감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

의 뢰 인: 관악신용협동조합 이사장

건 명: 서울특별시 도봉구 방학동 724-39
리안리버빌 제2층 제202호 (구분건물)

감정서번호: SIM26-0408-002호

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.

(주)써브감정평가법인

본 사 서울특별시 중구 수표로7, 3,5층 (충무로2가, 인성빌딩)
Tel. (02)581-7800 Fax. (02)581-8900

SIM26-0408-002

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 희 선 (인)

(주)써브감정평가법인 대표이사 김 장 수 (서명 또는 인)

감정평가액	金일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)			
의 뢰 인	관악신용협동조합 이사장	감정평가 목적	공매	
제 출 처	관악신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임동현(수탁자:우리자산신탁주식회사)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 등	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2026. 04. 10	2026. 04. 10	2026. 04. 10

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(원)
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	171,000,000
	이 하 여 백				
합 계					₩171,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
김 장 수 (인)

SA (주)써브감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 '창동중학교' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(리안리버빌 제2층 제202호) 1개에 대한 **관악신용협동조합**의 공매 목적 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 **2026년 04월 10일**에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

나. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2026년 04월 10일**로 함.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법의 적용

▌본건 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였음.

▌구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가하였음.

▌「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 감정평가방법인 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하였으며,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거하여 물건의 특성상 다른방식에 의한 합리성 검토는 불필요하다고 판단되어 시산가액의 합리성을 검토를 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

▌본건은 공부와 현황의 물적 동일성이 인정되는 물건임.

▌본건의 위치확인은 주민센터 발급 '건축물현황도' 및 현황 문패 호수 등에 의하였는 바, 업무시 참고 바람.

▌본건의 내부구조도는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 '미상'처리하였으므로, 공매 진행시 참고 바람. (후면 '건물개황도' 등 참조)

▌귀 요청에 의하여 토지 · 건물의 가격을 배분하여 표시하였는 바, 공매 진행에 참고 바람.

▌본 감정평가서는 공매 감정평가 목적으로 작성되었으므로, 타용도 및 목적 등으로 사용할 수 없음.

▌본건은 공부상 사무소로 등재되어 있으나, 탐문조사 결과 현황 '주거용'으로 사용중인 것으로 조사된 바, 공매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지	서울특별시 도봉구 방학동 724-39 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 마들로18길 31			
건물명 및 동·호수	리안리버빌 제2층 제202호			
건물의 개 황	구 조 지 붕	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	사용승인일	2017.10.25
	연 면 적 (㎡)	503.1	대지면적 (㎡)	201.8
	규 모	지상6층(9세대)	주 용 도	공동주택(도시형생활주택 (단지형다세대) 및 근린생활시설)

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
기호	층/호수					
가	제2층 제202호	42.88	10.12	53.0	21.2557	사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 개요

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 토지의 소유권대지권을 일괄로 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

가. 비교사례의 선정기준

① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.

② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.

③ 대상물건과 위치적·물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례 등.

나. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		분양면적(㎡)	전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
#1	창동 715-38	-	제2층 제202호	67.5	250,000,000	2024.05.07	등기사항전부증명서
		사무소		99.358	3,703,704	2023.09.15	
#2	방학동 705-17 외	퍼스티안	제2층 제202호	27.3	120,000,000	2024.01.02	-
		사무소		43.9012	4,395,604	2013.03.15	
#3	방학동 705-17 외	퍼스티안	제2층 제203호	27.3	114,000,000	2023.08.01	-
		사무소		43.9012	4,175,824	2013.03.15	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
		용도		대지권면적(㎡)	전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
#4	방학동 718-12	블레싱	제4층 제401호	77.63	326,333,110	2024.03.15	-
		사무소		111.58	4,203,698	2013.11.29	
#5	방학동 682-12	스페이스 11	제1층 제101호	32.53	110,000,000	2026.03.30	-
		사무소		38.11	3,381,494	2016.04.01	
#6	방학동 724-35	신일 아트빌	제4층 제402호	65.77	235,000,000	2023.10.23	-
		사무소		77.18	3,573,058	2008.03.07	

다. 인근 유사부동산의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
		용도		대지권면적(㎡)	전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
①	방학동 724-22	통칭: 신일투원빌 제비동	제1층 제101호	14.45	60,000,000	2023.10.28	조세
		사무소		16.078	4,152,249	2009.12.11	
②	방학동 724-35	신일 아트빌	제3층 제302호	65.77	210,000,000	2025.05.22	담보
		사무소		77.18	3,192,945	2008.03.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	비고
		용도		대지권면적(㎡)	전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일	
③	방학동 718-14	호아 팰리스	제2층 제201호	74.77	331,000,000	2025.02.28	담보
		사무소		100.1686	4,426,909	2015.03.04	

라. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사 부동산	전유면적당 @4,000,000원/㎡ 내외로 형성되어 있음. (층, 면적, 향 등에 따라 달라질 수 있음.)

마. 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : ㈜인포케어)

물건용도	서울 도봉구		기간	비고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)		
상가/ 사무실	51.2	50.0	최근 1년	-

바. 비교사례의 선정

상기 참고가격자료를 종합적으로 고려하여 대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 **거래사례(#1)**를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정의견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 부동산 임대동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '자본수익률'을 활용하여 산정함.

가. 자본수익률 : 집합상가 (서울 기타)

(출처 : 한국부동산원)

	시점		시점수정치의 산출
한국부동산원 부동산통계시스템	기준시점	2026.04.10	(1+0.0056*55/91)*(1+0.0064)*(1+0.006)*(1+0.0058)*(1+0.0063)*(1+0.0071)*(1+0.0089)*(1+0.0089*100/92) ≒ 1.05482
	거래시점	2024.05.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인

가치형성요인		
항 목	비교 항목	세부 항목
단지 외부 요인	주요시설의 접근성, 교통의 편의성, 업무환경 등	도심과의 접근성, 공공시설(관공서 등)과의 거리 및 편의성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 계통, 접면), 공원, 녹지 등과의 접근성, 동종 업계의 밀집성, 상호 보완적 업무환경, 근무지원 환경(편의시설, 지원시설 등)의 수준
단지 내부 요인	건물의 규모, 건물의 구조 및 설비, 건물의 노후도 및 관리상태, 주차의 편리성, 공용시설 등의 편의성, 공실률 및 입점업체 구성	건물의 전체 층수(지상층수, 지하층수), 총 호수 등, 경과연수에 따른 노후도 등, 건물의 구조 및 재질 등, 승강기의 유무 및 대수, 냉난방설비 등 각종 설비의 상태 및 관리 정도, 지상·지하 주차시설의 규모 및 상태, 전용 주차공간의 유무, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 공용시설(회의실 등)의 상태, 내부 지원시설의 상태, 커뮤니티 환경 제공, 건물 전체 공실률, 업무용도의 비율, 입점업체의 인지도·선호도 및 규모 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용, 전유면적 및 대지사용권, 내부 설계 및 설비	주출입구와의 접근성, 승강기 및 계단의 접근성, 향별 효용, 조망, 소음의 영향 정도 등, 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기, 평면구조, 호별 전면 폭 길이, 창문의 유무 및 위치, 부속공간(테라스, 발코니, 창고 등)의 유무
기타 요인	행정적규제	행정적 규제
	기타 가치에 영향을 미치는 요인	

나. 가치형성요인 비교치

구 분	단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
가	1.00	0.96	1.06	1.00	1.018
결정의견					

기호(가)

본건은 비교사례(#1)와 비교시, 단지 내부요인(경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세하고 호별요인(전유부분의 면적 크기 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산식

비준가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

나. 산출가액

구 분	비교사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	3,703,704	1.00	1.05482	1.018	3,977,062	3,980,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분		전유면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액 (원/호)	비 고
기호	호수				
가	제2층 제202호	42.88	3,980,000	171,000,000	-
합 계				171,000,000	

본건 적용단가는 유효숫자 넷째자리에서 반올림 하였음.

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 평가사례 및 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때 그 합리성이 인정되므로, 거래사례비교법에 의한 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

구 분	층/호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	제2층 제202호	42.88	21.2557	171,000,000	-
감정평가액 합계				171,000,000	-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	서울특별시 도봉구 방학동 [도로명주소] 서울특별시 도봉구 마들로18길 31	724-39 리안리버빌	공동주택 (도시형 생활주택 (단지형 다세대) 및 근린 생활시설)	철근콘크리트 구조 평슬라브지붕 6층				
				1층	16			
				1층 (연면적제외)	15.27			
				2층	107.86			
				3층	94.81			
				4층	94.81			
				5층	94.81			
				6층	94.81			
				옥탑1층 (연면적제외)	12.32			
1	동소	724-39	대	준공업지역	201.8			
가				(내) 철근콘크리트 구조 제2층 제202호	42.88	42.88	171,000,000	비준가액 (공용면적: 10.12㎡ 포함)
				1. 소유권 ------ 대지권	21.2557 ------- 201.8	21.2557		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	85,500,000	
						건 물	85,500,000	
	합 계						₩171,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

(주)써브감정평가법인

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
2. 교 통 상 황
3. 건물의구조
4. 이 용 상 태
5. 위생,냉난방설비 및 기타설비
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 도봉구 방학동 소재 '창동중학교' 남서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 다세대주택, 근린생활시설, 학교 등으로 이루어진 지역으로서 위치, 환경, 접근정도 등으로 보아 제반 주위환경은 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상6층 건물 내 2층 202호로서,
(사용승인: 2017.10.25)
외벽 : 대리석 붙임 마감 등,
창호 : 하이샷시 마감 등임.

4. 이 용 상 태

기호(가): 공부상 사무소로 등재되어 있으나, 탐문조사 결과 현황 '주거용'으로 사용중인 것으로 조사된 바, 공매 진행 시 참고 바람.

5. 위생,냉난방설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등을 갖추고 있는 것으로 탐문조사됨.

6. 공부와의 차이

없 음.

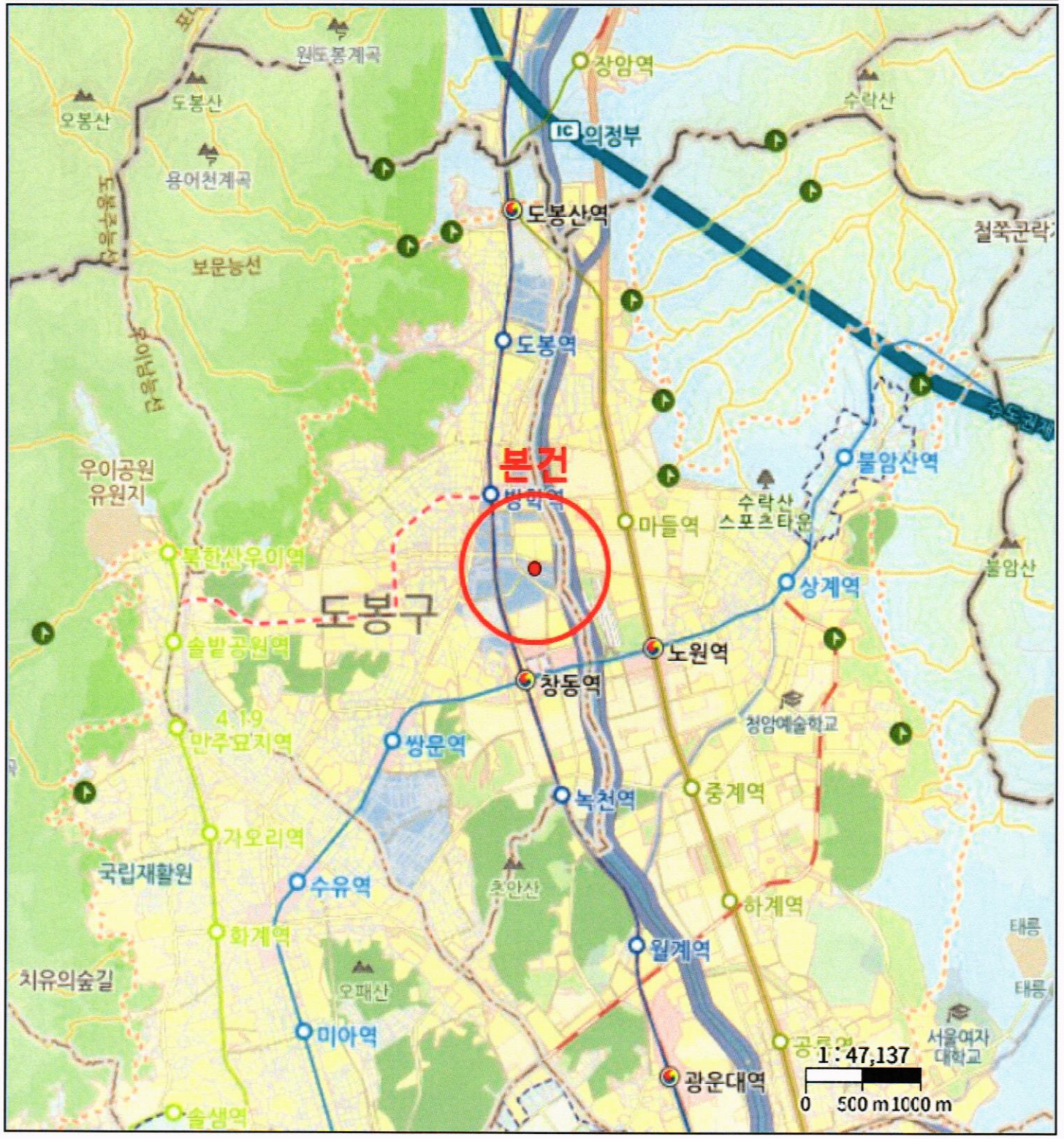
7. 임대관계 및 기타

임대 '미상'임.

SIM26-0408-002

광 역 위 치 도

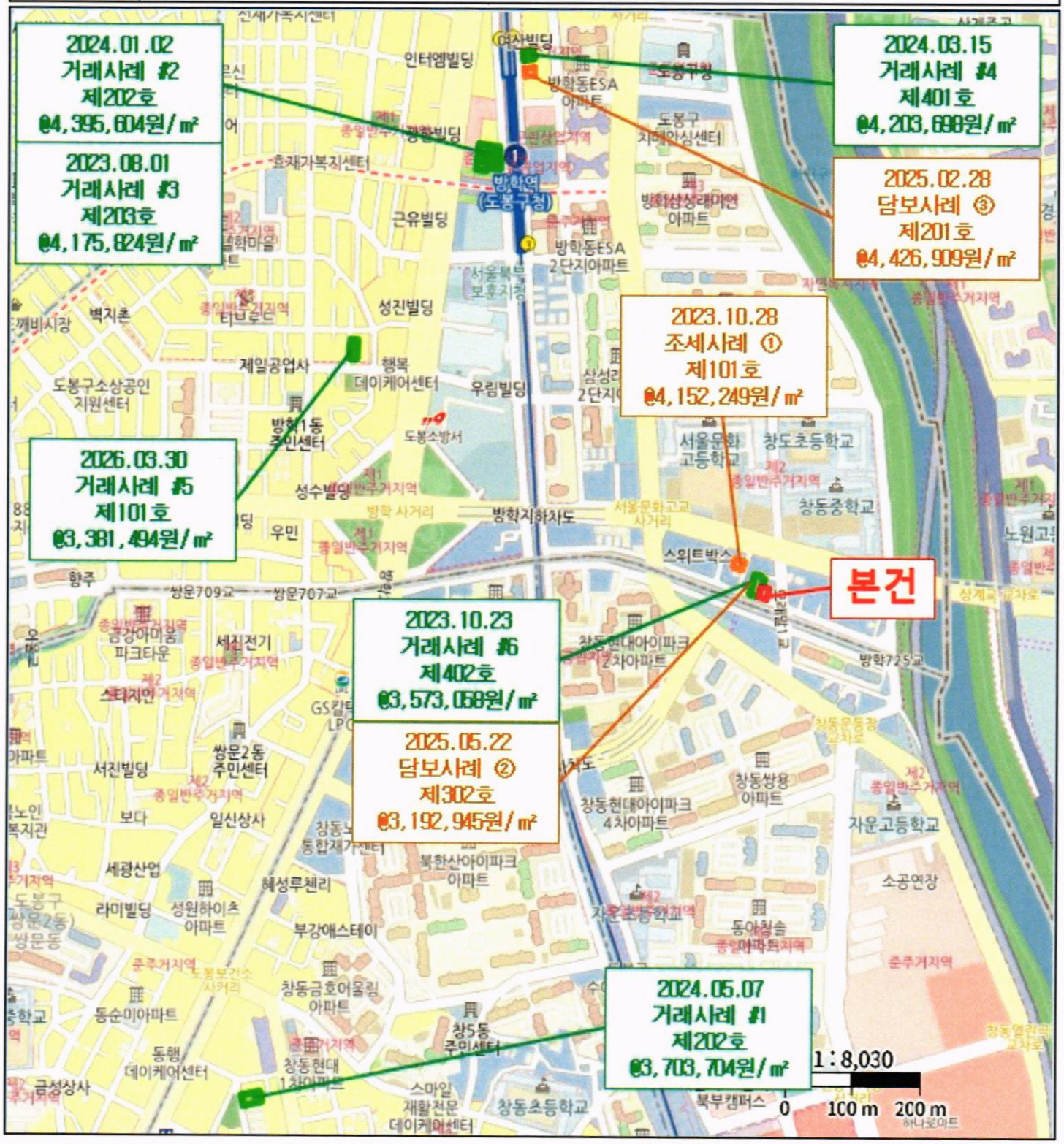
소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 724-39 리안리버빌 제2층 제202호



SAMPLE

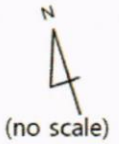
상 세 위 치 도

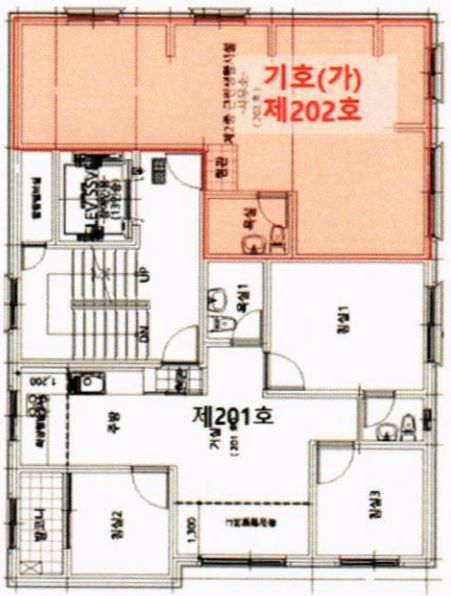
소 재 지	서울특별시 도봉구 방학동 724-39 리안리버빌 제2층 제202호



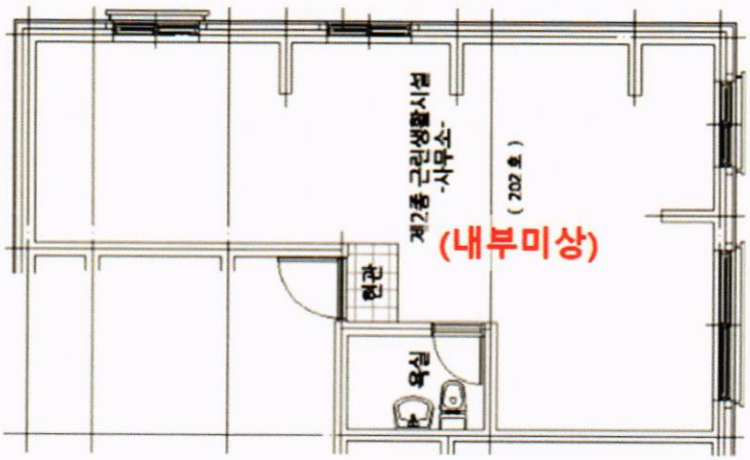
건 물 개 황 도

축척 (No Scale)





< 제2층 >



< 제202호>

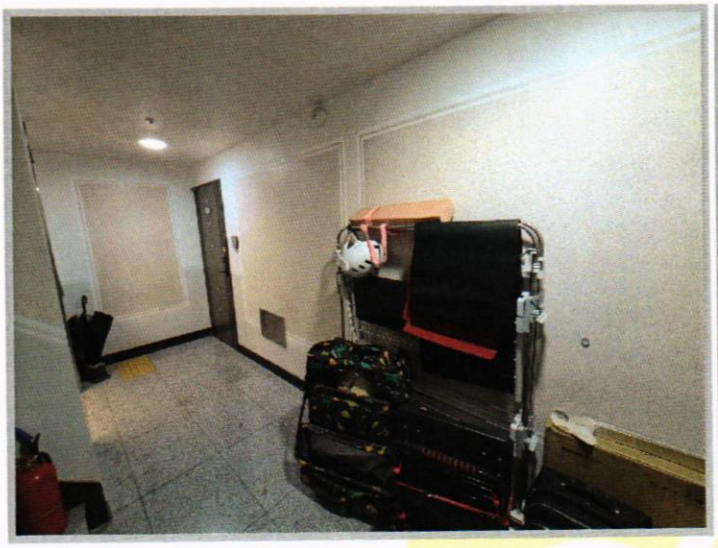
[호별배치도 및 내부구조도]

사 진 용 지

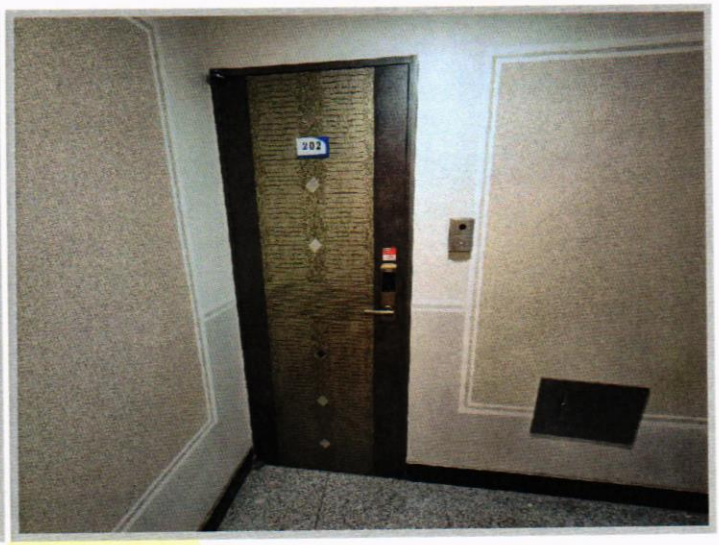


[본건 소재 건물 전경]

사 진 용 지



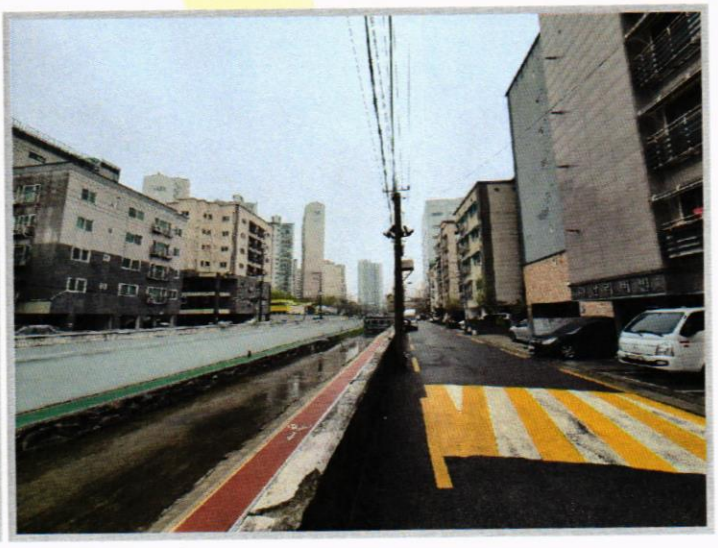
[2층 복도]



[제202호 현관문]



[본건 주변전경]



[본건 주변전경]