

감정평가서

의뢰인 : 서울중앙지방법원 판사 이원범

건명 : 현유진 소유물건 (2025타경4023)

번호 : 제025122201호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우외로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주) 온누리 감정평가법인

대표이사

백희백

(서명 또는 인)

감정평가액	일십이억이백만원정(₩1,202,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 이원범	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	서울중앙지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	현유진 (2025타경4023)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
		2025. 12. 29	2025. 12. 24 ~ 2025. 12. 29	2025. 12. 29

감정평가내역

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	1세대	구분건물	1세대	-	1,202,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩1,202,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상 물건의 평가개요

1. 평가 목적

본 건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "구암고등학교" 남측 인근에 위치하는 구분건물 (아파트) 관악드림타운 제110동 제12층 제1202호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운 제110동 제12층 제1202호		
이용상황	공동주택(아파트) 등	사용승인 일자	2003-09-06
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 22층	규모	44개동 3544세대
대지면적(㎡)	138,186.80	연면적(㎡)	531,139.830
건폐율(%)	16.91	용적률(%)	267.59

기호	소재지	건물명 동, 층, 호,	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡) (주차장 면적 포함)	대지지분 (㎡)
1	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 제110동 제12층 제1202호	아파트	114.75	75.93	48.35

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025년 12월 29일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지 조사 실시 기간 및 내용

(1) 실지 조사 실시 기간

실지 조사 기간은 2025년 12월 24일 - 2025년 12월 29일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

5. 기 타

(1) 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분 건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래 관행상 구분 건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가 목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분 건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참고하시기 바람.

(2) 토지 건물 배분 가격은 집합건물 구분평가 시 토지 건물 배분 비율에 관한 연구(2021.06 한국부동산연구원) 공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구 중 제4장 공동주택 토지·건물 배분비율 실증분석 내 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(아파트)에 의거 배분하였으니 업무에 참고하시기 바람.

(3) 본 건 현장실사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 기준으로 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본 건 감정평가의 기준이 되는 가치인 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

* 시장가치라 함은 평가 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.
--

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본 건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

(2) 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1) 주된 방법

본 건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2) 다른 감정평가방법

본 건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상 구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성 부동산의 구분소유권 평가 시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 주거용 부동산시장의 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

3) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

감정평가에 관한 규칙 제7조 제2항 및 제16조에 근거 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출 내역 (거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처 : 실거래가신고(KAIS), 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	거래 시점	거래단가 (원/㎡)
거래사례 1	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 139동 15층 1502호	아파트	114.750	1,150,000,000	2025 -11-27	10,021,786
거래사례 2	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 110동 7층 706호	아파트	114.750	1,120,000,000	2025 -11-18	9,760,349
거래사례 3	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 107동 11층 1102호	아파트	114.750	1,100,000,000	2025 -10-18	9,586,057
거래사례 4	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 127동 24층 2403호	아파트	114.750	1,100,000,000	2025 -10-17	9,586,057
거래사례 5	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 128동 24층 2401호	아파트	114.750	1,125,000,000	2025 -09-30	9,803,922
거래사례 6	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 119동 11층 1101호	아파트	114.750	1,135,000,000	2025 -09-20	9,891,068
거래사례 7	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 139동 4층 402호	아파트	114.750	1,130,000,000	2025 -09-06	9,847,495

* 거래사례 중 일부는 기준시점 현재 신고는 완료되었으나 미등기 상태임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 카파허브플러스)

구분	소재지 지번	건물명, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	기준 시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적
평가 사례 1	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 140동 25층 2501호	공동주택 (아파트)	114.75	1,110,000,000	2025 -09-02	9,673,203	법원 경매
평가 사례 2	서울특별시 관악구 봉천동 1712	관악드림타운 140동 6층604호동	공동주택 (아파트)	114.75	1,160,000,000	2021 -04-21	10,108,932	법원 경매

(다) 사례의 선택

본 건과 인근지역에 소재하며, 비교적 최근 거래 사례이며, 본 건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 <거래사례 1>을 본 건에 적용하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 거래시점 당시 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 의의

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래 사례의 거래 시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래 가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 적용

대상의 시점수정은 한국부동산원이 조사하는 주요 지역별 유형별 매매 가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 관악구 아파트 매매 가격지수”를 활용하여 산정하였음.

(다) 시점수정치 산출

가) 월간 매매 가격지수 - 아파트

구분	2025. 10	2025. 11
:서울특별시 관악구(25.11.27~25.12.29)	102.0	102.5

나) 시점수정치 산출 : 서울특별시 관악구(25.11.27~25.12.29)

구 분	매매가격지수	비 고
사례의 거래시점 지수	102.0	2025. 10
대상물건의 기준시점 지수	102.5	2025. 11
시점수정치	1.00490	-

4) 지역요인 비교

사례와 본 건은 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		본 건	사 례	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 도로 상태, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	단지 외부요인 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 동별 배치 및 동별에 따른 효용의 차이 등	1.00	1.00	단지 내부요인 유사함.
개별 요인	동별 효용, 층별 효용, 위치별 효용(향, 중간호, 외벽호 등), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.04	1.00	동별 호별 효용, 유리하여 개별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 유사함.
비교치	누계	1.040	1.000	-

6) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 X 개별요인 x 면적 = 시산가액								
기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	10,021,786	1.000	1.00490	1.000	1.040	114.75	1,202,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 주거용 부동산시장의 적정한 수익, 환원이율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

(3) 시산가액 참고자료

1) 유사물건 가격수준

구분	가격 수준 (전유면적 기준)	비 고
본 건 유사	아파트 기준 : 10,500,000원/㎡ 내외 수준	-
위치, 층, 전유면적, 용도, 접근성 여부 등에 따라 가격 차이가 발생하고 있는 것으로 조사됨.		

2) 부동산 낙찰통계(법원경매)

최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024. 12. 29 ~ 2025. 12. 29)

지역 : 서울 관악구 봉천동

출처 : 부동산태인

지역통계		서울			관악구			봉천동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	아파트	95.65%	92.65%	1,021	88.47%	89.74%	27	89.38%	90.60%	15
6개월 평균	아파트	97.40%	94.15%	464	93.93%	94.46%	10	99.86%	99.74%	5

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

사례로 선정되지 아니한 자료, 호가 등 시산가액 참고 자료 등을 종합 참작하여 분석한 결과 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 본 건 물건의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기 호	감정평가액 (원)
1	1,202,000,000
합 계	1,202,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 관악구 봉천동	1712 관악드림 타운 제110동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 철근콘크리트 경사지붕 22층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 성현로 80			1층	791.22			
				2층	791.22			
				3층	791.22			
				4층	784.26			
				5층	784.26			
				6층	784.26			
				7층	784.26			
				8층	784.26			
				9층	784.26			
				10층	784.26			
				11층	784.26			
				12층	784.26			
				13층	784.26			
				14층	784.26			
				15층	784.26			
				16층	784.26			
				17층	784.26			
				18층	784.26			
				19층	784.26			
				20층	784.26			
				21층	522.84			
				22층	522.84			
				지하1층	784.26			

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	전유부분의 건물의표시			12층 1202호 철근콘크리트조	114.75	114.75	1,202,000,000	비준가격
	대지권의 목적인 토지의표시							
	토지의표시							
	1.서울특별시 관악구 봉천동	1712	대	3종일반주거	138,186.8			
	대지권의 종류			1소유권				
	대지권의 비율			1 $\frac{1}{138,186.8} \times 138,186.8$	48.35 $\frac{48.35}{138,186.8}$	48.35		
					토지·건물 배분가액			
					토 지	721,200,000		
					건 물	480,800,000		
	합 계			< 이 하 여 백 >			₩1,202,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본 건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "구암고등학교" 남측 인근에 위치하는 관악드림타운 제110동 제12층 제1202호로서, 본건 인근은 대단지 아파트 단지로서 형성된 주거지대이며 인근에 교육시설(구암초 중 고등학교 등) 및 공원 등이 소재함.

2. 교 통 상 황

본 건 아파트까지 자동차 출입 및 주정차 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하며, 대중교통상황은 이용의 편의성, 접근성, 운행상태 등으로 보아 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본 건은 철근콘크리트구조 철근콘크리트경사지붕 22층 아파트 중 제12층 1202호로서 외벽은 몰탈위 수성페인팅 등 마감 창호는 새시 및 목재 등 창호임.

현황 아파트로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비, 소화전, 승강기 및 지상 및 지하 주차장 등이 되어 있음.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형 남 측 하향의 완경사지대를 계단식으로 부지정지하여 현황 공동주택(아파트) 등의 건부지로 이용중임.

단지 외곽으로 성현로, 은천로33길 등이 개설되어 있으며, 단지 내 도로가 잘 정비 되어 있음.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한 구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권 역<수도권정비계획법> 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에관한 허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

7. 공부와와의 차이

-

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

8. 임 대 관 계

-

9. 기타 참고사항

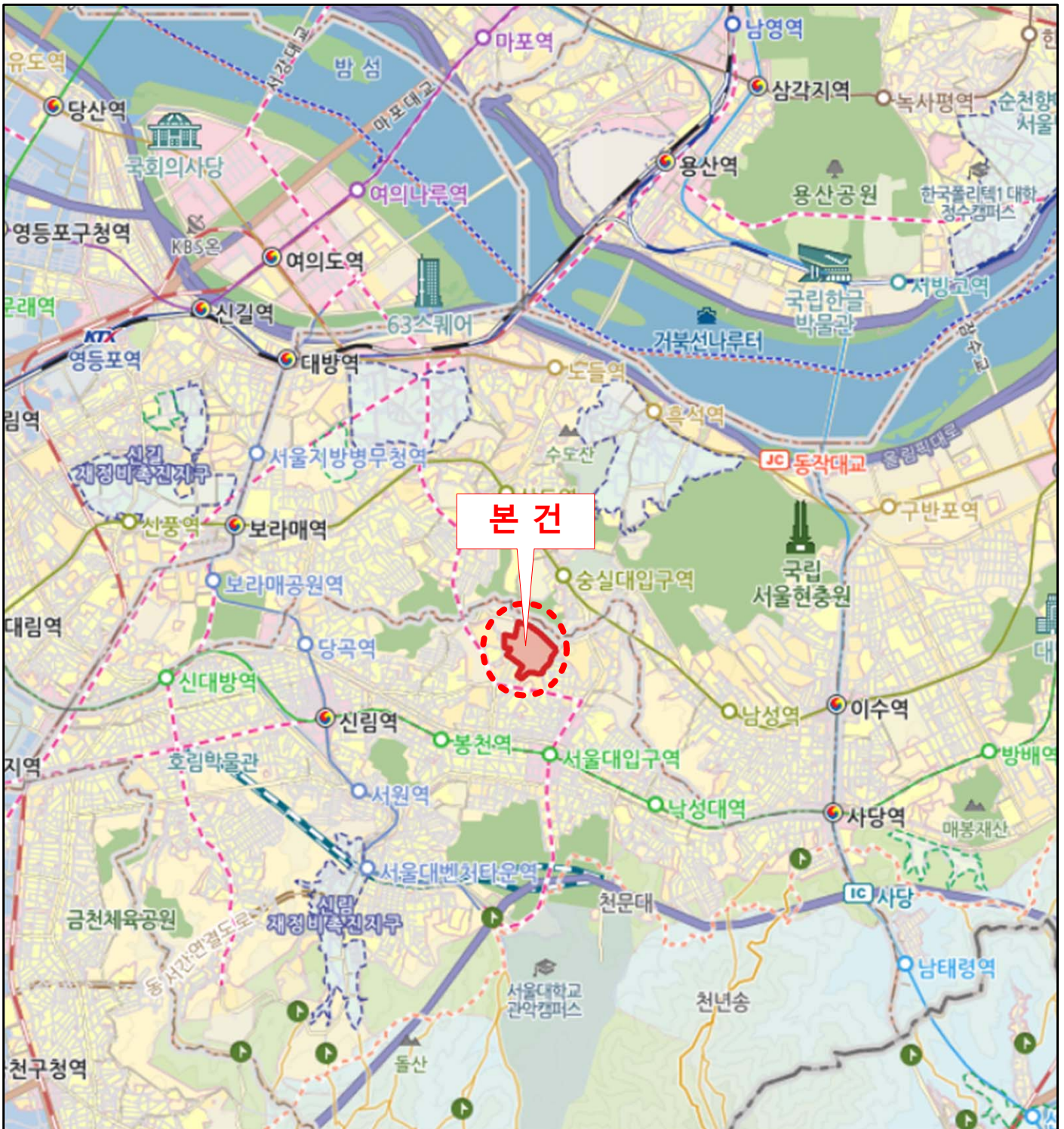
본 건 현장실사 시 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며 , 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 기준으로 내부구조도를 표기하였으 니 경매 참여 시 참고 바람 .

광역위치도 1



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운
제110동 제12층 제1202호



서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운
제110동 제12층 제1202호



상세위치도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운
제110동 제12층 제1202호

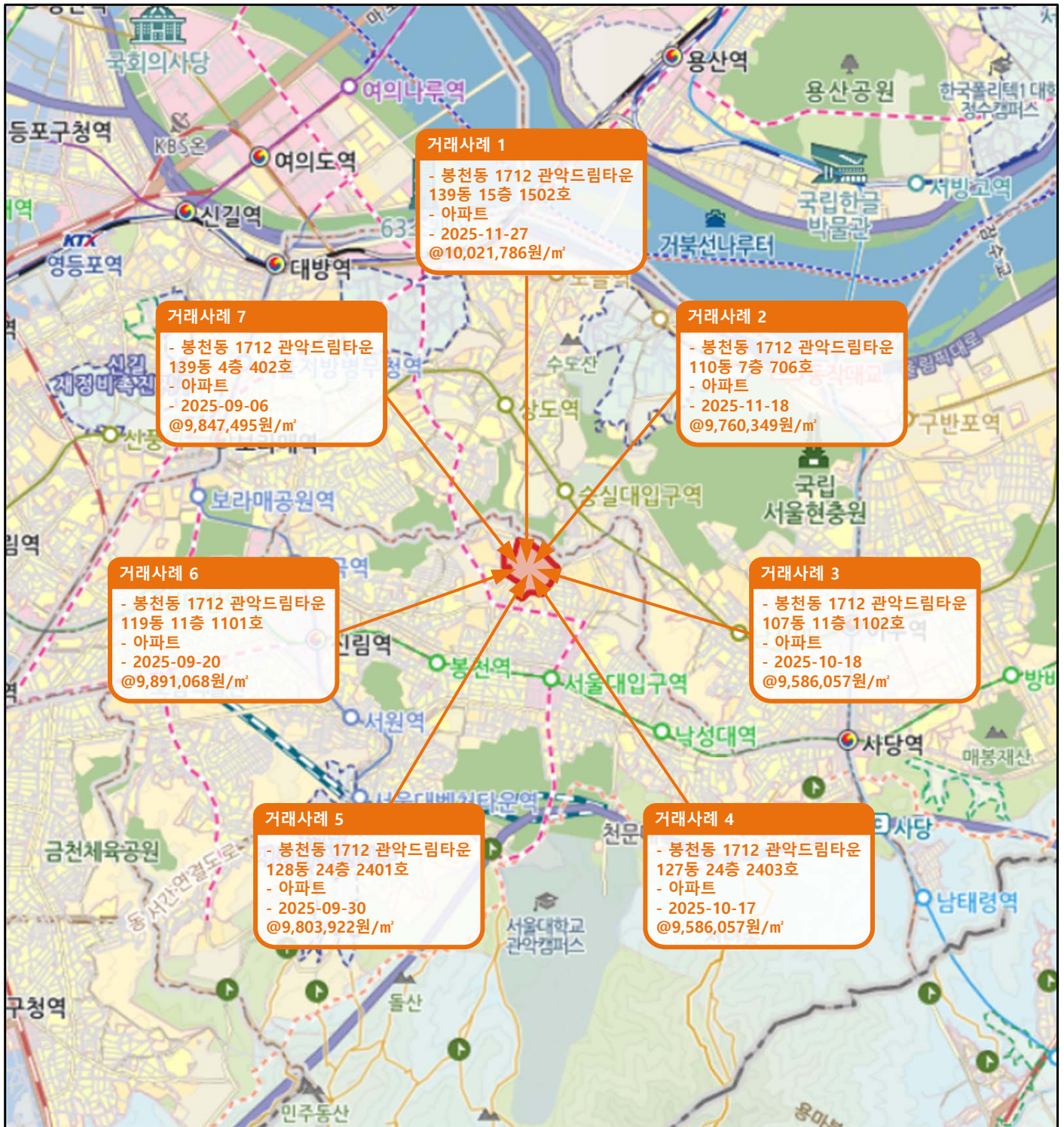


거래사례 위치도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운
제110동 제12층 제1202호

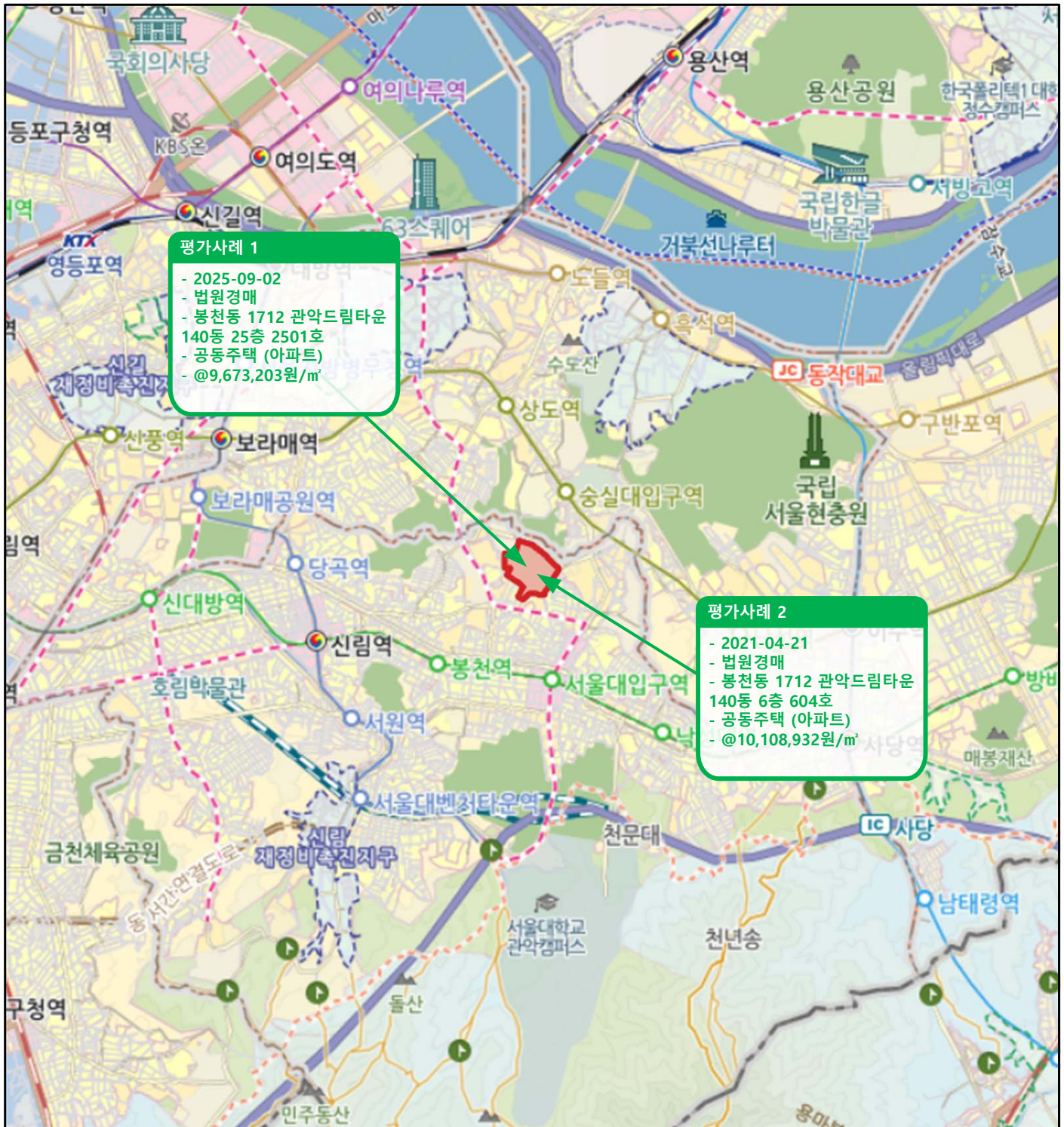


표준지 및 평가사례 위치도 2

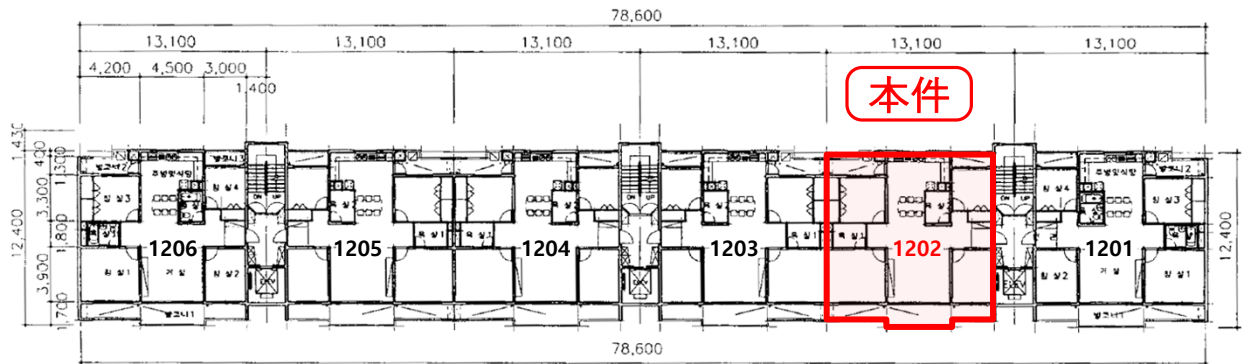


소재지

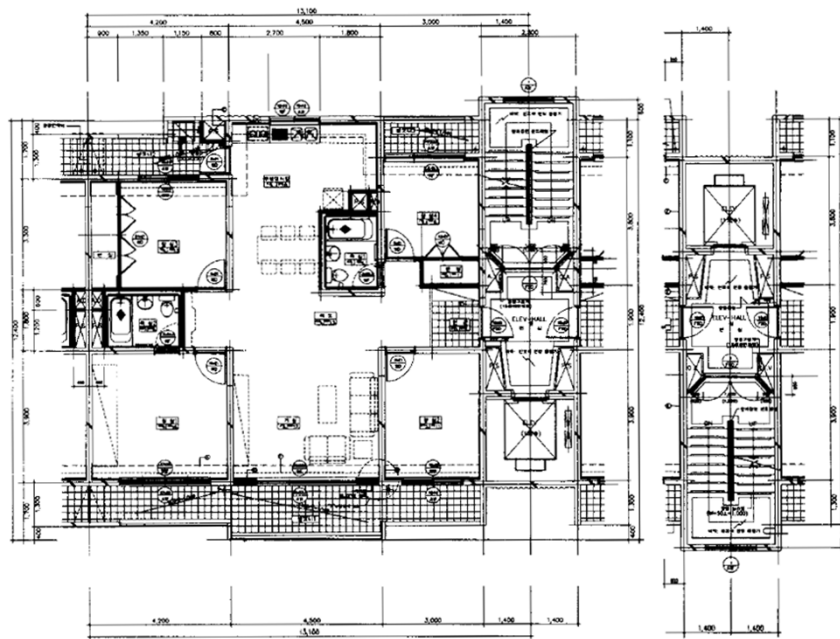
서울특별시 관악구 봉천동 1712 관악드림타운
제110동 제12층 제1202호



건물개황도



[관악드림타운 제110동 제12층]



[관악드림타운 제110동 제12층 제1202호]

사 진 용 지



[1. 본 건 외 경 1]



[2. 본 건 외 경 2]

사 진 용 지



[3. 본 건 1 층 출 입 구]



[4. 본 건 현 관 전 경]