

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조
건명 : 이형준 소유물건(2025타경103020)
번호 : 지우1-250602-301호

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

지우 감정평가법인 (주)



서울특별시 강남구 테헤란로 512, 7층(대치동, 신안빌딩)
TEL. (02)522-4001 FAX. (02)522-4016

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김용산

김용산



지우감정평가법인(주) 대표이사 주용

(서명또는인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이형준 (2025타경103020)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.11	2025.06.02 ~ 2025.06.11	2025.06.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	202,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩202,000,000	

심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p>
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-419 (동칭: 행복스위트)						
주용도	공동주택			사용승인일	2014. 11. 25		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물규모	지상5층		
기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	3층	302호	다세대주택	23.65	6.825	30.475	21.875

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 06월 11일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대한 실지조사 실시기간은 2025.06.02. ~ 2025.06.11.이며, 실지조사시 대상물건의 존재여부, 공부 및 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건에 대한 검토

해당사항 없음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건 구분건물의 감정평가방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준), 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) 및 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등에서 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 구분건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 대상 물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 방법에 의한 시산가액과의 비교 및 검토는 생략하였고, 유사부동산의 거래사례와 가격수준 및 평가사례 등 가격 참고자료를 통해 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 거래되는 관행이 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지 및 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 평가기준

-

IV. 기타 검토 및 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 층·호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부에 의거하였음.
- 본건은 현장조사를 위해 수차례 방문하였으나, 폐문부재 등으로 인해 내부조사가 불가한 바 집합건축물대장 상 건축물현황도 등에 의거하여 내부구조를 표시하였으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였으니 이해관계자들은 경매 진행시 참고 및 유의바람.
- 본건은 평가목적은 고려하여 「법원감정평가실무」(한국감정평가사협회) 등을 참고하여 토지와 건물의 가액을 배분·표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 구분건물의 감정평가액의 산출근거

1. 산정개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(단지외부요인·단지내부요인·호별요인·기타요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상건물의 가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-419 (통칭:행복스위트)						
주용도	공동주택			사용승인일	2014.11.25		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			건물규모	지상5층		
기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	3층	302호	다세대주택	23.65	6.825	30.475	21.875

3. 사례선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

거래 사례	소재지	층	호	용도	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
A	봉천동 635-419	5층	50×호	다세대 주택	23.65	2025.05.19	200,000,000	8,456,659
B	봉천동 635-419	3층	30×호	다세대 주택	23.65	2022.03.15	205,000,000	8,668,076

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례 선정

상기 거래사례 중 위치적·물적 유사성이 인정되고, 거래시점 등을 고려하여 아래의 거래사례를 본건에 적용할 비교사례로 선정하였음.

거래 사례	소재지	층	호	용도	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)
A	봉천동 635-419	5층	50×호	다세대 주택	23.65	2025.05.19	200,000,000	8,456,659

4. 사정보정

보정지 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

5. 시점수정

본건 시점수정을 위하여 한국감정원에서 조사·발표하는 연립다세대 매매가격지수(서울 강남 지역 서남권)을 적용하였음.

구분	적용시점	구분	산정내역	시점수정치 (변동률)
기호(가)	2025년 04월	100.1	100.1	1.01009 (1.009%)
거래사례(A)	2024년 04월	99.1	99.1	

※ 본건은 기준시점 현재 가장 최근에 발표한 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인		세 항 목
주거용	단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
	단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식·계단식) 등
	호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

나. 가치형성요인 비교치 결정

기호	거래 사례	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	-단지 외부요인: 본건과 거래사례는 단지 외부요인에서 유사함. -단지 내부요인: 본건과 거래사례는 단지 내부요인에서 유사함. -호별요인: 본건과 거래사례는 호별요인에서 유사함. -기타요인: 본건과 거래사례는 기타요인에서 유사함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	8,456,659	1.000	1.01009	1.000	8,541,987	8,540,000

※ 적용단가는 사사오입하여 만원 단위까지 표기하였음.

8. 비준가액의 산정

기호	층	호	용도	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가액 (원)
가	3층	302호	다세대 주택	23.65	8,540,000	202,000,000

※ 비준가액은 사사오입하여 백만원 단위까지 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처:감정평가협회 정보체계]

평가 사례	소재지	층	호	용도	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)
1	봉천동 635-427	2	20×	다세대 주택	27.89	법원 경매	2024.01.11	232,000,000	8,318,394
2	봉천동 458-71	4	40×	다세대 주택	35.91	법원 경매	2023.11.21	320,000,000	8,911,167

나. 인근지역 유사물건의 가격수준

동일수급권 내 유사 다세대의 경우 전유면적당 8,500,000원/㎡ 내외의 시세를 보이고 있음.

2. 감정평가액의 결정

인근 유사부동산의 거래사례와 가격수준·평가사례·경매동향 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 상기 비준가액의 합리성이 인정되는바, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정에 따라 비준가액을 기준으로 평가목적에 고려하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	호	용도	감정평가액 (원)
가	3층	302호	다세대주택	202,000,000

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 [도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지21길21	635-419	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층				
						10.92		
						58.22		
						58.22		
						58.22		
						58.22		
						58.22		
						10.4		
						175		
							대	제1종 일반주거지역
			(내)					
			철근콘크리트구조					
			3층 302호	23.65	23.65	202,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
			1. 소유권	21.875				
			-----		21.875			
			대지권	175				
					토지·건물	배분내역		
					토 지 :	141,400,000		
					건 물 :	60,600,000		
	합 계					₩202,000,000.-		
			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 "서울은천초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 이루어져 있는 주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 내 3층 302호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비 등으로 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 급경사지 세장형 토지로, 공동주택 부지로 이용중임.

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

본건 북동측으로 폭 약 3 미터 내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 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)

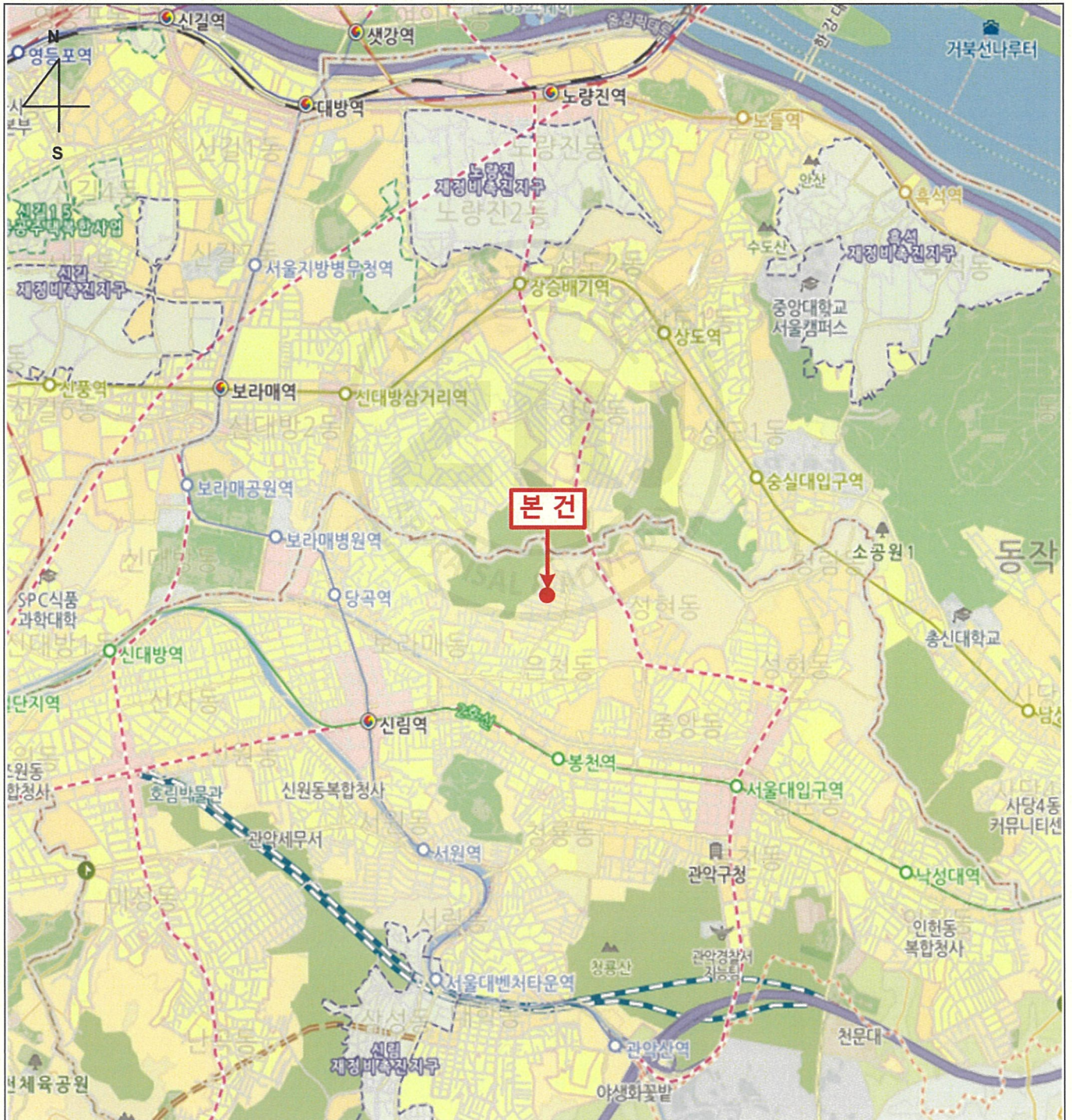
-

광역위치도



소재지

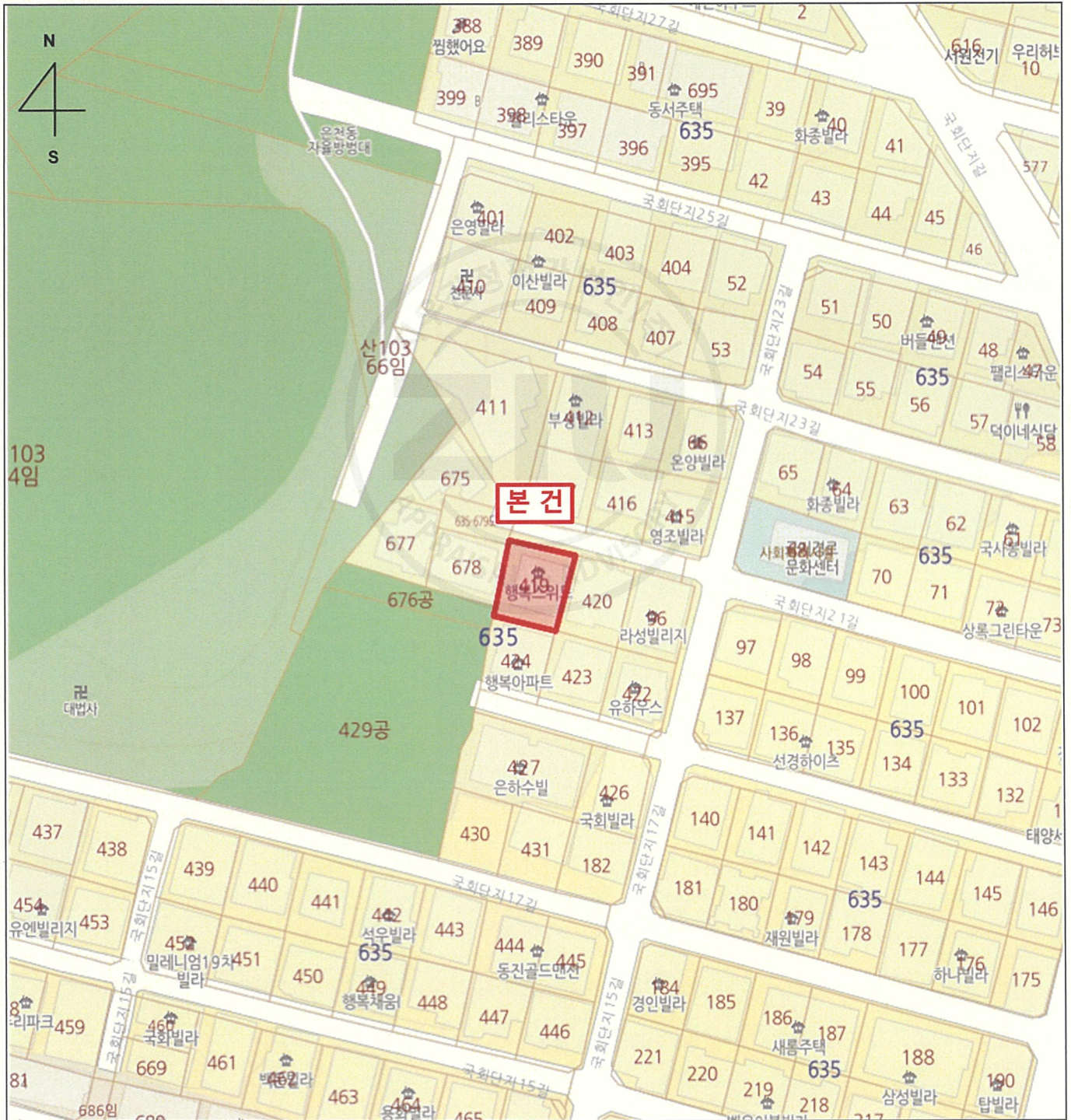
서울특별시 관악구 봉천동 635-419 3층 302호



위치도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-419 3층 302호
-----	-------------------------------



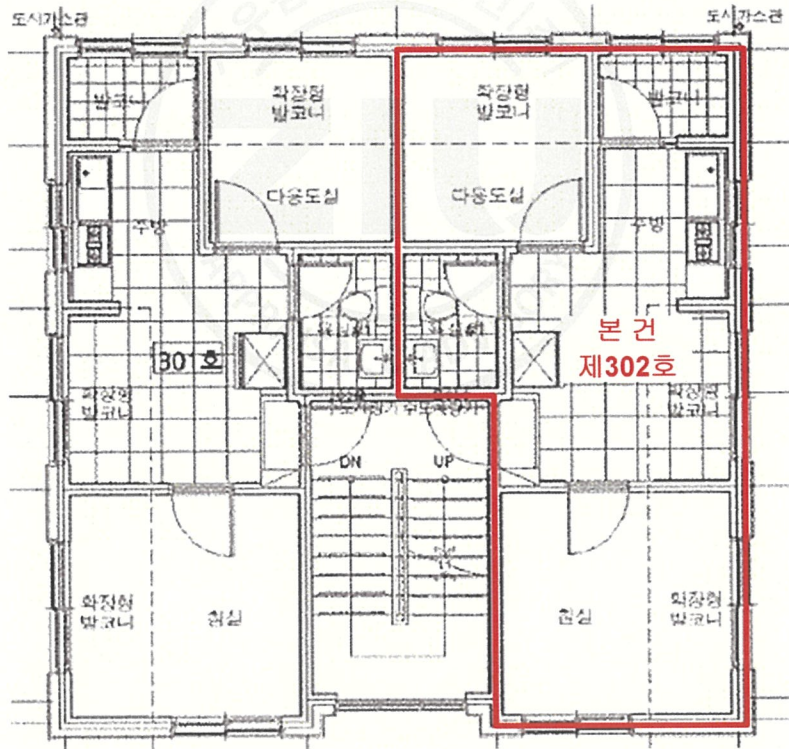
호별 배치도 및 내부 구조도



소재지	서울특별시 관악구 봉천동 635-419 3층 302호
-----	-------------------------------



No Scale



[제 3 층]

사 진 용 지



본건 전경



본건 및 주위환경



출입구



현관문

회 보 서

우)06179 서울특별시 강남구 테헤란로 512 신안빌딩 7층
지우감정평가법인주식회사
E-Mail : ziwoo2012@KAPALAND.CO.KR 홈페이지 : <http://ziu.or.kr/>

TEL. 02-522-4001
FAX. 02-522-4016

문서번호 : 1-250602-301

시행일자 : 2025-06-13

수 신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 지우감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2025.06.02자 귀 제 『2025타경103020』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『이형준 소유물건(2025타경103020)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

지우감정평가법인(주)



수수료 청구서

(전화: 02-522-4001, FAX: 02-522-4016)

문서번호 : 1-250602-301

수신 : 서울중앙지방법원 사법보좌관 문병조 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.02 자 귀 제 『 2025타경103020 』 호로

의뢰하신 『 서울특별시 관악구 봉천동 635-419 3층 302호 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	333,760	
실비	여비	212,400
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	5,000
	기타 실비	4,000
비	소계	231,400
특별용역비	-	
공급가액	565,000	1,000원 미만 절사
부가세	56,500	
합계	621,500	
기납부 착수금	-	
정산청구액	621,500	

붙임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

신한은행 : 140-009-760138(예금주:지우감정평가법인(주))

지우감정평가법인(주) 본사
대표이사 주용