

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유선옥 소유물건(2025타경102367)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호: 중앙-05-2025

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.

성훈감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
홍 성 훈

| | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액 | 사억이천일백만원정 (₩421,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 서울중앙지방법원 경매11계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 유선옥 (2025타경102367) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.03.25 | 2025.03.21 ~ 2025.03.25 | 2025.03.25 |

| 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 |
| | 구분건물 | 1 | 구분건물 | 1 | - | 421,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합 계 | | | | | ₩421,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요 및 기준

1. 감정평가 목적

본 평가는 서울특별시 관악구 봉천동에 있는 봉림중학교 남동측 인근에 위치한 도시형생활주택 단지형다세대 수팰리스에프티 101동 6층 601호(전유면적 41.11㎡)에 대한 강제경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가의 근거

본건 평가는 “감정평가 및 감정평가사에 관한 법률” 및 “감정평가에 관한 규칙” 등 감정평가 관련 법규 및 규칙과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 기준시점

1) 기준가치

“감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되 평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 기준시점은 대상 물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 25일입니다.

3) 평가조건

본 평가에 제시된 별도의 평가조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 제반 입지조건, 주변현황, 교통여건, 지상 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공의 정도 및 층별 위치별 효용도, 관리상태 등 구분건물로서의 가격형성요인을 고려하여 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 거래가격 수준과 평가전례 등을 분석하여 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타

1) 구분소유권은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원의 요청에 의거 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원에서 제시한 비율로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표 상에 기재하였으니 참고하시길 바랍니다.

2) 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장 건축물현황도 및 외부관찰에 의하여 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 확인 바랍니다.

3) 대상물건과 관련한 관리비, 전기.수도요금 등의 연체금액은 확인이 필요합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 구분건물의 시산가격 산출 개요

1) 본건 개요

| | | | | | | | |
|--------------|------------|----------------------------|----------|---------|------------|-------------------|-------|
| 총괄 표제부 | 명칭 | 수팰리스에프티 | | | | | |
| | 대지위치 | 서울특별시 관악구 봉천동 1535-52외 5필지 | | | | | |
| | 대지면적 | 737.3㎡ | 건축선 후퇴면적 | | - | | |
| | 건폐율 | 57.08% | 용적률 | | 178.44% | | |
| | 총 호/가구/세대수 | 0/0/29세대 | 주용도 | | 공동주택 | | |
| | 주건물수 | 2 | 부속 건축물 | | - | | |
| | 주구조 | 철근콘크리트구조 | 사용승인일 | | 2020.09.01 | | |
| 101동 표제부 | 호/가구/세대수 | 0/0/14세대 | | 층수 | | 지상6층 | |
| | 승강기/주차장 | 1 / 표시없음 | | | | | |
| 전유부& 등기사항 | 층/호 | 6층 601호 | | 용도 | | 도시형생활주택 단지형다세대 | |
| | 구조 | 철근콘크리트구조 | | 전유면적(㎡) | | 41.11 | |
| | 공용면적(㎡) | 주 | 6.63 | 부 | - | 합계(㎡) 6.63 | |
| | 소유권대지권 | 737.3 x 26.75 / 737.3 | | | | 면적(㎡) | 26.75 |

2) 거래사례의 선정

인근 유사 구분건물 거래사례로 거래시점이 기준시점과 가까우며, 대상물건과 지리적 및 물적 유사성 높은 비교 가능한 사례(1)을 선정하였음.

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/호 | 전유/대지권 면적(㎡) | 거래가격 /단가(원) | 거래시점 | 사용승인 년도 |
|----|-----------------|-----------------|-------------|-------------------|-----------------------------|------------|----------------|
| 1 | 봉천동 1535-52외 | 수팰리스FT 102동 | 5층/ 5**호 | 29.99 / 19.52 | 305,000,000 / 10,170,056 | 2024.07.08 | 2020년 |
| 2 | 봉천동 1535-52외 | 수팰리스FT 102동 | 3층/ 3**호 | 43.04 / 28.01 | 455,000,000 / 10,571,561 | 2025.02.08 | 2020년 (미등재) |
| 3 | 봉천동 1524-39 | 필하우스2 차 101동 | 4층/ 4**호 | 42.41 / 26.379 | 480,000,000 / 11,318,085 | 2024.08.17 | 2016년 |

자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 사정보정치의 산정

본건 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

4) 시점수정치의 산정

가. 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사중 지역별 월별 매매가격지수중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 서남권 연립·다세대 매매가격지수를 활용하여 산정함.

나. 시점수정치 산정

거래시점 2024.07.08. 매매가격지수 (적용 2024년06월) : 96.38

기준시점 2025.03.25. 매매가격지수 (적용 2025년02월) : 97.06 (2025년 02월 이후 지수 미고시)

시점수정치 : $97.06 / 96.38 = 1.00706$

5) 가치 형성 요인 비교치 산정

| 조 건 | 항 목 | 비교치 | 비고 |
|-----------|--|------|------------|
| 외부 요인 | 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 | 1.00 | 동일 단지로 대등함 |
| 건물 요인 | 설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등 | 1.00 | 건물요인 대등함 |
| 개별적 요인 | 층별·위치별 차이, 베란다의 유무, 전유부분의 면적, 주차장 등의 유무, 부지의 지분면적의 대소 등 | 1.00 | 재별적 요인 대등함 |
| 기타요인 | 기타 가격에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대등함 |
| 비교치계 | | 1 | |

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사례단가 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 요인 비교치 | 산정단가 | 면적 (㎡) | 산출가격 (원) | 시산가격 (원) |
|----|-------------|----------|----------|-----------|------------|-----------|-------------|-------------|
| 1 | 10,170,056 | 1.00 | 1.00706 | 1.000 | 10,241,857 | 41.11 | 421,042,741 | 421,000,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

본건 인근 유사물건의 가격수준은 전유면적 단가 기준 9,000,000원~11,000,000원 내외로 조사되었으며 개별적인 가격형성요인에 따라 차이가 있음.

2. 평가전례

| 소재지 | 건물 | 층/호 | 전유/대지권 면적(m ²) | 감정평가액 /단가(원) | 기준시점 | 평가목적 승인년도 |
|-----------------|-----------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|------------|---------------|
| 봉천동 1535-52외 | 수팍리스F T 102동 | 6층/ 6**호 | 40.59 / 26.42 | 437,000,000 / 10,766,199 | 2025.03.24 | 법원경매 2020년 |
| 봉천동 1535-52외 | 수팍리스F T 101동 | 3층/ 3**호 | 44.84 / 29.19 | 454,000,000 / 10,124,888 | 2024.06.17 | 법원경매 2020년 |
| 봉천동 1535-52외 | 수팍리스F T 102동 | 3층/ 3**호 | 43.04 / 28.01 | 450,000,000 / 10,455,390 | 2024.03.25 | 법원경매 2020년 |

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 가격 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근의 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 평가목적, 장래 동향 등을 종합 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 421,000,000원

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 | 서울특별시 관악구 봉천동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 장군봉길 95 | 1535-52 | | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택 | | | | | |
| | | 1535-53 | | | | | | | |
| | | 1535-54 | | | | | | | |
| | | 1535-55 | | | | | | | |
| | | 1535-56 | | | | | | | |
| | | 1535-57 | | | | 1층 | | | 12.6 |
| | | 수팍리스 | | | | 2층 | | | 164.8 |
| | | 에프티 | | | | 3층 | | | 164.8 |
| | | 101동 | | | | 4층 | | | 112.9 |
| | | | | | | 5층 | | | 100.36 |
| | | | | | | 6층 | | | 100.36 |
| | | 옥탑1층 | 29.04 | | | | | | |
| | | | (연면적제외) | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| (1) | | | | (내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호 | 41.11 | 41.11 | 421,000,000 | 공용면적포함 | |
| | | | | 1.2.3.4.5.6. 소유 / 대지권 | 26.75 / 737.3 | 26.75 | | | |
| 합 계 | | | | | | | | | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | ₩421,000,000.- | | |

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 봉천동에 있는 "봉림중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 연립주택, 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장 및 북동측으로 직선으로 약 420m 거리에 "봉천역"(2호선)이 있어 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

2020.09.01. 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 6층 601호로

외벽 : 석재 마감 등,
내벽 : 타일 및 벽지 마감 등,
창호 : 하이새시 2중창 등 임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중 임(후첨: "내부도" 참조).

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 되어있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사 지대의 6필지 일단의 직사각형에 유사한 토지로 공동주택(도시형생활주택-단지형 다세대) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측 및 북서측으로 노폭 약 5~6m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

[1535-52번지], [1535-53번지], [1532-54번지]
 도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역(7층 이하)), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변).
 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)
 지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.)

[1532-55번지], [1532-56번지]
 도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역(7층 이하)), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)
 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)
 지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.)

[1532-57번지]
 도시지역, 제2종일반주거지역(제2종일반주거지역(7층 이하)), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에

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)

관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)
 <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역
 (주요산 주변)
 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-10)(토지거래허가구역(모아타운 내 지목 도로 토지)
 지정기간: 2024.9.10.~2029.9.9.)

(9) 공부와의 차이

없음

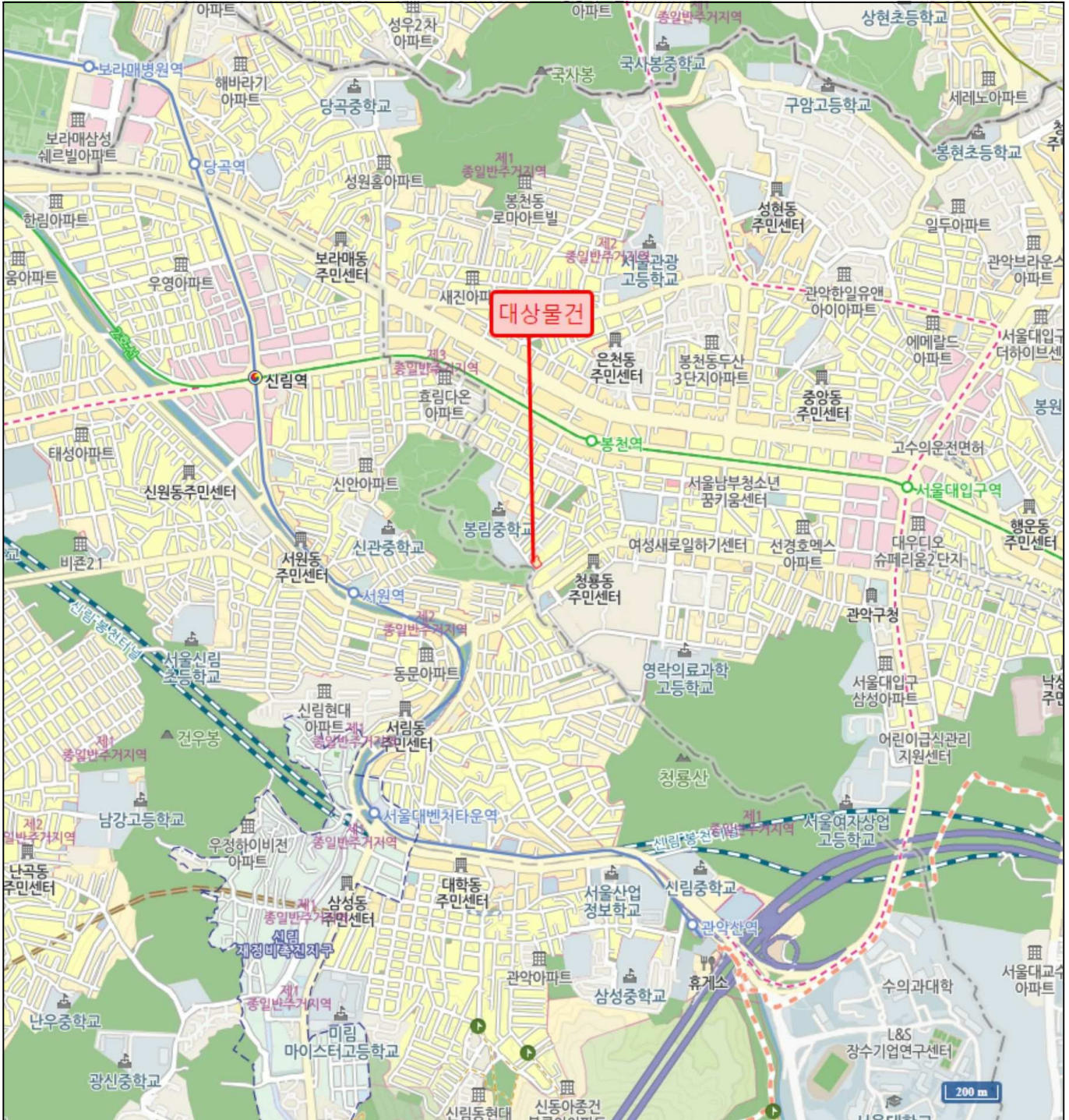
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

폐문 및 거주자 부재로 임대관계는 조사하지 못하였으며, 등기사항전부증명서상 하기와
 같이 주택임차권(2023.4.24.) 등재되어있음.
 임차보증금 450,000,000원, 주민등록일자.점유개시일자.확정일자 2021.4.20, 임차권자
 고*영 임.

광역 위치도



| | |
|------------|---|
| 소재지 | 서울특별시 관악구 봉천동 1535-52외 수팰리스에프티 101동 6층 601호 |
|------------|---|



위치도



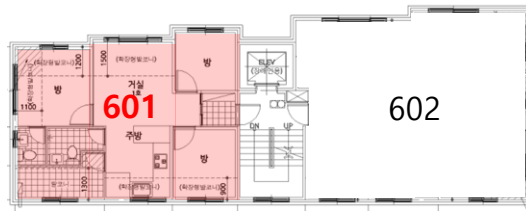
| | |
|------------|---|
| 소재지 | 서울특별시 관악구 봉천동 1535-52외 수팰리스에프티 101동 6층 601호 |
|------------|---|



내부 구조도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 관악구 봉천동 1535-52외 수팜리스에프티 101동 6층 601호 |
|-----|---|

No Scale

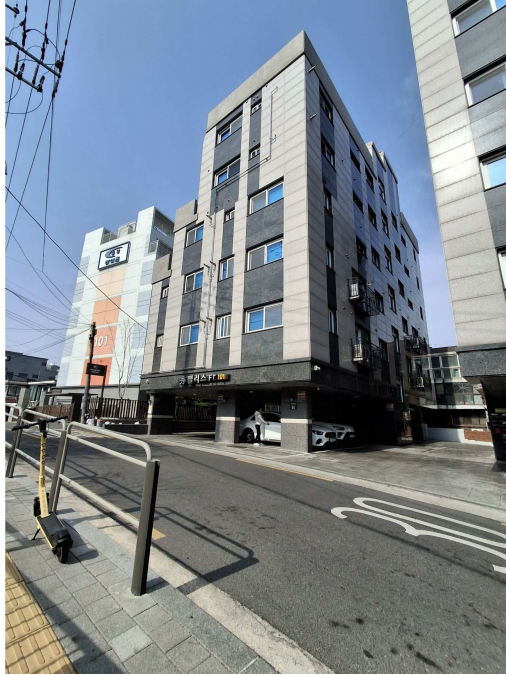


< 6층 호배치도 >



< 601호 평면도 >

사 진 용 지



대상건물 전경



대상건물 전경

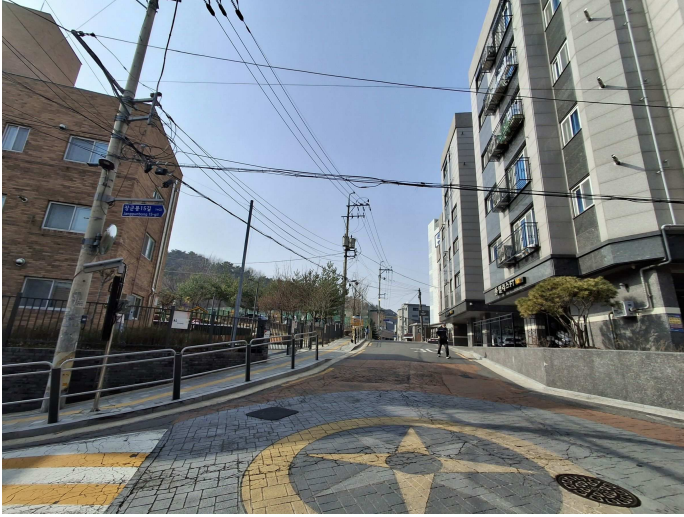


6층 엘리베이터



601호 현관

사 진 용 지



대상건물 및 부근상황



1층 주차장 등



공동현관