감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명:　공호식 소유물건(2025타경100952)

의　뢰　인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호:　　VUM-20250131-02

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.

VUM감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

류 일 향

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	공호식 (2025타경100952)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.10	2025.02.03 ~ 2025.02.10	2025.02.10

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	262,000,000 백
	합 계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 지하철 2호선 "신대방역" 남측 인근에 위치하는 구분건물 '통칭' 투니온 제5층 제503호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본 건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본 건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 10일임.

4. 실지조사 실시기간

본 건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 02월 03일에서 2025년 02월 10일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

1) 본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본 건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

6. 그 밖의 사항

- 본 건은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

Ⅱ. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 관악구 신림동 529-15			건물명	'통칭' 투니온		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하 1층 / 지상 11층		
주용도	오피스텔			사용승인일	2020.04.02		
기호	동	층	호수	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)
1	-	5	503	27.38	21.39	48.77	10.856

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 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가격 단위: 천원)

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 / 신축년도
#1	신림동 530-1외	-/9/90O	28.5	5.37	260,000 (@9,120)	등기사항 전부증명서	2024.06.28 / 2019.06.28
#2	신림동 530-1외	-/12/120O	27.83	5.24	255,000 (@9,160)	등기사항 전부증명서	2024.06.06 / 2019.06.28
#3	신림동 1655-17외	-/6/61O	17.57	4.07	195,000 (@11,100)	등기사항 전부증명서	2023.07.14 / 2021.07.23

※ 단가: 전유면적 기준

※ 자료출처(실거래): 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국감정원))

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 가장 최근에 거래된 사례로 가격형성요인에서 대상과 물적 유사성이 높은 **[거래사례 #1]**을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.000)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[오피스텔 매매가격지수: 서울특별시 강남지역 서남권]

구 분	매매가격지수	비 고
기준시점(2025.02.10)	99.87	최종 발표된 2024년 12월 지수 적용함.
거래시점(2024.06.28)	99.63	2024년 05월 지수 적용함.
시점수정치 산출	1.00241	99.87/99.63≒1.00241

※ 소수점 6째 자리에서 사사오입하였음.

5. 가치 형성요인 비교

[기호 1: 비교사례 #1]

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	1.00	0.95	본 건은 사례대비 단지외부요인 (획지조건, 접근조건 등)에서 열세함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정적조건			
	기타조건			
단지 내부 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.02	본 건은 사례대비 단지내부요인 (노후도 등)에서 우세함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별 효용 및 위치별 차이 등	1.00	1.08	본 건은 사례대비 개별적요인 (층별 효용에서는 열세하나, 층고 및 서비스면적에서 우세함 등)에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		**1.047**		-

6. 비준가액

기호	거래사례단가 (원/㎡원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산출금액 (원)	결정금액 (원)
1	9,120,000	1.00	1.00241	1.047	9,571,652	27.38	262,071,832	262,000,000

※ 단가 : 전유면적기준

※ 결정금액은 유효숫자 세 자리로 표기하였음.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

(금액단위: 천원)

기호	소재지	동/층/호수 (이용상황)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 / 신축년도
#1	신림동 529-15	-/4/40O (오피스텔)	17.08	6.772	법원경매	204,000 (@11,900)	2024.09.19 / 2020.04.02
#2	신림동 529-15	-/3/30O (오피스텔)	27.38	10.856	법원경매	256,000 (@9,350)	2024.01.04 / 2020.04.02

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준 (전유면적기준)	비고
본 건 인근	-	오피스텔	9,000,000원/㎡~ 10,000,000원/㎡ 내외	본건 복층, 유사평형
인근지역의 가격 수준에 관한 의견				
건물의 층별·위치별 효용, 면적의 대소, 복층구조에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비 고
1	제5층 제506호	27.38	262,000,000	9,570,000	
감정평가액 합계			**262,000,000**	-	-

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 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 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로66가길 19	529-15	업무시설, 공동주택, 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층				
				지1	96.8			
				지1	48.96			
				지1	14.28			
				1층	93.46			
				1층	14.28			
				2층	102.2			
				3~7층	각 104.51			
				8~11층	각 77.24			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.6			
1)	서울특별시 관악구 신림동	529-15	대	-	267.4			
1				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	27.38	27.38	262,000,000	비준가액 (건축물 대장상 주 공용면적 포함평가)
				1)소유권 ---------- 대지권	10.856 267.4x------ 267.4	10,856		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	**157,200,000**	
						건 물 :	**104,800,000**	
	합 계						**₩262,000,000.-**	
			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 신림동 소재 지하철 2호선 "신대방역" 남측 인근에 위치하며 주위에는 업무시설, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선 "신대방역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 건물 내 제5층 제503호로서
(사용승인일 : 2020.04.02)

외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : -,
창호 : 샷시창호 등 임.

(4) 이용상태

본건은 복층형 오피스텔임.(후첨 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기, 기계식주차장 등이 구비되어 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

인접필지 대비 등고평탄한 세장형 토지로서 현황 업무시설, 공동주택, 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

지적상 동측으로 노폭 약 6미터 내외의 난곡로66가길과 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 529-15 '통칭'투니온 제5층 제503호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 529-15 '통칭'투니온 제5층 제503호

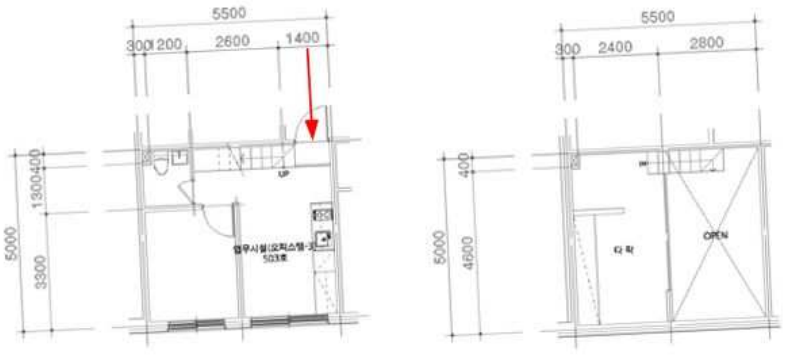
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 529-15 '통칭'투니온 제5층 제503호

호별배치도

[도로명주소]
서울특별시 관악구 난곡로66가길 19 제5층 제503호

내부구조도



본 건은 현장실사 시, 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 내부확인을 하지 못하였으며, 외부관찰 및 건축물 대장상 건축물 현황도 등을 고려하여 내부구조도를 표기하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

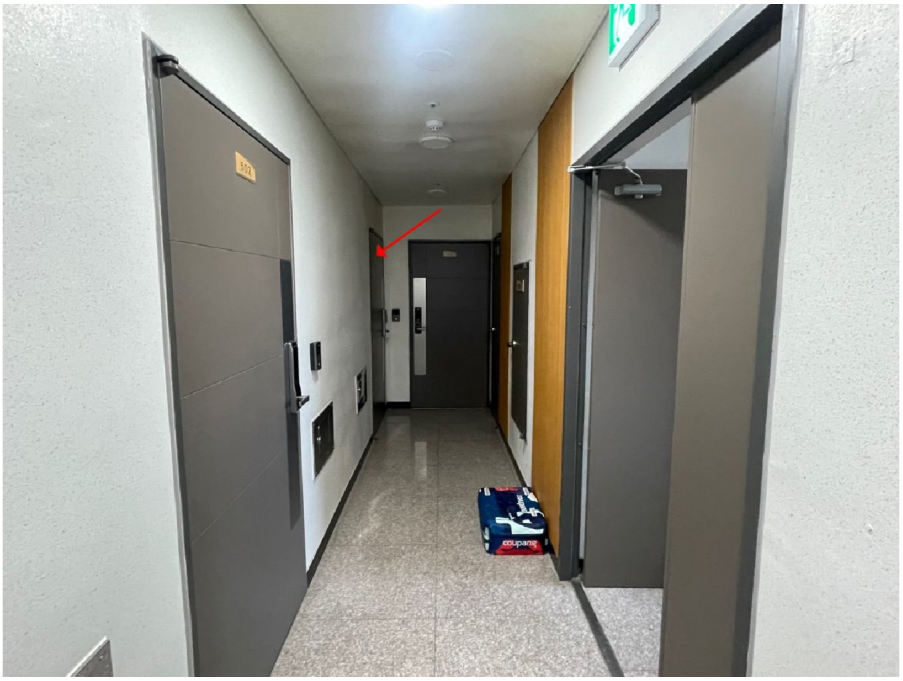
<

>

<

1>

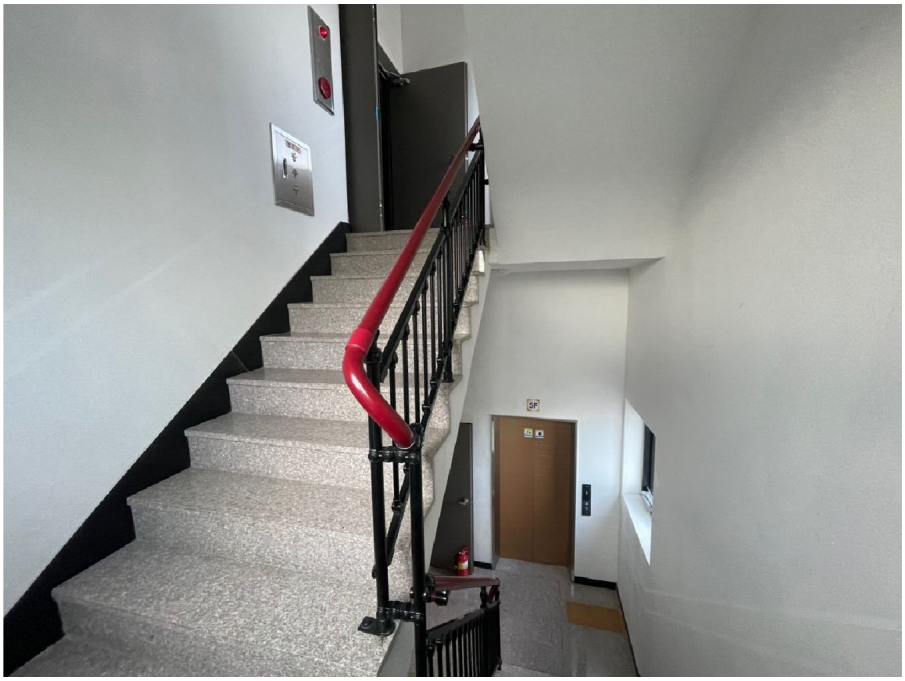
< 2>



<5 >

503

< >


5F

< >