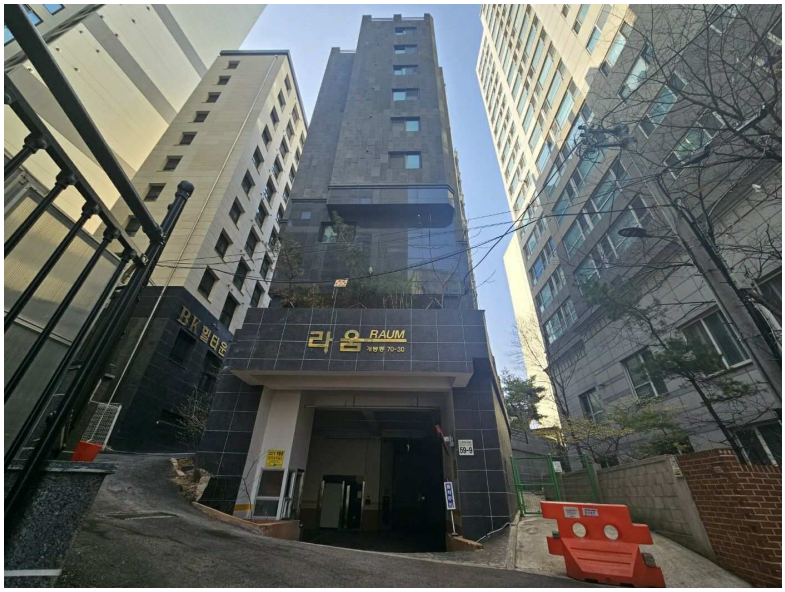
감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 박현숙 소유물건(2025타경9278)

의 뢰 인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호 : JDS250331-2-001



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)감정평가법인 정도

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	삼억삼천이백만원정(₩332,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박현숙 (2025타경9278)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.07

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	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	332,000,000 백
	합 계					₩332,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
장 건 상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 구로구 오류동 소재 지하철1호선 **“오류동역” 북동측 인근**(개봉동 70-30외 1필지)에 위치한 오피스텔 **‘라움’ 제4층 제401호**로서, **법원경매**(서울남부지방법원 제출용) **목적** 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 04월 04일을 기준시점**으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 04월 03일 ~ 2025년 04월 04일)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 **『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』**, **『감정평가에 관한 규칙』**, **『감정평가 실무기준』** 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 **『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』**에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, **『감정평가에 관한 규칙』** 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기타 참고 사항

1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매진행 시 참조하시기 바람.

3) 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인을 하지 못하였고, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 도시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.

4) 대상물건의 등기사항전부증명서상 주택임차권등기(임차보증금 312,000,000원, 2023.07.04.)가 되어 있으니 참조하시기 바람.

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

구 분	내 용
명 칭	라움
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 70-30외 1필지 (도로명주소: 서울특별시 구로구 고척로18길 59-9(개봉동))
용 도 지 역	일반상업지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지하 2층 지상 8층
사용승인일자	2019년 08월 30일
주 용 도	업무시설(오피스텔-준주택) 및 근린생활시설
기 타 설 비	위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기, 주차설비 등

2. 대상 부동산의 현황

일련번호	층	호	용 도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	비고
1	4	401	업무시설 (오피스텔)	56.45	25.12	81.57	16.71	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

가. 유사부동산의 거래사례(서울특별시 구로구)

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	개봉동 70-30외	라움	3/ 30*	38.85	12.64	245,000,000	6,306,306	2020.06.29
								2019.08.30
#2	오류동 6-109외1	프라임 캐슬	5/ 50*	40.63	9.38	217,000,000	5,340,881	2024.06.19
								2019.07.02
#3	오류동 9-231	삼전 솔하임	17/ 170*	48.08	8.84	300,000,000	6,239,470	2023.11.25
								2020.12.07
#4	오류동 9-231	삼전 솔하임	15/ 151*	40.09	7.73	239,000,000	5,962,330	2023.12.20
								2020.12.07

※ 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#5	오류동 9-231	삼전 솔하임	14/ 140*	48.08	8.84	300,000,000	6,239,470	2024.06.20
								2020.12.07
#6	오류동 9-231	삼전 솔하임	13/ 130*	48.08	8.84	300,000,000	6,239,470	2024.07.26
								2020.12.07

나. 비교거래사례의 선정

상기에서 제시한 바와 같이 지리적으로 가까운 인근지역 오피스텔 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 **거래사례 #6**을 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정 보정치 = 1.000)

4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 부동산가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '오피스텔가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 서울 강남지역-서남권'를 활용하여 산정함.

구 분	적 용 년 월	가격지수	비 고
기준시점 (2025.04.04)	2025년 02월	99.91	A
사례 거래시점 (2024.07.26)	2024년 06월	99.63	B
시점 수정치		1.00281	A/B

※ 기준시점 : 2025.04.04, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함

5. 지역요인비교

대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	0.97	본건은 거래사례에 비하여 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.97	본건은 거래사례에 비하여 전유부분의 면적 및 층별효용 등에서 다소 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함.
비교치 누계		0.941	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

가. 감정평가 단가결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,239,470	1.000	1.00281	1.000	0.941	5,887,840	5,890,000

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제4층 제401호	56.45	5,890,000	332,490,500	332,000,000	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

8. 가격자료 및 합리성 검토

가. 유사부동산의 평가전례(서울특별시 구로구)

[출처 : 감정평가정보센터]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	개봉동 70-30외	라움	8/ 80*	57.57	담보	324,000,000	5,627,931	2022.09.23
								2019.08.30
ㄴ	개봉동 70-30외	라움	4/ 40*	43.98	법원 경매	256,000,000	5,820,828	2023.11.30
								2019.08.30
ㄷ	개봉동 70-30외	라움	3/ 30*	43.98	법원 경매	272,000,000	6,184,629	2024.02.08
								2019.08.30
ㄹ	개봉동 70-30외	라움	7/ 70*	57.57	법원 경매	346,000,000	6,010,075	2024.12.17
								2019.08.30
ㅁ	개봉동 70-30외	라움	5/ 50*	56.45	법원 경매	319,000,000	5,651,019	2024.12.28
								2019.08.30
ㅂ	오류동 6-109외	프라임캐슬	5/ 50*	54.41	법원 경매	326,000,000	5,991,546	2024.06.24
								2019.07.02

나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
본건 유사 오피스텔	대상물건과 유사한 전유면적 약 56.45㎡ 기준으로 대상과 인접한 유사 오피스텔의 가격수준은 전유면적당 약 5,500,000원/㎡ ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준으로 파악됨. 다만 사용승인일, 대중교통의 편의성, 전유부분의 면적, 접면도로 너비, 전면도로 상태, 향, 층 등에 따라 차이가 있으며, 최근 부동산 시장 호황 국면이 둔화됨에 따라 수요 감소로 매도호가와 실거래가 사이에 격차가 있는 등 가격시세 변동성이 있음으로 유의하시기 바람

다. 경매통계자료

[출처 : 대법원 법원경매정보]

소재지	통계기간	물건구분	매각율(%)	매각가율(%)
서울특별시 구로구	최근1년	연립 · 다세대	27.2	81.8
		아파트	38.8	84
		오피스텔	28.6	87.4

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지권면적(㎡)	결정가격(원)
1	제4층 제401호	56.45	25.12	81.57	16.71	332,000,000
합 계						332,000,000

2. 감정평가액 결정 의견

본건은 오피스텔로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 평가사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 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 구로구 개봉동 [도로명주소] 서울특별시 구로구 고척로18길 59-9	70-30 70-31 라움	업무시설 (오피스텔-준주택) 및 근린생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층				
				지2층	61.66			
				지1층	261.59			
				1층	18.93			
				2층	204.14			
				3층 ~ 8층 각	231.18			
				옥탑1층	23.4			
				(연면적제외)				
	(1) 동소	70-30	대	일반상업지역	251			
	(2) 동소	70-31	대	일반상업지역	175			
				(내)				
1				철근콘크리트구조				
				제4층 제401호	56.45	56.45	332,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1) (2) 소유권	16.71			
				-------	396x-----	16.71		
				대지권	396			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**146,080,000**	
						건 물 :	**185,920,000**	
	합 계						**₩332,000,000.-**	
			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 구로구 오류동 소재 지하철1호선 "오류동역" 북동측 인근(개봉동 70-30외 1필지)에 위치하며, 주변은 오피스텔, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장과 지하철1호선 오류동역이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지하 2층 지상 8층 건물(사용승인 2019년 08월 30일)내 제4층 제401호로서
외벽 : 석재붙임 등 마감
창호 : 샷시창호 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기, 주차설비 등.

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

2필지 일단지의 부정형 완경사지로 공부상 "업무시설(오피스텔-준주택) 및 근린생활시설" 건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 로폭 약4미터 상당의 도로에 접하고, 남동측으로 로폭 약 6미터 상당의 도로를 통하여 경인로와 연결됨.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

개봉동 70-30, 70-31
도시지역, 일반상업지역
가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 장애물제한표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

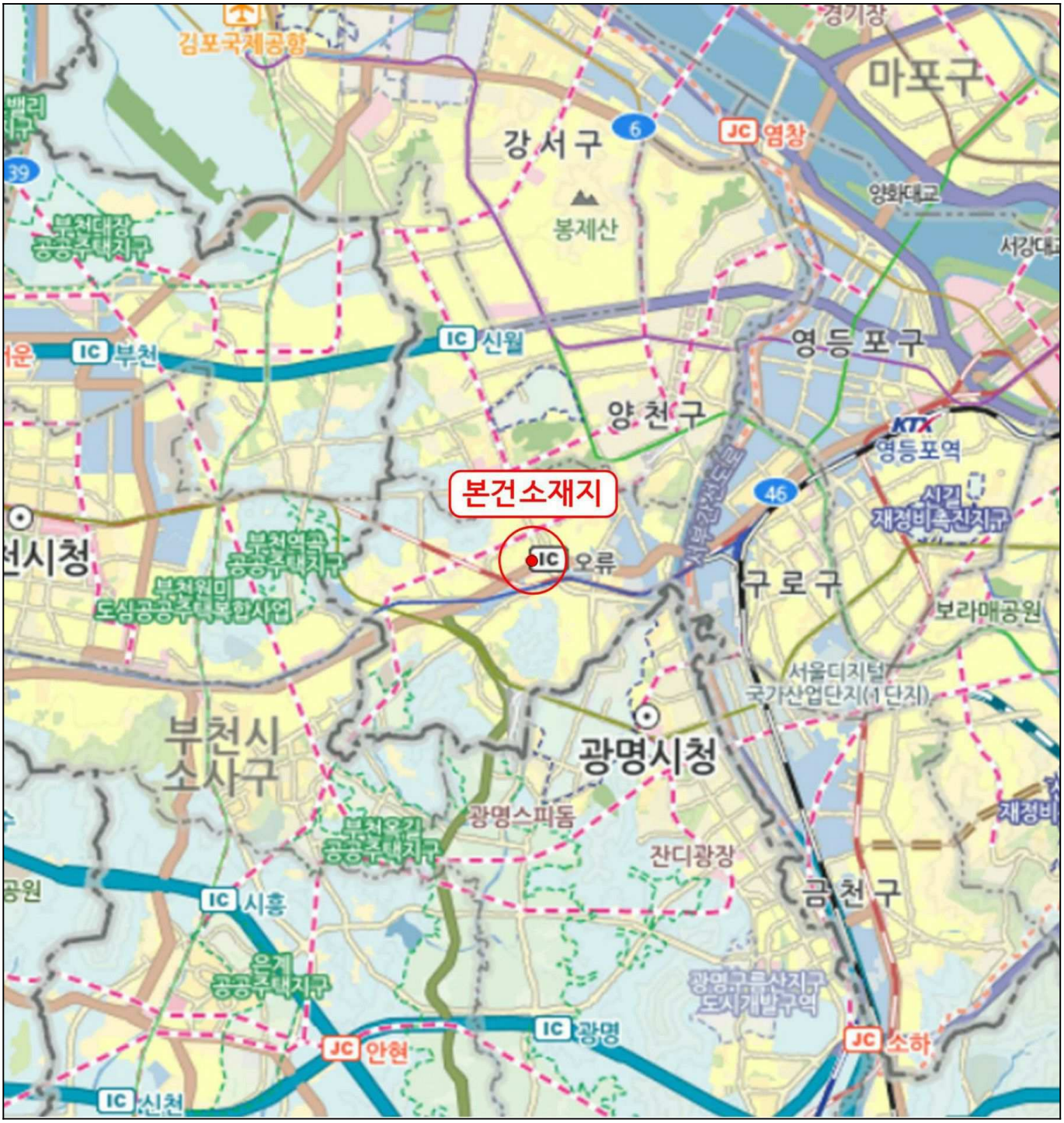
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

대상물건의 등기사항전부증명서상 주택임차권등기(임차보증금 312,000,000원, 2023.07.04.)가 되어 있으니 참조하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호



상 세 위 치 도

소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호

호 별 배 치 도

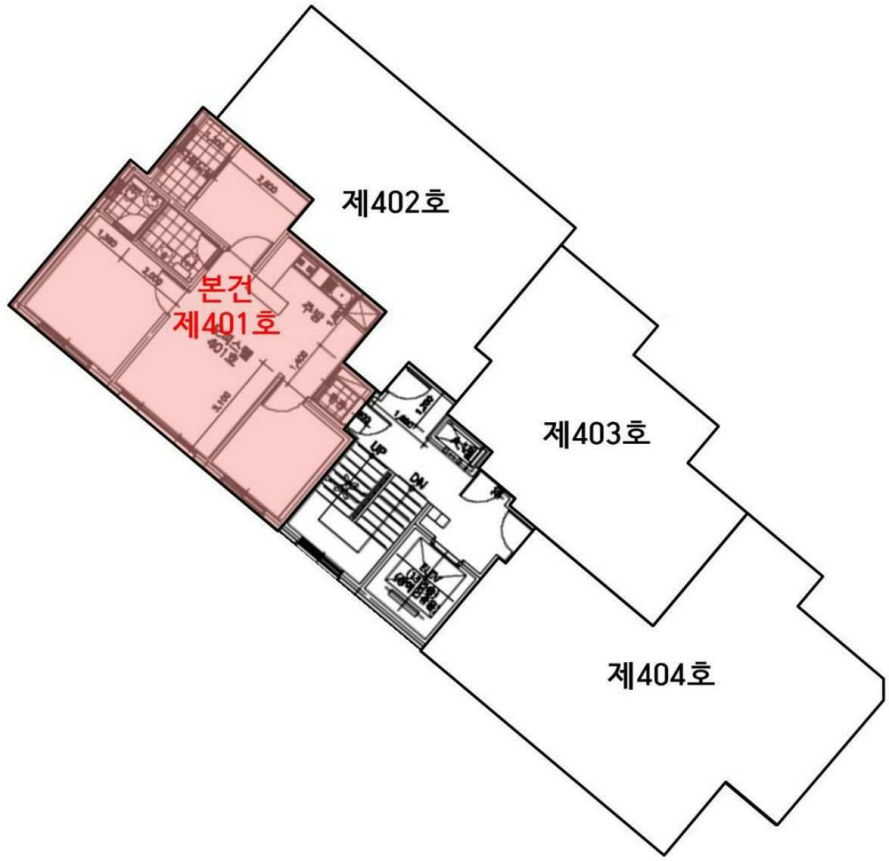
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호

N

S = No Sclae

S

〈 호 별 배 치 도 〉



본건 : 서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호

내 부 구 조 도

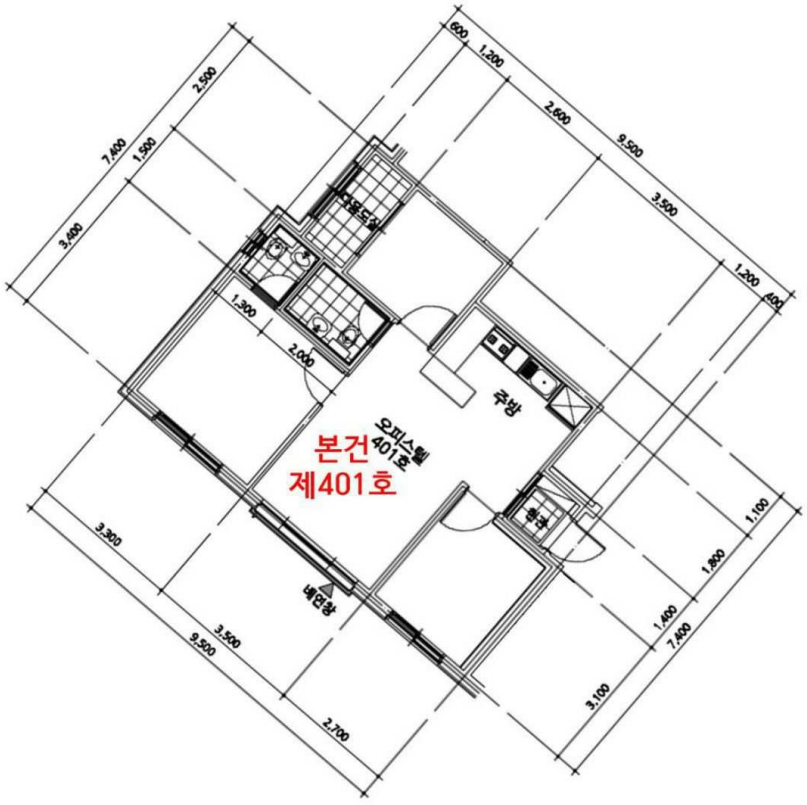
소 재 지	서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호

N

S = No Sclae

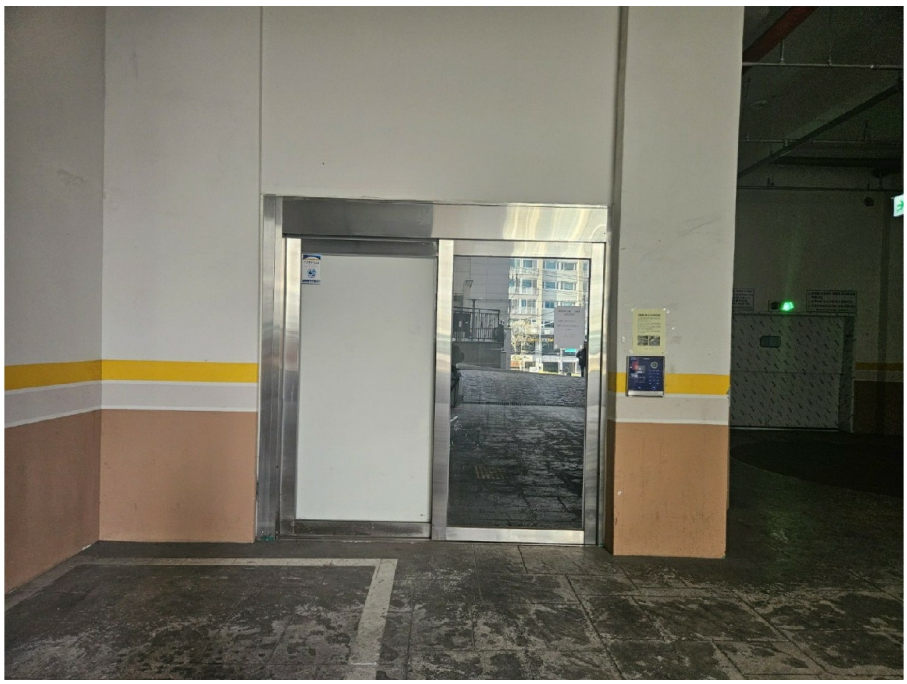
S

〈 내 부 구 조 도 〉



본건 : 서울특별시 구로구 개봉동 70-30 외 1필지 라움 제4층 제401호

라움
RAUM



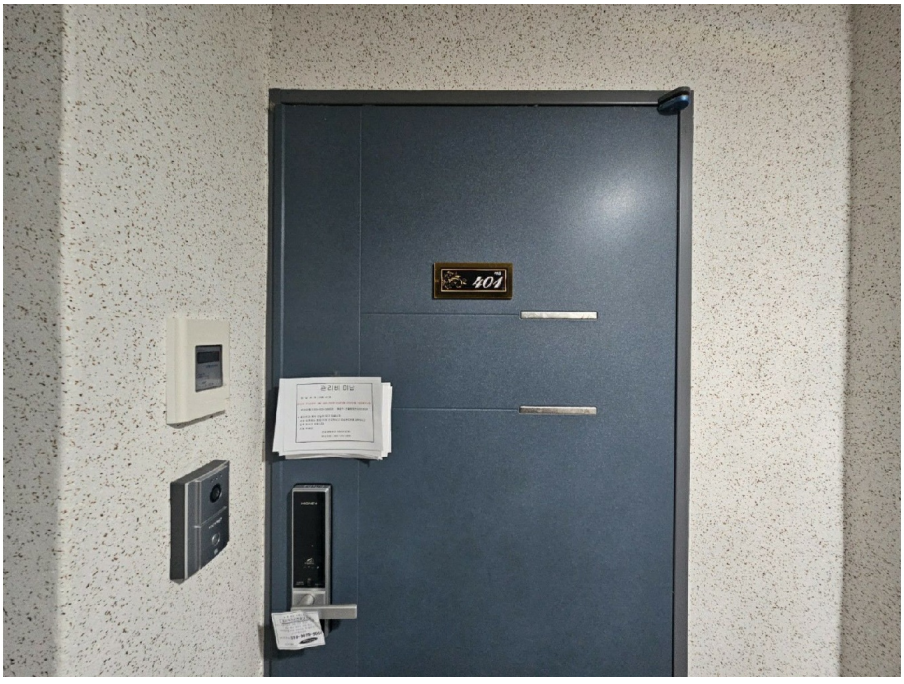
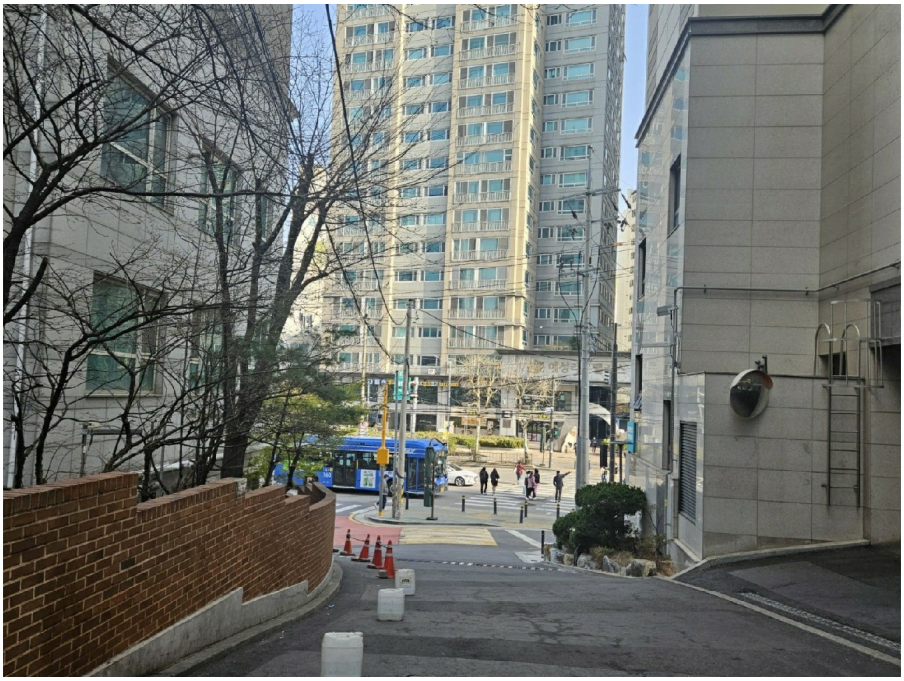
1

1

1

1

4



401