

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 윤완진 소유물건(2025타경102312)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : AI-20250312

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

AI감정평가사사무소

TEL. 070-4513-1824 FAX. 0505-182-4330

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

김준형

(인)

감정평가액	사역이천사백만원정 (₩424,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	윤완진 (2025타경102312)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 14	2025. 03. 13 ~ 2025. 03. 14	2025. 03. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	424,000,000
		이	하	여	백	
합 계						₩424,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '당곡고등학교' 남동측 인근에 위치하는 '라움' 제4층 제401호에 대한 서울중앙지방법원 경매1계의 경매(2025타경102312) 진행을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 13일 ~ 2025년 3월 14일에 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

- ① 미상임.

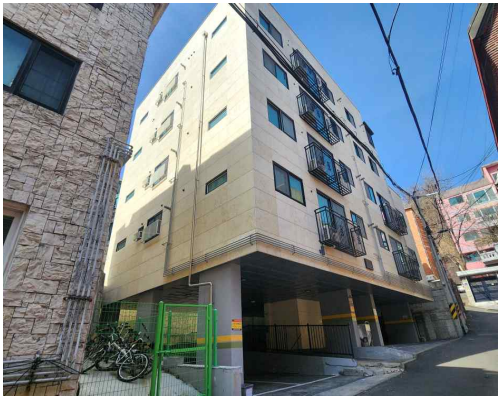
3. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거 하였음.
- ② 대상물건의 내부구조 등은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 감정평가전례, 인근 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는바, 이용상황 및 실제 구조가 상이할 수 있으니 업무진행시 확인바람.
- ③ 대상물건은 구분소유건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지는바, 토지와 건물의 가격을 일괄로 평가하였으며, 귀 요청에 의거 토지가격(적정지분)과 건물가격을 배분하여 표기하였으니 경매진행시 참고 바람.
- ④ 대상물건 감정평가지 인용한 거래사례 및 평가사례 등은 개인정보보호 관계로 세부지번은 "***"처리 하였으니 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호		
도로명주소	서울특별시 관악구 봉천로21나길 19-7 (봉천동)		
	주용도	공동주택 14개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.03.18	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	482.96 m ²
비고	관련 지번 649-194		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
1	-/ 4/401	다세대주택 (도시형 생활주택)	41.97	8.66	50.63	34.12	82.90
합계 (1개호)			41.97	8.66	50.63	34.12	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데, ①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

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. 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 649-**	4/40*	다세대주택 (도시형생활주택)	41.97	50.63	430,000,000 (@10,200,000)	2021.06.20 (2021.03.18)	-
#2	봉천동 647-**	3/30*	다세대주택	47.95	55.17	365,000,000 (@7,610,000)	2024.04.02 (2018.01.31)	-
#4	봉천동 635-***	5/50*	공동주택(도시형 생활주택-단지형 다세대주택)	51.19	58.05	612,000,000 (@12,000,000)	2024.10.21 (2023.05.30)	-
#5	봉천동 635-***	4/40*	다세대주택 (도시형생활주택)	30.73	37.04	275,000,000 (@8,950,000)	2024.04.06 (2016.04.26)	-
#6	봉천동 635-***	스마트빌/ 3/30*	도시형생활주택- 원룸형	37.23	43.5	270,000,000 (@7,250,000)	2024.07.06 (2013.05.24)	-
#8	봉천동 673-**	B/ 4/*01	다세대주택 (도시형생활주택- 단지형)	34.62	40.95	298,000,000 (@8,610,000)	2024.06.16 (2013.11.18)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 참고사항

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#3	봉천동 647-***	2/20*	다세대주택	41.38	46.96	202,000,000 (@4,880,000)	2024.09.19 (2008.10.24)	-
#7	봉천동 715-***	3/30*	다세대주택 (도시형생활주택 단지형)	35.08	48.74	335,000,000 (@9,550,000)	2025.02.09 (2016.03.17)	-

(출처: 감정평가정보체계(KAIS))

(3) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #8 > : 일련번호 1

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#8

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		2024.06.16/ 2025.03.14	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.727% (1.00727)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.05	96.3
			기준시점 당시 지수	2025.01	97.0
		산식		$1 + (97.0 - 96.3) / 96.3$ ≈ 1.00727	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #8]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 사례대비도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 등에서 우세함.
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	1.12	본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.164	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/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	4/401	41.97	#8	8,610,000	1.000	1.00727	1.164	10,100,000	423,897,000	424,000,000
합계		41.97	-	-	-	-	-	-	-	424,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 본건 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	봉천동 649-98 4/401	다세대주택 (도시형생활 주택)	41.97	50.63	447,000,000	2021.06.29	담보
					(@10,700,000)		
(2)	봉천동649-98 4/401	다세대주택 (도시형생활 주택)	41.97	50.63	432,000,000	2021.06.10	법원경매
					(@10,300,000)		
(3)	봉천동649-98 4/401	다세대주택 (도시형생활 주택)	41.97	50.63	422,000,000	2021.03.22	담보
					(@10,100,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(4)	봉천동 649-** 5/50*	다세대주택 (도시형생활 주택)	25.89	31.29	321,000,000	2024.11.26 (2021.03.18)	법원경매
					(@12,400,000)		
(5)	봉천동649-** 3/30*	다세대주택 (도시형생활 주택)	27.84	33.5	340,000,000	2024.10.23 (2021.03.18)	법원경매
					(@12,200,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 관악구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	81,075,137,240	66,181,473,279	81.6	1,154	253	21.9
연립	5,842,108,000	5,112,910,499	87.5	54	17	31.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호	41.97	34.12	424,000,000
합계		41.97	34.12	424,000,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격 수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

(구분건물)감정평가명세서

건물명		라움 제4층 제401호						
일련번호	소재지	지번	지용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 관악구 봉천동	649-98, 649-194 라움	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 봉천로21나길 19-7 (봉천동)			1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층	12.88 129.78 129.78 113.3 97.22 12.88			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 제4층 제401호	41.97	41.97	424,000,000	공용부분포함
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1.서울특별시 관악구 봉천동	649-98	대	제1종일반 주거지역	208			
	2.동소	649-194	대	제1종일반 주거지역	118			

(구분건물)감정평가명세서

건물명		라움 제4층 제401호							
일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조 및 용도지역	면적 (㎡)		감정평가액	비고	
					공부	사정			
	대지권의 종류:			1,2. 소유권					
	대지권의 비율:			326분의	34.12	34.12			
						토지·건물	배분내역		
						토지 :	254,400,000		
						건물 :	169,600,000		
	합계						₩424,000,000.-		
				이하	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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '당곡고등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독 및 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주택지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 건물 내 제4층 제401호로서,
(사용승인일 2021.03.18.)

외벽:외장 석재 마감 등
창고:샷시창호 등임.

(4) 이용상태

본건은 현황 다세대주택(도시형생활주택)으로 이용 중임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 승강기, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

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)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 사다리형 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

봉천동 649-98 :도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

봉천동 649-194 :도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

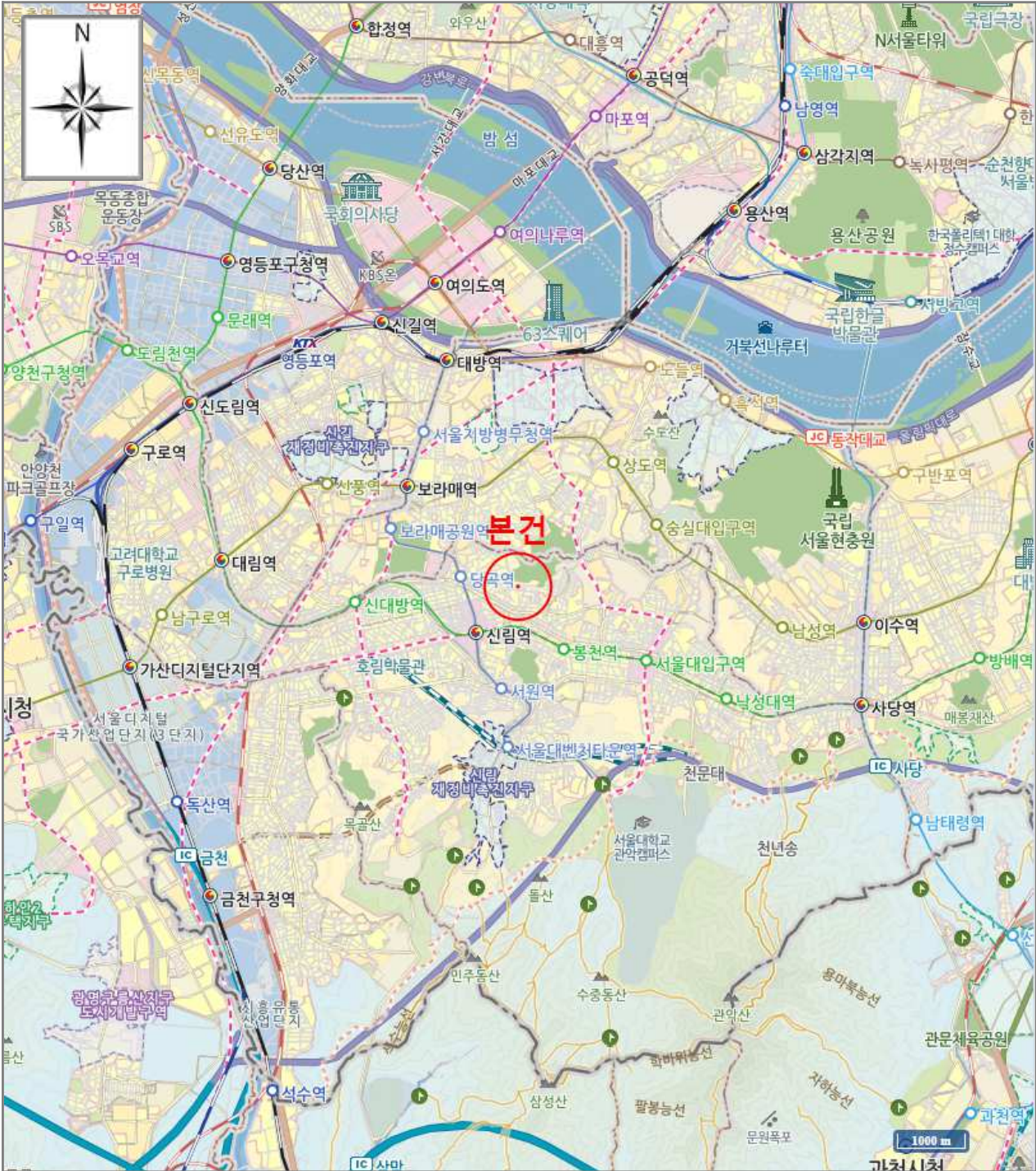
-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도

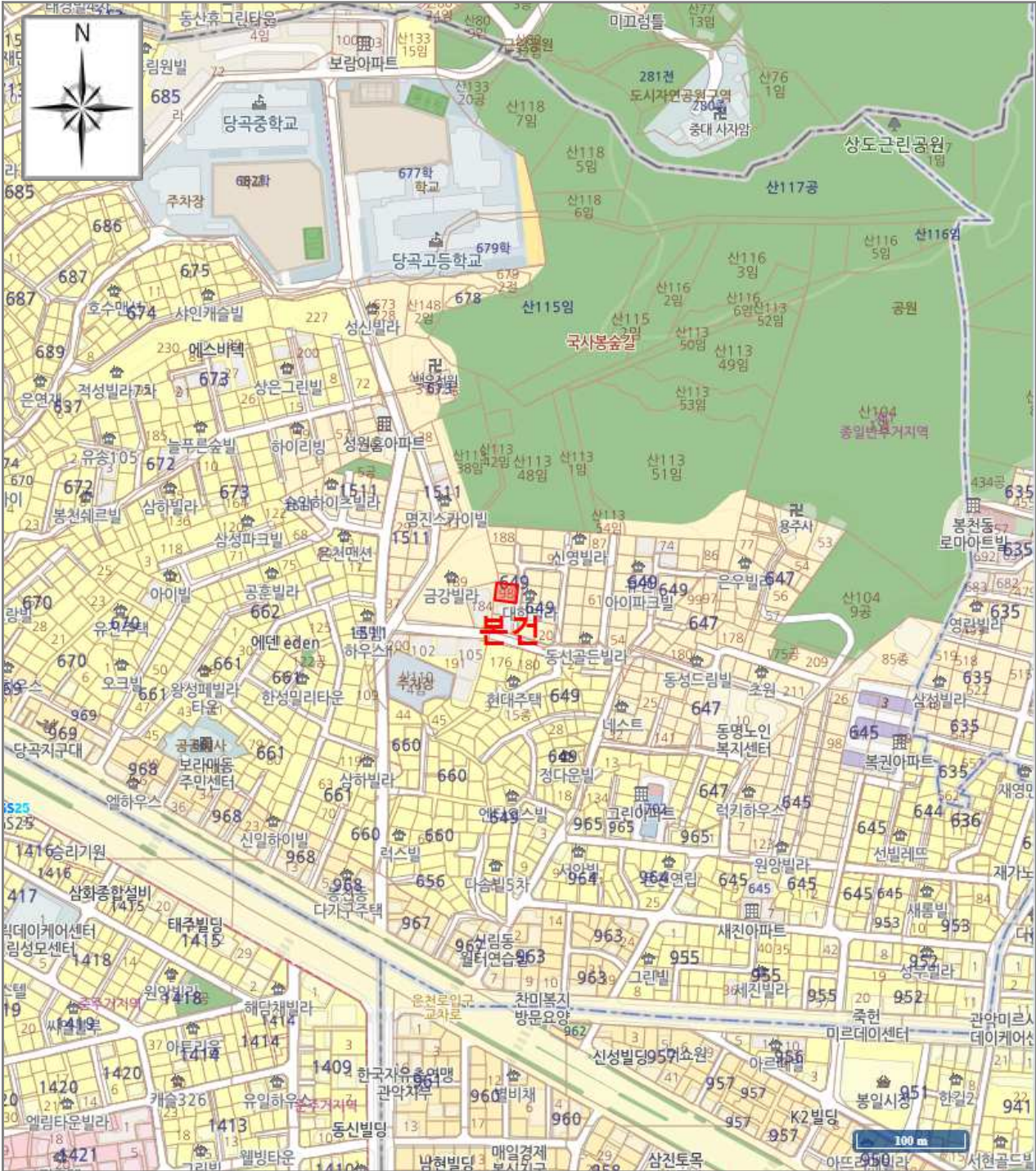
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호
-----	-----------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

상세 위치도

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호
-----	-----------------------------------



[범례]

■ 본건

■ 평가전례

■ 거래사례

건물내부구조도

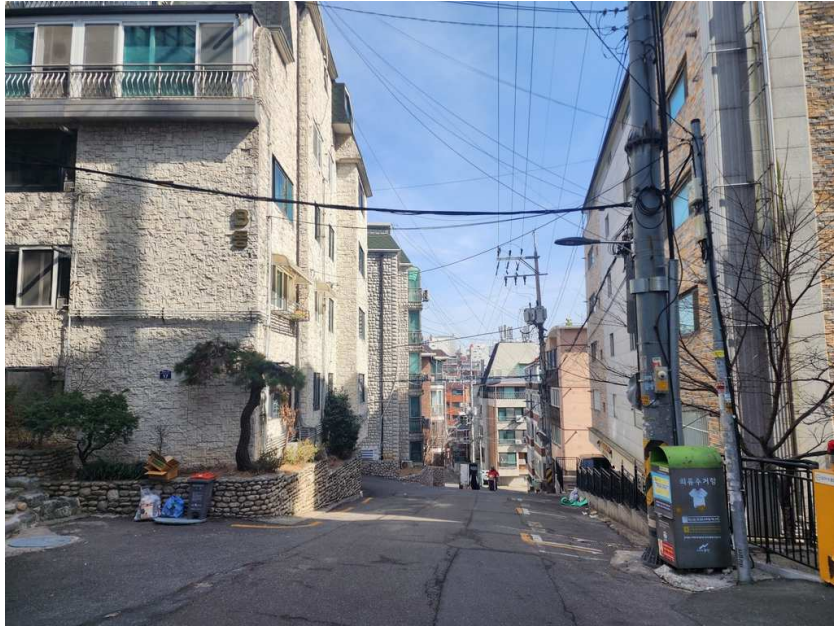
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호
-----	-----------------------------------



사 진 용 지

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호



주위환경



주위환경1

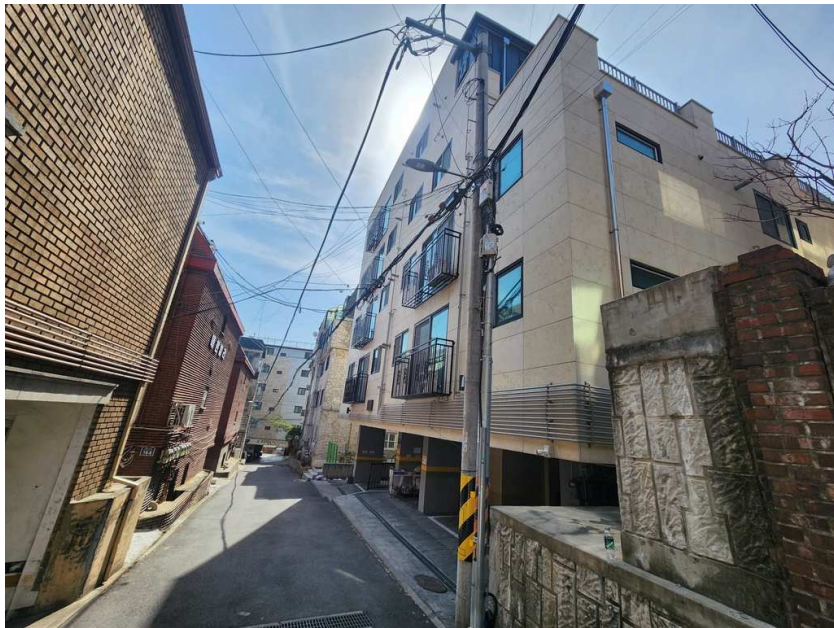
사 진 용 지

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호



본건 전경



본건 전경

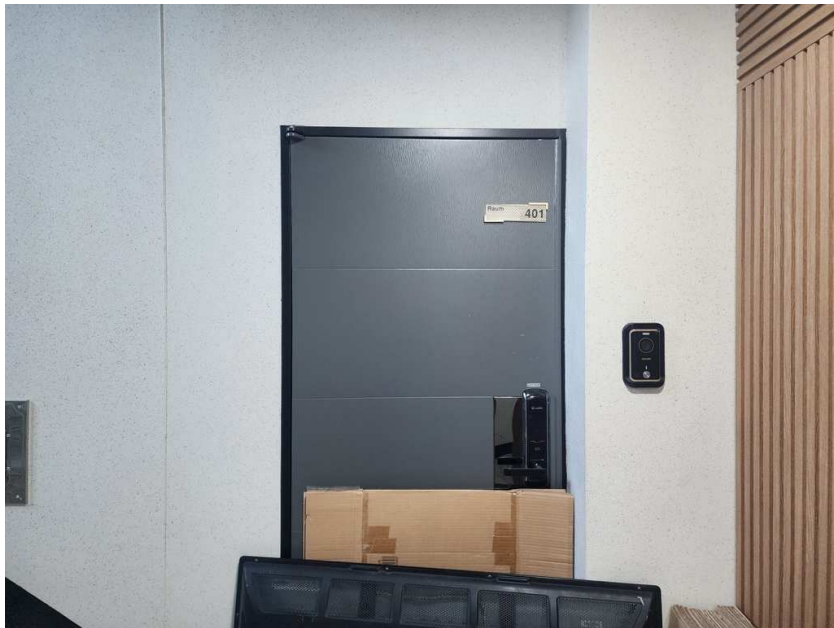
사 진 용 지

소재지

서울특별시 관악구 봉천동 649-98 라움 제4층 제401호



본건 1층 공동 출입문



본건 현관문