

감정평가서

건 명: 박진석 소유물건(2025타경102989)
서울시 관악구 봉천동 635-449 소재

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정

감정평가서번호: 프리즘2507 102989



감정평가사사무소 프리즘

우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
전영주

전영주



(인)

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)		
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 박미정	감정평가 목적	법원경매
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박진석 (2025타경102989)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 집합건축물대장	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.07.08	2025.07.06 ~ 2025.07.08 2025.07.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	235,000,000
합계					₩235,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 635-449 [도로명주소: 서울특별시 관악구 국회단지15길 26 (봉천동)] 지상에 소재하는 다세대주택(통칭 “행복채움1”) 1층102호(전유면적: 29.135㎡, 대지권 면적: 21.034㎡)에 대한 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 07월 06일 ~ 2025년 07월 08일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 07월 08일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 본건 건물이 있는 은천동 635-540번지 일대(은천1구역)는 모아타운지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) “주민공람” 을 진행하였습니다.(서울특별시 관악구 공고 제2025-1246호 공람기간: 2025.06.19.~2025.07.03.)
- 내부구조 및 이용상태는 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여, 집합건축물관리대장 건축물현황도를 기준으로 도시(후첨 “내부구조도” 참조)하였고, 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-449		
건물 연면적	297.89㎡	대지 면적	149.0㎡
주구조	철근콘크리트구조	용도지역	제1종일반주거지역
지붕	(철근)콘크리트	주용도	공동주택외 1
층수	지하:1층, 지상:3층	사용승인	2014.03.04

2. 구분건물 상세

건물명	층호수	전유면적	공용면적	합계	대지권	비고
행복채움1	1층102호	29.135㎡	12.915㎡	42.05㎡	21.034㎡	

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)의 공용부분 면적 합계임.

3. 위치도 및 전경



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 층별·위치별 효용, 대지지분 등 제반 가치형성요인이 대상물건과 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근의 거래사례 중에서 제반 가치형성요인이 본건과 유사하여 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위: ㎡, 원)

사례	소재지	건물명	전유면적	거래금액	거래시점
		호수	대지권면적	단가	사용승인
가	봉천동 635-419	행복스위트	23.65	200,000,000	2025.05.19
		50*호	21.88	8,460,000	2014.11.25
다	봉천동 635-287외2	선경하이츠	40.6	325,000,000	2025.03.09
		20*호	26.75	8,000,000	2014.01.16
나	봉천동 635-427	은하수빌	27.89	235,000,000	2024.09.07
		20*호	23.00	8,430,000	2013.12.23

※ 자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 거래사례의 선정

본건 인근지역에서 거래된 상기 거래사례 중 제반 가격형성요인에서 유사성이 상대적으로 높다고 인정되는 사례 “가” (거래단가: 8,460,000원/㎡)를 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

본건 사례 “가” 는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 제반 가격형성요인 및 이용상황 등을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “연립다세대(서울 서남권) 매매가격지수” 를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다. (1.01929)

구분	가격지수	비고
2025.05.19	100.1	거래시점(적용:2025.04 지수)
2025.07.08	100.2	기준시점(적용:2025.05 지수)
시점수정치	1.00100	$100.2/100.1 \approx 1.00100$

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로의 폭, 구조 등의 상태, 제반 편의 시설과의 접근성, 자연 및 인문환경, 접면도로 상태, 획지의 형상, 고저 등, 행정상 규제 조장의 정도, 기타	인근지역에 소재하여 대체로 유사함	1.00
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	건물규모, 경과연수, 노후도 등에서 대체로 유사함	1.00
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	대상 1층, 사례 5층으로 층별 효용 등에서 대상이 열세함	0.95
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	$\text{외부적요인} \times \text{내부적요인} \times \text{호별요인} \times \text{기타요인}$ $= 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$		0.95

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
가	8,460,000	1.00	1.00100	0.95	8,045,037	8,050,000
시산가액 산정	<ul style="list-style-type: none"> • 산출가액: $8,050,000 \times 29.135 = 234,536,750$ • 시산가액: 235,000,000원 					

IV. 참고 자료

1. 탐문 조사

인근 및 유사지역의 다세대주택은 경과년수, 층별 위치별 효용, 대지권 면적 비율 등에 따라 상당한 차이가 있으며, 유사한 다세대주택은 전유면적을 기준으로 6,500,000 ~ 8,500,000원/㎡ 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가 전례

(단위: ㎡, 원)

연번	소재지	명칭	전유면적	평가액	평가목적	사용승인
		호수	대지권	단가/전유	기준시점	비고
1	봉천동 635-449	행복채움 I	29.135	242,000,000	경매	2014.03.04
		1층 10*호	21.034	8,306,161	2025.05.15	본건 건물
2	봉천동 635-279	행복한집	34.50	306,000,000	경매	2013.09.02
		3층 30*호	24.78	8,869,565	2025.06.02	-
3	봉천동 353-419	행복스위트	23.65	202,000,000	경매	2014.11.25
		3층 30*호	21.875	8,541,226	2025.06.11	-

3. 연립다세대 매각 통계

[출처: 대법원, 서울중앙지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.06 ~ 2025.07	81.0
1개월 평균	2025.06 ~ 2025.07	88.9

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다,

연번	층 호수	전유면적	산출가액	감정평가액	비고
가	1층102호	21.034㎡	234,536,750원	235,000,000원	

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 가	서울특별시 관악구 봉천동	635-449	공동주택 외 1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지15길 26 (봉천동)			지1층	87.98			
				1층	69.97			
				2층	69.97			
				3층	69.97			
				옥탑1층 (연면적제외)	10.92			
	동소	635-449	대	제1층일반주거지역	149			
				(내) 철근콘크리트구조 1층102호	29.135	29.135	235,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권/대지권	21.034			
					149x----- 149	21.034		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,500,000 70,500,000		
합 계						₩235,000,000.-		
			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

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "서울관광고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 정비된 주택지대임.

(2) 교통상황

본건 까지 차량 출입 가능하고, 동측 인근으로 지나는 국회단지길변에 버스정류장이 있음.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상3층 건물 내 1층102호(사용승인: 2014.03.04)로서, 외벽은 석재 외장재 붙임 및 치장벽돌 쌓기, 창호는 샷시창호 임

(4) 이용상태

다세대주택(방2, 거실, 욕실, 주방/식당, 현관, 발코니 등)으로 이용중 임.(후첨 "호별배치 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

전기설비, 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 주차시설 등을 갖추었음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동측 하향 완경사의 정방형의 토지로서 공동주택외1(다세대주택, 사무소)의 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 노폭 약4미터의 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울시동작관악교육지원청고시 제2016-12호(2016.8.24.)) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10) (토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)지정기간: 2024. 9. 10.~2029. 9. 9.) 임.

(9) 공부와의 차이

-

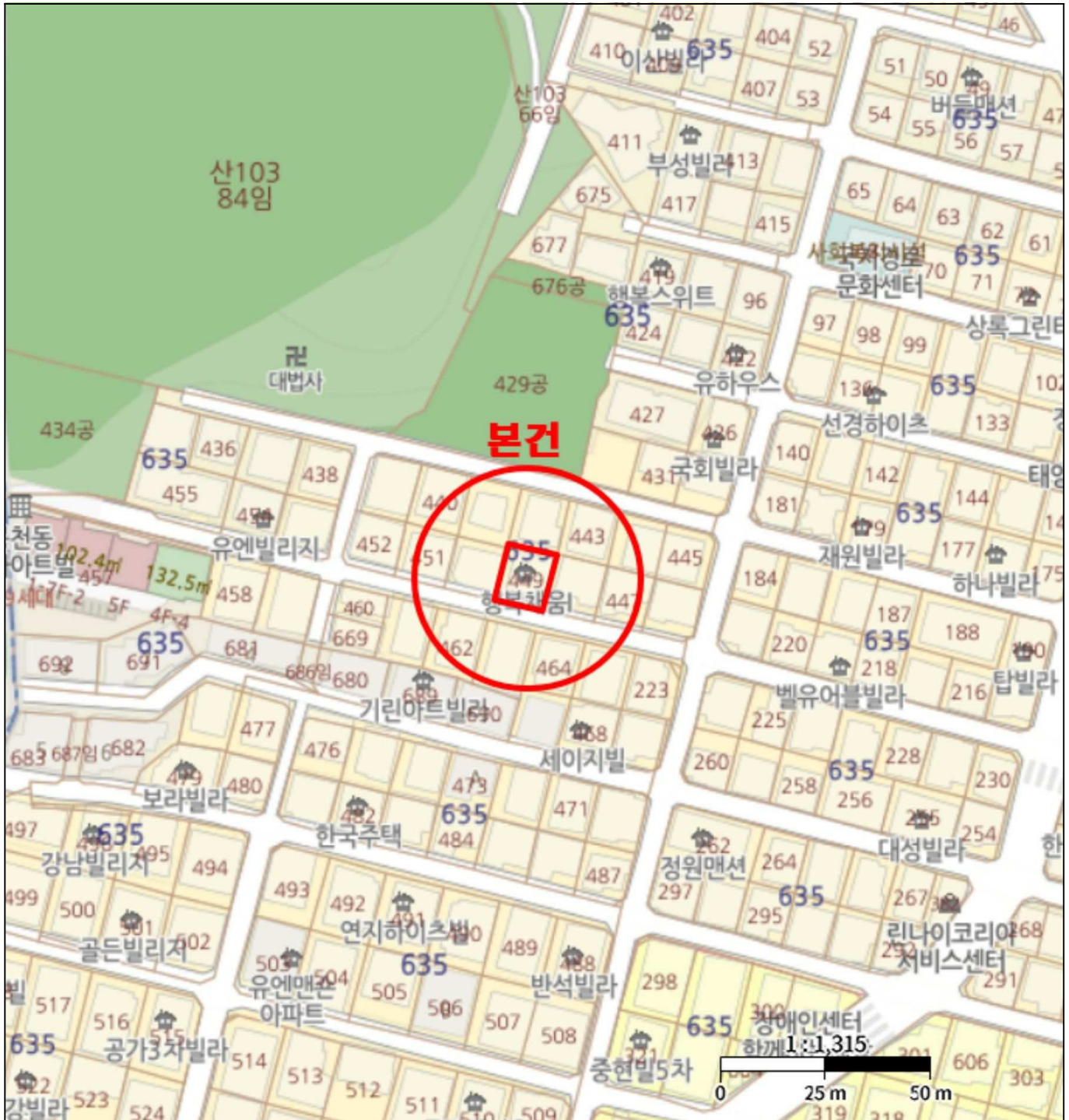
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대 관계 미상 임.
- 본건 토지가 있는 은천동 635-540번지 일대(은천1구역)는 최근 모아타운지정을 위한 소규모주택정비 관리계획 수립(안) "주민공람"을 진행하였습니다.(서울특별시 관악구 공고 제2025-1246호, 공람기간:2025.06.19~2025.07.03)

위 치 도



소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 635-449 1층 102호
-------	-------------------------------



은천1구역 토지이용계획(안) 등



소재지

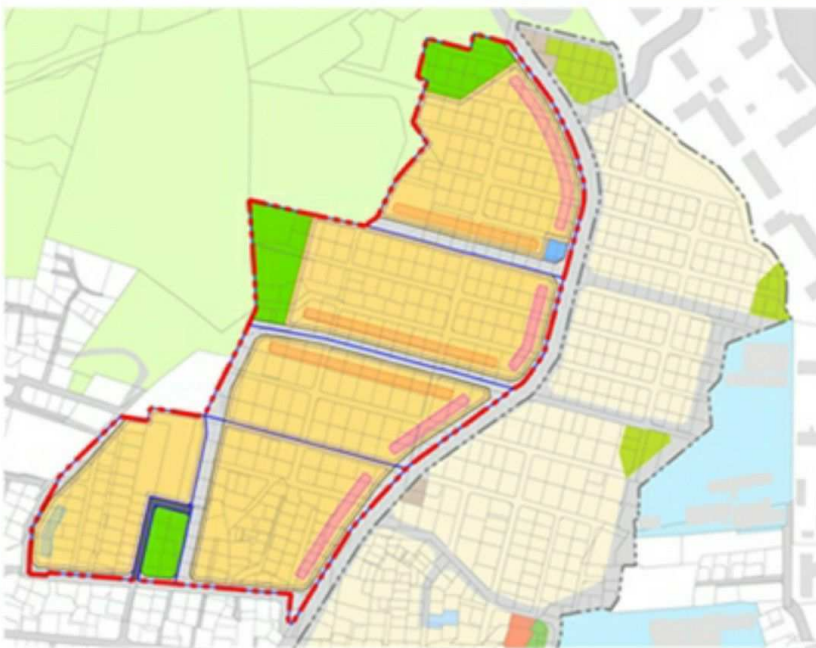
서울특별시 관악구 봉천동 635-449 1층 102호



은천1구역 소규모주택정비 관리지역 관리계획 수립(안)

토지이용계획도(안)

- 소규모주택정비 관리지역
- 지적선
- 소규모주택정비 사업시행구역
- 공동주택용지
- 공원
- 사회복지시설
- 도로
- 사업가능구역 외 도로

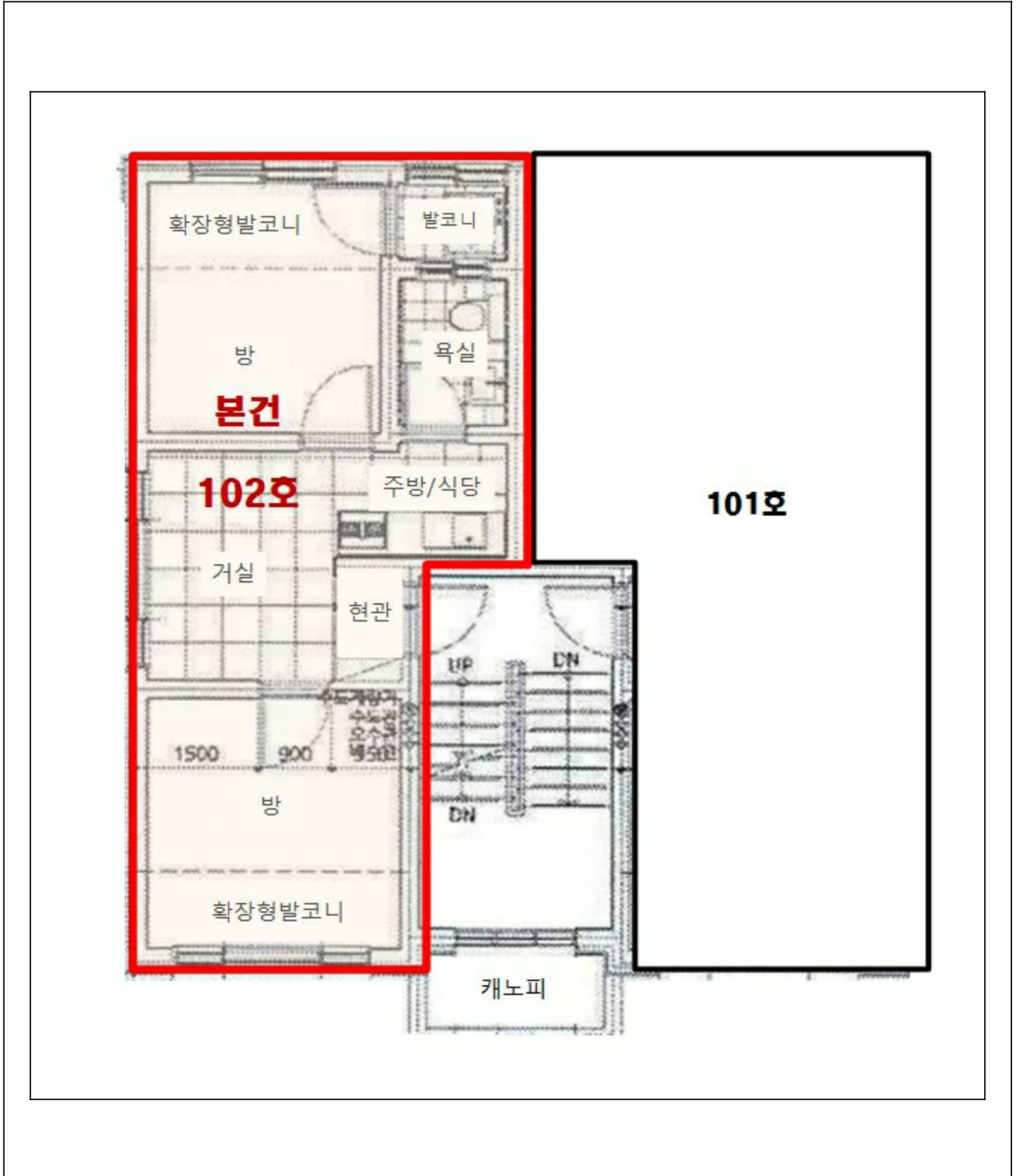


은천1구역 소규모주택정비 관리지역 관리계획 수립(안)

건축물의 배치 및 건축선 결정도(안)

- 소규모주택정비 관리지역
- 지적선
- 소규모주택정비 사업시행구역
- 공동주택용지
- 공원
- 사회복지시설
- 도로
- 사업가능구역 외 도로
- 저층부가로활성화시설 배치구간
- 주민공동시설 배치구간
- 개방형 공동이용시설 배치구간
- 건축한계선

호별배치 및 내부구조도



사 진 용 지



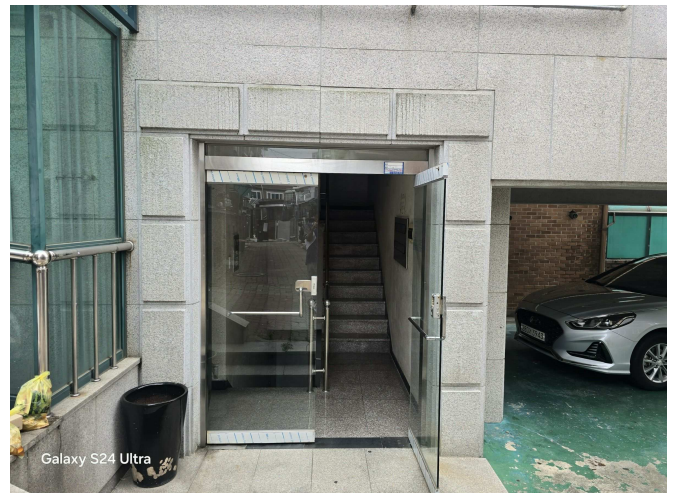
전경1



전경2



전경3



일층 공동출입구

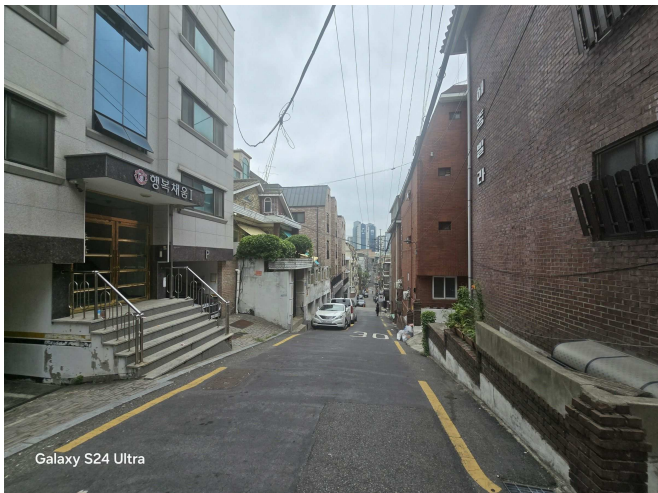
사 진 용 지



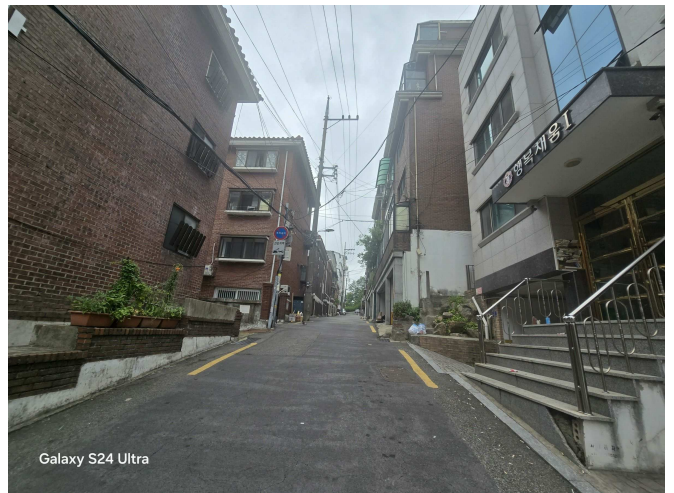
본건 출입문



옥상



주위환경(남동)



주위환경(북서)