

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 윤현호 외 1명  
소유물건(2025타경103878)

의뢰인: 서울중앙지방법원  
사법보좌관 이승식

감정평가서번호: BR251013-101

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.

바로감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 소 양

|                            |                            |              |                             |                       |            |              |
|----------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                      | 팔억구천구백만원정 (₩899,000,000.-) |              |                             |                       |            |              |
| 의뢰인                        | 서울중앙지방법원<br>사법보좌관 이승식      | 감정평가<br>목 적  | 법원경매                        |                       |            |              |
| 제출처                        | 서울중앙지방법원 경매11계             | 기준가치         | 시장가치                        |                       |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 윤현호 외 1명<br>(2025타경103878) | 감정평가<br>조 건  | -                           |                       |            |              |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록                     | 기준시점         | 조 사 기 간                     | 작 성 일                 |            |              |
| 기 타<br>참고사항                | -                          | 2025. 10. 16 | 2025. 10. 13 ~ 2025. 10. 16 | 2025. 10. 16          |            |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                       | 1개호<br><br>이 | 구분건물                        | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -<br><br>백 | 899,000,000  |
|                            | 합 계                        |              |                             |                       |            | ₩899,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                            |              |                             |                       |            |              |
| " 별 지 참 조 "                |                            |              |                             |                       |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 "봉원중학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(아파트, "관악푸르지오" 제119동 제21층 제2102호)으로서, 서울중앙지방법원(2025타경 103878)의 경매목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

#### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 나. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 의거 거래사례비교법 이외의 다른방식에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사 완료한 날짜인 2025년 10월 16일입니다.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가법인 등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다” 에 의거 2025년 10월 13일~2025년 10월 16일에 가격조사 및 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치 존재여부 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사 확인하였음.

## 6. 기타 참고 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 및 집합건축물대장 등의 공부를 기준하였으며, 위치확인온 현장조사에 의거하여 확인하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- 본건은 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장, 건축물현황도, 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의하여 표준적인 상황 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제 내부구조 및 이용상황 등이 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인바람.

- 구분소유건물은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 구분소유권의 평가액을 토지와 건물의 가격을 배분하여(구분건물)감정평가명세표'상에 표기하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

| 구 분       | 내 용                       |
|-----------|---------------------------|
| 소 재 지     | 서울특별시 관악구 봉천동 1717외 2필지   |
| 도로명주소     | 서울특별시 관악구 관악로30길 27       |
| 건 물 명     | 관악푸르지오                    |
| 용 도 지 역   | 제1,2,3종일반주거지역             |
| 구 조 및 규 모 | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕/지상24층 |
| 사용승인일자    | 2004.08.26                |
| 용 도       | 아파트                       |

### 2. 대상 부동산의 개요

| 일련<br>번호 | 동     | 층    | 호      | 용 도 | 면적(m <sup>2</sup> ) |          |        | 대지<br>지분<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----------|-------|------|--------|-----|---------------------|----------|--------|-------------------------------|----|
|          |       |      |        |     | 전유<br>면적            | 공용<br>면적 | 계      |                               |    |
| 1        | 제119동 | 제21층 | 제2102호 | 아파트 | 59.58               | 48.23    | 107.81 | 25.96                         | -  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서 & KAIS ]

| 사례<br>기호 | 소재지<br>(서울특별시)      | 동/층/호                | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점       | 비고  |
|----------|---------------------|----------------------|-----------------|------------|-------------|---------------|------------|-----|
|          |                     |                      |                 |            |             |               | 사용승인일      |     |
| A        | 관악구<br>봉천동<br>1717외 | 119동<br>19층<br>19**호 | 59.58           | 25.49      | 860,000,000 | 14,434,373    | 2025.06.28 | -   |
|          |                     |                      |                 |            |             |               | 2004.08.26 |     |
| B        | 관악구<br>봉천동<br>1717외 | 119동<br>21층<br>21**호 | 59.58           | 25.96      | 845,000,000 | 14,182,611    | 2025.09.01 | -   |
|          |                     |                      |                 |            |             |               | 2004.08.26 |     |
| C        | 관악구<br>봉천동<br>1717외 | 108동<br>16층<br>16**호 | 59.58           | 26.59      | 900,000,000 | 15,105,740    | 2025.08.13 | 미등기 |
|          |                     |                      |                 |            |             |               | 2004.08.26 |     |

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

#### 나. 비교거래사례의 선정

##### (1) 거래사례선정기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그 기간을 초과할 수 있다.
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한 사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

## (2) 비교사례선정

상기의 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 본건과 제반 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 높다고 판단되는<거래사례B>을 비교사례로 선정함.

## 3. 사정보정

사례 #B은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정보정치 = 1.000)

## 4. 시점수정

### 가. 개요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '아파트 매매가격지수(서울특별시 강남구 관악구)'를 활용하여 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호    | 구 분                    | 적 용 년 월  | 가격지수           | 비 고 |
|-------|------------------------|----------|----------------|-----|
| B     | 사례거래시점<br>(2025.09.01) | 2025년08월 | 101.6          | 가   |
| 1     | 기준시점<br>(2025.10.16)   | 2025년09월 | 102.0          | 나   |
| 시점수정치 |                        |          | <b>1.00394</b> | 나/가 |

※ 거래시점 : 2025.09.01, 2025년08월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2025.10.16, 2025년09월 지수를 적용 함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 가치형성요인 비교

| 요인구분           | 세부항목                                                                                                            | 일련번호1 / 사례 #B |                            |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|
| 단지외부요인         | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치,<br>도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성,<br>차량이용의 편리성,<br>공공시설 및 편익시설과의 배치,<br>자연환경(조망, 풍치, 경관 등)        | 1.00          | 본건과 사례는<br>동일단지인바 대등함.     |
| 단지내부요인         | 시공업체의 브랜드,<br>단지내 총세대수 및 최고층수,<br>건물의 구조 및 마감상태,<br>경과연수에 따른 노후도,<br>단지내 면적구성(대형,중형,소형),<br>단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00          | 본건과 사례는<br>동일단지인바 대등함.     |
| 호별요인           | 층별 효용, 향별 효용,<br>위치별 효용(동별 및 라인별),<br>전유부분의 면적 및 대지권의 크기,<br>내부 평면방식(베이),<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등               | 1.06          | 본건은 사례대비 향별<br>효용 등에서 우세함. |
| 기타요인           | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                                                                                               | 1.00          | 본건과 사례는<br>대체로 유사함.        |
| 가치형성요인 비교치(누계) |                                                                                                                 | 1.060         | 종합 비교 시 우세함.               |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

| 대상물건     |             | 거래사례<br>단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 산출가액(원)     | 비준가액(원)     |
|----------|-------------|---------------------|----------|----------|------------|---------------|-------------|-------------|
| 일련<br>번호 | 전유면적<br>(㎡) |                     |          |          |            |               |             |             |
| 1        | 59.58       | 14,182,611          | 1.000    | 1.00394  | 1.060      | 15,092,800    | 899,229,024 | 899,000,000 |

※ 비준가액은 유효숫자 세자리 기준 반올림하였음.

## 7. 참고자료

### 가. 평가전례

[ 출처 : 감정평가사정보체계 ]

| 사례<br>기호 | 소재지<br>(서울특별시)      | 동/층/호                   | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가<br>목적 | 감정평가액(원)    | 기준시점       | 비고 |
|----------|---------------------|-------------------------|-------------|------------|----------|-------------|------------|----|
|          |                     |                         |             |            |          | 단가(원/㎡)     | 사용승인일      |    |
| D        | 관악구<br>봉천동<br>1717외 | 제115동<br>제16층<br>제16**호 | 59.58       | 26.59      | 시가<br>참고 | 844,000,000 | 2022.04.04 | -  |
|          |                     |                         |             |            |          | 14,165,827  | 2004.08.26 |    |
| E        | 동작구<br>사당동<br>11**  | 제108동<br>제15층<br>제15**호 | 59.89       | 25.45      | 법원<br>경매 | 839,000,000 | 2025.01.07 | -  |
|          |                     |                         |             |            |          | 14,009,017  | 1999.12.28 |    |
| F        | 관악구<br>봉천동<br>17**  | 제116동<br>제13층<br>제13**호 | 60          | 28.15      | 법원<br>경매 | 837,000,000 | 2025.03.07 | -  |
|          |                     |                         |             |            |          | 13,950,000  | 2003.09.06 |    |

### 나. 매매가격수준

| 지리적<br>위치     | 이용상황 | 전유면적당 단가(원/㎡)    | 비고                               |
|---------------|------|------------------|----------------------------------|
| 본건 유사<br>주거지역 | 아파트  | 15,000,000원/㎡ 내외 | 위치별, 층별, 규모별, 효용에<br>따른 가격편차 있음. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

| 일련<br>번호 | 전유면적(㎡) | 대지지분(㎡) | 비준가액<br>(원) | 감정평가액<br>(원) | 비 고            |
|----------|---------|---------|-------------|--------------|----------------|
| 1        | 59.58   | 25.96   | 899,000,000 | 899,000,000  | 비준가액<br>공용면적포함 |
| 합 계      |         |         |             | 899,000,000  | -              |

### 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근 유사부동산의 거래동향, 거래사례, 감정평가사례 등과 비교 시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                                                                | 지 번                                | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조                                                                 | 면 적 (㎡)                                   |                         | 감정평가액                              | 비 고                  |
|----------|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------|
|          |                                                                    |                                    |                 |                                                                                  | 공 부                                       | 사 정                     |                                    |                      |
|          | 서울특별시<br>관악구<br>봉천동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>관악구<br>관악로30길<br>27 | 1717<br>외2필지<br>관악푸르<br>지오<br>119동 | 아파트             | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>24층<br><br>1층<br>2층~23층(각)<br>지1층                  |                                           |                         |                                    |                      |
| 1)       | 서울특별시<br>관악구 봉천동                                                   | 1717                               | 대               | 제3종일반주거지역                                                                        | 62,125.2                                  |                         |                                    |                      |
| 2)       | 서울특별시<br>관악구 사당동                                                   | 1152                               | 대               | 제1종일반주거지역                                                                        | 2,015.9                                   |                         |                                    |                      |
| 3)       | 서울특별시<br>관악구 사당동                                                   | 1152-1                             | 대               | 제1종일반주거지역<br>제2종일반주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제21층 제2102호<br><br>1)2)3)소유권대지권 | 180<br><br><br>59.58<br>25.96<br>64,321.1 | 59.58<br><br>25.96      | 899,000,000                        | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
|          | 합 계                                                                |                                    |                 |                                                                                  |                                           | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>539,400,000<br>359,600,000 | ₩899,000,000.-       |
|          |                                                                    |                                    | 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 "봉원중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근으로 마을버스정류장, 노선버스정류장 및 근거리에 서울대입구역(지하철2호선)이 소재하는 등 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층 건물 내 제21층 제2102호로서,  
(사용승인일: 2004.08.26)  
외벽 : 몰탈위 페인팅마감 등  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 도로 대비 서측 하향의 완경사지대 내 평탄화조성한 일단의 부정형 토지로서, 아파트용

# 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)

건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

일단의 토지 남측으로 노폭 20M내외 및 동측과 서측으로 노폭 약 10M내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

봉천동 1717  
도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한  
법률>,교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종 확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한  
사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역<교육 환경 보호에 관한  
법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,대공방어협조구역(위탁고도:194m)  
<군사기지 및 군사시설 보호법>,과밀억제권역<수도권정비계획법>,  
토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대.  
지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

사당동 1152  
도시지역, 제1종일반주거지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에  
관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인  
등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))

사당동 1152-1  
도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 도로(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인  
등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.))임.

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)

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

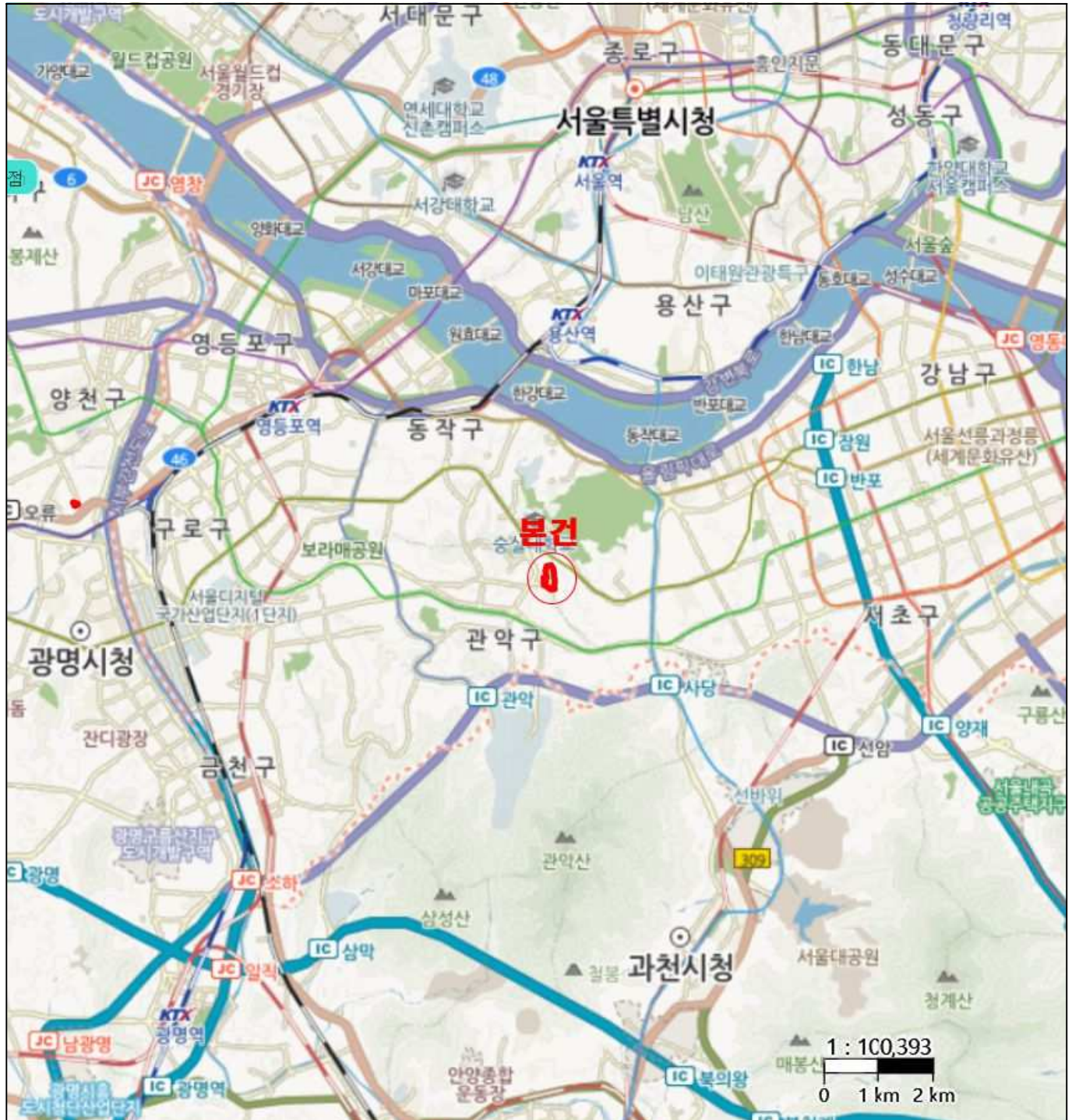
임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 관악구 봉천동 1717외 2필지 관악푸르지오 제119동 제21층 제2102호



# 위 치 도



|     |                                                  |
|-----|--------------------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 관악구 봉천동 1717외 2필지 관악푸르지오 제119동 제21층 제2102호 |
|-----|--------------------------------------------------|



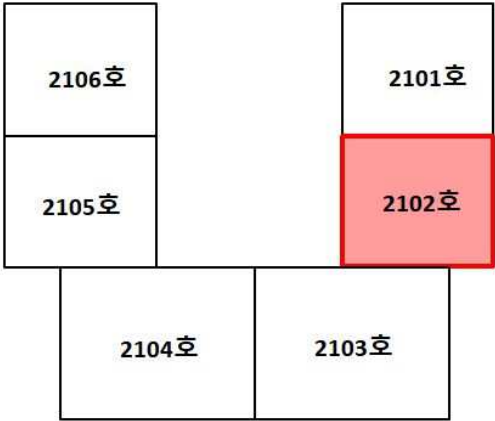
# 내 부 구 조 도



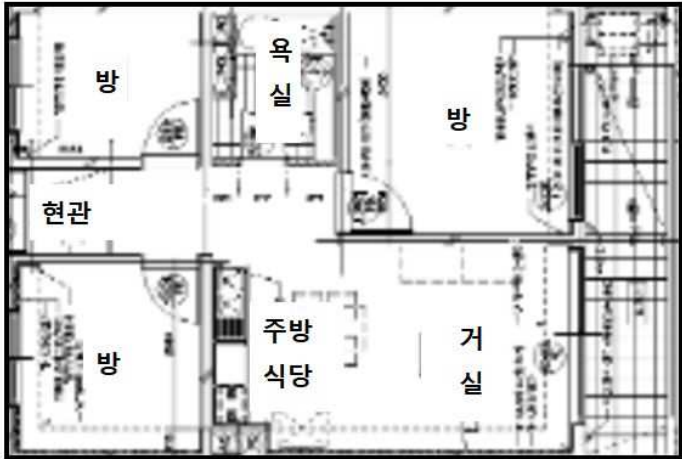
소 재 지 서울특별시 관악구 봉천동 1717외 2필지 관악푸르지오 제119동 제21층 제2102호

[호별 배치도 및 내부구조도]

No Scale



<제21층 호별배치도>



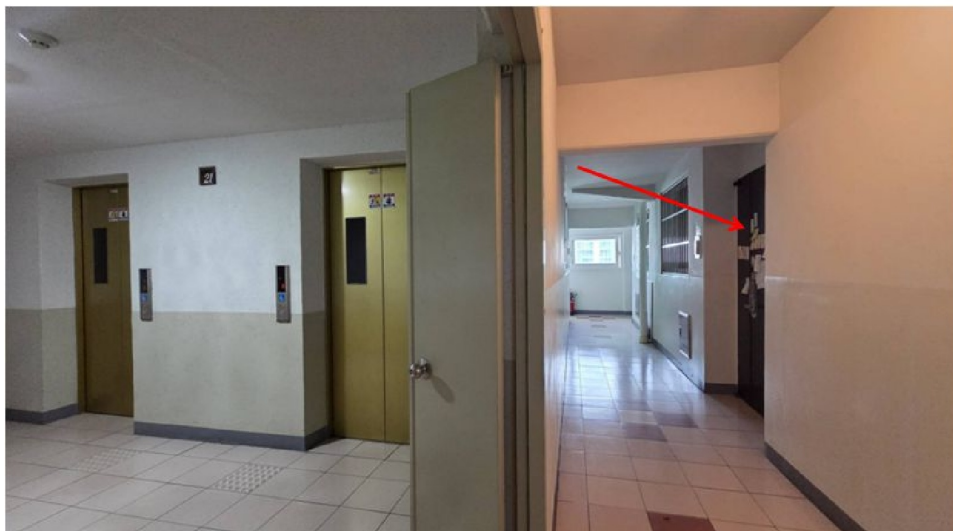
<제119동 제21층 제2102호>

\* 본건 현장조사 시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 상세한 내부 조사는 하지 못하였으며, 이에 내부구조 및 이용상황 등은 건축물대장, 건축물현황도, 제한적인 외부관찰, 평가전례 및 인근탐문 등을 기준으로 작성하였는바, 현황과 상이할 수 있으니 경매진행시 유의 및 재확인바람.





1



21



