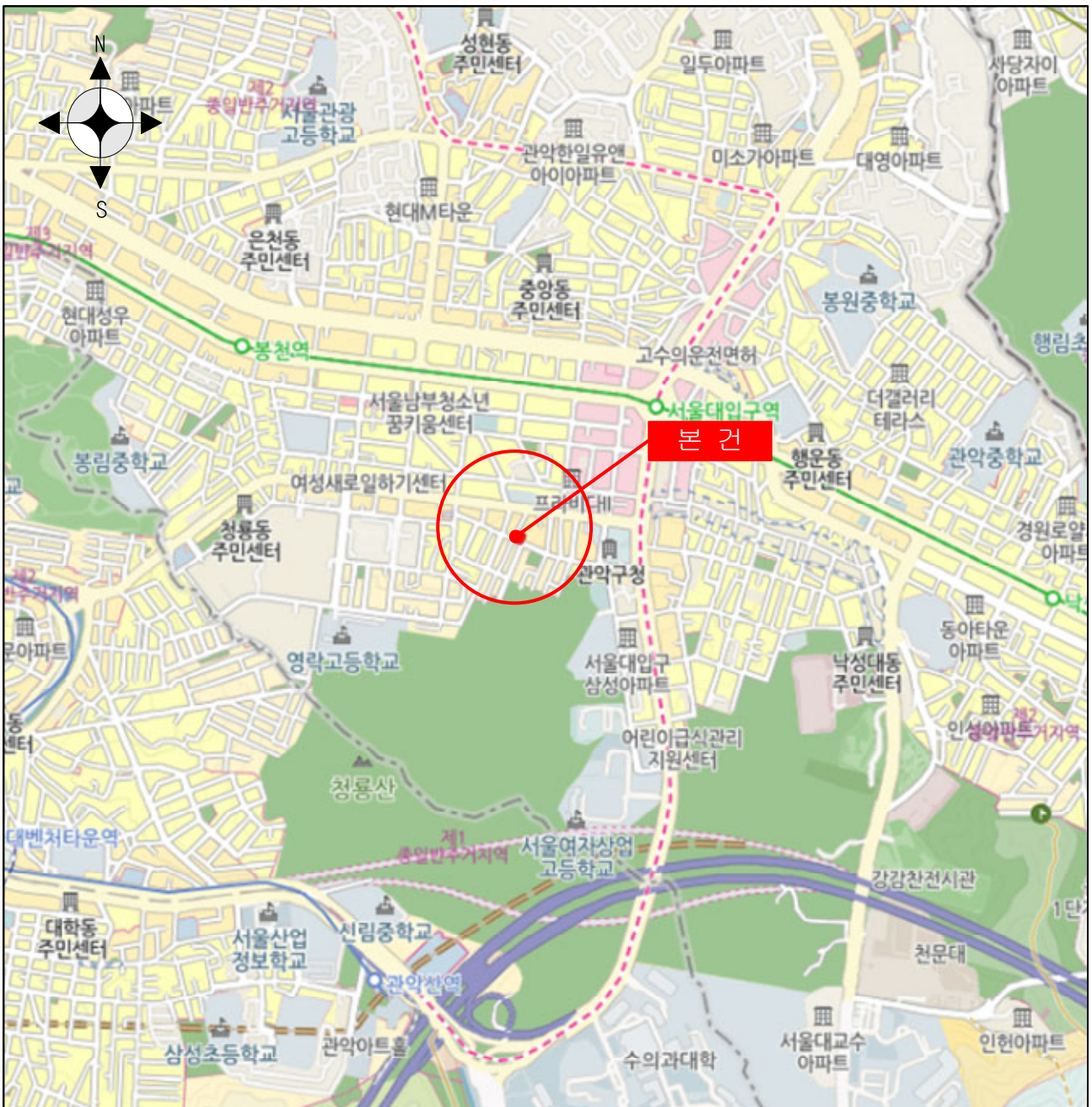
건물 감정평가 요항표

<p>건물의 구조</p>	<p>구조 : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 규모 : 지하1층/지상3층 외벽 : 기타석재붙임마감 등 창호 : 샷시창호 등 사용승인일 : 2016.01.18.</p>
<p>이용상태</p>	<p>지1층~지상3층: 다중주택 관리상태는 보통입니다.</p>
<p>설비내역</p>	<p>기본적인 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 가스설비, CCTV 등을 갖추고 있습니다.</p>
<p>부합물 및 종물</p>	<p>본건 건물은 건축물대장상 위반건축물(주택과-28055(2017.07.27.)), 3층 15㎡ 경량철골조 단독주택)로 표기되어 있고, 이를 포함한 제시외건물이 다수 소재하며, 개략적인 위치·면적 등을 표시하였는바 추후 경매 진행시 참고바랍니다.(후첨 “건물개황도” 및 “사진” 참고)</p>
<p>공부와의 차이</p>	<p>-</p>
<p>기타참고사항 (임대관계 및 기타)</p>	<p>임대관계 미상입니다.</p>

광역위치도

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1573-17
 [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로11길 58



상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1573-17
 [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로11길 58



표시범례

본 건

표 준 지

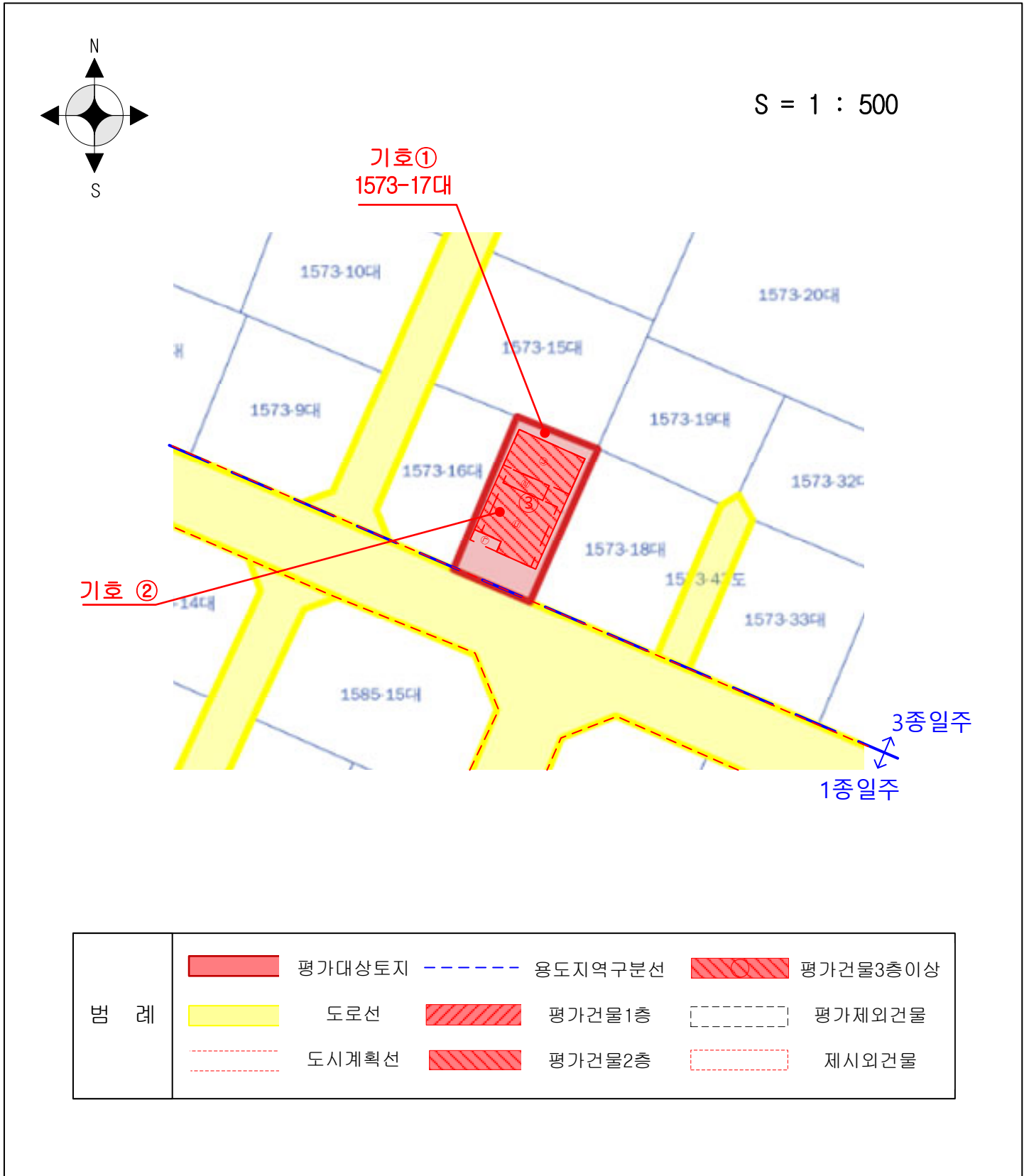
기타담보

시가참고

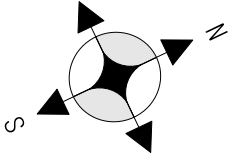
매매사례

공매

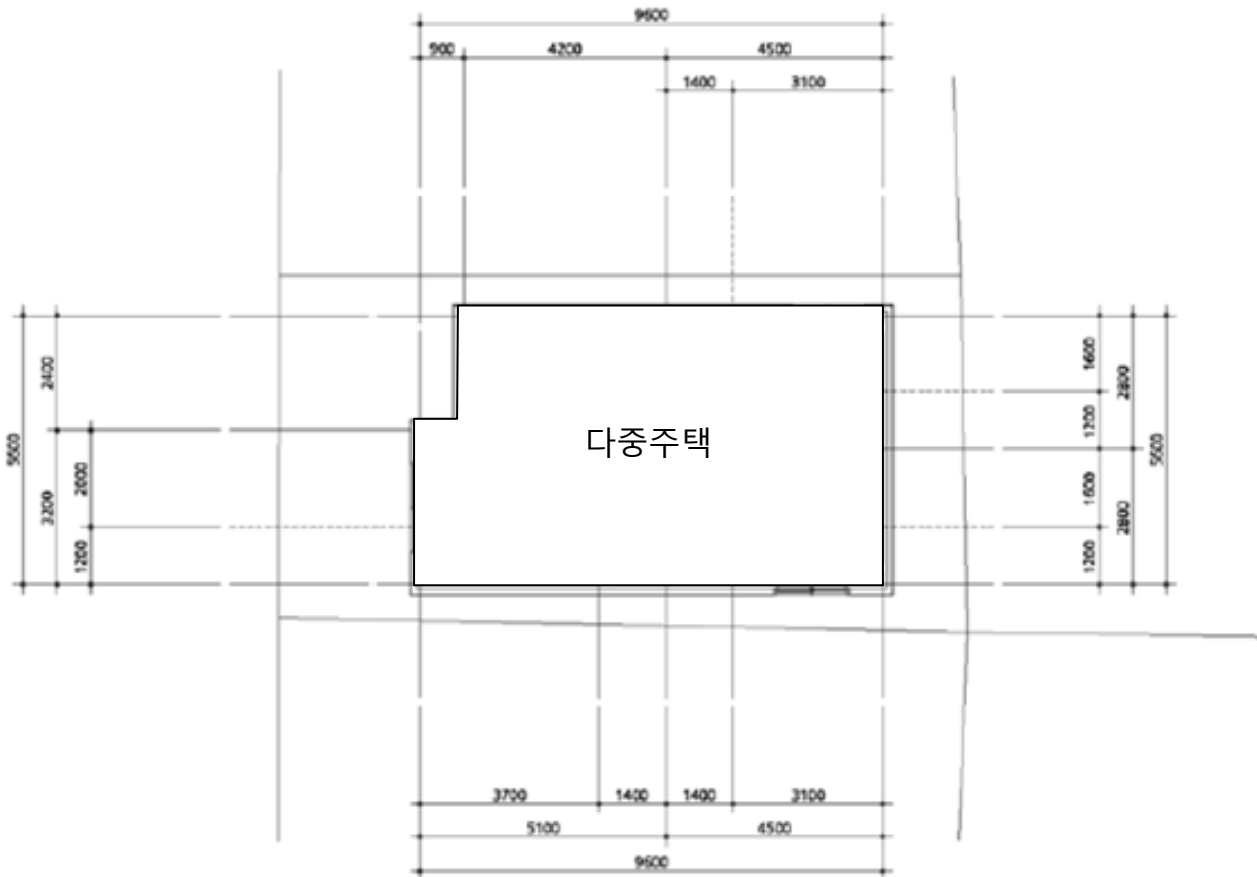
지 적 및 건 물 개 황 도



건물개황도



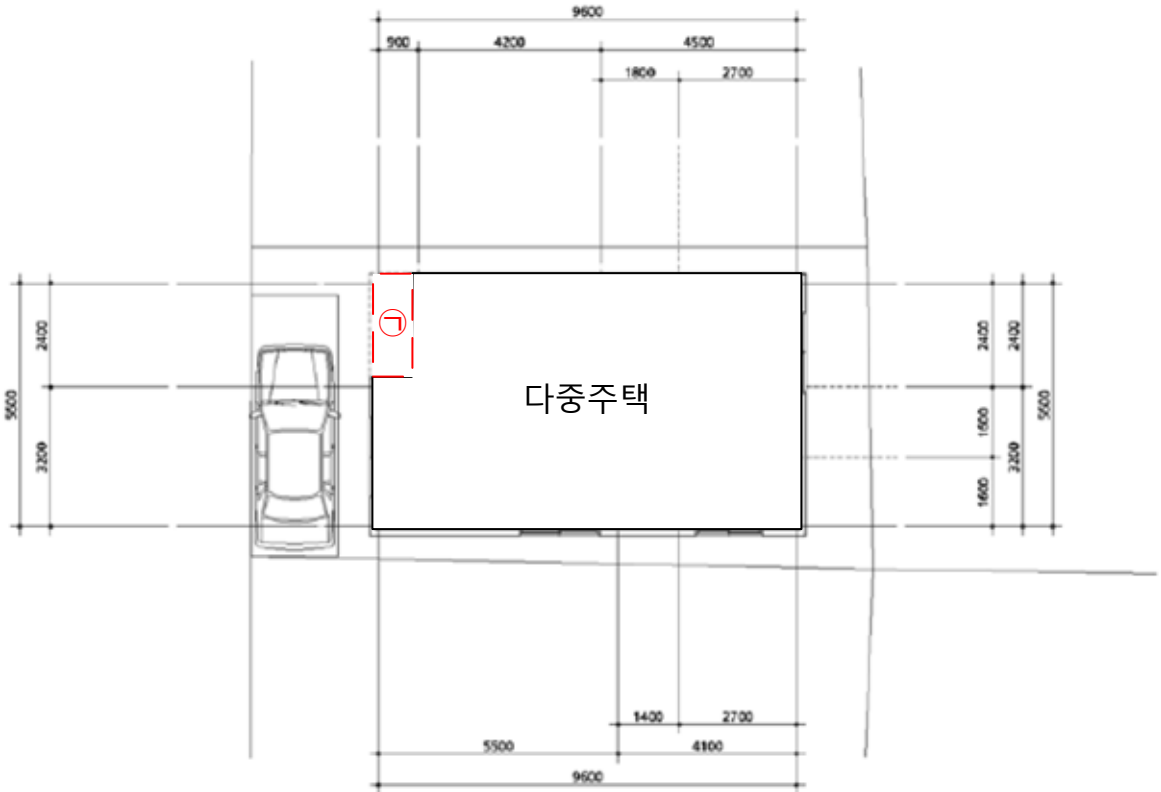
No Scale



[지층] 공부상 면적 : 51.6m²

건물개황도

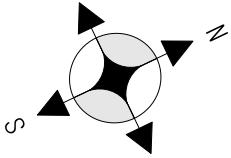
No Scale



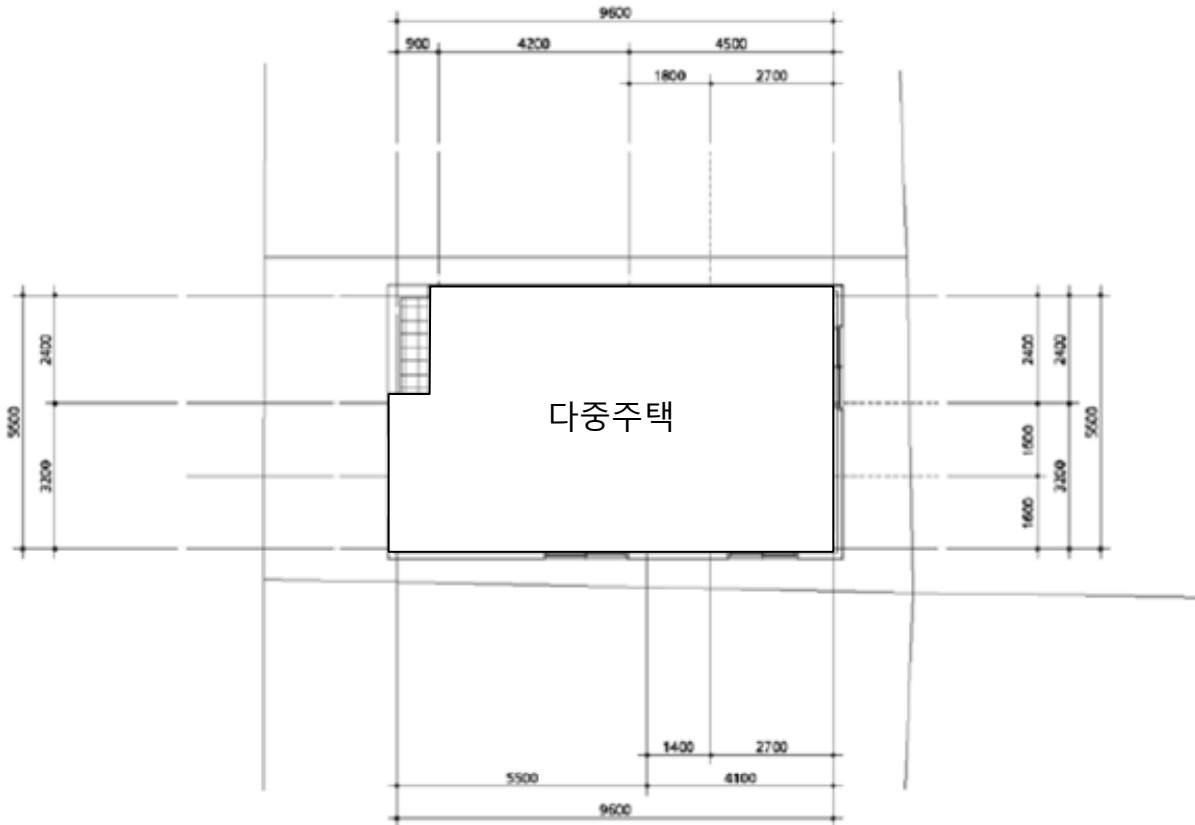
[1층] 공부상 면적: 51.6㎡

[제시외건물]
㉠ 1층, 콘크리트조, 가추, 약 2.16㎡

건물개황도

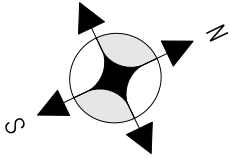


No Scale

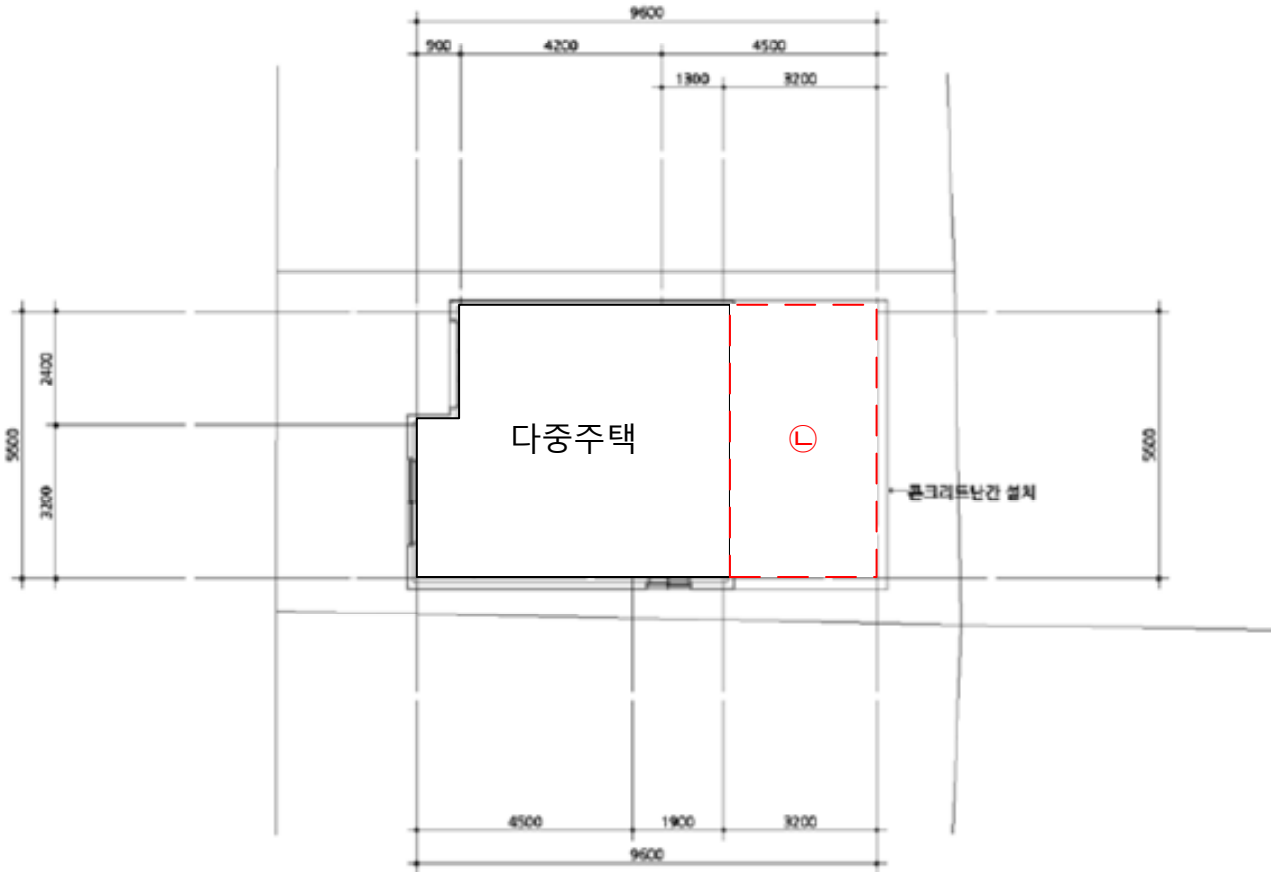


[2층] 공부상 면적: 51.6㎡

건물개황도



No Scale

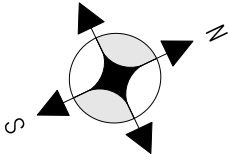


[3층] 공부상 면적: 29.84m²

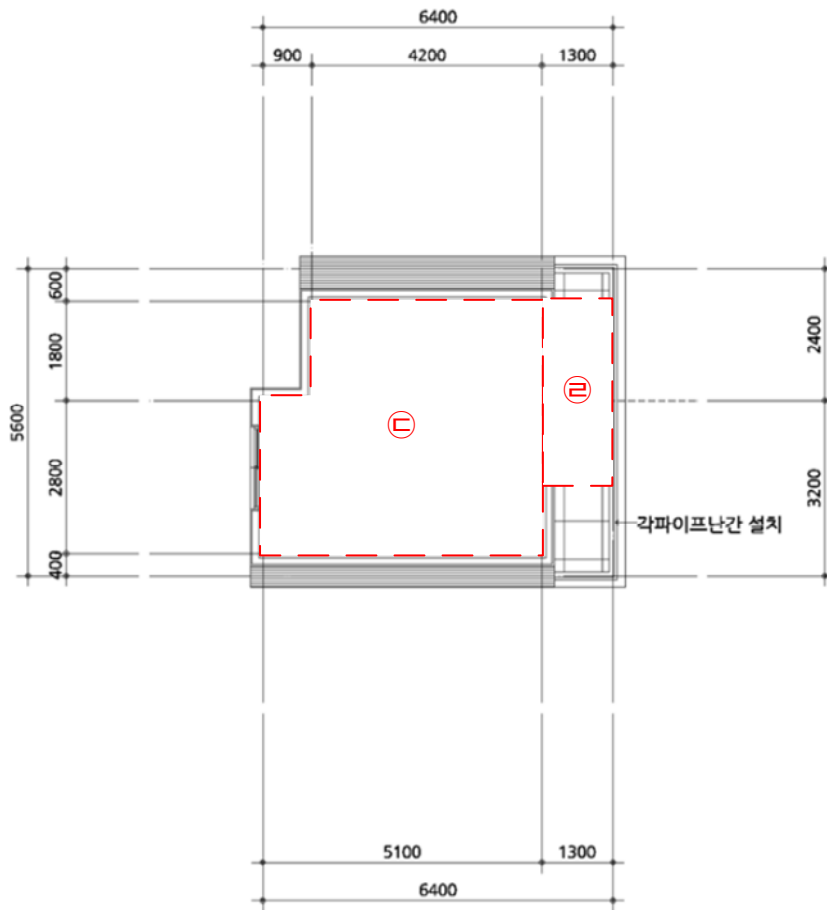
[제시외건물]

㉠ 3층, 샷시조, 내부미상, 약 17.92m²

건물개황도



No Scale



[제시외건물]

- ㉠ 옥상, 철근콘크리트구조, 다락, 약 21.84m²
- ㉡ 옥상, 샌드위치판넬조, 내부미상, 약 5.2m²

사 진 용 지

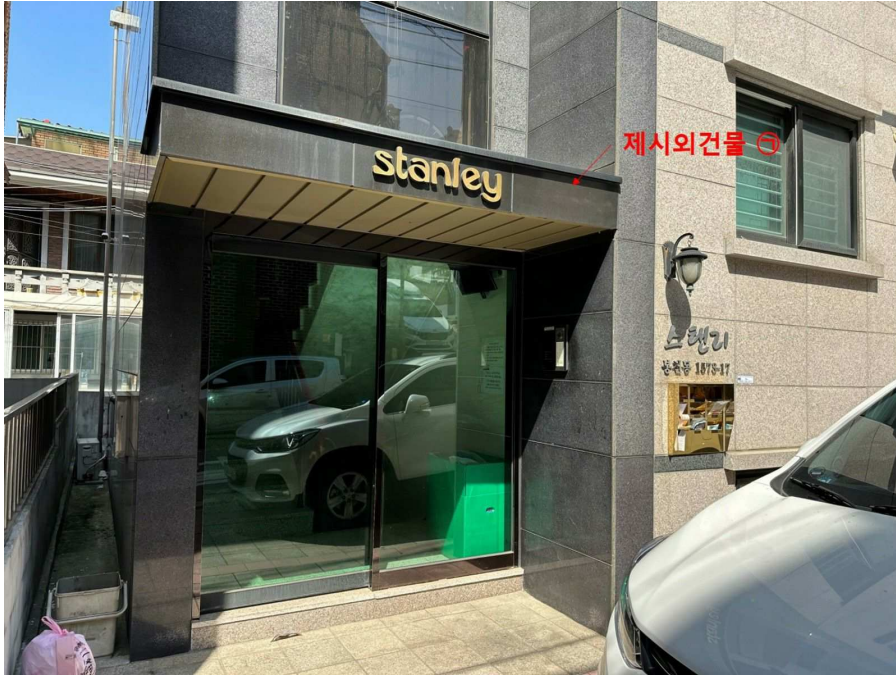


본건 전경

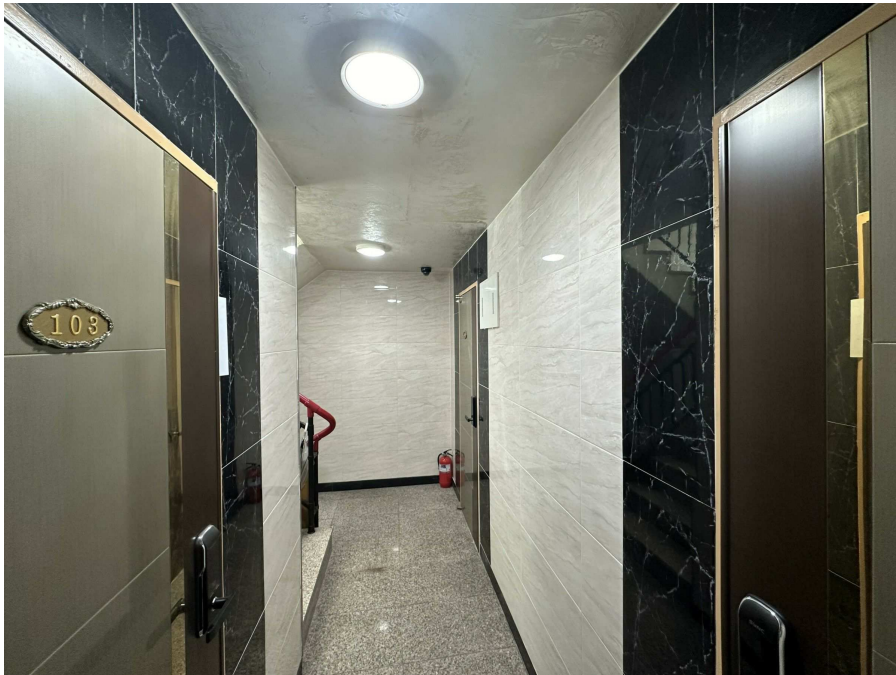


본건 전경

사 진 용 지



본건 건물 출입구 및 제시외 ㉠



본건 건물 지층

사 진 용 지



본건 건물 1층



본건 건물 2층

사 진 용 지



본건 건물 3층



제시외건물 ㉔~㉔

사 진 용 지



주위 환경



주위 환경