감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김대중 소유물건(2025타경102677)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: SDH12504-04

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.

신대한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 두 용

감정평가액	사억이천만원정(₩420,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김대중 (2025타경102677)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.18	2025.04.21

감정평가내용	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	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	420,000,000
	합 계					₩420,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 “당곡초등학교” 남동측 인근에 위치하는 다세대주택(통칭 ‘포시즌빌’) 제6층 제601호로서 서울중앙지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 18일자로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사일은 2025년 04월 18일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

본건 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도면, 외부관찰 및 표준적 이용상황 등을 바탕으로 개략적으로 작성하였으니 경매진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

소 재 지		서울특별시 관악구 봉천동 660-10외 1필지			
건물명, 층, 호수		다세대주택(통칭 '포시즌빌') 제6층 제601호			
용 도		다세대주택	사용승인일		2016.05.27.
기 호		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	제6층 제601호	29.87	6.16	36.03	18.24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원)	거래시점
						(단가(원/㎡))	신축년도
#1	**봉천동 649-7외**	**다솜빌**	**4층/404호**	**23.87**	**15.8191**	**355,000,000**	**2025.02.04.**
						14,900,000	**2023년**
#2	봉천동 660-44	보성빌리지	4층/402호	13.3	7.6	230,000,000	2021.06.24.
						17,300,000	2018년
#3	봉천동 647-134외	나무그늘빌	3층/304호	28.19	21.77	320,000,000	2022.01.06.
						11,400,000	2017년

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교사례의 선정

인근지역 내 거래사례 중 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높아 비교가능성이 높은 사례인 **【사례 #1】**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수】

【2021.06 = 100.0】

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0
2025년	**97.0**	97.1	**97.1**	-	-	-	-	-	-	-	-	-

【시점수정치 산출】

거래사례 기호	구분	기준시점 지수	거래시점 지수	시점수정치
#1	매매가격 지수	97.1 (2025.03.)	97.0 (2025.01.)	97.1 / 97.0 **= 1.00103**

▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 가 : 비교사례 #1】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.05	대상은 사례 대비 가로의 폭, 차량이용의 편리성 등 외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.90	대상은 사례 대비 노후도 등 내부요인에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 층별효용 등 호별요인에서 대체로 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	동일함.
누 계		0.945		1.05×0.90×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원)
							(단가(원/㎡))
가	355,000,000	1.000	1.00103	0.945	29.87/23.87	420,232,908	**420,000,000**
							14,100,000

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산 감정평가사례

(단위 : 원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (단가(원/㎡))	기준시점 신축년도	평가 목적
A	봉천동 660-44	보성빌리지	4층/402호	13.3	7.6	244,000,000	2025.03.27.	경매
						18,300,000	2018년	
B	봉천동 649-22	CG아름채	3층/301호	27.65	20.25	336,000,000	2025.03.28.	경매
						12,200,000	2021년	
C	봉천동 649-7외	다솜빌	5층/501호	23	15.2426	356,000,000	2025.03.04.	시가 참고
						15,500,000	2023년	
D	봉천동 649-98외	라움	5층/501호	25.89	21.04	321,000,000	2024.11.26.	경매
						12,400,000	2021년	

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
당곡초등학교 인근	다세대(신축소형)	12,000,000~14,000,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
가	제6층 제601호	29.87	420,000,000	14,100,000	-
합 계			420,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료, 인근 시세 및 부동산시장 동향 등을 종합 고려하여 볼 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 상기 감정평가액을 결정함.

(구분건물) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 관악구 봉천동	660-10, 660-11	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명 주소] 서울특별시 관악구 봉천로21길 11			1층	20.15			
				2층	167.09			
				3층	167.09			
				4층	148.42			
				5층	78.47			
				6층	78.47			
				옥탑1층 (연면적제외)	19.34			
1	동소	660-10	대	제2종일반주거지역	149			
2	동소	660-11	대	제2종일반주거지역	185			
가				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	29.87	29.87	420,000,000	공용면적 (6.16㎡) 포함
				1, 2 소유권	18.24			
					334x-----	18.24		
				대지권	334			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	168,000,000	
						건 물 :	252,000,000	
	합 계						**₩420,000,000.-**	
			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 "당곡초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 남측 인근에 노선버스정류장, 남서측 인근에 "신림역(2호선 및 신림선)"이 소재하는 바 정류장, 역까지의 거리 및 운행상태 등으로 보아 제반 대중교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제601호로서,
외 벽 : 석재붙임 등 마감,
창 호 : 하이샷시창호임.

(4) 이용상태

본건은 다세대주택(방2, 거실, 주방, 욕실, 발코니 등)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 위생설비 및 급배수시설 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대내 2필일단의 사다리형 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 8M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 도로(접합), 가축사육제한구역, 대공방어협조구역(위탁고도:194m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

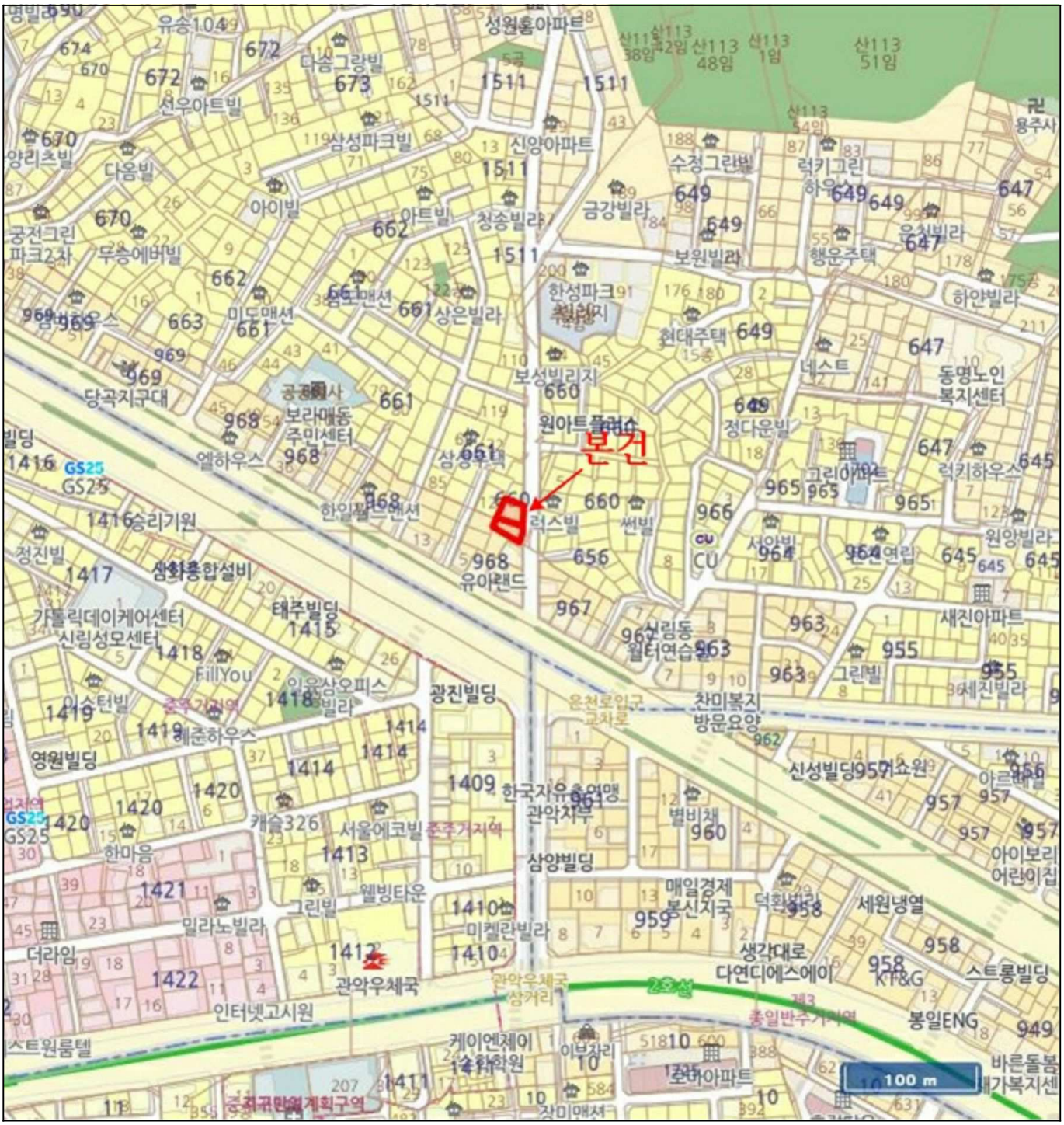
임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 660-10번지외 (통칭 "포시즌빌") 6층 601호

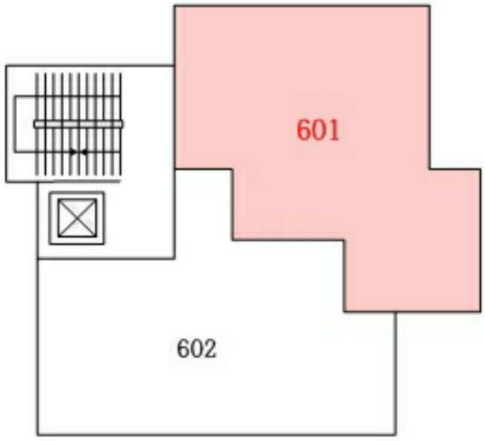
위 치 도

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 660-10번지외 (통칭 "포시즌빌") 6층 601호



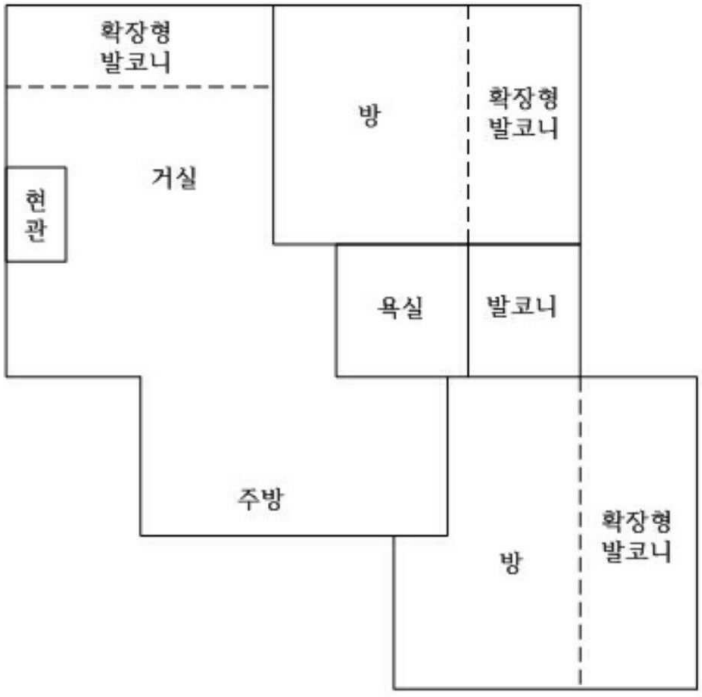
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 660-10번지외 (통칭 "포시즌빌") 6층 601호



No Scale

<호 별 배 치 도>



<내 부 구 조 도>

/

/