

감정평가서

건명	박승준 소유물건(2025타경 102584) 서울시 관악구 신림동 1568-5 소재
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정서번호	삼우250407C102584

오피스텔 감정평가표

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

감 정 평 가 사
안 흥 삼

안 흥 삼



(인)

감정평가액	삼익사백만원정 (₩304,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울중앙지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박승준 (2025타경102584)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 건축물대장	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.09	2025.04.07 ~ 2025.04.09	2025.04.10		
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
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호		304,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩304,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울 관악구 신림동 1568-5(도로명주소:관악구 난곡로 298(신림동))에 소재하는 오피스텔 "더위일관악파크뷰" 4층 410호(전유면적:19.97㎡,대지권 면적:4.7189㎡)로서 서울중앙지방법원 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가조건

본건은 별도의 감정평가조건은 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.04.09일로 함.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

--

평 가 의 견

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 관악구 신림동 1568-5				
도로명주소	서울특별시 관악구 난곡로 298 (신림동)				
건물명, 층, 호수	오피스텔 "더위일관악파크뷰" 4층 410호				
용도	오피스텔	사용승인일	2021.12.13		
면적	전유 (㎡)	공용 (㎡)	분양 (㎡)	대지권 (㎡)	전용률 (%)
	19.97	12.17	32.14	4.7189	62.1

<주> 본건 4층 410호는 복층구조임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<자료: 국토교통부>

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점 / 사용승인일
가	신림동 1568-5	더위일관악					2022.04.12
		파크뷰 오피스텔	5층/ 501호	18.86	4.46	265,000	2021.12.13
나	신림동 1568-5	더위일관악					2022.03.26
		파크뷰 오피스텔	4층/ 403호	19.97	4.72	282,000	2021.12.13

평 가 의 견

(2) 거래사례의 선정

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

4. 사정보정

선정한 거래사례가 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표한 "오피스 가격 변동율" 자료중에서 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울지역자본수익율"을 활용하여 시점수정함.

(시점수정치 산출)

오피스

지역 : 서울 (22.04.12~25.04.09)

2022년 02분기 : 0.98

2022년 03분기 : 1.09

2022년 04분기 : 0.05

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 이후 : 0.89 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0098*80/91)*(1+0.0109)*(1+0.0005)*(1+0.0014)*(1+0.001)*(1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)*(1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0089*99/92) \approx 1.08366$$

평 가 의 견

6. 가치형성요인비교

	구분	격차율		비고
	조건	세항목	사례	
외부요인	가로조건			
	접근조건			
	환경조건	1.00	1.00	동일건물내에 소재하며 제조조건이 유사함.
	획지조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태 등			
	노후도	1.00	1.00	사례대비 대등함.
	전용률			
	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

평 가 의 견

7. 비준가격

거래사례 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
265,000	1.00	1.08366	1.00	19.97 /18.86	≒ 304,000,000

III. 참고가격

1. 인근 부동산 시세(탐문조사)

인근에 소재하는 동형 및 유사형(본건물 지상층 호 기준)수준은 ㎡당 ₩15,200,000 내외 수준임.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	가격시점 사용승인일
신림동	더위일관악 파크뷰	4층/ 408호	17.3	4.09	경매	234,000	2025.03.05
1568-5	오피스텔						2021.12.13
신림동	더위일관악 파크뷰	3층/ 303호	19.97	4.72	경매	270,000	2025.01.14
1568-5	오피스텔						2021.12.13

평 가 의 견

3. 서울지역 오피스텔 매각가율 통계 분석

[출처 : 대법원: 서울중앙지방법원]

지역통계	기간	매각가율(%)
1년간 평균	2024.04.01 ~ 2025.03.31	84
1개월 평균	2025.04.01 ~ 2025.03.31	84.3

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

₩304,000,000

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 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호					
건 물 명	박승준 소유물건(2025타경102584)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 [도로명주소:서울특별시 관악구 난곡로 298(신림동)] 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 업무시설 및 오피스텔 지1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 옥탑층 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 서울특별시 관악구 신림동 1568-5 2. 동 소 1568-6					
				269.46		
				179.11		
				50.51		
				233.09		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				270.22		
				21.38		
				294.6		
				295		

평가명세표

소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호					
건 물 명	박승준 소유물건(2025타경102584)					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
1.	(내)				304,000,000	비준가액
	전유부분의 건물의 표시:					
	4층410호		19.97	19.97		
	철근콘크리트구조					
	1.2.소유권/대지권		4.7189			
		589.6x-----	4.7189			
		589.6				
				토지·건물	배분내역	
				토 지 :	152,000,000	
				건 물 :	152,000,000	
	합 계				₩304,000,000.-	
		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 신림동 소재 "신림고등학교" 북서측 인근에 위치함.
주위는 오피스텔, 아파트, 업무용빌딩, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역으로서
제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철 2호선(신대방역)
등이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상14층 건물내 4층 410호로서
외벽:석재붙임마감 등.
창호:샷시창호임.

(4) 이용상태

2021.12.13일자로 사용승인되고,
오피스텔로 이용중임.(내부구조도 참조)
4층 410호는 복층구조임.

(5) 설비내역

기본건적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재설비 등을 갖추고 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

본건 토지는 2필지 일단으로 인접토지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 업무시설 및 오피스텔의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지 서측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

<관악구 신림동 1568-5소재>
 도시지역, 일반상업지역,
 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))),
 도로(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 중점경관관리구역(주요산 주변)

<관악구 신림동 1568-6소재>
 도시지역, 일반상업지역,
 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))),
 도로(접합)
 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 중점경관관리구역(주요산 주변)

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) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

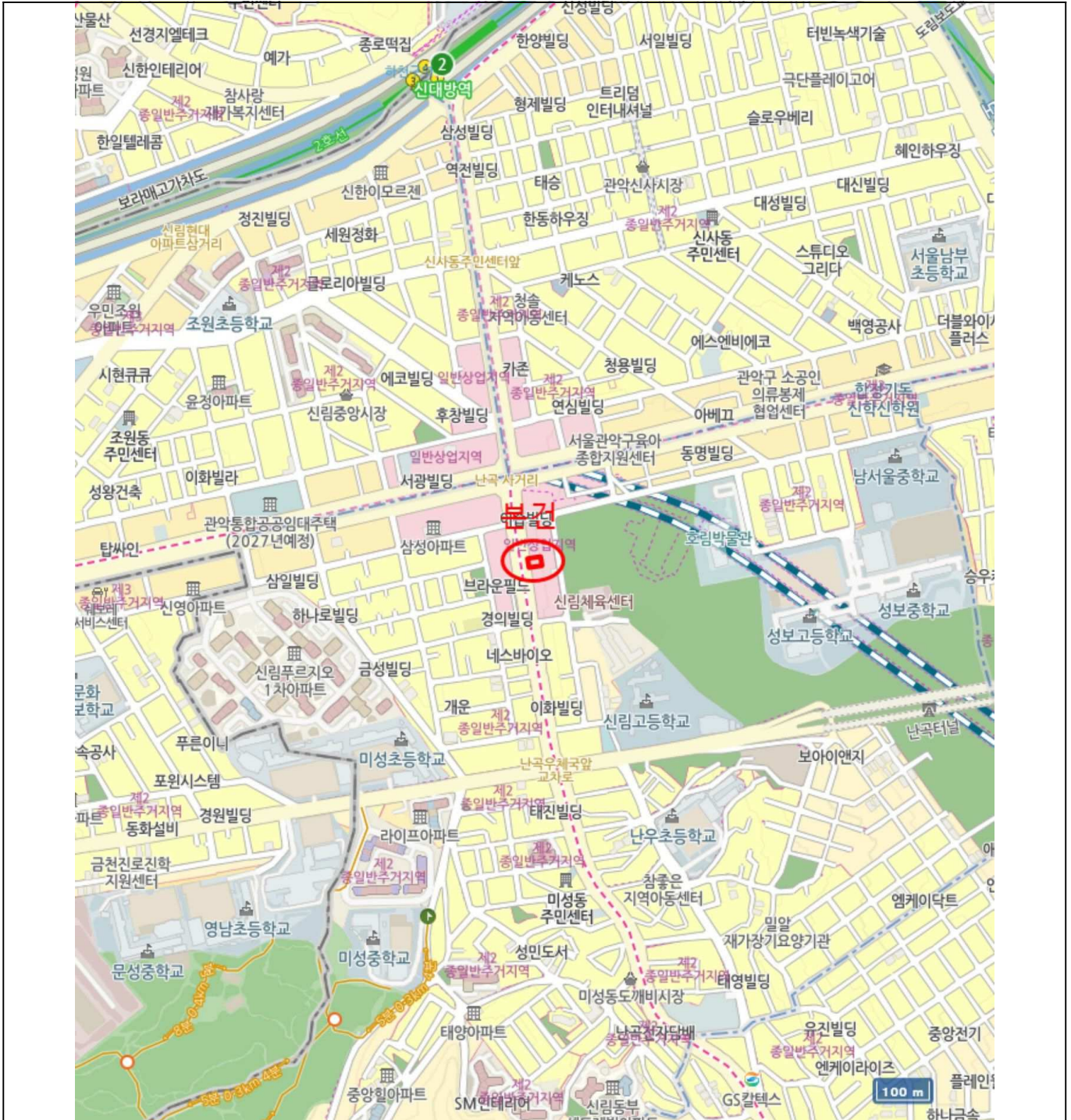
임대관계 미상임.

광역위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호

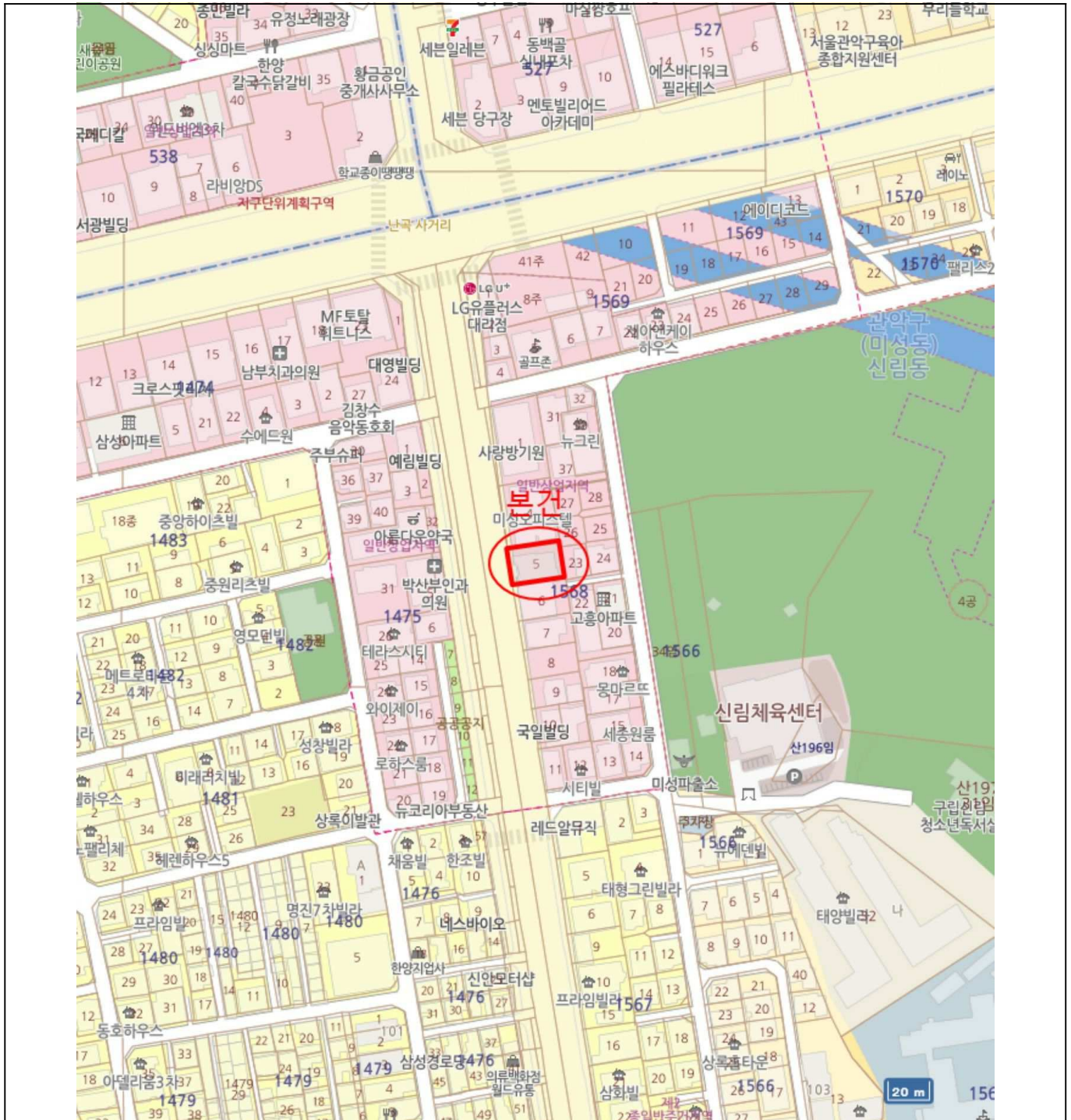


위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호



지 번 약 도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호



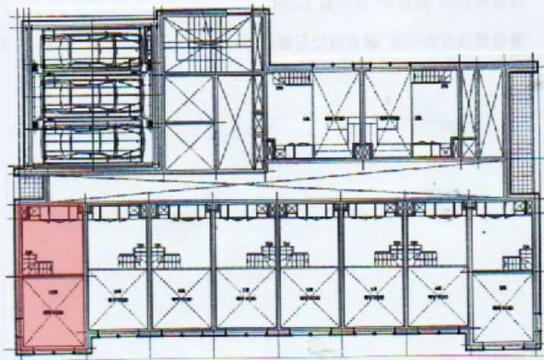
내부구조도



소재지

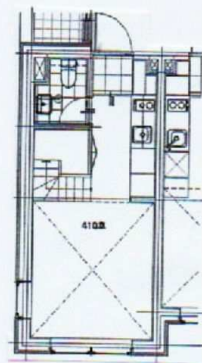
서울특별시 관악구 신림동 1568-5 더위일관악파크뷰 4층 410호

<더위일관악파크뷰 4층 호별배치도>

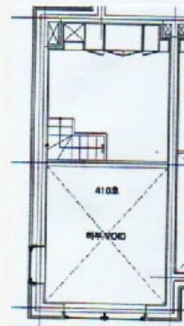


(본건:410호)

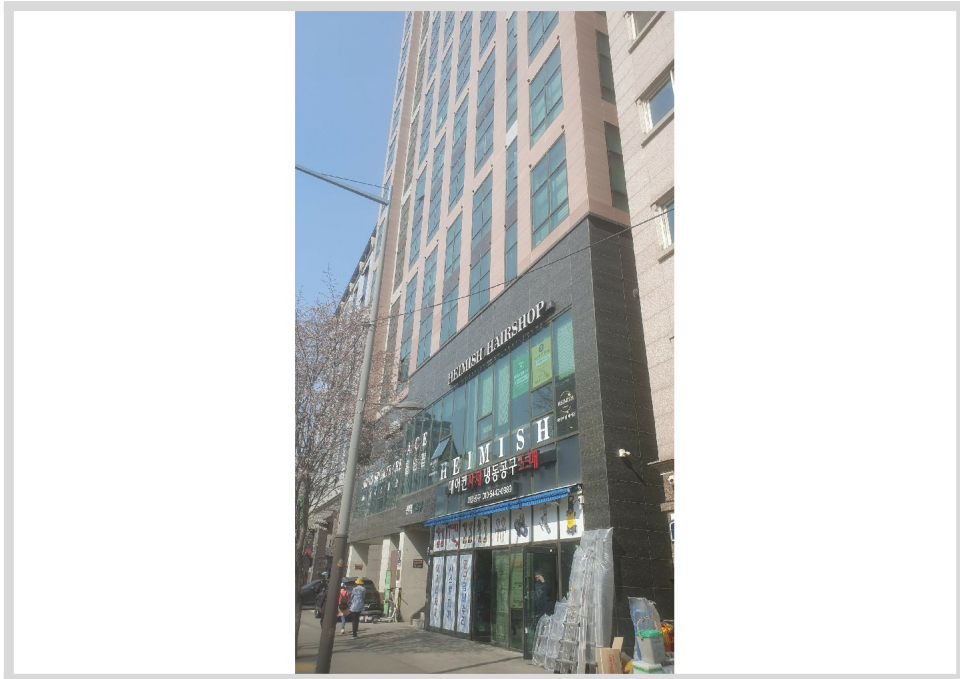
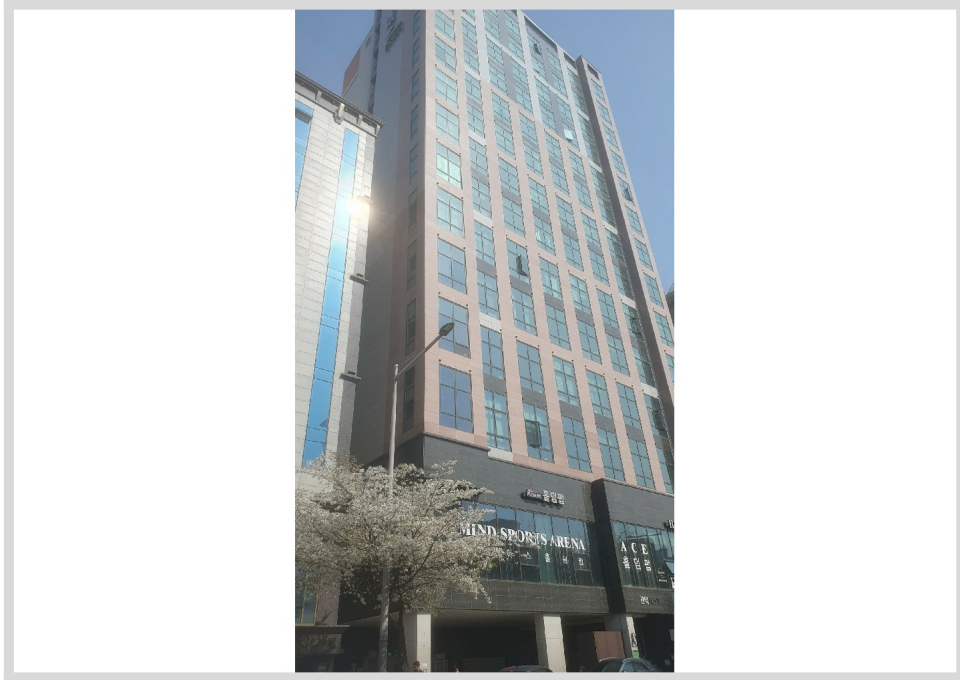
<410호 내부구조도>



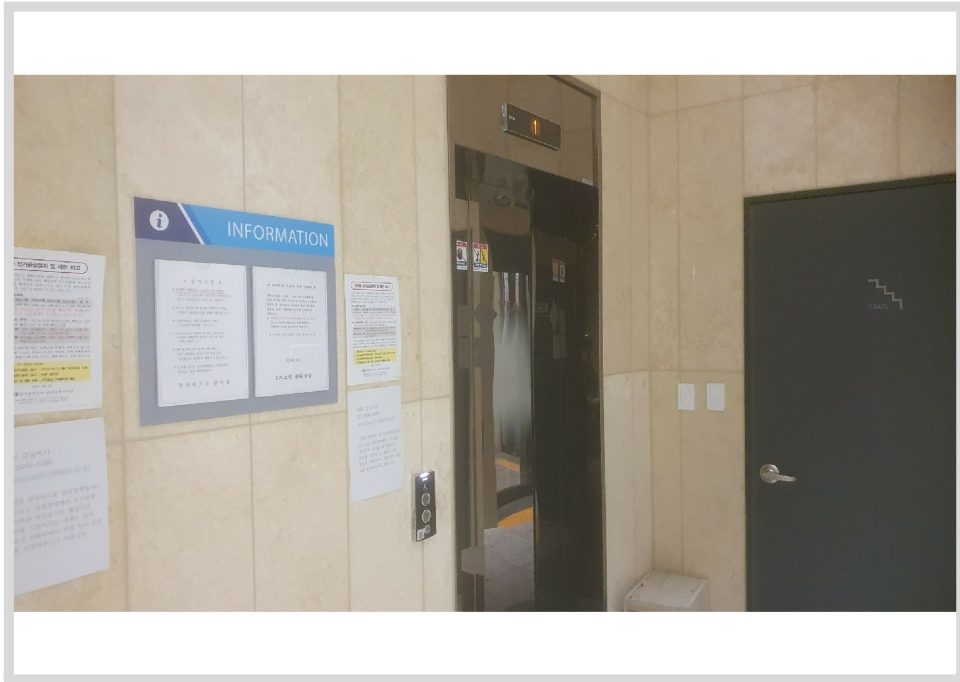
(410호 하부)



(410호 상부)







410



410



1

