

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이금림 소유물건(2025타경102711)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 유명종

감정평가서번호: JN250425-0006



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.

지녕감정평가사사무소

(토지 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김진영

감정평가액	이십삼억칠천칠백오만오천이백원정(₩2,377,055,200.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 유명중		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이금림 (2025타경102711)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기타 참고사항	-		2025.04.26	2025.04.25 ~ 2025.04.27	2025.04.27	
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
	대	377	대	377	6,060,000	2,284,620,000
	건물	262.6	건물	262.6	352,000	92,435,200
	이		하	여	백	
합 계					₩2,377,055,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

- 본건은 서울특별시 종로구 구기동 소재 “이북5도청” 남서측 인근에 위치하는 토지, 건물의 대상물건으로서 서울중앙지방법원 경매목적의 감정평가 건임

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 함

3. 가격시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료날자인 2025.04.26로 함

4. 감정평가방법

- 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지.건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

5. 그 밖의 사항

- 귀 의뢰 목록에 의거하였음
- 본건 건물의 내부구조 및 이용상태 등은 소유자 및 이해관계인 부재로 확인치 못하였으며 건축물관리대장상의 도면 또한 건물사용승인일(1991.03.22.)이 오래전(1994년 이전)에 이루어짐에 따라 소관부서로부터 발급받을 수 없어 내부구조도는 작성하지 못하였으니 업무진행시 참고하시기 바람
- 본건 토지 일부가 세밀지도를 보면 주변도로에 포함된 것으로 나타나는 바 정확한 면적은 현황 측량이 필요한 사항으로 업무진행시 참고하시기 바람
- 본건 정원의 조경수들은 토지에 포함하여 평가하였으니 참고하기 바람
- 임대차 관계는 미상임

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 감정평가법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	구기동 230- 16	대	377	단독주택	제1종일반 주거지역	세로각지	부정형	2,765,000
2	구기동 230- 16 위 지상	용도	구조		면적(㎡)		사용승인일	
		주택	벽돌조 경사슬래브 위 지붕 2층 단독주택		1층: 112.98 2층: 80.40 지층: 69.22 (주택 43.57, 차고 25.65)		1991.03.22	

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	구기동 230- 34	대	499	단독주택	제1종일반주 거지역	세로(가)	세장형	2,865,000

(2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제9호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 지목, 주변환경(다세대주택지대) 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

(서울특별시 종로구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01~ 2025.03.31	0.570	
2025.03.01~ 2025.03.31	0.219	
2025.01.01. ~ 2025.04.26	$(1 + 0.00570) * (1 + 0.00219 * 26/31)$ ≈ 1.00755	

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률 미고시인바 2025년 3월 지가변동률을 연장 적용함

5. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.00)

6. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목(비교표준지와 대상토지와의 비교)

조 건	항 목	비교치
가로조건	비교표준지 대비 가로조건 등 유사함	1.00
접근조건	비교표준지 대비 접근조건 등에서 약간 유리함	1.00
환경조건	인근환경, 상권의 형성 및 배후지 상태 등 유사함	1.00
획지조건	방위, 접면도로상태, 접면너비 등 제반요인 등 유사함	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도 등 유사함	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타조건 등 대등함	1.00
	합 계	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타요인의 보정

(1) 기타요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 3024- 36538. 1991.12.28.).대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067. 1993.9.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 기타요인의 보정이 필요함.

(2) 기타요인 보정치 산정

㉠.인근 평가선례

(출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보)

기호	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	평가목적
		건물					가격시점
1	구기동 230- 16	대	363.5	대지 (1종일반주거)	5,870,000	2,907,000	담보
		건물	-				2022.11.15
2	구기동 230- 60	대	272.0	대지 (1종일반주거)	5,890,000	2,740,000	담보
		건물	171.3				2024.03.28

㉡ 비교사례의 선정

대상토지와 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 평가 선례중 기호(1)을 선택하여 비교하였음.

(서울특별시 종로구)

구분	소재지	토지	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	평가목적
							가격시점
평가 선례(1)	구기동 230- 16	대	363.5	1종일반주거 (주택용)	5,870,000	2,907,000	담보 2022.11.15

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 시점수정

(서울특별시 종로구 주거지역)

서울특별시 종로구 (22.11.15~ 25.04.26) (주거)

2022.11.01 ~ 2022.11.30 : - 0.332

2022.12.01 ~ 2022.12.31 : - 0.387

2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.739

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.867

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.570

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.219

$$\begin{aligned} & (1 - 0.00332 * 16/30) * (1 - 0.00387) * (1 + 0.00739) * (1 + 0.02867) * (1 \\ & + 0.00570) * (1 + 0.00219 * 26/31) \\ & \approx 1.03821 \end{aligned}$$

㉕ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉠ 개별요인 비교 (비교표준지와 평가선례토지와 비교)

조 건	항 목	비교치
가로조건	사례토지 대비 가로조건 등에서 유사함	1.00
접근조건	사례토지 대비 접근조건 등에서 유사함	1.00
환경조건	인근 및 주변 환경에서 대등함	1.00
획지조건	방위, 접면도로상태, 접면너비, 형상 등에서 대등함	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도 등 대등함	1.00
기타조건	장래의 동향, 기타조건 등 대등함	1.00
	합 계	1.00

㉡ 격차율 산정

인근 사례 기준가액						
구분	사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가 선례(1)	5,870,000	1.00	1.03821	1.00	1.00	6,094,292

공시지가 기준가액(기타요인 고려전)						
구분	사례(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
평가 선례(1)	2,865,000	1.00	1.00755	1.00	1.00	2,886,630

서울특별시 종로구 (2025.01.01.~ 2025.04.26. : 1.00755) (주거)

사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율		
사례기준 대상토지가액	공시지가기준 대상토지가액	격차율
6,094,000	2,886,000	2.1배

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 부동산 중개인의 유사토지의 지가수준

인근 유사부동산	6,060,000원/㎡ 내외
----------	-----------------

(4) 기타요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 2.1배 를 상향 보정함

8. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,865,000	1.00755	1.00	1.00	2.1	6,061,924	6,060,000

III. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
-	단독주택	벽돌조 경사슬래브 위 지붕	2	1,100,000	50(45~55)

※출처 : 한국감평가협회 건물신축단가표

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	10,000
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	30,000
난방설비	도시가스에 의한 보일러설비	50,000
기타설비	소화전, 화재경보기	20,000
합 계		110,000

(3) 재조달원가의 산정

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

구 분	구 조	재조달원가(원/㎡)
기호(2)	벽돌조 경사스래브위 지붕	1층: 1,100,000

3. 건물가액

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	실제 경과년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
기호(2)	벽돌조: 1,100,000	50	34	16/50	352,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수(개보수한 점을 참작하여 관찰감가를 적용함)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		적용단가(원/㎡)	비고
토지	대	6,060,000	
건물	벽돌조 슬래브위 지붕	352,000	

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함

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 종로구 구기동	230-16	대	제1종일반주거	377	377	6,060,000	2,284,620,000	
2	같은 동	230-15 위지상	단독주택	벽돌조 경사슬래브지붕 1층 2층 지층 계	112.98 80.40 69.22 262.6	112.98 80.40 69.22 262.6	352,000	92,435,200	
합 계								₩2,377,055,200.-	
				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 서울특별시 종로구 구기동 소재 "이북5도청" 남서측 인근에 위치하며 주변환경은 고급 단독주택, 근린생활시설 및 공공시설 등이 혼재함

(2) 교통상황

비봉길 등이 연결되어 있고 차량출입이 자유로우며 인근에 시내버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건 무난시 됨

(3) 형태 및 이용상태

부정형 대지로서 급경사지에 위치하며 세로각지에 있음

(4) 인접 도로상태

부정형 토지로서 북동측으로 비봉길 세로 각지에 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 자연경관지구, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,

대공방어협조구역(위탁고도: 54-236m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

과밀억제권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

"건물 요항표" 참조

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)

(7) 공부와의 차이

세부 지적도를 보면 본건 토지의 일부가 도로에 포함되어 있어 정확한 면적을 산출하고자 하는 경우에는 현황측량이 필요할 것임

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

건물감정평가요항표

- (1) 건물의 구조

(4) 부합물 및 종물
- (2) 이용상태

(5) 공부와의 차이
- (3) 설비내역

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

벽돌조 경사슬래브위 자연스래이트 지붕 2층 단독주택으로
외벽 : 적벽돌조 표면에 시멘트와 페인트로 표면 마감
내벽 : 수성페이트 및 벽지로 마감
창호 : 샷시창임

(2) 이용상태

단독주택으로 이용
1층 : 주택
2층 : 주택
지하층 : 일부 차고 및 주택

(3) 설비내역

위생 및 급배수시설 등 구비

(4) 부합물 및 종물

발견하지 못하였음

(5) 공부와의 차이

없 음

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

- (1) 건물의 구조

(4) 부합물 및 종물
- (2) 이용상태

(5) 공부와의 차이
- (3) 설비내역

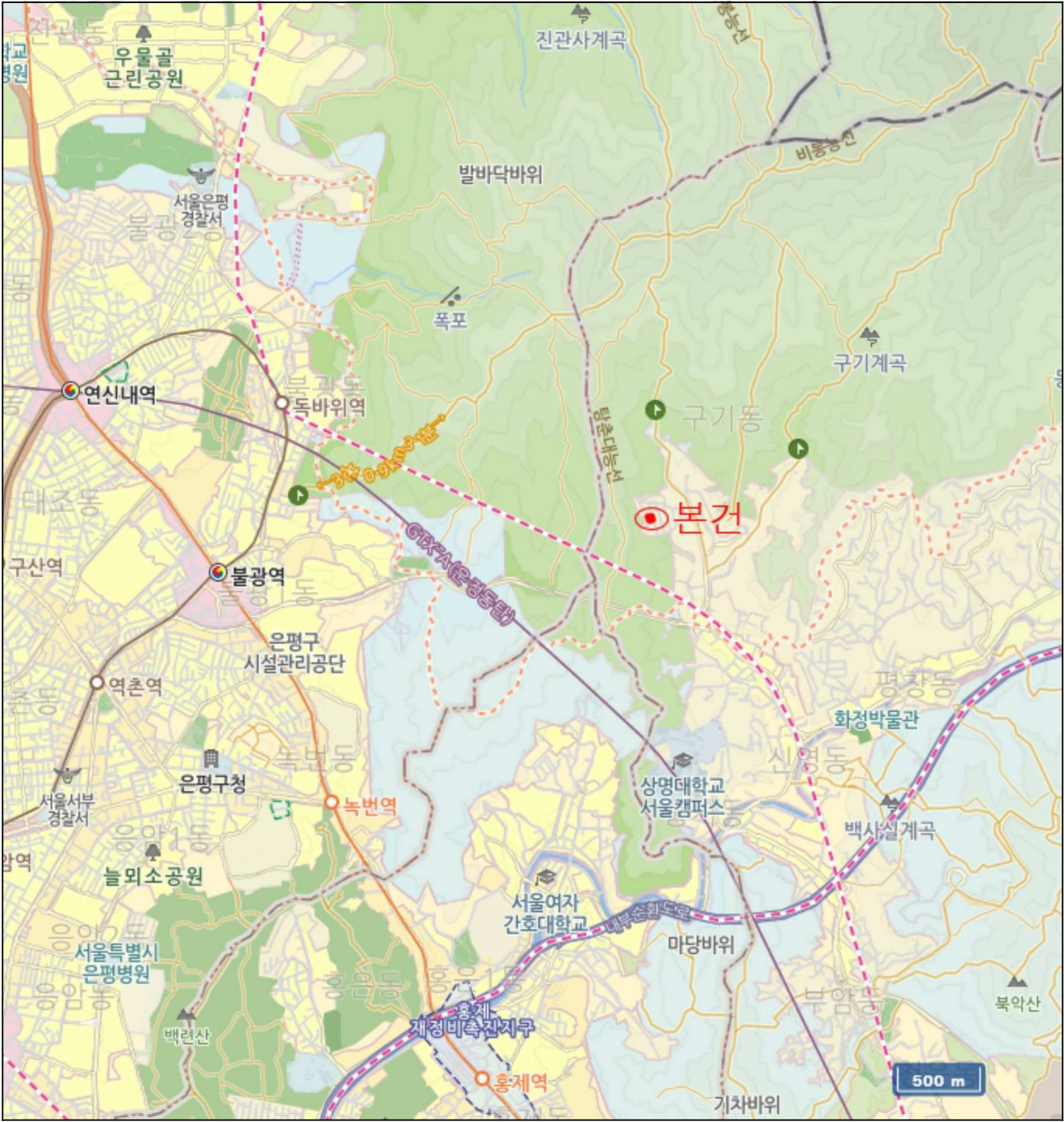
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

광역위치도



소재지	서울특별시 종로구 구기동 230-16
-----	----------------------



지 적 도 및 건물개황도 (구기동 230-16)

Page : 1





230-16 " 5 27-10"





