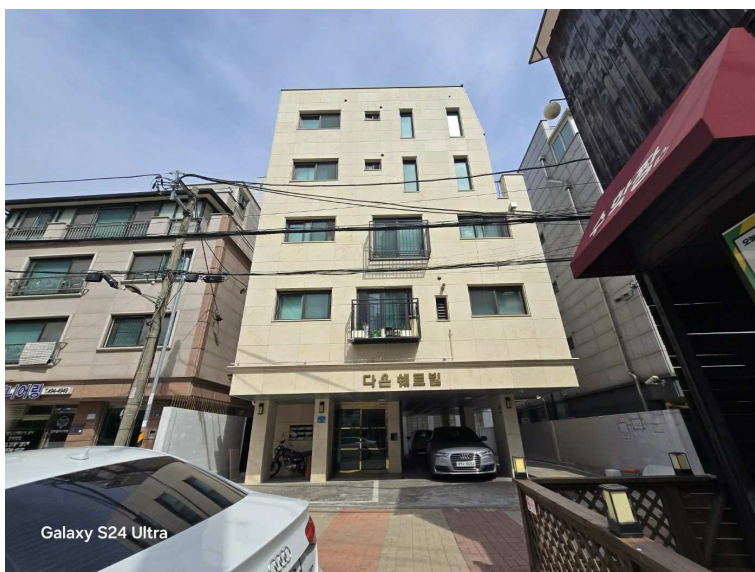


감정평가서

건명: 서울시 동대문구 휘경동 34-41 소재
다운쉐르빌 501호 (2025-01867-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 서울동부지역본부장

감정평가서번호: PRISM2504K 01867



감정평가사사무소 프리즘

우05397 서울특별시 강동구 성내로 5길 20, TEL 02 473 2621

(토지)감정평가표

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

감정평가사
전영주

전영주



(인)

감정평가액	삼억육천만원정 (₩360,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 서울동부지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)			
제출처	한국자산관리공사 서울동부지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양명준	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.04.12	2025.04.11 ~ 2025.04.12	2025.04.12		
감 정 평 가 내 용	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	지분10분의9 이	구분건물	지분10분의9 하 여	- 백	360,000,000
	합 계					₩360,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동대문구 휘경동 34-41 [도로명 주소: 서울특별시 동대문구 외대역동로 19-10 (휘경동)]에 소재하는 다운 셰르빌 5층 501호(전유면적: 43.85㎡, 대지권면적: 33.15㎡)의 양명준 지분(10분의9)에 대한 한국자산관리공사 서울동부지역본부의 공매를 목적으로 시행하는 감정평가입니다.

2. 감정평가 조건

본건 감정평가에 부가된 조건이 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제①항의 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

3. 실지조사 및 기준시점

본건 감정평가를 위하여 대상 물건의 가격에 영향을 미치는 지역요인과 개별요인 등에 대하여 2025년 04월 11일 ~ 2025년 04월 12일에 걸쳐 실지 및 자료 조사를 수행하였고, 본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 등을 완료한 일자인 2025년 04월 12일입니다.

4. 감정평가 방법

본건 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 동일 건물 및 인근의 유사부동산 가격수준, 거래사례, 평가 전례 등을 종합참작하여 시산가액을 검토하고 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건 감정평가는 2인이 공유하고 있는 구분건물의 매각지분(양명준 지분 10분의9)에 대한 감정평가로서, 소유자별 소유(점유)부분을 특정할 수 없어, 물건 전체의 평균가격에 지분면적을 적용하여 평가하였으며, 시산단가 및 가액은 유효숫자 3자리까지 표시하고 그 이하에서는 반올림하였습니다.

II. 대상 물건의 확인

1. 집합건물의 개요

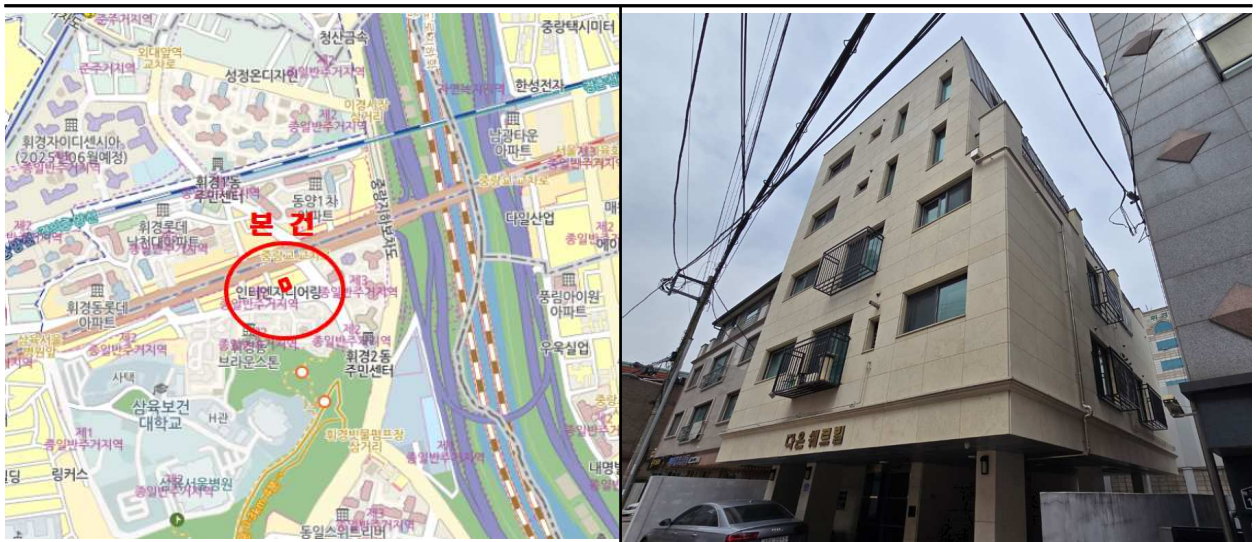
소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 34-41 (통칭: 다운 셰르빌)		
주용도	다세대주택, 근린생활시설	호수	8세대
구 조	철근콘크리트조	연면적	379.25㎡
토지면적	195.0㎡	용도지역	제2종일반주거지역
사용승인일	2021.03.29	층수	지하:-층, 지상:5층

2. 구분건물 내역

(단위: ㎡)

기호	층호수	전유면적	공용면적	합계면적	대지권	비고
가	5층 501호	43.85 (39.465)	12.85	56.7	33.15 (29.835)	(매각지분 9/10)

3. 위치도 및 전경



III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 감정평가 방법의 적용

본건 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 관리상태 및 노후도, 조망 등의 총별·위치별 효용, 대지지분 등에서 대상물건과 가치형성 요인이 유사한 거래사례를 선정한 후, 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등을 통하여 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

2. 거래사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

본건 인근지역 거래사례 중에서 가격형성요인이 본건과 유사하고, 최근에 거래되어 비교성이 상대적으로 높은 거래사례는 다음과 같습니다.

(단위: m², 원)

사례	소재지	명칭	전유면적	거래금액	거래시점
		동호수	대지권면적	단가	사용승인일
가	휘경동 28-19	한강빌라	41.02	6,170,000	2023.08.01
		30*호	22.76	4,250,000	2002.10.29
나	휘경동 28-8	미성빌라	26.54	195,000,000	2022.05.25
		50*호	17.8	7,340,000	2021.05.24
나	휘경동 295-84 외	로즈힐	28.9	265,000,000	2024.06.15
		20*호	19.14	9,170,000	2019.10.25

※자료출처: KAIS(부동산통합업무시스템)

나. 거래사례의 선정

본건 인근지역 및 유사지역에서 거래된 거래사례 중 제반 가격형성요인 비교에서 상대적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 “가”를 거래사례로 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 4 -

3. 사정보정

본건 사례는 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도 사정보정을 하지 않았습니다. (1.000)

4. 시점수정

본건 가격형성요인을 종합참작하여 한국부동산원에서 발표하는 “연립다세대(서울 동북권) 매매가격지수”를 활용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정하였습니다. (1.01224)

구분	가격지수	비고
2023.08.01	98.0	거래시점(적용:2023.07 지수)
2025.04.12	99.2	기준시점(적용:2025.02 지수)
시점수정치	1.01224	$99.2/98.0 \approx 1.01224$

5. 가치형성요인 비교

구분	세부 항목	비교 내용	격차율
외부적 요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정조건, 기타조건 등	가로 조건 등에서 대상이 다소 우세함	1.05
내부적 요인	건물의 구조 및 마감상태, 각종 설비 유무, 관리상태 및 노후도, 건물규모, 주차 편리성, 임대료 수준, 공실률 등	경과년수, 노후도 등에서 대상 이 상당히 우세함	1.30
호별 요인	층별·향별·위치별 효용, 내부 구조, 내부 평면 방식, 전용률, 대지권면적 비율 등	층별 효용 및 내부구조(복층 다용도실)등에서 대상 우세함	1.07
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등시 됨	1.00
누 계	외부적요인 × 내부적요인 × 호별요인 × 기타요인 $= 1.05 \times 1.30 \times 1.07 \times 1.00$		1.46

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 적용단가 산정

(단위: 원, m²)

기호	사례 단가	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가	적용 단가
가	6,170,000	1.00	1.01224	1.46	9,118,460	9.120,000

나. 시산가액 산정

(단위: 원, m²)

기호	단가	전유면적 매각지분	산출가액	시산가액
가	9,120,000	39.465	359,920,800	360,000,000

※ 전유면적 43.85 중 매각지분 10분의 9: 39.465m²

IV. 참고 자료

1. 탐문조사

인근지역 및 유사지역의 다세대주택은 경과년수, 층별 위치별 효용, 평형, 대지권비율 등에 따라 차이가 있으며, 본건과 유사한 다세대주택은 전유면적을 기준으로 8,500,000 ~ 9,500,000원/m² 내외로 형성되어 호가하는 것으로 조사되었습니다.

2. 인근 평가전례

(단위: m², 원)

연 번	소재지	명칭 층/호수	전유면적	평가액	평가목적	사용승인일
			대지권	단가/전유	기준시점	
1	휘경동 286-144	-	26.46	185,000,000	경매	2008.01.24
		1층 10*호	26.69	6,991,686	25.03.15	
2	휘경동 286-260	-	43.49	315,000,000	경매	2006.09.08
		2층 20*호	25.2	7,243,044	24.09.24	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 6 -

3. 연립/다세대주택 매각 통계

[출처: 대법원, 서울북부지방법원]

지역 통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.03 ~ 2025.04	77.8
1개월 평균	2025.03 ~ 2024.04	78.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

본건 비준가액은 거래사례분석, 인근시세분석, 거래동향파악 등 일련의 작업을 통하여 산출되었으며, 평가사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 대상물건의 시장성, 본건 감정평가 목적 등을 종합검토한 결과 거래사례비교법에의해 산정된 시산가액의 적정성이 인정되므로 이 시산가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

상기의 평가 과정을 종합 검토하여 본건 매각지분의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

연번	층/호수	매각지분 전유면적	매각지분 대지권	감정평가액	비고
가	5층/501	39.465㎡	29.835	360,000,000원	매각지분 10분의9

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 가	서울특별시 동대문구 휘경동	34-41 다운 쉐르빌		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 다세대주택 근린생활시설				
	[도로명주소] 서울특별시 동대문구 외대역동로 19-10 (휘경동)			1층	38.32			
				2층	113.18			
				3층	92.46			
				4층	74.4			
				5층	60.89			
	동소	34-41	대	제2종일반주거지역	195.0			
				(내)	9			
				철근콘크리트구조 제5층 제501호	43.85x-- 10	39.465	360,000,000	매각지분 10분의 9 비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	9 33.15x-- 10	29.835		
합 계							₩360,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 동대문구 휘경동 소재 “삼육서울병원” 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 병원 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상가 혼용지대 임.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 가능하고, 북측 인근으로 지나는 망우로변에 버스정류장이 있고, 남서측 근거리에서 지하철 1호선 및 경춘선 환승역인 “회기역(경희대앞)” 이 소재하는 바, 전반적인 교통상황은 무난시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 5층 근린생활시설 및 다세대주택 내 제5층 제501호(사용승인: 2021.03.29.)로서 외벽은 석재붙임 마감 등, 내벽은 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등, 바닥은 마루갈기 마감 등, 창호는 하이샷시 창호 등임.

4. 위생,냉난방시설등

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 승강기설비, 주차장시설 등을 갖추었음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 및 도로 대비 등고 평탄한 세장형의 토지로서 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

대상물건 남측으로 노폭 약4미터 내외의 포장도로와 접하고 있으며 주차장을 갖추고 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(해발134m(지반+건축+옥탑 등))<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률> 임.

8. 공부와의 차이

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
- 9. 임대관계 및 기타 임대관계는 미상이며, 복층 다용도실은 사용상의 편리성 등을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하였음.		

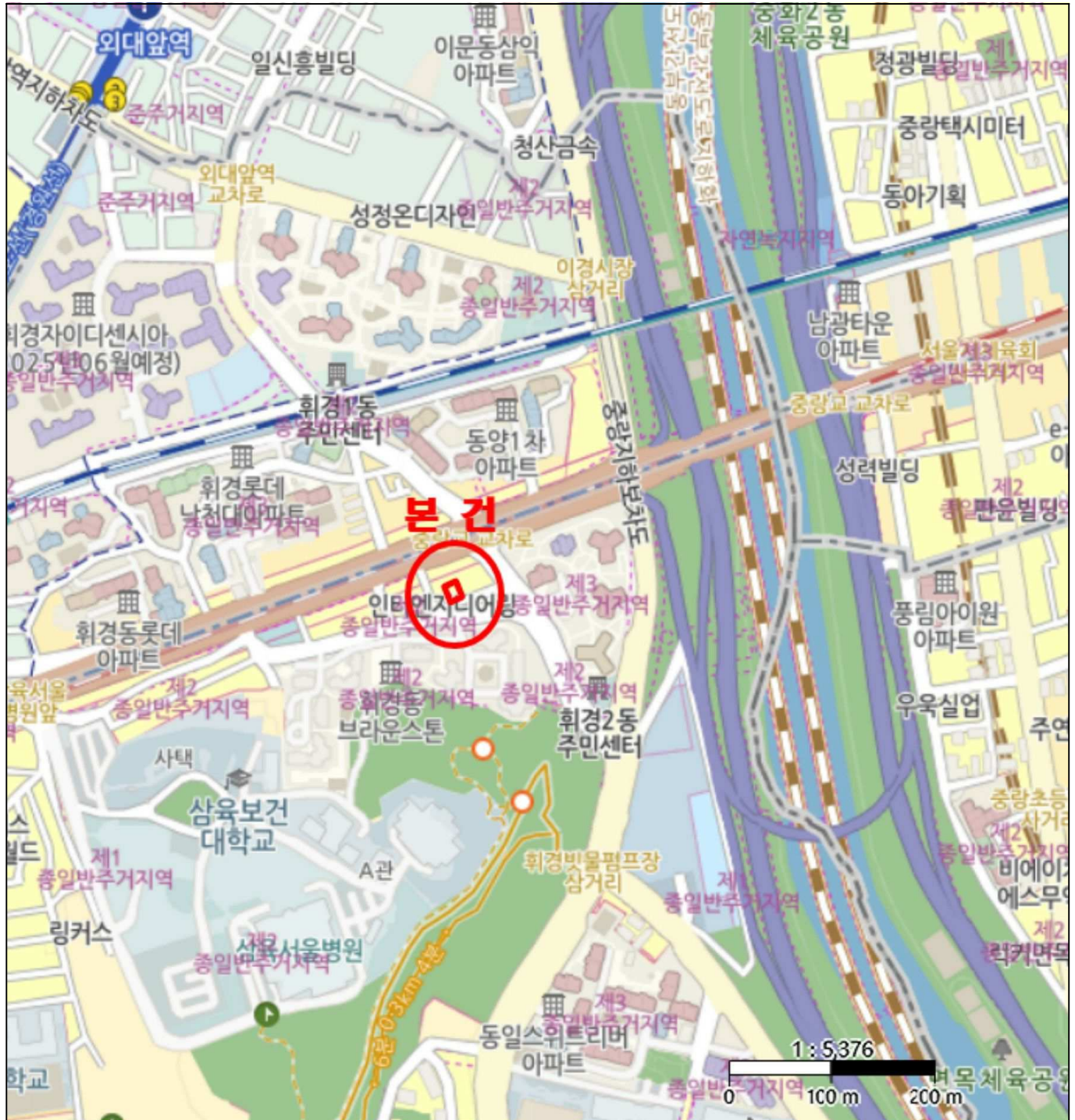
광역위치도

Page : 1



소재지

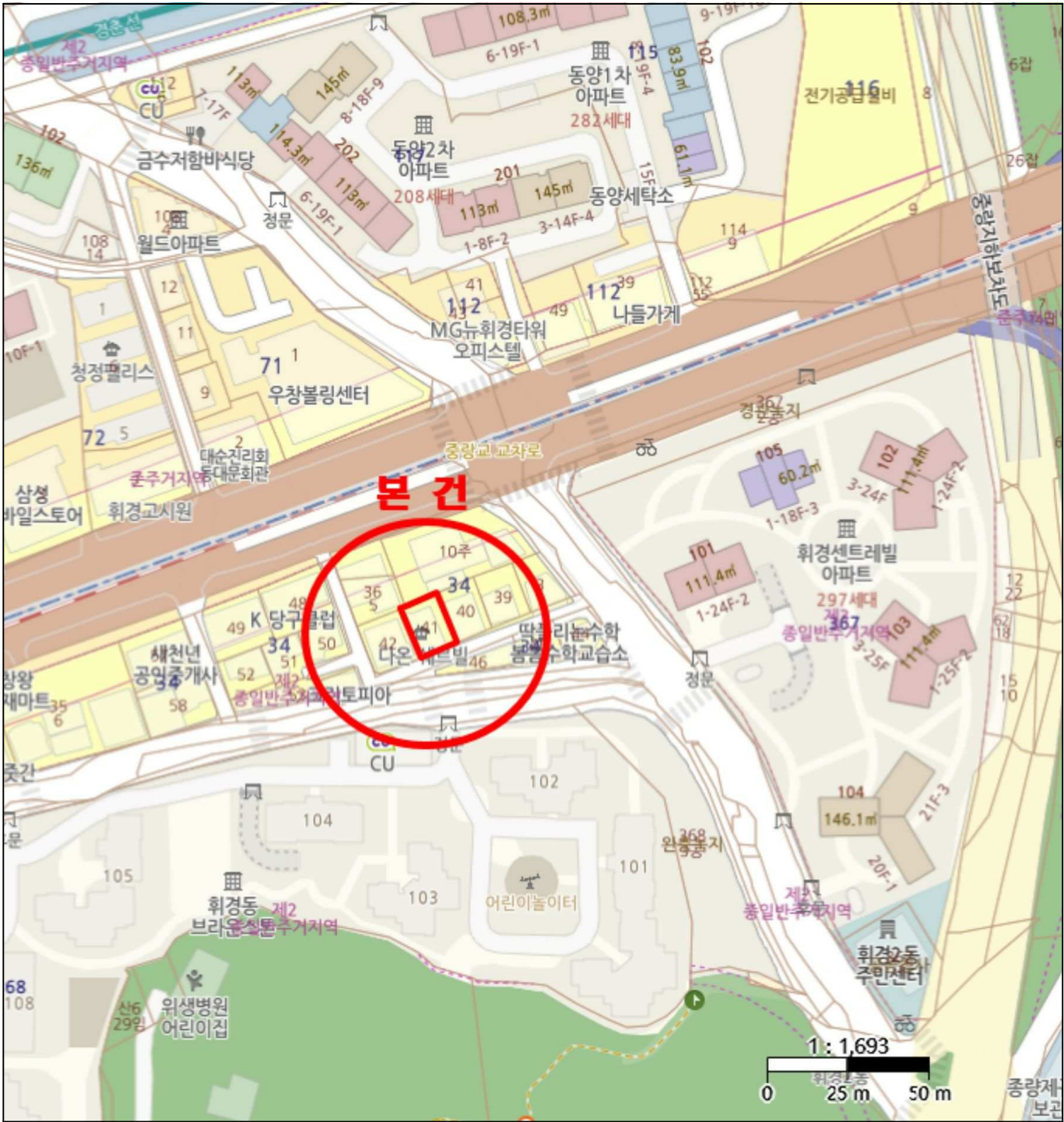
서울특별시 동대문구 휘경동 34-41 다운세르빌



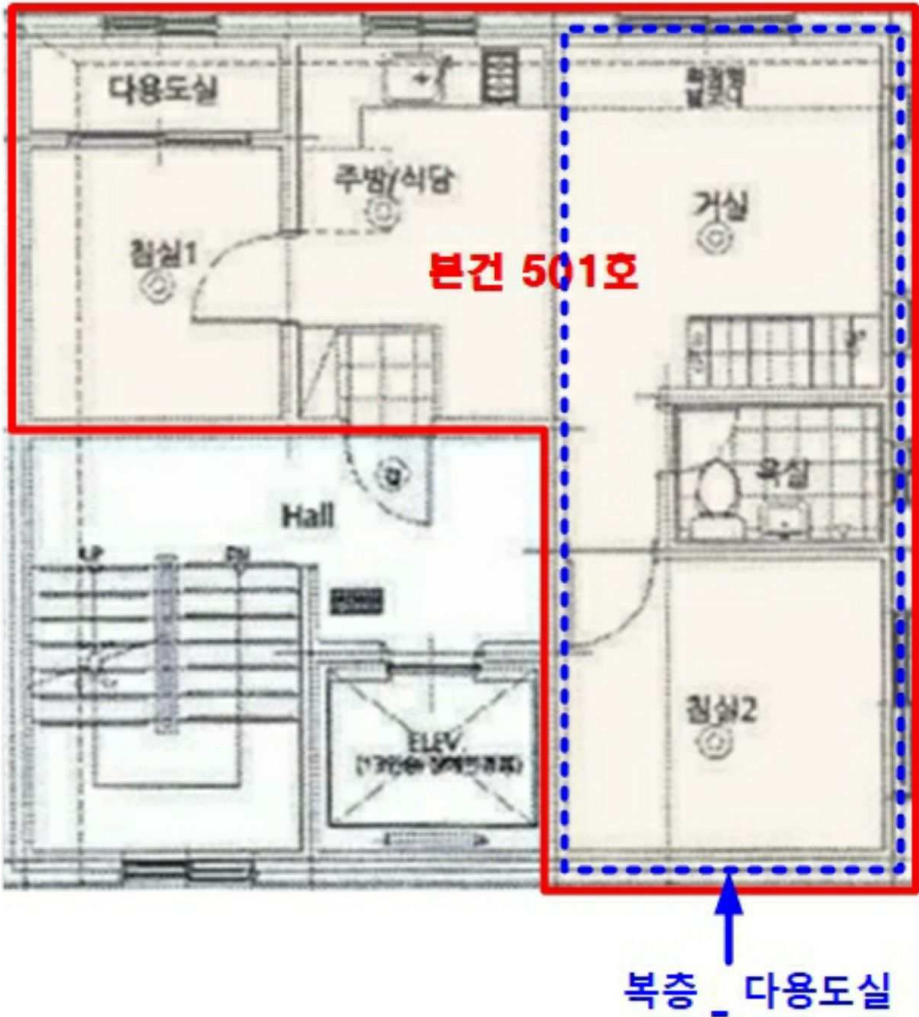
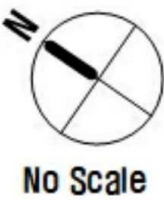
위 치 도



소재지	서울특별시 동대문구 휘경동 34-41 다운세르빌
-----	----------------------------



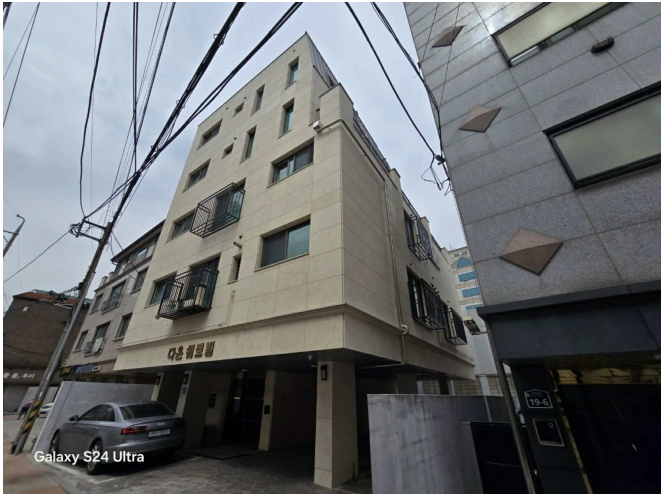
내부구조도



사 진 용 지



전경1



전경2

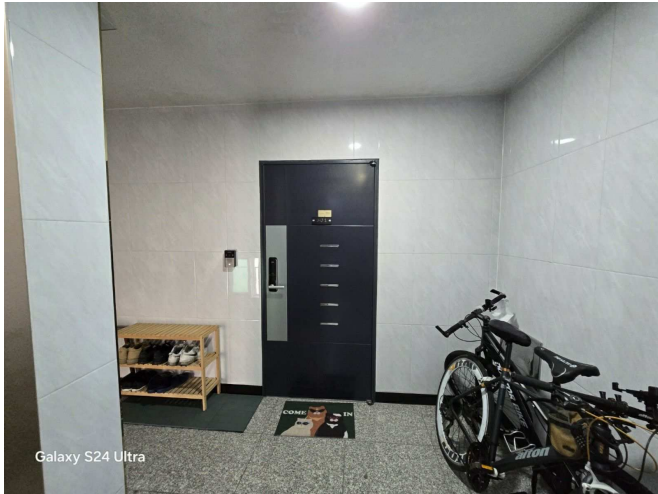


후경



전경 및 복층_다용도실

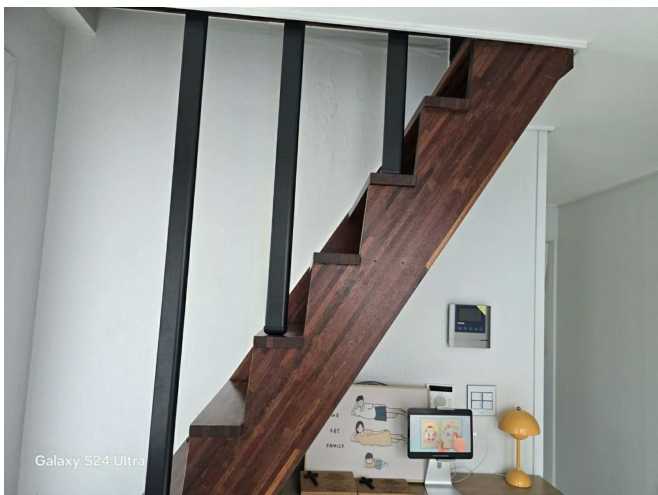
사 진 용 지



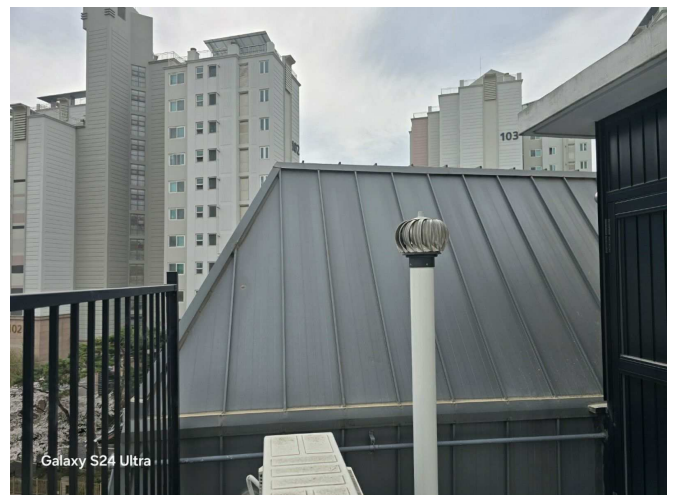
본건 출입문



일층 공동출입구



복층 계단



복층 지붕

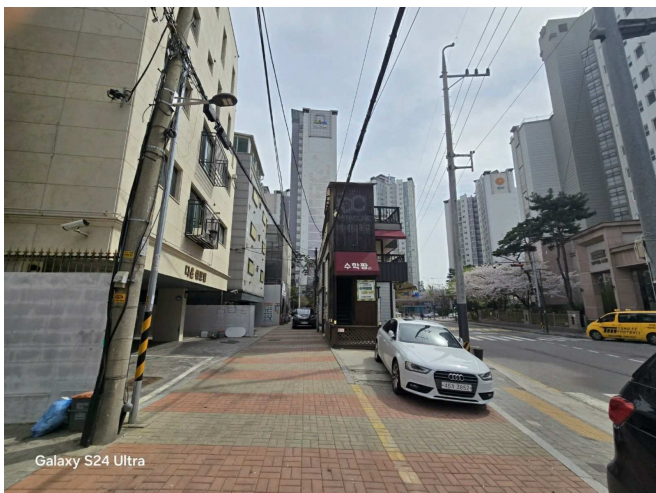
사 진 용 지



옥상



주차장



접면도로1

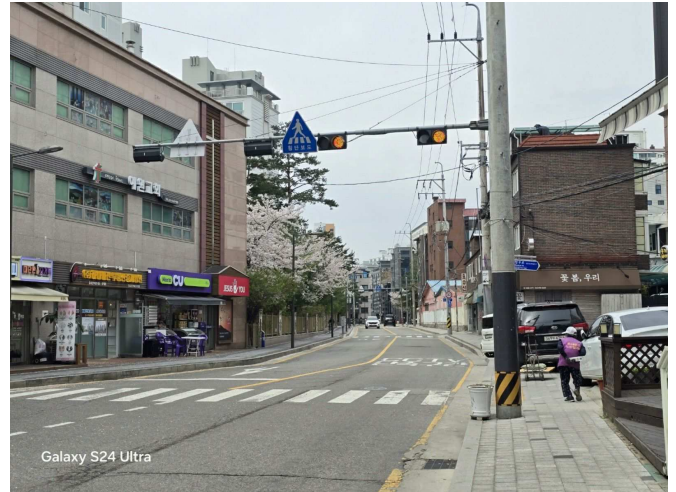


접면도로2

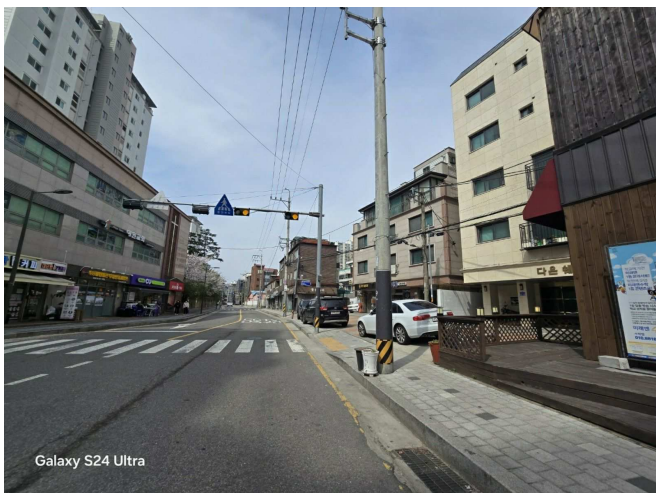
사 진 용 지



주위환경1



주위환경2



주위환경2



주위환경4