

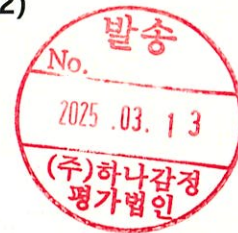
감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 서울중앙지방법원

건명 : 김다운 소유물건(2025타경102202)

감정평가서 번호 : 하나 250305-00-035



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02-2182-8000 Fax : 02-558-0440
서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

김도곤



감정평가사

김세종

김세종



감정평가액	이역사천만원정 (₩240,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원		감정평가 목적		경매	
제출처	경매11계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	김다운 (2025타경102202)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 03. 11	2025. 03. 11	2025. 03. 12	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	240,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩240,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	이병기				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '신림고등학교' 북서측 인근에 위치하는 '더위일관악파크뷰' 제9층 제908호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서, 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 소유권·대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 '구분건물 감정평가명세표'에 별도 기재하되, 「한국감정평가사협회」 및 「감정평가기준 위원회」에서 제공된 배분비율(법원감정평가실무(2024.12)) 등을 참작하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인해 내부구조 및 이용상황 확인이 곤란 하여 집합건축물대장 및 건축물현황도면 등에 의거하여 표기하였는바, 경매 진행 시 재확인 바람.
- ④ 본건 등기사항전부증명서 상 2층 면적은 233.09㎡ 이나, 집합건축물대장상 2층 면적은 277.504㎡ 로 상이한 바 업무에 참고하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더위일관악파크뷰 제9층 제908호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 2 가	서울특별시 관악구 신림동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로 298	1568-5, 1568-6 더위일 관악 파크뷰	업무시설 및 오피스텔	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트 지붕					
				14층					
				지1층	269.46				
				1층	179.11				
				1층	50.51				
				2층	233.09				
				3층 ~ 14층 각	270.22				
				옥탑층	21.38				
				상동	1568-5	대	일반상업지역	294.6	
상동	1568-6	대	일반상업지역	295					
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제9층 제908호	17.3	17.3	240,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 27.948㎡		
			소유권	4.088					
			1,2.x -----	589.6 x----	4.088				
			대지권	589.6					
						배분내역			
						토지·건물			
						토 지 :	96,000,000		
						건 물 :	144,000,000		


(구분건물)감정평가명세표

건물명		더위일관악파크뷰 제9층 제908호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 목 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	합계			이 하	여	백	₩240,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제9층 제908호		
도로명주소	서울특별시 관악구 난곡로 298 (신림동)		
	주용도	업무시설 외 1 120개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.12.13	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 14층
		연면적	3,974.81 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	9층/908호	오피스텔	17.3	10.648	27.948	4.088	61.90
합계 (1개호)			17.3	10.648	27.948	4.088	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신림동 ****_**	*/****	업무시설 (오피스텔)	26.7	38.684	290,500,000 (@10,900,000)	2024.01.03 (2023.11.28)	-
#2	신림동 ****_*외	*/****	오피스텔	18.86	30.215	265,000,000 (@14,100,000)	2022.04.12 (2021.12.13)	-
#3	신림동 ***_*외	**/****	오피스텔	27.83	42.766	255,000,000 (@9,160,000)	2024.06.06 (2019.06.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.01.03/ 2025.03.11	
서울 강남지역 서남권 오피스텔(주거용)	-0.090% (0.99910)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	100.00
			기준시점 당시 지수	2025.01	99.91
		산식		$1 + (99.91 - 100.00) / 100.00$ ≈ 0.99910	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 사례대비 상업시설과의 접근성 등에서 우세함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.03	본건이 사례 대비 단지내 최고층수 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.18	본건이 사례 대비 내부 평면방식(다락의 유무), 층별 효용 및 전유면적의 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.276	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	9/908	17.3	#1	10,900,000	1.000	0.99910	1.276	13,895,882	240,398,758	240,000,000
합계		17.3	-	-	-	-	-	-	-	240,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
오피스텔	노선 상가지대	광대한면	12,000,000-14,000,000	일반상업

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
			전유	분양				
(1)	신림동 ****-*외 */***	오피스텔	17.3	27.948	242,000,000 (@14,000,000)	2025.02.27 (2021.12.13)	법원경매	-
(2)	신림동 ****-*외 */***	오피스텔	17.3	27.948	240,000,000 (@13,900,000)	2025.02.24 (2021.12.13)	법원경매	-
(3)	신림동 ***-*외 **/****	오피스텔	28.5	43.61	298,000,000 (@10,500,000)	2022.09.15 (2019.06.28)	법원경매	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	서울 관악구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	81,075,137,240	66,181,473,279	81.6	1,154	253	21.9
오피스텔	1,258,500,000	1,122,586,000	89.2	18	5	27.8
오피스텔(주거)	13,860,000,000	11,444,052,556	82.6	176	30	17.0
주상복합(주거)	6,114,550,000	4,913,030,000	80.3	37	10	27.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제9층 제908호	17.3	4.088	240,000,000
합계		17.3	4.088	240,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(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) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리에 신대방역(지하철 2호선) 등이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층건 중 제9층 제908호로서,
 외벽 : 석재붙임 마감 등,
 내벽 : 미상,
 바닥 : 미상,
 창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

(4) 이용상태

※ 건축물대장상 건축물현황도 기준
 집합건축물대장상 오피스텔(복층형 구조)으로 기재되어 있음.
 (후첨'건물내부구조도' 참조.)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기설비, 화재설비 및 기계식주차장설비 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신림동 1568-5 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)

신림동 1568-6 :도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 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)

(9) 공부와의 차이

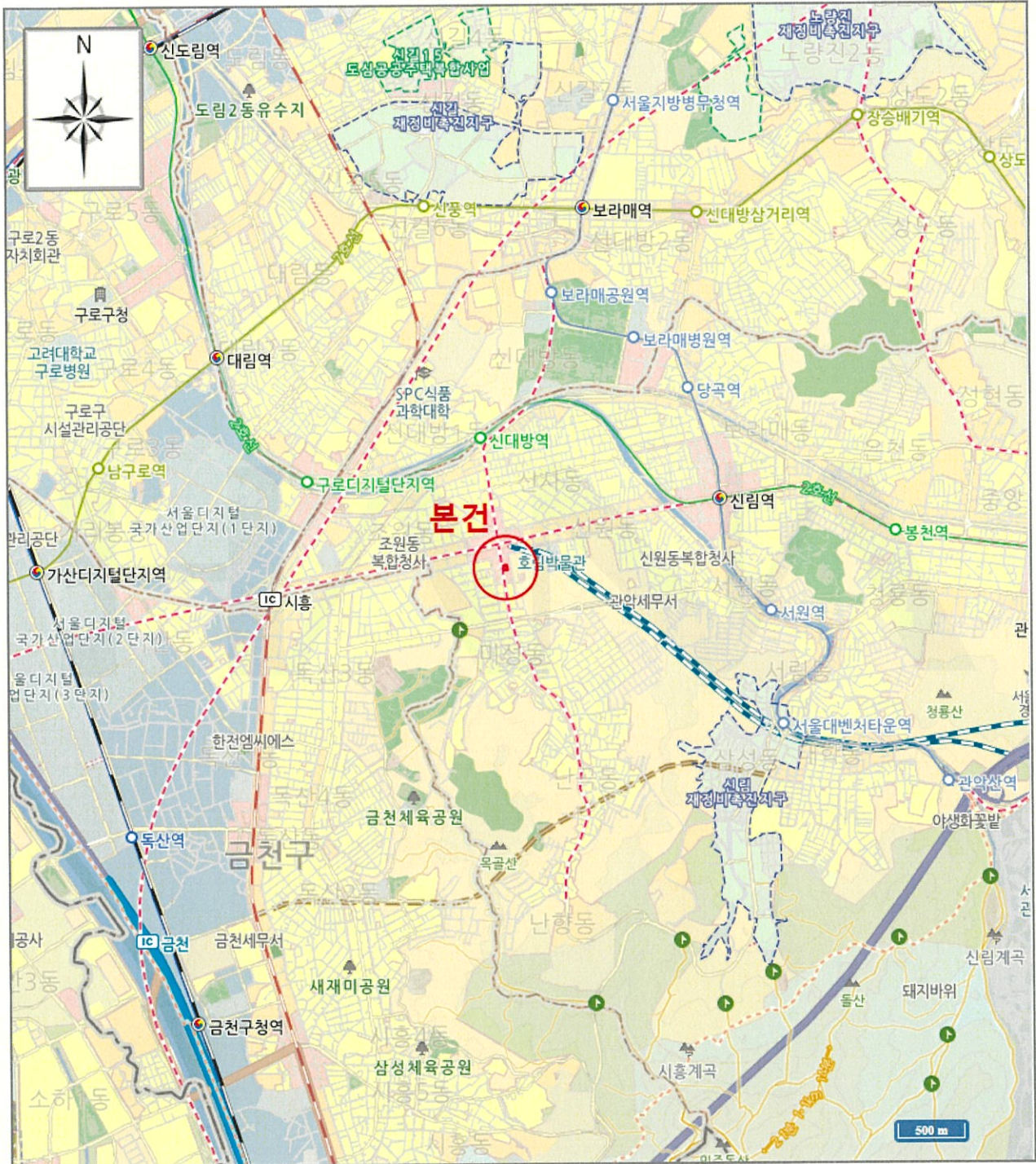
본건 등기사항전부증명서 상 2층 면적은 233.09㎡ 이나, 집합건축물대장상 2층 면적은 277.504㎡로 상이한 바 업무에 참고하시기 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

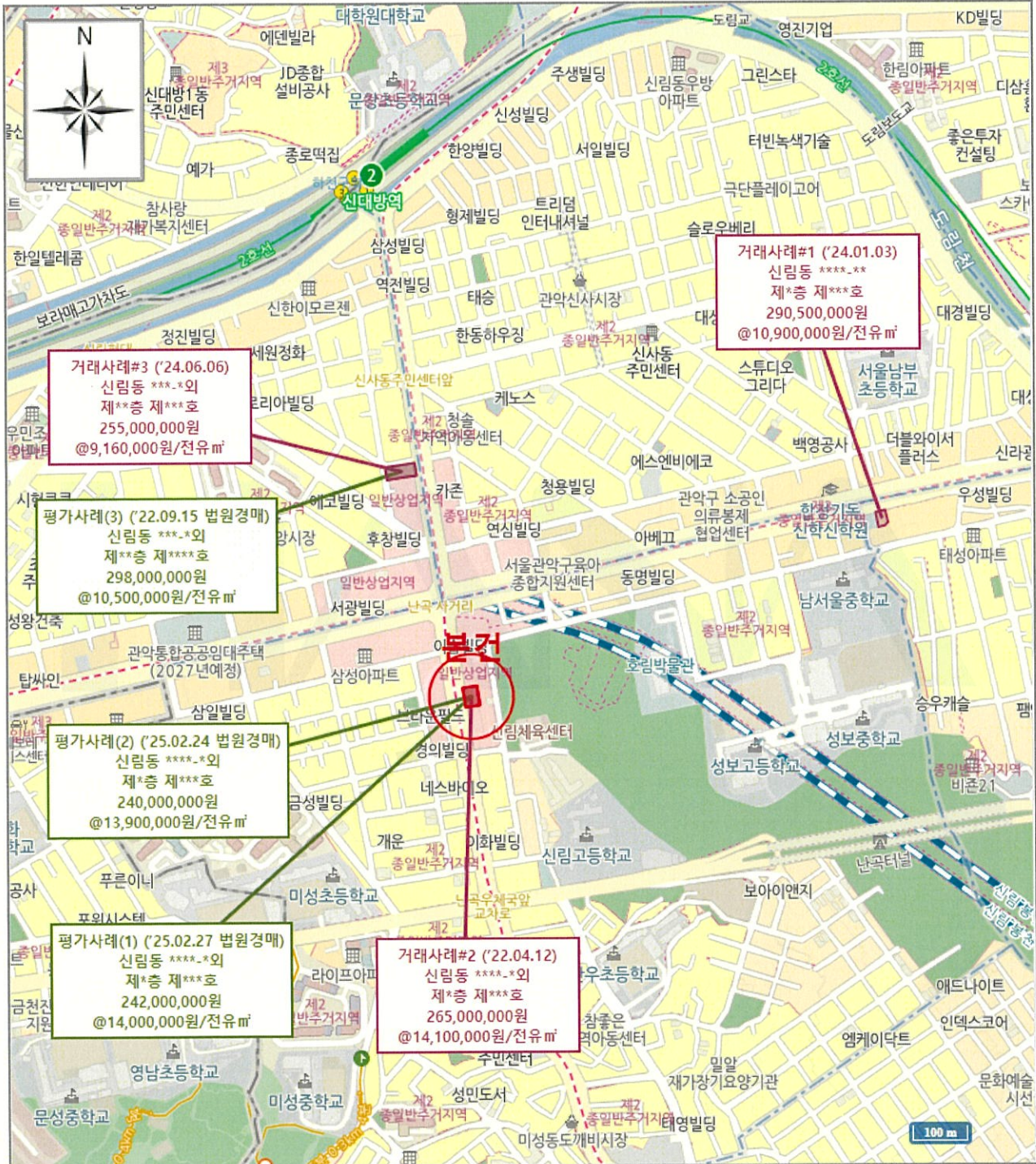
광역위치도

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외 1필지
-----	----------------------------



가격 참고도

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외 1필지
-----	----------------------------



[범례]

■ 본 건

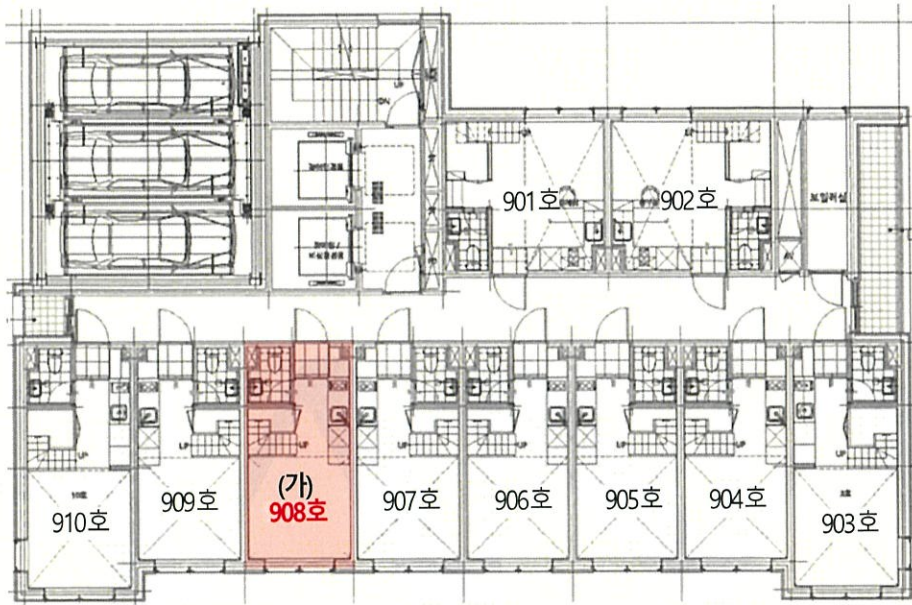
■ 평가사례

■ 거래사례

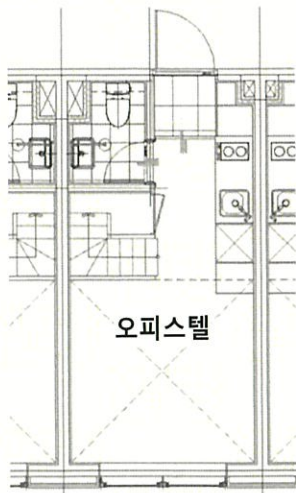
건물내부구조도 및 임대개황도



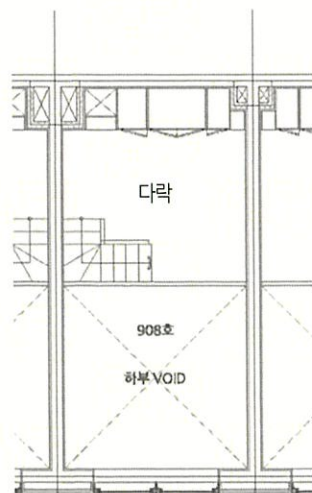
더위일관악파크뷰 제9층 제908호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제9층]



[제908호]



[제908호(다락)]

사 진 용 지

소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외 1필지



본건 전경



본건 출입구



9층 복도



본 건물 기계식주차장 출입구

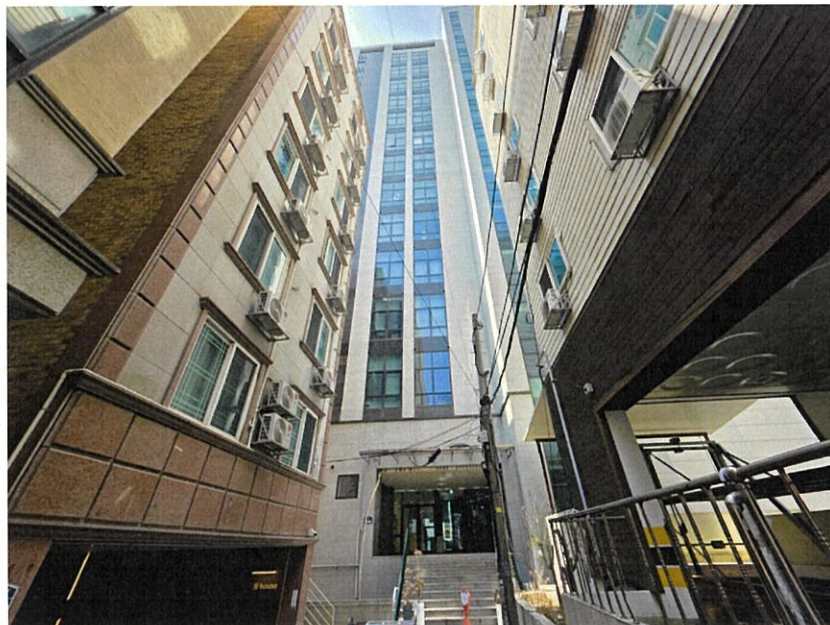
사 진 용 지

소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외 1필지



주위 환경(전면 도로)



주위 환경(본 건물 후면)