

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김다운 소유물건(2025타경102187)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식

감정평가서번호: GY250228-202

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.

연감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황 광 연



감정평가액	이억삼천사백만원정 (₩234,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 이승식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경102187)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.05	2025.03.05	2025.03.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	234,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩234,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 “신림고등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물 (더위일관악파크뷰 제4층 제408호)에 대한 서울중앙지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 03월 05일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년 03월 05일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- ① 본건 거주자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 탐문, 평가사례, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 상 공동주택 토지·건물 배분비율표 등을 참조하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소 재 지 / 건물명		서울특별시 관악구 신림동1568-5, 1568-6 / 더위일관악파크뷰		
기호	구분	상세 개요		
가	층, 호수	제4층, 제408호		
	용 도	오피스텔	사용승인일	2021.12.13.
	면 적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권면적(m ²)
		17.3	10.648	4.088

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	신림동 1568-5외1필지	더위일 관악파크뷰	제6층 제600호	17.30	4.088	240,000,000	13,872,832	2022.03.27. 2021.12.13.
#2	신림동 1568-5외1필지	더위일 관악파크뷰	제14층 제1400호	17.30	4.088	250,000,000	14,450,867	2022.03.19. 2021.12.13.
#3	신림동 1568-5외1필지	더위일 관악파크뷰	제4층 제400호	19.97	4.7189	282,000,000	14,121,182	2022.03.23. 2021.12.13.
#4	신림동 1568-5외1필지	더위일 관악파크뷰	제5층 제500호	18.86	4.4566	265,000,000	14,050,901	2022.03.27. 2021.12.13.
#5	신림동 1655-8외2필지	지벨 리마인드2차	제14층 제1400호	18.69	3.52	242,000,000	12,948,101	2024.10.07. 2022.11.18.

*거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 **거래사례 #1**을 선정·적용하였음.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.
(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

1) 한국부동산원 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수	비 고
2022.03.27.	102.35	거래시점 (적용:2022년02월 지수)
2025.03.05.	99.91	기준시점 (적용:2025년01월 지수)
시점수정치	0.97616	$99.91/102.35 \approx 0.97616$

* 2025.03.05, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고(본건 기호가/사례)
조건	세항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 대등함.
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	대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
비교치계		1.000	-

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/전유면적㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유면적㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
가	13,872,832	1.000	0.97616	1.000	13,542,104	17.30	234,000,000

※ 비준가격은 반올림 하여 백만단위까지 표시함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 13,000,000 ~ 14,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호 수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점 사용승인일
#A	신림동 1568-5외 1필지	더위일 관악파크뷰	제5층 제500호	17.30	4.088	241,000,000	경매	2025.02.26. 2021.12.13.
#B	신림동 1568-5외 1필지	더위일 관악파크뷰	제3층 제300호	17.30	4.088	235,000,000	경매	2025.02.20. 2021.12.13.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
가	신림동 1568-5외 1필지	더위일 관악파크뷰	제4층 제408호	17.30	4.088	234,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로 298	1568-5, 1568-6 더위일 관악 파크뷰	업무시설 및 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층			234,000,000	비준가액 (공용면적 포함평가)
				1층	179.11			
				1층	50.51			
				2층	233.09			
				3층 ~ 14층 각	270.22			
				옥탑층	21.38			
2	동소	1568-5	대	일반상업지역	294.6			
가	"	1568-6	대	일반상업지역 (내) 4층 408호 철근콘크리트구조 1,2 소유권대지권	17.3 4.088 589.6x----- 589.6	17.3 4.088		
합 계				이 하	여	백	₩234,000,000.-	

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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 “신림고등학교” 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 아파트, 업무용빌딩, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서, 주거용으로의 제반 주위 환경은 보통 임.

2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리 지하철역(신대방역-지하철2호선) 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통 임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상 14층 건물 내 제4층 제408호로서,
(사용승인일: 2021.12.13.)

외벽 : 석재붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

4. 이용상태

기준시점 오피스텔로 이용 중임.

5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재설비 등을 갖추고 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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 2필지 일단으로 인접토지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 업무시설 및 오피스텔의 건부지로 이용 중 임.

7. 인접 도로상태 등

본건 토지 서측으로 노폭 약 25M 내외 포장도로에 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

1568-5

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 도로(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변).

1568-6

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 도로(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변) 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. 기타 참고사항
(임대관계 및 기타) | |

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

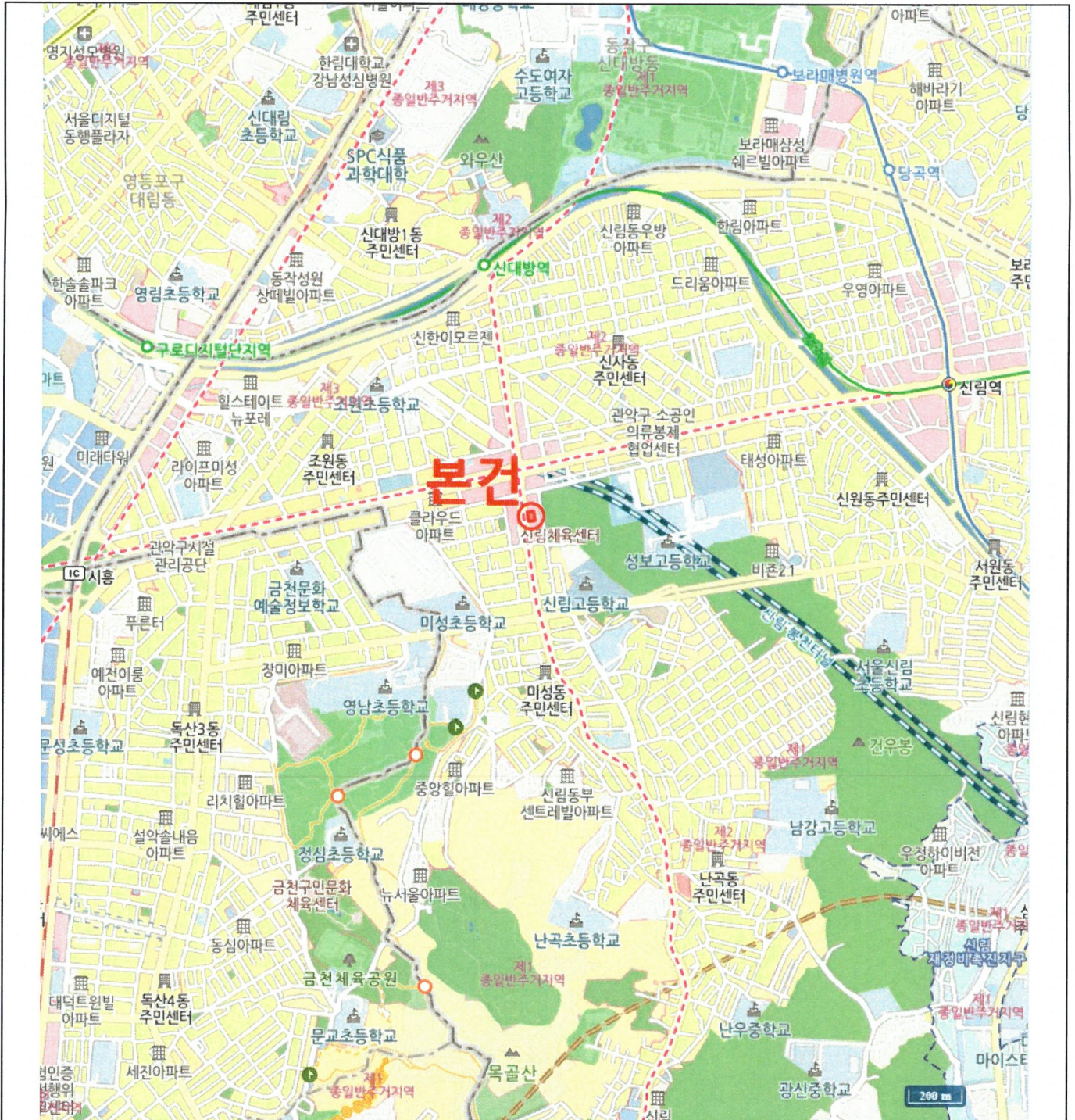
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 4층 408호



위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 4층 408호



건물개황도

건물개황도



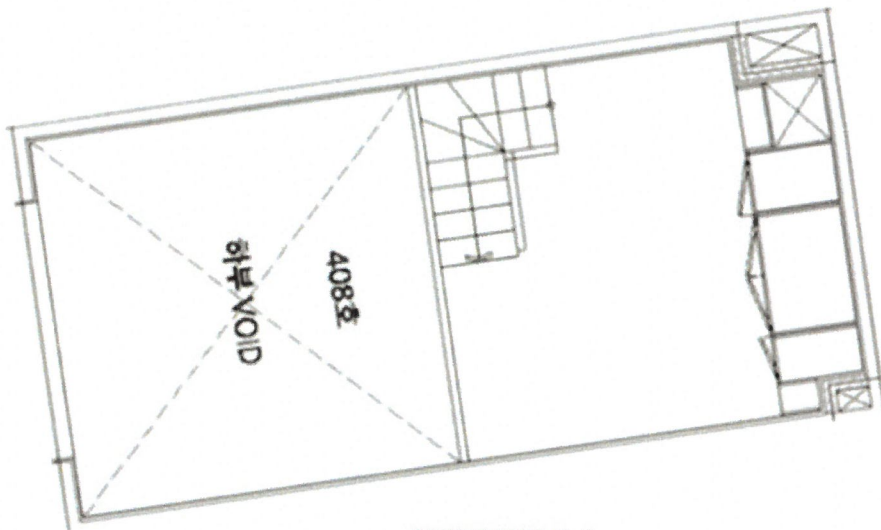
내부구조도



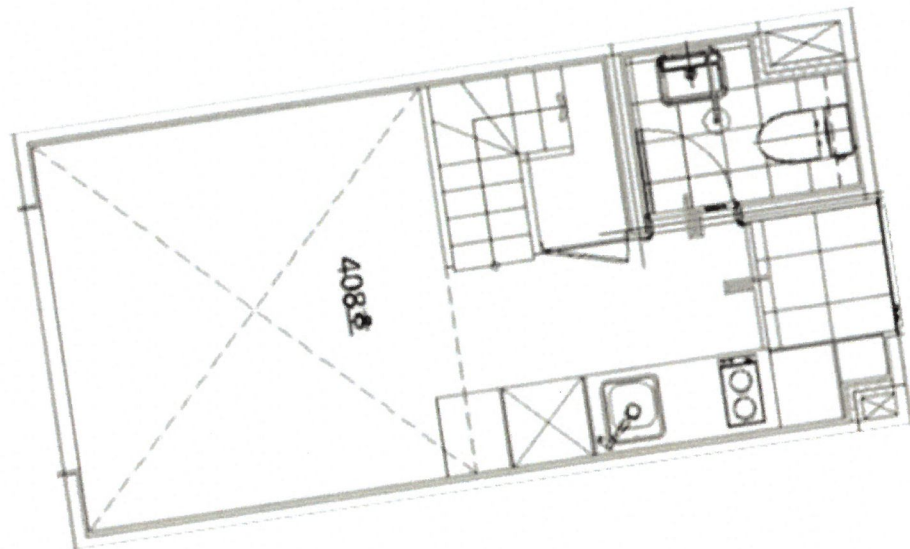
소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 4층 408호

NO SCALE



<408호다락층>



<서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제4층 제408호>

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

사 진 용 지



본건 전경

사 진 용 지



본건 공동현관



본건 출입문

사 진 용 지



본건 주위환경①



본건 주위환경②