

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 서울중앙지방법원

건명 : 김재학 소유물건(2025타경102472)

감정평가서 번호 : 하나 250407-00-027



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사 김도곤



감정평가사

김세종

김세종



감정평가액	삼억팔천이백만원정 (₩382,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재학 (2025타경102472)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 16	2025. 04. 16	2025. 04. 17		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	382,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩382,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

오 (인)

등

오 (인)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '서울신봉초등학교' 동측 인근에 위치하는 '현대파라곤' 제3층 제301호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 확인이 곤란하여 집합건축물대장 및 건축물현황도면 등에 의거하여 표기하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2024.12)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		현대파라곤 제3층 제301호						
일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 관악구 봉천동	457-161	공동주택 , 제2종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 중앙길 87			지1 1층 2층 ~ 5층 각 6층 옥탑1층 (연면적제외)	28 66.37 77.77 75.35 12.6			
1	상동	457-161	대	제2종 일반주거지역	233			
1				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.57	29.57	382,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 42.37㎡
				소유권 1.x -----	20.53	20.53		
				대지권	233			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:	배분내역 267,400,000 114,600,000	
합 계							₩382,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 관악구 봉천동 457-161 현대파라곤 제3층 제301호	
도로명주소	서울특별시 관악구 중앙길 87	
	주용도	공동주택 외 1 10세대
	주구조	철근콘크리트구조
	사용승인	2021.09.01
건물규모	층수	지하 1층/지상 6층
	연면적	480.8 m ²
	비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	3층/301호	다세대주택	29.57	12.8	42.37	20.53	69.79
합계 (1개호)			29.57	12.8	42.37	20.53	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	봉천동 ***_**외	*/ */***	다세대 주택	37.12	43.91	495,000,000 (@13,300,000)	2023.12.16 (2019.04.25)	-
#2	봉천동 ***_**외	-/ */***	다세대 주택	28.11	28.11	388,000,000 (@13,800,000)	2023.05.20 (2023.03.21)	-
#3	봉천동 ***_*	-/ */***	다세대 주택	28.06	36.42	368,000,000 (@13,100,000)	2024.04.19 (2023.07.13)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.12.16/ 2025.04.16	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.518% (1.00518)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.11	96.6
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.1
		산식		$1 + (97.1 - 96.6) / 96.6$ ≈ 1.00518	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.94	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	0.98	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세하나 단지내 총세대수 등에서 열세하여 대체로 열세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 다소 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.967	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	3/301	29.57	#1	13,300,000	1.000	1.00518	0.967	12,927,720	382,272,680	382,000,000
합계		29.57	-	-	-	-	-	-	-	382,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	주택 및 상가혼용지대	세로변	13,000,000 선 내외	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	봉천동 ***-*** -/*/*	다세대 주택	28.56	40.91	394,000,000 (@13,800,000)	2025.03.13 (2021.09.01)	법원 경매	-
(2)	봉천동 ***-*** -/*/*	다세대 주택	29.2	41.84	391,000,000 (@13,400,000)	2024.06.20 (2021.09.01)	담보	-
(3)	봉천동 ***-** */*/*	다세대 주택	29.99	35.48	415,000,000 (@13,800,000)	2024.08.28 (2019.04.25)	법원 경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 관악구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	153,274,975,240	125,956,592,882	82.2	1,640	375	22.9
다세대	85,914,817,240	68,843,304,780	80.1	1,174	251	21.4
아파트	40,220,000,000	34,550,289,920	85.9	165	62	37.6
연립	6,387,108,000	5,397,910,499	84.5	56	18	32.1
오피스텔	1,258,500,000	1,122,586,000	89.2	7	5	71.4
오피스텔(주거)	13,648,000,000	11,339,471,683	83.1	198	30	15.2
주상복합(주거)	5,846,550,000	4,703,030,000	80.4	40	9	22.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제3층 제301호	29.57	20.53	382,000,000
합계		29.57	20.53	382,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

기타 참고사항

-

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '신봉초등학교' 동측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 서울대입구역(지하철 2호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 제3층 제301호로서,
외벽 : 인조석 붙임 마감 등,
창호 : PVC 창호 등임.

(4) 이용상태

기준시점 현재 본건 전체 다세대주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 개별난방, 위생 및 급배수설비, 승강기, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 인접지 대비 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

봉천동 457-161 :도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 도로(접합),
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역
 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및
 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

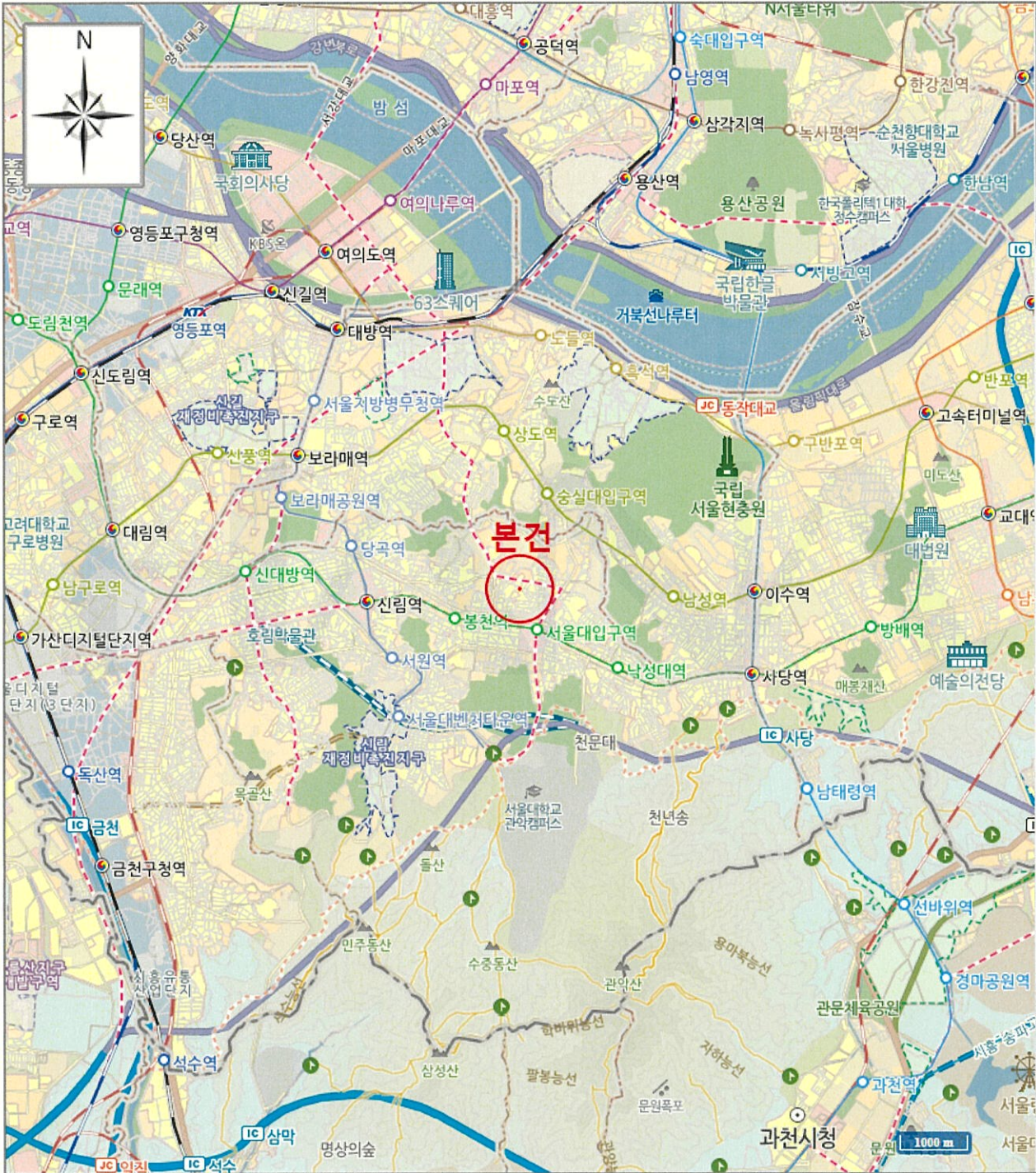
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대 미상임.

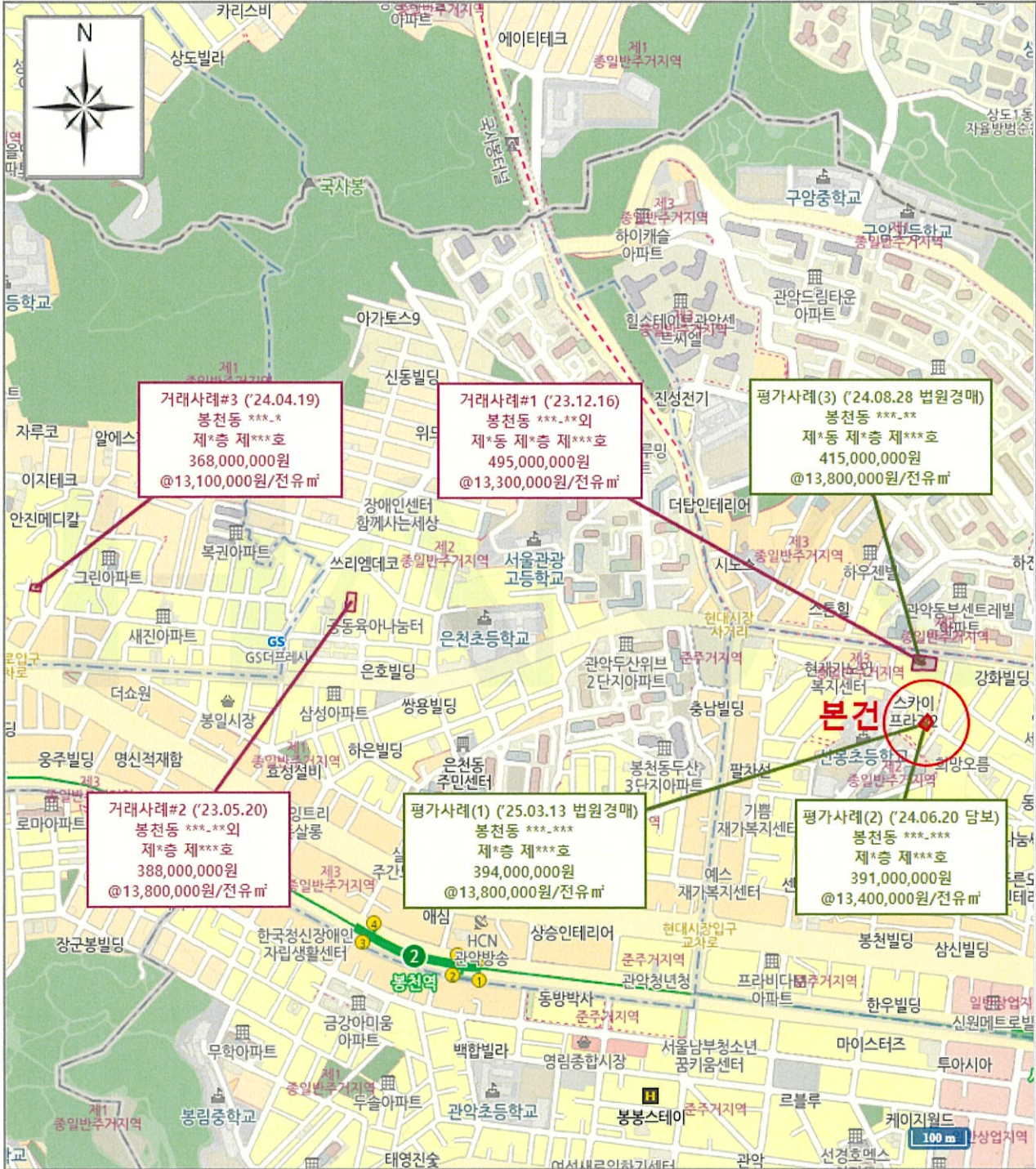
광역 위치도

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 457-161
-----	-----------------------



가격 참고도

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 457-161
-----	-----------------------

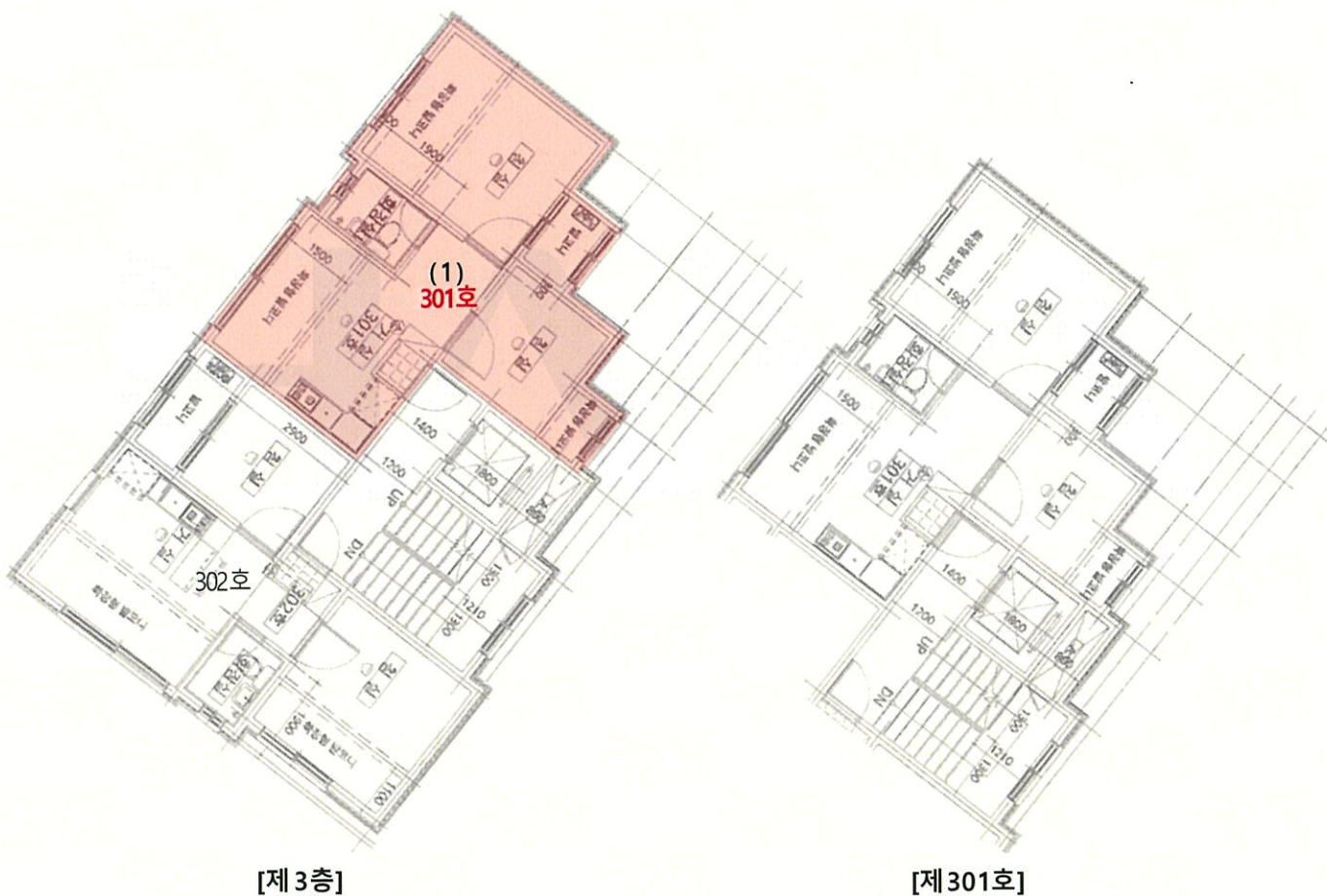


[범례]	■ 본 건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	--------	--------

건물내부구조도 및 임대개황도



현대파라곤 제3층 제301호 (호별배치도 및 내부구조도)



사 진 용 지

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 457-161
-----	-----------------------



본건 전경



주위 환경



공동출입구



본건 출입구 및 호별표기