감 정 평 가 서

의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
건 명	주식회사 다은빌라엔지니어링 소유물건(2025타경102611)
감정서번호	D012504-2-007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 당보감정평가시 확인은행이 아닌 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.

동인감정평가법인(주)

대 표 이 사 박 홍 희 (인)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
강 어 룡 姜魚龍 (인)

동인감정평가법인(주) 대표이사 박홍희 (서명또는인)

감정평가액	일억구천팔백만원정(₩198,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매21계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 다은빌라엔지니어링 (2025타경102611)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.23	2025.04.22 ~ 2025.04.23	2025.04.28

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	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	198,000,000
합 계					₩198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

D012504-2-007

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 '인헌초등학교' 남동측 인근에 위치하는 다세대주택 제2층 제2층씨호로서, 서울중앙지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 기준

(1) 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 하되, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 04월 23일임.

(3) 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 22일 ~ 2025년 04월 23일에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건의 개요

소재지 건물명, 층, 호	서울특별시 관악구 봉천동 218-30외 제2층 제2층씨호						
도로명 주소	서울특별시 관악구 낙성대역8길 44-7						
이용상황	공동주택 외 1						
사용승인	2020.05.26.						
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
건물규모	지하1층 / 지상7층						
대상물건 면적(㎡)	기호	층	호수	전유	공용※	대지권	비고
	가	제2층	제2층씨호	20.67	8.4	13.04	기타 사무소

※공용면적은 집합건축물대장상 각층별 주공유부분(계단실, 엘리베이터) 면적임.

4. 감정평가의 조건

-

5. 기타 참고사항

① 본건 소재지, 지번, 면적, 이용상황 및 소유자 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.

② 본건의 감정평가명세표상에 기재된 토지·건물의 가액 배분은 한국감정평가사협회에서 정한 "집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침" 등을 참고하여 배분하였음.

③ 본건 내부구조 확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등에 따라 부득이 외부 관찰, 주변 탐문 및 건축물 현황도 등을 참고하였으니, 경매 진행 시 참고하기 바람.

④ 본건의 공부상 용도는 기타 사무소이나, 외부관찰 및 인접호수 주민으로부터 탐문조사하여 현황 주거용으로 이용 중인 상태를 고려하여 평가액 결정하였음.

⑤ 본건은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장(전유)상 제2층씨호로 기재되어있으나, 건축물현황도(2층 평면도) 및 실제 탐문 결과 '203호'로 확인되는 바, 경매 입찰 시 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출과정

1. 개요

(1) 감정평가방법

본건은 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절치 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식을 적용하는 것이 곤란한바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

(2) 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법으로 산식은 아래와 같음.

평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 대지권	거래가액(원) (단가(원/㎡))	거래시점	비고
a	봉천동 196-26○외	'관악참존빌' ○동 ○층 ○○○호	43.92	28.42	425,000,000 (@9,677,000)	2024.10.13.	-
b	봉천동 196-31○	'에이원빌1차' ○동 ○층 ○○○호	44.17	26.34	455,000,000 (@10,301,000)	2024.08.09.	-
c	봉천동 196-26○외	'관악참존빌' ○동 ○층 ○○○호	29.72	19.23	280,000,000 (@9,421,000)	2023.06.22.	-

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 동·층·호수는 표기하지 않음. (출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교 거래사례의 선정

본건 인근에 소재하는 유사 거래사례로서, 본건과 비교가능성이 있고 비교적 최근에 거래된 "거래사례(a)"를 선정함.

(3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

(4) 시점수정

본건의 시점수정은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 대지사용권을 일괄로 평가하고 있는바, 한국부동산원이 조사·발표하는 '연립·다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정하였음.

시·군·구	연립·다세대 매매가격지수		시점수정치
	거래시점 적용지수 (2024.10.13.)	기준시점 적용지수 (2025.04.23.)	
서울 강남지역 서남권	96.9	97.1	1.00206(0.206%)

(출처: 한국부동산원 부동산통계정보시스템)

※ 거래시점은 2024년 09월 지수를 적용함.
※ 기준시점은 2025년 03월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	비교치	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.96	본건은 비교사례 대비 대중교통 및 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.05	본건은 비교사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별 요인	층별 효용	0.98	본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세하나, 내부 평면방식 등에서 열세하여 전반적으로 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
그 밖의 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계		**0.988**	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가	9,677,000	1.00	1.00206	0.988	9,580,571	20.67	198,030,411	198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격자료

1. 인근 유사 부동산의 가격수준

가격수준	인근지역 내 유사부동산 가격수준은 전유면적당 9,000,000 ~ 10,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

기호	소재지	건물명 동/층/호	면적(㎡)		평가액(원) (단가(원/㎡))	기준시점	평가 목적
			전유	대지권			
A	봉천동 218-3○	다세대주택 제○층 제○○○호	29.48	18.60	315,000,000 (@10,685,000)	2024.04.18.	법원 경매
B	봉천동 218-3○	다세대주택 제○층 제○○○호	39.77	25.10	390,000,000 (@9,806,000)	2024.03.12.	법원 경매
C	봉천동 196-26○	'관악참존빌' 제○동 제○층 제○○○호	43.92	28.42	431,000,000 (@9,813,000)	2024.03.11.	법원 경매

※ 개인정보보호를 위하여 지번 및 동·층·호수는 표기하지 않음. (출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 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(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 관악구 봉천동 218-30외 제2층 제2층씨호	20.67	13.04	198,000,000	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 거래사례 및 평가전례 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 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 봉천동	218-30	공동주택 외1	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				
	[도로명주소] 서울특별시 관악구 낙성대역8길 44-7			지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 옥탑1층 (연면적제외)	80.81 20.26 124.9 82.17 78.57 71.71 74.57 45.52 14.07			
1	동소	218-30	대	제2종일반주거지역	225.0			
2	동소	1510-1	대	제2종일반주거지역	27.8			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제2층 제2층씨호	20.67	20.67	198,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1, 2 소유권대지권	252.8 x 13.04 / 252.8	13.04		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	138,600,000	
						건 물 :	59,400,000	
	합 계						₩198,000,000.-	
				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 '인헌초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고, 인근에 버스정류장 및 '낙성대역(지하철 2호선)' 이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물내 제2층 제2층씨호로서,
(사용승인일 : 2020.05.26.)

외 벽 : 석재 및 타일붙임 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공동주택(다세대주택)등으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 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

완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 2필 일단의 사다리형 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<서울특별시 문화재보호 조례>, 역사문화환경보존지역(자세한 사항은 문화체육과 및 서울특별시(문화재과)로 문의)<서울특별시 문화재보호 조례>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위 치 도

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 218-30외 제2층 제2층씨호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 관악구 봉천동 218-30외 제2층 제2층씨호

N

S

축척 없음

[호 별 배 치 도]

[내 부 구 조 도]

사 진 용 지

[본 건 전 경]

[본 건 현 관]

사 진 용 지

[주 위 환 경]

[주 위 환 경]