

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원
사법보좌관 한태연

건명 : 김재현 소유물건
(2025타경3006)

번호 : 이산A3250916-001호

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

(주) 감정평가법인 이산

서울특별시 강남구 밤고개로1길 10, 922호(수서동)
TEL. (02)3476-0700 FAX. (02)3476-0086

(아파트) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

(주) 감 정 평 가 법 인 이 산 대표이사 박 민 수 (서명 또는 인)

감정평가액		칠억육천팔백만원정 (₩768,000,000.-)			
의뢰인		서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매	
채무자		-	제출처	서울중앙지방법원 (경매21계)	
소유자 (대상업체명)		김재현 소유물건 (2025타경3006)	기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거		귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 外	기준시점	조사기간	작성일
			2025. 09. 18	2025. 09. 16 ~ 2025. 09. 18	2025. 09. 19
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
아파트	1개호	아파트	1개호	-	768,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩768,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 [서울대학교입구 교차로] 서측 근거리 및 [신림선 관악산역] 남서측 인근에 위치하는 아파트 단지 내 1개호(서울특별시 관악구 신림동 1703-1번지 외 1필지 건영 아파트(통칭 신림건영3차아파트) 4동 13층 1302호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매 (2025타경3006) 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 감정평가의 기준 가치는 ‘시장가치’를 기준으로 하여 평가하였음.

3. 감정평가방법

본건 아파트의 평가에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 부동산의 가격 수준, 평가 전례 등 참고 가격 자료를 종합 참작하여 최종 금액을 결정하였음. 다만, 귀 평가명령(3.가.)에 의거 집합건물의 토지 및 건물에 대한 일반 이론 및 연구 결과 등을 종합 고려하여 토지, 건물의 가액을 배분하여 ‘구분건물감정평가 명세표’에 기재하였음.

4. 목록표시근거 및 가격시점

- 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하되 등기사항전부증명서, 집합건축물대장등본 등의 공부 자료와 일치 여부를 확인하고 보조 자료로 활용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본 평가의 현장조사일은 2025년 09월 16일 ~ 2025년 09월 18일이며 가격(기준)시점은 가격조사완료일인 2025년 09월 18일 임.

5. 시산가격 검토와 관련한 사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 등에 의거 주방식(거래사례비교법)에 의한 시산가액을 감정평가 3방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 함.
- 다만 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 평가하여 원가방식이나 수익방식의 적용이 불합리하다 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 등에 의거 대상 물건의 특성을 고려하여 시산 가격 조정을 생략하였음.

6. 기타 참고 사항

- 본건은 2025년 09월 18일 외 1회 현장 방문하였으나 폐문 부재 상태가 계속되었으며 아파트 외부에서 관찰되는 구조, 공인중개사무소에 비치된 세대 도면이 집합건축물대장등본에 등재된 도면과 대체로 일치하여 이를 기준으로 ‘건물이용 및 임대 상황’ 도면을 도시하였으니 참고하시기 바람.
- 단지 내 관리사무소(단지 내 어린이집 건물 2층에 위치) 방문하여 관리비 장기 체납 여부 등을 구두 문의하였으며 체납된 관리비는 없는 것으로 답변받았음.
- 2차례 방문에서 지속적으로 폐문부재상태 계속되며 / 현관 좌측에 기재 중인 가스 사용량이 기록되지 않고 있으며 / 초인종 역시 작동하지 않는 등의 상황임. 하지만, 실제 공실 또는 미거주 상태인지의 사실관계는 미상이니 경매 참가희망자께서는 경매 절차상 세입자 신고 / 배당요구 내역과 입찰 시점에서의 현황 등을 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 통칭 [6.27 부동산 대책] 이후 아파트 시장은 부정적 전망이 좀더 우세한 관망세를 보이고 있음. 다만, 10억원 미만 아파트의 경우 오히려 반사이익을 볼 수 있다는 전망도 있음. 향후 부동산 정책 방향에 따라 단기간에 가격의 변동이 있을 수 있으니 경매 참가희망자께서는 입찰 시점의 가격 수준에 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

아파트의 감정평가

1. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1703-1, 1703-2번지		
건물명, 동, 층, 호수	건영아파트(통칭 신림건영3차아파트) 4동 13층 1302호		
용도	아파트	사용승인일	1996.06.18
기타 참고사항	서울대학교 서측 근거리 / 신림선 관악산역 남서측 인근에 위치하며 총 7개동 783세대로 구성된 아파트 단지 내 1개호로 78A형, 78B형, 92A형, 92B형, 101형의 타입으로 구성되어 있음 금번 평가대상은 101형(전유면적:84.82㎡)임		

2. 아파트의 감정평가 방법

본건 아파트는 아래의 수식과 같이 감정평가 하였음.

본건 감정평가 금액 = 비교사례 거래금액 x 사정보정치 x 시점수정치 x 가격형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 비교 사례의 선정

1) 본건 소재 아파트 내 거래 사례

번호	호수 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액(원)	거래 일자
A	본건단지 3동 12○○호	84.82 (37.91)	755,000,000	2025.08.25
B	본건단지 6동 30○○호	84.82 (37.91)	680,000,000	2025.08.15
C	본건단지 4동 14○○호	84.82 (37.91)	745,000,000	2025.08.05
D	본건단지 4동 80○○호	84.82 (37.91)	740,000,000	2025.04.02
E	본건단지 3동 15○○호	84.82 (37.91)	755,000,000	2025.03.19

사례(B,D,E)는 등기사항전부증명서에 매매에 의한 소유권이전등기까지 완료된 상태임

사례(A,C)는 거래신고된 사례로 현재 소유권이전등기는 미완료상태임

개인정보보호를 위하여 거래사례의 주소 기재의 일부를 생략처리하였음

2) 본건 소재 아파트 내 평가 사례

번호	호수 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	평가 금액	가격(기준) 시점
a	본건단지 5동 804호	84.82 (37.91)	740,000,000	2025.03.26

사례(a)는 법원경매(서울중앙지방법원 2025타경102254)와 관련된 감정평가건임

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교 사례의 선정

상기 거래 사례(A~E) 중

- ① 매매에 의한 소유권이전등기가 완료되지 아니한 사례(A,C)는 배제하고
- ② 사례(B)는 저층부 물건이며 등기되지 아니한 거래신고금액 및 조사되는 가격 수준에 비하여 다소 저가인 것으로 판단되어

본건이 소재한 동, 층 등에서 유사성이 높은 사례(E)를 비교 사례로 선정하였음

번호	소재지 등	전유면적 (대지권면적)(㎡)	거래 금액 (원)	거래 일자
E	본건단지 3동 15○○호	84.82 (37.91)	755,000,000	2025.03.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 제요인 비교치의 결정

1) 사정보정치의 결정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 사정보정치는 < 1.00000 > 으로 결정함.

2) 시점수정치의 결정

① 적용 기준

본건 부동산의 시점수정치 결정은 R-One 부동산통계정보시스템(한국부동산원)을 통하여 발표되는 [아파트 매매가격지수(월별)]을 기준하였으며, 세부 권역은 [아파트 매매가격지수(월별) - 서울 - 서남권 - 관악구]를 기준하였음.

② 시점수정치의 결정

구 분	아파트 매매가격지수 (월별 - 서울 - 관악구)	비 고
2025년 08월 기준	101.6	최근 발표치
2025년 02월 기준	99.9	거래시점 직전월 기준
시 점 수 정 치	1.702 % (1.01702)	101.6 / 99.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 가치형성요인의 비교

구분		격차율		비고
조건	세 항 목	사례(E)	본건	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	동일 단지 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	동일 단지 내 거래사례로 대등 또는 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	사례는 15층, 본건은 13층이며 향 등의 제요인 종합 고려할 때 대등 또는 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타 요인	기타 가격의 결정에 참고한 요인	1.00	1.00	대등 또는 유사함
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법에 의한 평가 금액 결정

기호	거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(*) (전유면적)	비준가격 (원)
E	755,000	1.000	1.01702	1.000	84.82 / 84.82 (동일 전유면적)	767,850,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III

기타 참고 자료 및 감정평가 금액의 결정

1. 인근 공인중개업소 등에 대한 탐문 조사

가격수준 등	인근 공인중개업소 및 인터넷 매물 등록 중개업소 등을 탐문 조사하고 거래 사례의 흐름을 분석한 결과 저층부를 제외한 중층 ~ 고층의 경우 7억 중반 ~ 8억 정도의 호가가 형성되고 있으며 실거래 가능가격은 7억 중반 ~ 후반 정도로 조사되고 있음
--------	---

2. 본건 공동주택 공시가격 현황

연 도	2025.1.1	2024.1.1	2023.1.1
공시가격	489,000,000	505,000,000	533,000,000

3. 감정평가 금액의 결정

상기 참고가격 자료 및 비교사례 외의 거래 사례, 평가 선례의 가격 수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격 수준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	감정평가금액(원)
가	768,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가	서울특별시 관악구 신림동	1703-1 1703-2 양지상 건영아파트	아파트	1동의 건물의 표시				통칭 신림건영3차
				철근콘크리트 벽식구조 경사슬래브지붕 15층				
				지하층 1층~15층 (각)	755.76 761.68			
	서울특별시 관악구 신림동	1703-1 1703-2	대	(내)				비준가격 공용면적포함
				전유부분의 건물의 표시				
				13층 1302호 철근콘크리트 벽식구조	84.82	84.82	768,000,000	
	서울특별시 관악구 신림동	1703-1	대	대지권의 목적인	토지의 표시			대지권1
	동 소	1703-2	대		27,871.3			대지권2
				대지권의 종류 1,2 소유권 대지권의 비율 1,2	27999.8분의 37.91	37.91		
				토지건물배분비율 토지: 538,000,000 건물: 230,000,000				
	합 계						₩768,000,000.-	
				< 이 하	여 백	>		

구분건물평가요항표

기 재 항 목		기 재 사 항
1. 입지조건	위 치	[서울대학교입구 교차로] 서측 근거리 및 [신림선 관악산역] 남서측 인근에 위치하고 있음
	교 통	본건 소재 아파트 단지 내로 차량의 접근 및 출입 가능하며 인근에 지하철역(신림선) 및 다수의 노선버스가 정차하는 버스정류장이 위치하여 전반적인 교통상황은 보통임
	주 위 환 경	아파트단지와 단독주택, 중소규모 공동주택, 일부 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지 대임
2. 건물상황	구 조	철근콘크리트벽식구조 경사스라브지붕 지하1층, 지상15층 아파트 중 13층 1302호 단위세대로(사용승인일:1996.06.18) 외벽 : 몰탈 위 페인팅 외 내벽 : 벽지 및 타일붙임 등임
	이 용 상 태	아파트 1개호로 이용 중임
	냉난방 시설	도시가스에 의한 개별난방임
	위생설비 및 기타 설비	급배수 및 위생설비, 승강기설비, 소화전설비 등 되어 있음
3. 토지상황	형태 지세 및 이 용 상 태	2필 일단의 부정형 토지로 전반적인 경사지를 아파트건부지로 조성, 총 7개동의 아파트 및 부대 건물의 건부지로 이용 중임
	인접 도로상태	북동측으로 '신림로3길'에 북측으로 '신림로3가길'에 접하고 있으며 각 도로와 단지내 도로가 연결되어 차량의 출입이 가능한 상태임
	도 시 계 획 및 기타 공법 관계	2필 공히 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:194m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산주변), 토지거래계약에 관한 허가구역이며 일부 도로(저촉), 비오톱1등급(저촉)임 (별첨한 사본 참고하시기 바람)
4. 기타	공부와 차이	별무함
	임 대 관 계	2차례 현장 방문하였으나 폐문부재 계속되어 미상임
	기 타	-

광역위치도

소재지

서울특별시 관악구 신림동 1703-1외 건영아파트 4동 13층 1302호



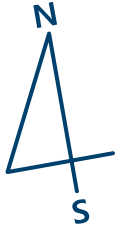
위 치 도

소 재 지

서울특별시 관악구 신림동 1703-1외 건영아파트 4동 13층 1302호



건물이용 및 임대상황



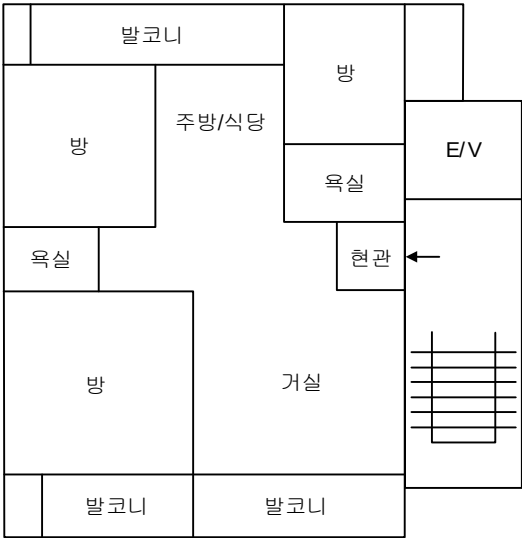
NO SCALE

서울특별시 관악구 신림동 1703-1 외
건영아파트(통칭 신림건영3차)
제4동 제13층 제1302호

< 호별배치도 >

1308	1307	1306	1305	1304	1303	1302	1301
						본건	

< 내부구조도 >



임대부분		임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월대임료	
임대 상황		임대미상임	—	—	

사 진 용 지



【 본건 소재 단지 전경(신림도3길쪽에서 촬영) 】



【 본건 소재 단지 전경(북측 근거리에서 촬영) 】

사 진 용 지



【 본건 소재 4동 전경 】



【 1,2호 라인 입구 전경 】

사 진 용 지



【 현관 및 E/V 】



【 1302호 현관 】