# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명 : 서울특별시 관악구 봉천동 635-3
제지층 제비01호 (2025-00406-A01)

의 뢰 인 : 한국자산관리공사 서울서부지역본부장

번　　호 : 자호 제 GD2025-030008호

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.

**자호감정평가사사무소**

JAHO APPRAISAL OFFICE

서울특별시 노원구 한글비석로 426, 2층

TEL.(02)933-1900 / FAX.(02)933-1901

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
금 동 구 (인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 이억육천오백만원정(₩265,000,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 한국자산관리공사 서울서부지역본부장 | 감정평가 목 적 | 공매 | |
| 제 출 처 | 한국자산관리공사 서울서부지역본부 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 송민우 | 감정평가 조 건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.03.20 | 2025.03.18 ~ 2025.03.20 | 2025.03.20 |

| 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 | 구분건물 | 1개호 | - | 265,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩265,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '서울관광고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '통칭 해피채움II' 제지층 제비01호로서, 한국자산관리공사 서울서부지역본부장으로부터 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준시점

□ 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2025년 03월 20일로 함.

□ 2025년 03월 18일 ~ 2025년 03월 20일 실지조사 및 자료조사 등을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인 하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

□ 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

□ 감정평가조건

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 대상물건의 확정

| 소재지 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3<br>[서울특별시 관악구 국회단지길 136-14] | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 건물명 및 층•호수 | 제지층 제비01호 | | | | | | |
| 일련번호 | 층/호수 | 면적(㎡) | | | 소유권 대지권 (㎡) | 용도 | 사용승인일 |
| | | 전유 | 공용 | 합계 | | | |
| 가) | 지/비01 | 45.69 | 18.01 | 63.7 | 34.0904 | 다세대주택<br>(도시형생활주택) | 2015.05.13 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법의 적용

□ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

□ 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원 이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

□ 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

□ 본 감정평가서는 공매목적으로 작성되었으므로 공매 목적 외 다른용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.

□ 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 층, 호수 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.

□ 대상물건은 공부상 제지층 제비01호로 등재되어 있으나 현장조사시 현관문 표식은 '101'로 표시되어 있었던 바, 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.

□ 대상물건의 내부구조는 잠금장치 등으로 인하여 건축물현황도면 등을 기준하여 후첨 '내부구조도'와 같이 표기 하였으며, 실제사항과 상이 할 수 있으니 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 확인 바람.

□ 대상물건의 정확한 임대관계는 이해관계인 부재 등으로 '미상'이나, 등기사항전부증명서 을구에 주택임차권 임차보증금 금264,000,000원이 등재되어 있는 바, 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.

□ 대상물건의 전입세대 열람내용은 아래와 같으며, 공매참가시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.

### 전입세대확인서(동거인포함)

| 발급번호 | | 발급일자 | 2025년 3월 18일 11:48:12 |
|---|---|---|---|
| 알소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 | | 표시됨 □ / 표시되지 않음 ■ | |
| 열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지 | 도로명 주소 | 서울특별시 관악구 국회단지길 136-14, B01호 (봉천동) | |
| | 지번 주소 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3 B01호 | |

| 세대순번 | 세대주 / 최초 전입자 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 | 동거인 사항 | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 최초 전입자의 전입일자 | | | | | | | |
| 1 | 세대주 | 배[redacted] (裵[redacted]) | 2022-11-09 | 거주자 | 동거인 | | | | |
| | 최초 전입자 | 2022-11-09 | | | | | | | |

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2025년 3월 18일

서울특별시 노원구 상계5동장 상계5동 장의인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

□ 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 이용상황 | 감정평가 목적 | 기준시점 | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) |
| ① | 봉천동 635-3 | 지/비01 (본건) | 45.69 | 다세대주택 | 법원경매 | 2023.11.21 | 250,000,000 |
| | | | | | | 2015.05.13 | (약 5,471,657) |
| ② | 봉천동 635-279 | 2/2** | 34.5 | 다세대주택 | 공매 | 2024.01.15 | 281,000,000 |
| | | | | | | 2013.09.02 | (약 8,144,928) |

2) 거래사례

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유면적(㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 봉천동 635-287외 | 1/1** | 42.41 | 다세대주택 | 2024.05.10 | 330,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2014.01.16 | (약 7,781,184) | |
| ㉡ | 봉천동 635-505 | 2/2** | 40.245 | 다세대주택 | 2024.04.17 | 325,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2015.07.07 | (약 8,075,537) | |

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

| 용도 | 거래가격수준 | 조사처 |
|---|---|---|
| 다세대주택 (지층) | 본건 전유면적당 : 5,800,000원/㎡ 수준<br>※ 면적, 층, 호별 위치 등에 따라 가격수준 상이함. | 인근 부동산 등 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높고 비교적 최근에 거래된 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 이용상황 | 거래시점 (계약일 기준) | 거래가액(원) | 출처 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 사용승인일 | (원/전유면적㎡) | |
| ㉠ | 봉천동 635-287외 | 1/1** | 42.41 | 다세대주택 | 2024.05.10 | 330,000,000 | 등기사항 전부증명서 |
| | | | | | 2014.01.16 | (약 7,781,184) | |

□ 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

□ 시점수정

- 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물[다세대주택(도시형생활주택)]로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.05.10 ~ 2025.03.20)

$$\frac{\text{2025년 02월}}{\text{2024년 04월}} = \frac{97.1}{96.3} \fallingdotseq 1.00831$$

※ 기준시점 : 2025.03.20, 2025년 02월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2024.05.10, 2024년 04월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00831).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 가치형성요인비교

■ 주거용

| 조 건 | 항 목 | 비교 사례㉠ | 일련번호 가) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등 | 1.00 | 0.95 | 비교사례 대비 지세(고저) 등에서 열세함. |
| 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 | 1.00 | 1.01 | 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 1.00 | 0.77 | 비교사례 대비 층별 효용 등에서 열세함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사함. |
| 개 별 요 인 비 교 치 | | **1.000** | **0.739** | - |

□ 산정단가의 결정

| 일련 번호 | 비교사례단가 (원/전유㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산정단가 (원/전유면적㎡) |
|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 7,781,184 | 1.000 | 1.00831 | 0.739 | 5,798,080 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 일련번호 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 소유권대지권 (㎡) | 전유면적당 단가 (원/㎡) | 산출금액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가) | 지/비01 | 45.69 | 34.0904 | 5,798,080 | 264,914,275 | 265,000,000 |
| 합 계 | | 45.69 | 34.0904 | - | - | 265,000,000 |

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

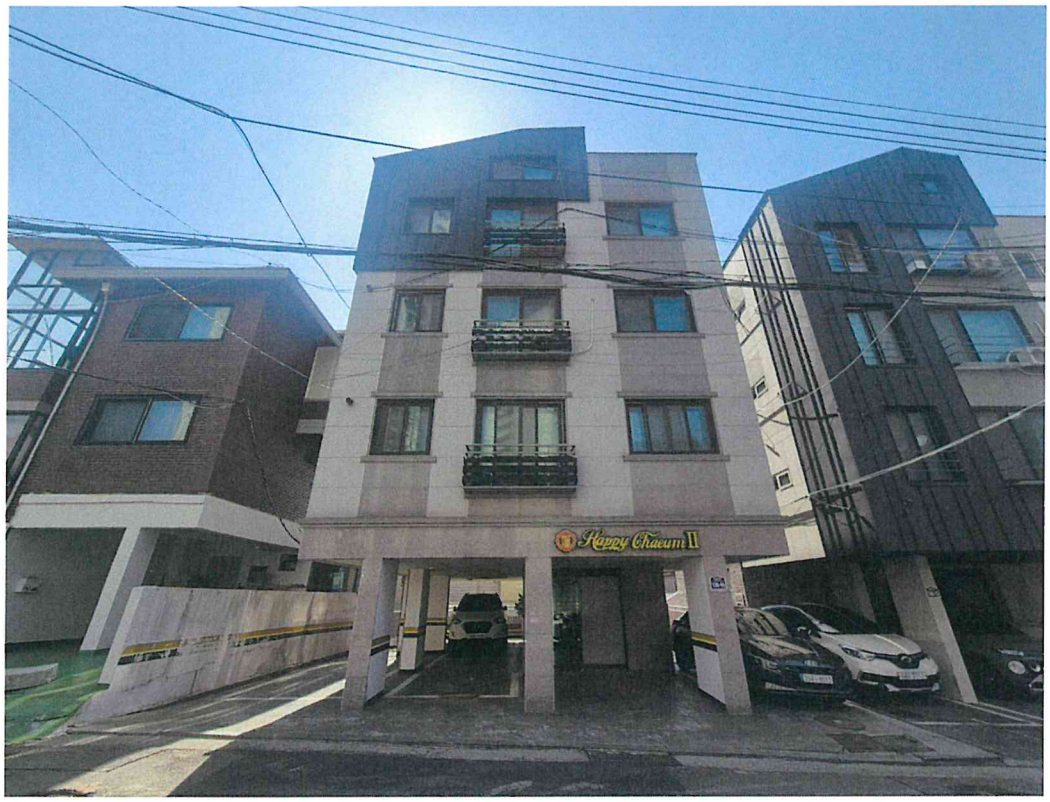
# 구분건물 감정평가명세표



| 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 | 635-3 | 공동주택 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 | | | | |
| | [도로명주소] 서울특별시 관악구 국회단지길 136-14 | | | 지1층 | 59.95 | | | |
| | | | | 1층 | 14.26 | | | |
| | | | | 2층 | 63.24 | | | |
| | | | | 3층 | 63.24 | | | |
| | | | | 4층 | 63.24 | | | |
| | | | | 5층 | 38.75 | | | |
| | | | | 옥탑1층 | 11.16 | | | |
| 1 | 동 소 | 635-3 | 대 | 제1종일반주거지역 | 162 | | | |
| 가 | | | | (내) 철근콘크리트구조 제지층 제비01호 | 45.69 | 45.69 | 265,000,000 | 비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함) |
| | | | | 1 소유권대지권 | 162 x 34.0904 / 162 | 34.0904 | | |
| | 합 계 | | | | | | ₩265,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

# 구분건물 감정평가요항표

## 대상물건 전경




| | |
|---|---|
| 위치 및 주위환경 | 대상물건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '서울관광고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 학교 및 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임. |
| 교 통 상 황 | 대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임. |
| 토지의 형상 및 이용상태 | 세장형 토지로서, 건부지로 이용중임. |
| 도 로 상 태 | 대상물건의 북측으로 노폭 약 4미터의 도로에 접함. |
| 건물의 구조 및 이용상태 | □ 건물의 구조<br>철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 내 제지층 제비01호로서,<br>외 벽 : 석재붙임 마감 등,<br>창 호 : 새시 창호 등임.<br><br>□ 이용상태<br>일련번호 가)는 다세대주택(도시형생활주택)으로 이용중임. |

# 구분건물 감정평가요항표

| | |
|---|---|
| 위생 및 냉난방설비 등 | 통상의 급·배수설비 및 위생설비, 난방설비 등이 되어있음. |
| 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,상대보호구역〈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.). |
| 공부와의 차이 | □ 대상물건은 공부상 제지층 제비01호로 등재되어 있으나 현장조사시 현관문 표식은 '101'로 표시되어 있었던 바, 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.<br><br>□ 대상물건의 내부구조는 잠금장치 등으로 인하여 건축물현황도면 등을 기준하여 후첨 '내부구조도'와 같이 표기 하였으며, 실제사항과 상이 할 수 있으니 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 확인 바람. |
| 임대관계 및 기타 | □ 대상물건의 정확한 임대관계는 이해관계인 부재 등으로 '미상'이나, 등기사항전부증명서 을구에 주택임차권 임차보증금 금264,000,000원이 등재되어 있는 바, 공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.<br><br>□ 대상물건의 전입세대 열람내용은 아래와 같으며, 공매참가시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람. |

## 전입세대확인서(동거인포함)

| 발급번호 | 발급일자 | 2025년 3월 18일 11:48:12 |
|---|---|---|

| 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부 | 표시됨 □ / 표시되지 않음 ■ |
|---|---|

| 열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지 | | |
|---|---|---|
| | 도로명 주소 | 서울특별시 관악구 국회단지길 136-14, B01호 (봉천동) |
| | 지번 주소 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3 B01호 |

| 세대순번 | 세대주 / 최초 전입자 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 | 동거인 사항 | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 최초 전입자의 전입일자 | | | | | | | |
| 1 | 세대주 | 배[redacted] (裵[redacted]) | 2022-11-09 | 거주자 | 동거인 | | | | |
| | 최초 전입자 | 2022-11-09 | | | | | | | |

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등
되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

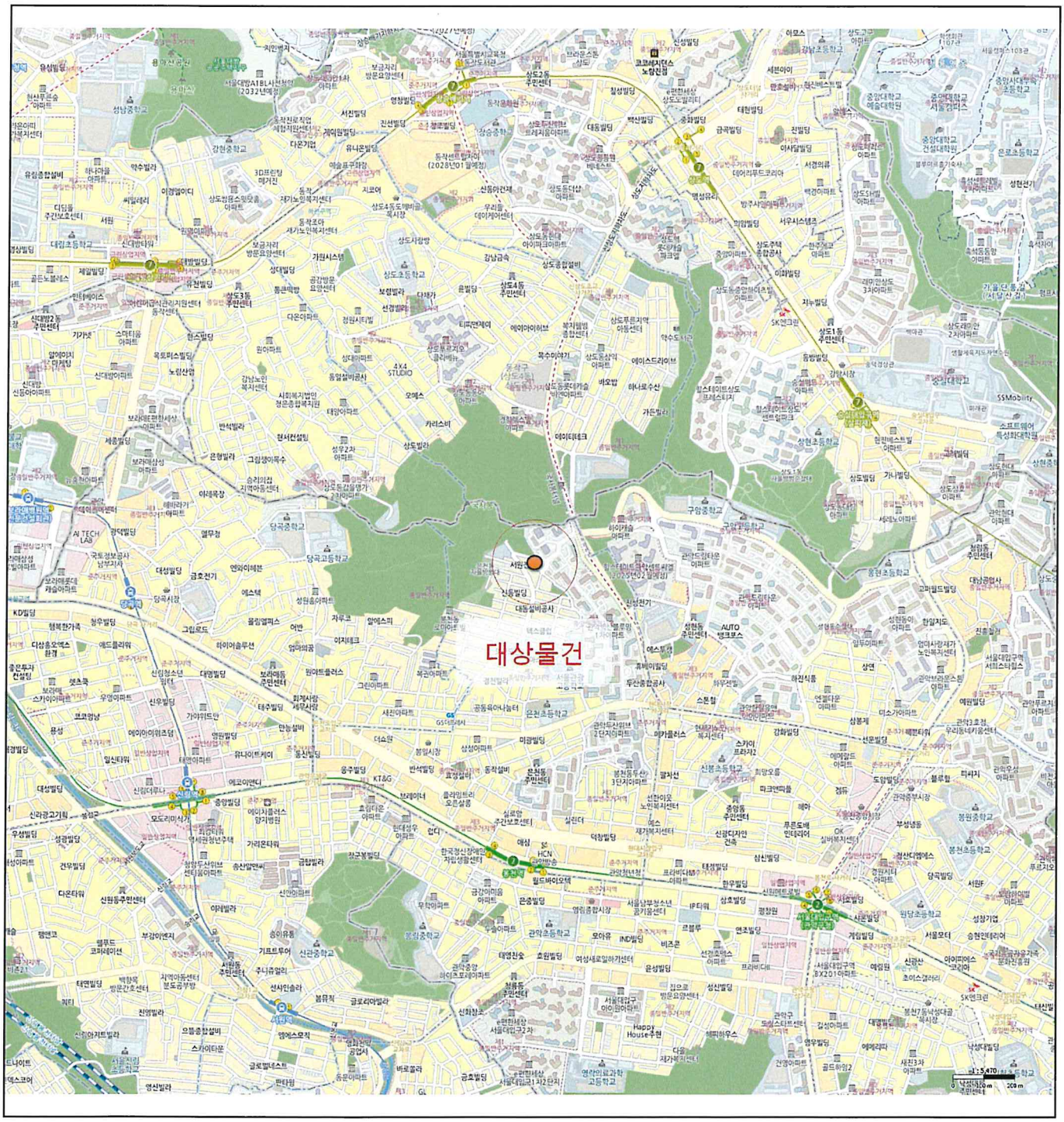
2025년

서울특별시 노원구 상계5동장 상계5동장의인

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3 제지층 제비01호 |
|---|---|



# 위 치 도

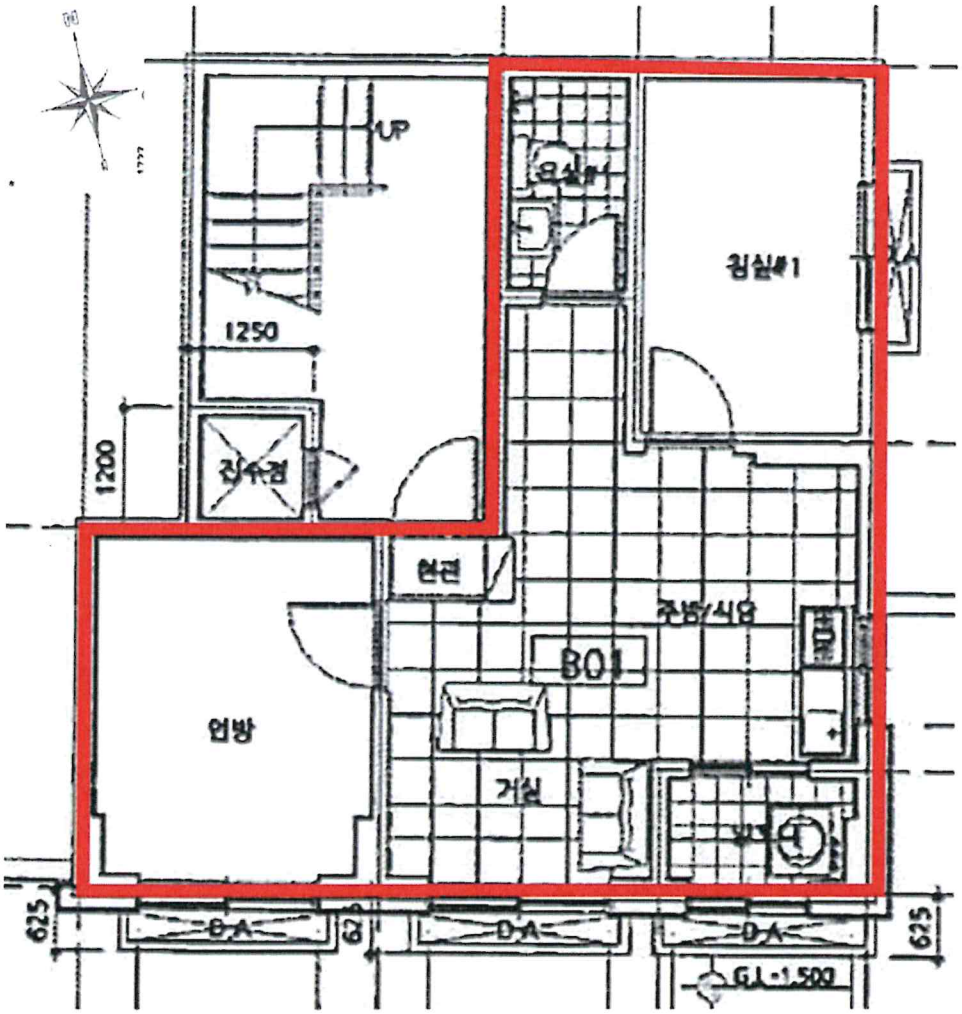


| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3 제지층 제비01호 |
|---|---|

# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 서울특별시 관악구 봉천동 635-3 제지층 제비01호 |
|---|---|



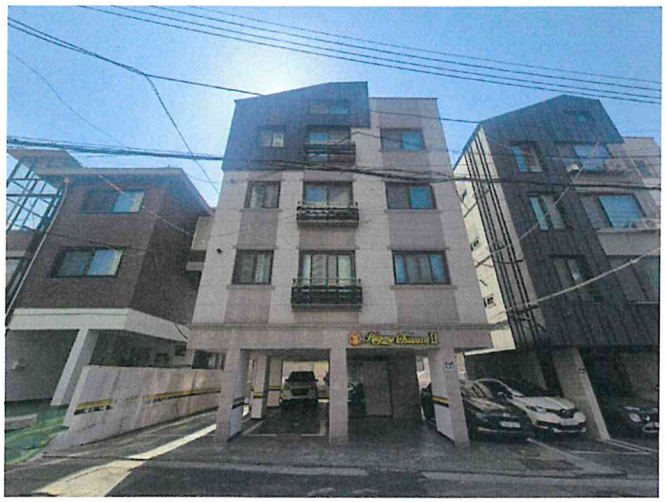

**일련번호 가)**
**제지층 제비01호**

공부상 제지층 제비01호로 등재되어 있으나
현장조사시 현관문 표식은 '101'로 표시되어 있었던 바,
공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통하여 재확인 바람.

대상물건의 내부구조는 잠금장치 등으로 인하여 건축물현황도 등을 기준하여
표기 하였으며, 실제사항과 상이 할 수 있으니
공매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 재확인 바람.

# 사 진 용 지





대상물건이 속한 건물의 전경

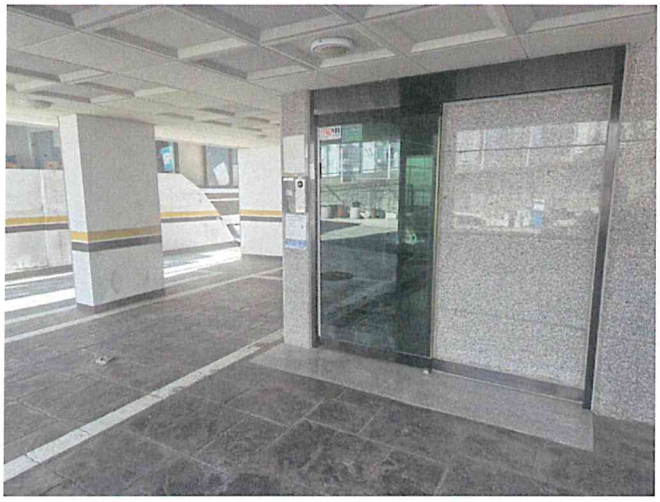
대상물건이 속한 건물의 전경

대상물건이 속한 건물의 주위전경

대상물건이 속한 건물의 주위전경

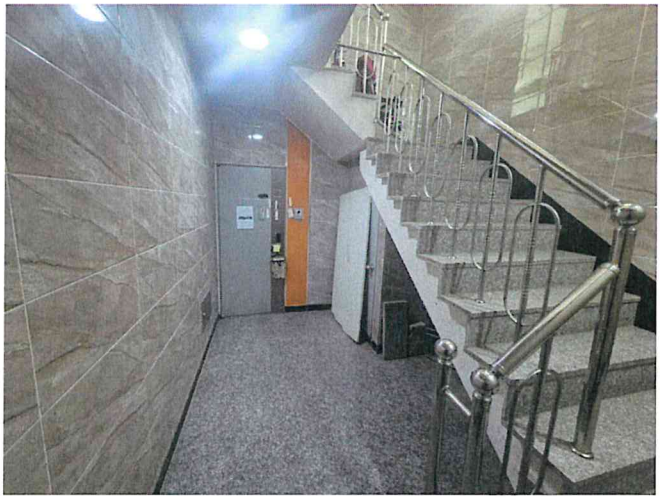
# 사 진 용 지

도로명주소 명판



공동출입구 전경

일련번호 가) 출입구 전경



일련번호 가) 출입구 및 복도 전경