


감정평가서

의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정
건명	김수현 소유물건(2025타경51046) 서울시 은평구 불광동 484-64소재
감정서번호	강진250226W 51046

오피스텔 감정평가표

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

감정평가사
이강섭




(인)

감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)					
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김수현 (2025타경51046)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.27	2025.02.26 ~ 2025.02.27	2025.02.28		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호		223,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩223,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

1.

484-64(: 82 6()
() " " 12 1205 (: 18.91 ,
: 4.74) .

2

1 " " ' . 5

3

2025. 02. 27 . 9

4.

16

5.

--

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 사정보정, 시점수정, 가치형성요인을 비교 검토하여 가액 (비준가액)을 산정함.

2. 평가 대상물건 개요

소재지	서울특별시 은평구 불광동 484-64				
도로명주소	서울특별시 은평구 통일로82길 6(불광동)				
건물명, 층, 호수	마하나임불광 12층 1205호				
용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2021.07.26		
면적	전유 (㎡)	공용 (㎡)	분양 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
	18.91	7.29	26.2	4.74	72.1

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 사용승인일
가	불광동 484-64	마하나임 불광	5층/	17.95	4.5	200,000	2023.03.16
		오피스텔	505호				2021.07.26
나	불광동 484-73	오피스텔	8층/	29.52	4.044	205,000	2023.04.03
			802호				2021.06.14

(2) 거래사례의 선정

근접 건물 중 평가대상물건과 유사한 거래사례 "가"를 선정하여 검토함.

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국감정원에서 발표한 "상업용부동산 임대동향조사" 자료중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "지역별자본수익률"을 활용하여 시점수정함. (서울지역 오피스텔 자본수익율 활용)

(시점수정치 산출)

오피스

지역 : 서울 (23.03.16~25.02.27)

2023년 01분기 : 0.14

2023년 02분기 : 0.1

2023년 03분기 : 0.43

2023년 04분기 : 0.71

2024년 01분기 : 0.84

2024년 02분기 : 0.99

2024년 03분기 : 1.01

2024년 04분기 : 0.89

2025년 01분기 : 0.89 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0014*16/90)*(1+0.001)*(1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)*(1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0089*58/92) \approx 1.0569$$

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
	가로조건			

	접근조건			
외부요인	환경조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며 제조건이 유사함.
	획지조건			
	기타조건			
	설계, 설비, 시공상태 등			
건물요인	노후도	1.00	1.00	사례대비
	전용률			대등함.
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이			사례대비 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소	1.00	1.00	
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계			1.00	1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
200,000	1.00	1.0569	1.00	18.91 /17.95	능 223,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형(지상층) 수준은 ㎡당 ₩11,000,000 ~ ₩12,500,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
불광동	마하나임						2024.07.16
	불광	10층/	19.18	4.81	담보	217,000	
484-64	오피스텔	1001호					2021.07.26
불광동	마하나임						2024.06.14
	불광	4층/	18.01	4.51	담보	198,000	
484-64	오피스텔	407호					2021.07.26

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원:서울서부지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.02.01 ~ 2025.01.31	65.6
1개월 평균	2025.01.01 ~ 2024.01.31	91.5

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

223,000,000원

2. 결정의견

상기 조사자료(매매사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 서울 오피스텔 매매 가격지수, 경매 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 적정성이 인정되므로 "비준가액"으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호					
건 물 명	김수현 소유물건(2025타경51046)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 [도로명주소:서울특별시 은평구 통일로82길 6(불광동)] 철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 옥탑1층					
	(대지권의 목적인 토지의 표시)					
	1.서울특별시 은평구					
	불광동 484-64	대	144			
	2.동 소 484-66	대	195			
	3.동 소 484-325	대	11			

평가명세표

소 재 지	서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호					
건 물 명	김수현 소유물건(2025타경51046)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(내)				223,000,000	비준가액
	전유부분의 건물의 표시: 12층 1205호 철근콘크리트구조		18.91	18.91		
	1.2.3. 소유권/대지권		4.74	4.74		
	합 계		350x--- 350	350		
		이	하	여	백	
					배분내역 토 지 : 133,800,000 건 물 : 89,200,000 W223,000,000.-	

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 은평구 불광동 소재 연서시장 북서측 인근에 위치함.
주위는 오피스텔, 근린생활시설, 단독주택, 다세대주택 등이 혼재하는 지역으로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(연신내역:
3호선, 6호선)이 위치하는 등 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층건 내 12층 1205호로서
외벽: 몰탈위페인팅 및 석재붙임 마감 등.
내벽: 벽지도배 및 일부타일 마감 등.
창호: 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

2021.07.26일자로 사용승인되고,
공부상 오피스텔이나 주거경용으로 탐문됨.
(후면 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 옥내소화전설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비 등을
갖추었음.

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

본건은 인접 필지 대비 남서측하향 완경사지를 자체 평탄하게 조성한 3필 일단의 사다리형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로, 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<은평구 불광동 484-64소재>

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내지구, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변), 건축선

<은평구 불광동 484-66소재>

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내지구, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변), 건축선

<은평구 불광동 484-325소재>

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(연신내지구, 자세한 사항 별도 확인:도시계획과)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

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) | |

과밀억제권역<수도권정비계획법>
중점경관관리구역(주요산 주변)

(9) 공부와의 차이

없음.

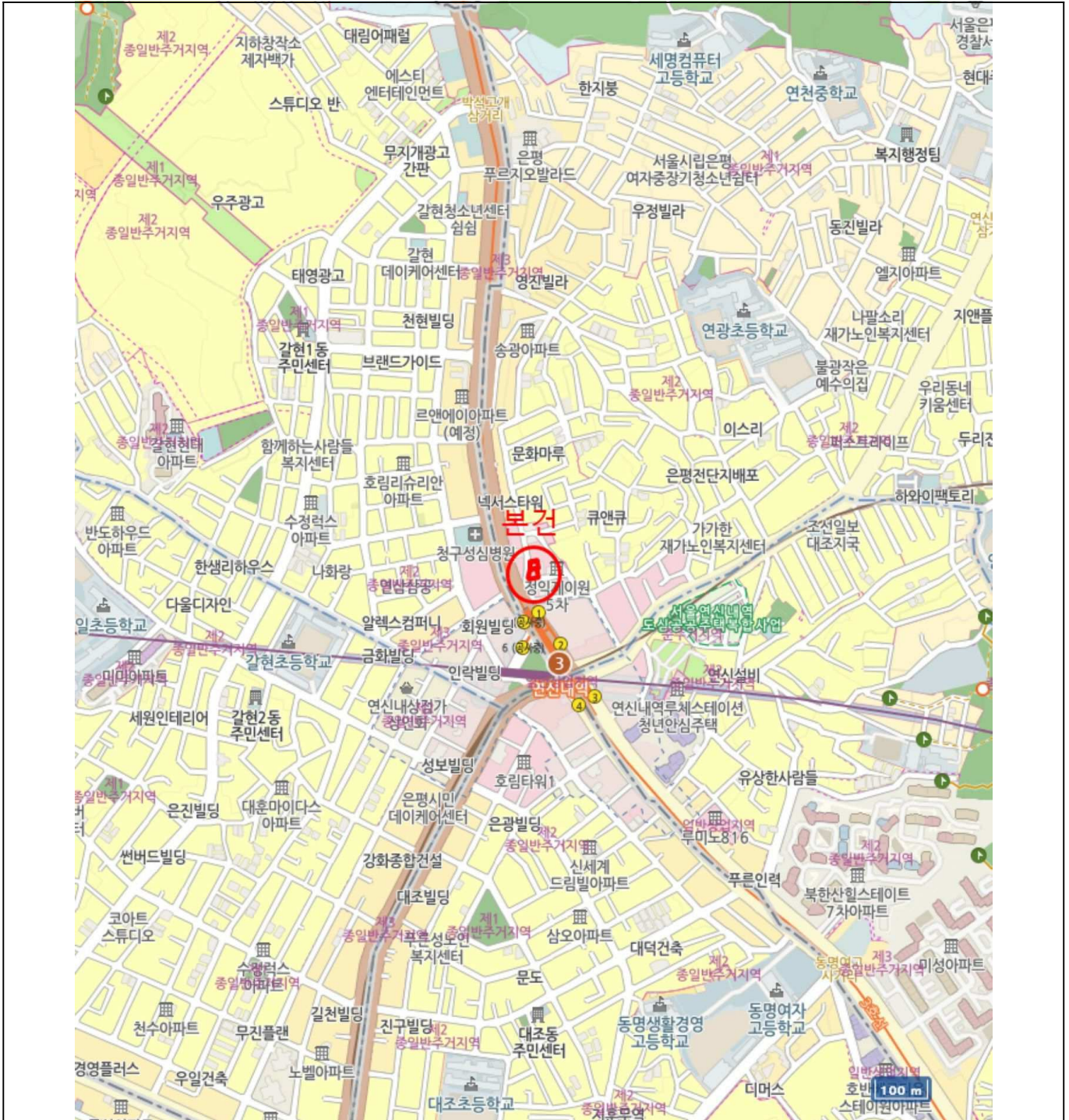
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



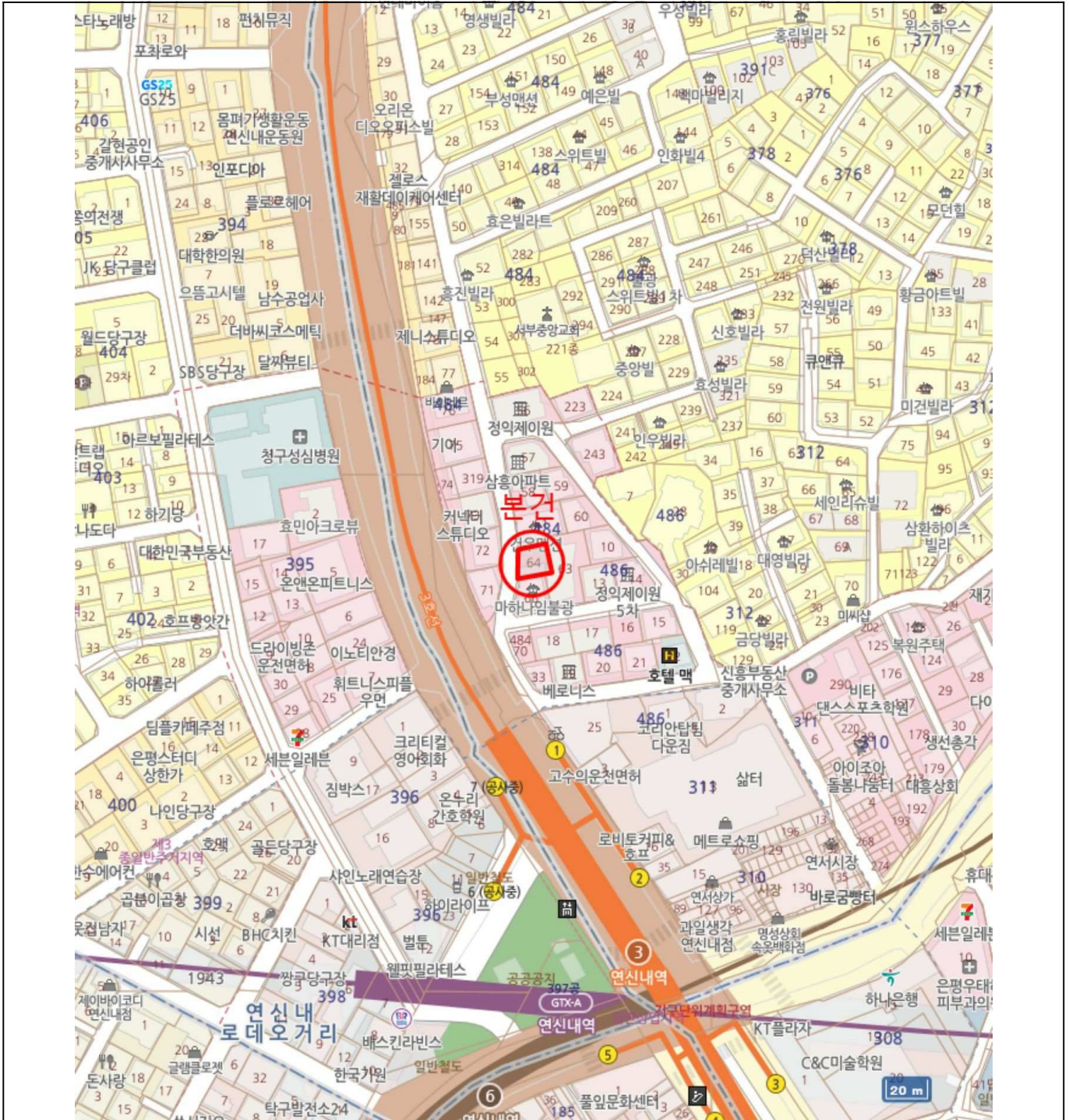
소재지	서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호
------------	---------------------------------------



위 치 도



소재지 서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호



지 번 약 도



소 재 지

서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호



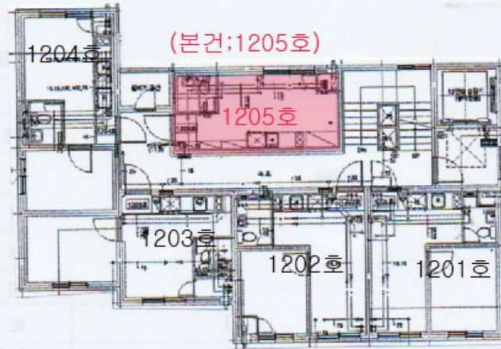
내부구조도



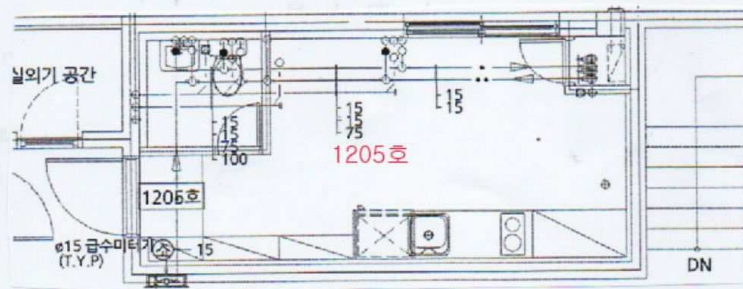
소재지

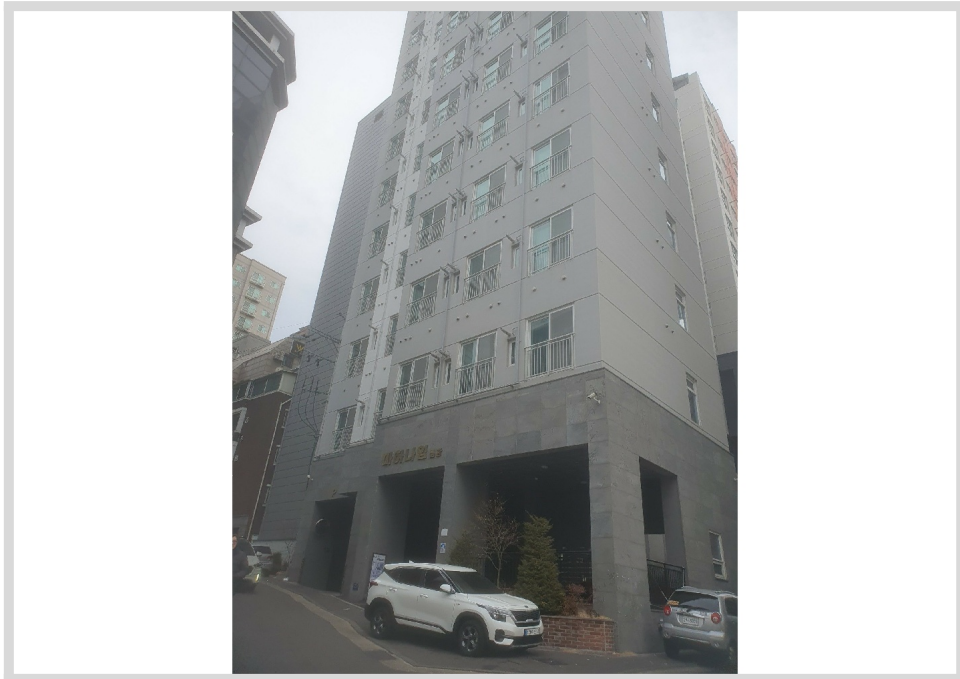
서울특별시 은평구 불광동 484-64 마하나임불광 12층 1205호

<마하나임불광 12층 호별배치도>



<1205호 내부구조도>







1





1





1205



1205

