

APPRAISAL REPORT

감정평가서

건명 주식회사 해피드림 소유물건
(2025타경1352)

번호 제TA250508-6001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주) 남우평가
NAMU APPRAISAL & CONSULTING

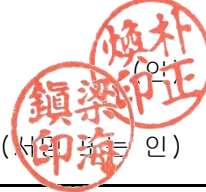


(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 박정환

박정환



(주)나무감정평가법인 대표이사 양해진(서명 또는 인)

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)			
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울중앙지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 해피드림 (2025타경1352)	감정평가조건	-	
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.05.20	2025.05.20	2025.05.20

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물		2개호	구분건물	2개호	-	230,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩230,000,000.-

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

심사자: 감정평가사

양해진



구분건물 평가명세표

[기준시점: 2025.05.20]

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1 가 나	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로 98	1738-1 파로스 프라자 제비동 680	공동주택, 제1종 근린생활 시설 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
				지2 지1 1층~2층(각) 3층~6층(각) 7층 옥탑1층 옥탑2층	1,485.73 1,414.8 796.14 410 325.83 80.8 52.98			
	"		대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비24호 1. 소유권 ----- 대지권	1,779.8 33.56 16.25 1,779.8	33.56 16.25	95,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
				(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비25호 1. 소유권 ----- 대지권	47.62 23.06 1,779.8	47.62 23.06	135,000,000	비준가액 (공용부분 포함)
	합계						₩230,000,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "서울난향초등학교" 북동측 인근에 소재하는 파로스프라자 내 제비동 제1층 제비24호 외 1개호로서, 서울중앙지방법원의 법원경매(2025타경1352) 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 개요

1) 건물 개요[집합건축물대장 기준]

소재지	구조	용도	면적(㎡)	층수	사용승인일	비고
신림동 1738-1	철근콘크리트구조	공동주택외2	6,458.64	지하2층/ 지상7층	2009.04.20	비동

2) 평가 대상물건

일련 번호	층	호	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	전유+공유 (㎡)	전용률(%)	대지권(㎡)	비고
가	지1	비24	33.56	25.95	59.51	56.4%	16.25	-
나	지1	비25	47.62	36.82	84.44	56.4%	23.06	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 결정 및 그이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 20일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2025년 5월 20일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인 하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타참고 사항

- 1) 대상물건의 위치는 현장조사로 확인하였음.
- 2) 대상물건의 내부확인은 이해관계인의 부재로 내부 확인이 어려워 대상물건의 구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장(건축물현황도) 및 현장조사시 탐문조사, 외부 관찰 등을 기준으로 확인하였는 바 경매 진행시 참고 바람.
- 3) 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조 등에 따라 전유 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 "구분건물 평가명세표"에 기재하였으니 경매 진행시 참고 바람.
- 4) 대상물건 일련번호 (가), (나)는 등기사항전부증명서-집합건물 및 집합건축물대장 전유부상 지1층으로 표시되어 있으나 현장조사시 해당 층이 토지 단차로 인해 대상물건 소재 건물의 서측으로 진입시 지상1층으로 이용중인 바, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에관한규칙)	주요내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄,구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제 12조 제 2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법[거래사례비교법]에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례단가 (원/㎡)	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인 비교	=	대상물건의 평가단가 (원/㎡)
-----------------	---	------	---	------	---	--------------	---	---------------------

나. 가격조사자료

1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (원/㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	신림동 ****-*	*****	2/***	77.6	37.57	295,000,000	3,802,000	2025.03.19
2	신림동 ****	*****	지 1/****	44.4	43.4951	100,000,000	2,252,000	2024.06.18

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (원/㎡)	평가금액(원)	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
1	신림동 ****-*	*****	지1/***	86.56	235,000,000	2,715,000	담보	2024.08.27
2	신림동 ****-*	*****	지1/***	93.95	265,000,000	2,821,000	담보	2024.08.27
3	신림동 ****-*	*****	지1/***	23.60	63,000,000	2,669,000	법원경매	2024.06.14
4	신림동 ****-*	*****	지1/***	25.19	68,000,000	2,699,000	법원경매	2024.06.14

※ 평가단가 = 평가금액/전유면적, 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

3) 인근지역 유사 구분건물 가격수준

유사 구분건물	유사한 구분건물의 가격수준은 층, 향, 전유면적의 크기 등에 따라 전유면적당 약 @2,500,000원/㎡ ~ @3,500,000원/㎡ 수준임.
---------	---

4) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되며, 최근에 거래된 사례 중에서 인근에 위치하고 물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (원/㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	신림동 ****-*	*****	2/***	77.6	37.57	295,000,000	3,802,000	2025.03.19

라. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

마. 시점수정

구분	기간	시점수정치	비고
지가변동률	2025.03.19 ~ 2025.05.20	1.00287	서울특별시 관악구 주거지역
집합상가 자본수익률	2025.03.19 ~ 2025.05.20	1.00406	서울 기타

지가변동률은 대상물건이 소재하는 지역의 국지적 지가변동을 반영하는 지표로서, 건물의 구분소유권과 그 대지사용권을 일체로 하여 평가하는 경우에는 가격변동 추이를 적절히 반영하지 못하므로 대상물건의 가격변동 추이를 적절히 반영하는 집합상가 자본수익률을 기준으로 거래사례에 적용할 시점수정치를 결정하였음. (1.00406)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 가치형성요인 비교

[일련번호(가),(나)/거래사례(1)]

구 분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	상호 대등함
지역적 요인		1.00	상호 대등함
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	상호 대등함
	2. 교육시설 등의 배치		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4. 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)		
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함
	2. 단지내 총 세대수 및 최고층수		
	3. 건물의 구조 및 마감상태		
	4. 경과연수에 따른 노후도		
	5. 단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	6. 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1. 층별효용	0.74	대상물건은 거래사례 대비 층별효용 등에서 우등하나 위치별효용 및 노출정도 등에서 열등하여 종합적인 호별요인이 열등함
	2. 향별효용		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	5. 내부 평면방식(베이) 및 서비스면적 유무		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함
누 계		0.740	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 비준가액 산정

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성요인	산출단가 (원/㎡)
가	3,802,000	1.00	1.00406	0.740	2,824,903
나	3,802,000	1.00	1.00406	0.740	2,824,903

아. 주된 방법[거래사례비교법]에 의한 시산가액

일련 번호	산출단가 (원/㎡)	전유면적(㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
가	2,824,903	33.56	94,803,745	95,000,000	-
나	2,824,903	47.62	134,521,881	135,000,000	-
합 계		-	-	230,000,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	지1/비24	33.56	95,000,000	-
나	지1/비25	47.62	135,000,000	-
합계	-	-	230,000,000	-

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 가격 수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 현황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

대상물건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 "서울난향초등학교" 북동측 인근에 소재하며, 주위는 아파트단지, 다세대주택, 다가구주택 등이 소재하는 주거지대로서 제반 여건은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

대상물건까지 차량출입이 용이하며 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 바, 제반 교통여건은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상7층 내 제비동 제지1층 제비24호 외 1개호로서,

외벽: 석재붙임 마감 등,

내벽: 내부 인테리어 마감 등,

창호: 샷시창호 마감 등임.

4. 이 용 상 태

대상물건 (가),(나) : 근린생활시설로 이용중임.

5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생·급배수 설비 및 승강기 등의 설비가 되어있음.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 현황 | 4. 이 용 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 냉난방설비 등 주요설비 및 기타설비 | 8. 임 대 관 계 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지이용계획 및 공법상제한사항 | 9. 기타 참고사항 |

6. 토지이용계획 및 공법상제한사항

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 중점경관관리구역(주요산 주변)

7. 공부와의 차이

대상물건 일련번호 (가),(나)는 등기사항전부증명서-집합건물 및 집합건축물대장 전유부상 지1층으로 표시되어 있으나 현장소사시 해등 층이 토지 단차로 인해 대상물건 소재 건물의 서측으로 진입시 지상 1층으로 이용중임.

8. 임 대 관 계

임대미상임.

9. 기타 참고사항

없 음.

광역 위치도



대상물건
소재지

서울특별시 관악구 신림동 1738-1
파로스프라자 내 제비동 제지1층 제비24호 외 1개호



상세 위치도



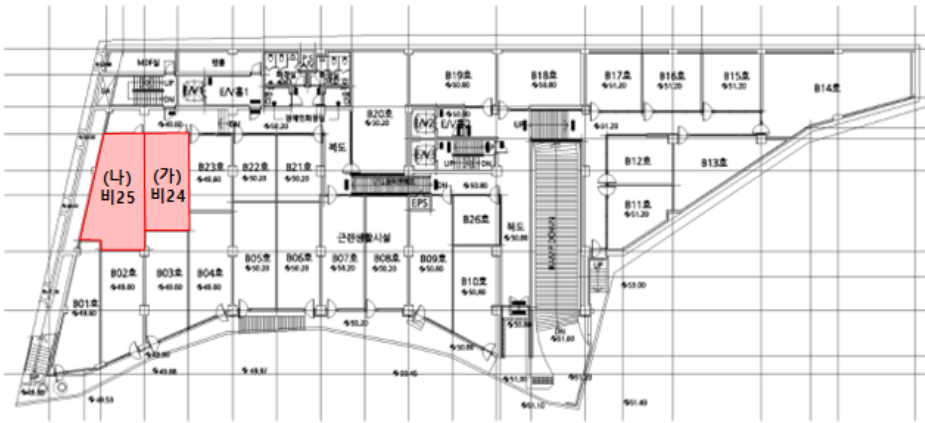
대상물건 소재지	서울특별시 관악구 신림동 1738-1 파로스프라자 내 제비동 제지1층 제비24호 외 1개호
-------------	---



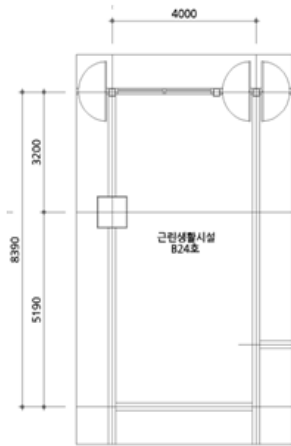
호별배치도 및 내부구조도

대상물건 소재지	서울특별시 관악구 신림동 1738-1 파로스프라자 내 제비동 제지1층 제비24호 외 1개호
-------------	---

z  NO Scale < 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >



<가>



<나>

< 본건 : 서울특별시 관악구 신림동 1738-1 파로스프라자 제비동 제지1층 제비24호, 제비25호 >

사진용지



대상물건 건물 전경



대상물건 건물 주위환경

사진용지



일련번호 (가)



일련번호 (가) 호수표식

사진용지



일련번호 (나)



일련번호 (나) 호수표식

사진용지



대상물건 주위 복도 전경



대상물건 건물 출입구 전경