감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박승준 소유물 (사건번호 : 2025타경102930)
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연
감정평가서 번호	대한 제250522-10-0008호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

서울특별시 송파구 충민로 10 가든파이브툴동 10층 10-S13호
TEL : (02)521-0077 FAX : (02)521-0078

250522-10-0008

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 하 승 범 (인)

㈜대한감정평가법인 대표이사 서 해 룡 (서명 또는 인)

감정평가액	이억구천만원정 (\ 290,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	서울중앙지방법원 경매1계	
소 유 자 (대상업체명)	박승준 (2025타경102930)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
		2025.06.04	2025.05.23 ~ 2025.06.04	2025.06.04

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	290,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				\ 290,000,000.-	

심사확인

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

심사자 감정평가사 박 기 창 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '신림고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 서울중앙지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
소 재 지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외 1필지 (서울특별시 관악구 난곡로 298)
건물명 및 층·호수	더위일관악파크뷰 제3층 제310호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2021.12.13
주 용 도	업무시설 및 오피스텔

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	-/3/310	19.97	12.17	32.14	62.13	4.7189	오피스텔

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 04일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 05월 23일부터 06월 04일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분(문패 위치) 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 대상물건은 내부 복층(다락)구조로 조사된바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

소재지· 건물명 동 / 층 / 호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고(자료출처)
신림동 1568-5 외 더위일관악파크뷰 -/3/310	19.97	2022.03.12	278,000,000	약 13,900,000	등기사항전부증명서
· 거래 당시 인근 유사 물건의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단됨					

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	신림동 1655-8 외	지벨리마인드2차 -/4/404	18.05	2024.10.17 2022.11.18	231,000,000	약 12,800,000	오피스텔
b	신림동 529-4 외	-/6/601	40.007	2024.10.10 2024.05.03	463,855,000	약 11,600,000	오피스텔

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 해당사항 없습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	신림동 1568-5 외	더위일 관악파크뷰 -/12/1210	19.97	법원 경매 (2025타경 102642)	2025.04.22 / 2021.12.13	290,000,000	약 14,500,000	오피스텔
ⓑ	신림동 1568-5 외	더위일 관악파크뷰 -/4/410	19.97	법원 경매 (2025타경 102584)	2025.04.09 / 2021.12.13	304,000,000	약 15,200,000	오피스텔

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
오피스텔	전유면적당 : 14,000,000원/㎡ ~ 14,500,000원/㎡ 내외 수준

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	서울/관악구 2024년 06월~2025년 05월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	153,679,325,240원	126,179,675,376원	82.1%	1,702건	378건	22.2%
오피스텔	852,500,000원	774,809,000원	90.9%	8건	4건	50%
오피스텔(주거)	14,717,000,000원	12,296,655,878원	83.6%	226건	35건	15.5%
토지	24,557,599,940원	12,917,728,888원	52.6%	69건	13건	18.8%
대지	20,344,492,000원	11,960,988,888원	58.8%	41건	10건	24.4%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상물건
b	신림동 529-4 외	-/6/601	40.007	2024.10.10 / 2024.05.03	463,855,000	약 11,600,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 오피스텔가격동향조사의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	b	매매가격지수 (서울 강남지역 서남권 (오피스텔))	2024년09월	2025년04월
			99.84	99.92

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	b	서울 강남지역 서남권 (오피스텔) 2024.10.10~2025.06.04	1.00080	1+((99.92-99.84)/99.84) ≒ 1.00080

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: b)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.25	전유부분의 면적 및 복층(다락)구조 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.250	

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	11,600,000	1.00	1.00080	1.250	14,511,600	19.97	289,796,652	290,000,000

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가목적 및 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	서울특별시 관악구 신림동 1568-5 외	더위일관악 파크뷰 -/3/310	19.97	4.7189	290,000,000	14,521,783
합 계		290,000,000				

250522-10-0008

구분건물 감정평가명세표

<기준시점:2025-06-04>

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	서울특별시 관악구 신림동 [도로명 주소] 서울특별시 관악구 난곡로 298	1568-5, 1568-6 더위일관악 파크뷰	업무시설 및 오피스텔	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
				지1층	269.46			
				1층	179.11			
				1층	50.51			
				2층	233.09			
				3층~14층 각	270.22			
				옥탑1층	21.38			
1	동 소	1568-5	대	일반상업지역	294.6			
2	동 소	1568-6	대	일반상업지역	295			
				(내)				
가				철근콘크리트구조				
				제3층 제310호	19.97	19.97	290,000,000	비준가액 (공용면적 12.17㎡포함)
				1,2. 소유권	4.7189			
				-----	-----	4.7189		
				대지권	589.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	116,000,000	
						건 물 :	174,000,000	
	합 계						₩290,000,000.-	
				이 하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **건물의 구조 및 이용상황**
4. **위생설비 및 기타설비**
5. **토지의 형상 및 이용상황**
6. **인접 도로상태**
7. **토지이용계획 등**
8. **임대관계 및 기타사항**

1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '신림고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주변은 단독 및 공동주택, 근린생활시설, 업무시설, 공공시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 양호합니다

2. 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통입니다.

3. 건물의 구조 및 이용상황

가. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상14층 건물 중 제3층 제310호로서,

- 외 벽 : 석재붙임 마감 등
- 창 호 : 샷시 창호 마감 등입니다.

나. 이용상태

기호(가) : 오피스텔로 이용 중입니다.

4. 위생설비 및 기타설비

위생 및 급·배수설비, 주차장설비, 승강기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

1. **위치 및 주위환경**
2. **교통상황**
3. **건물의 구조 및 이용상황**
4. **위생설비 및 기타설비**
5. **토지의 형상 및 이용상황**
6. **인접 도로상태**
7. **토지이용계획 등**
8. **임대관계 및 기타사항**

5. **토지의 형상 및 이용상황**

인접지 및 인접도로 대비 등고 평탄한 2필지 일단의 가장형 토지로서, 오피스텔 및 근린생활시설 등 건물 부지로 이용 중입니다.

6. **인접 도로상태**

본건 서측으로 25m 내외의 포장도로, 동측으로 3m 내외의 포장도로(막다른 도로)에 각각 접해 있습니다.

7. **토지이용계획 등**

기호(1) : 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).

기호(2) : 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).

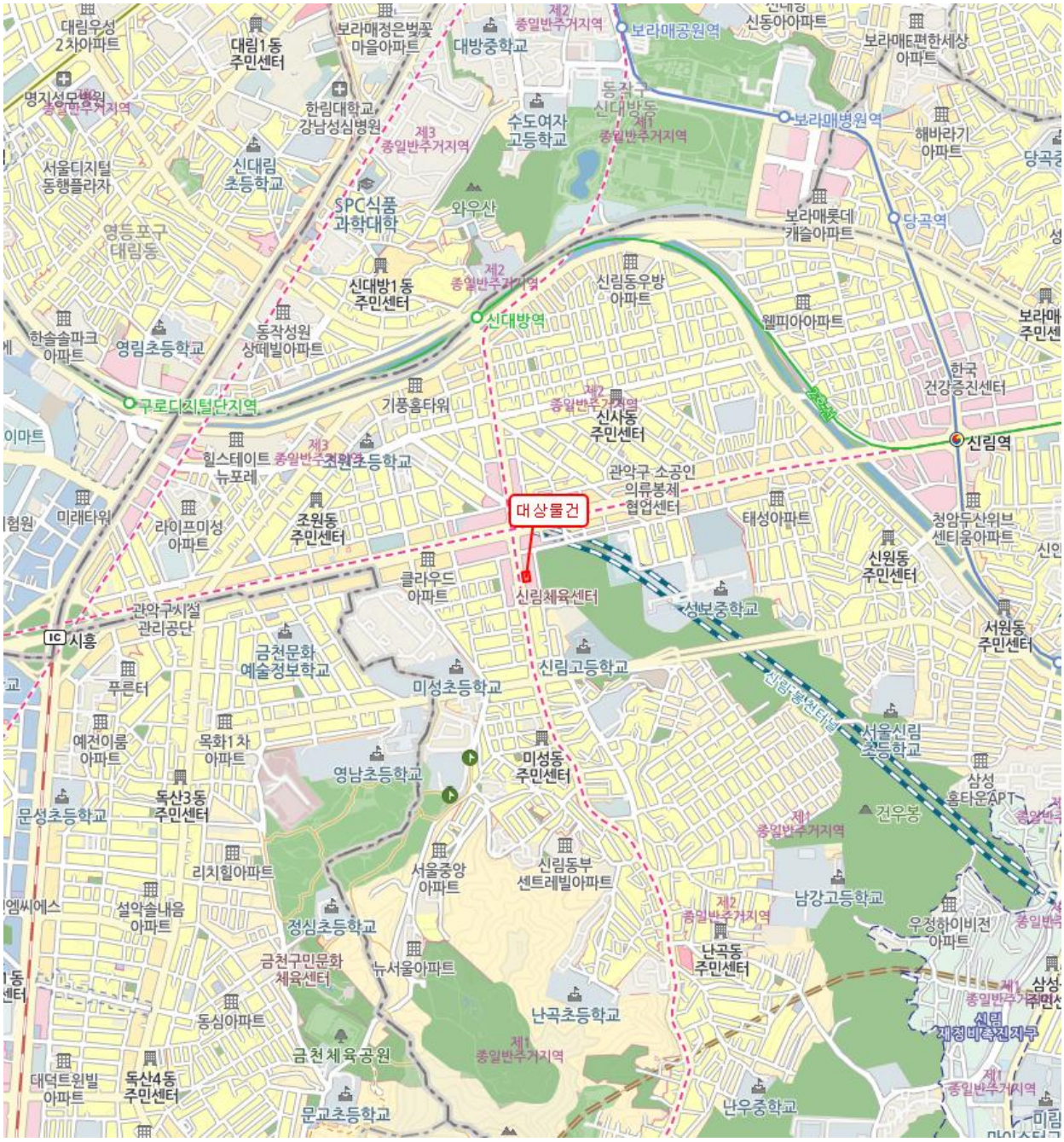
8. **임대관계 및 기타사항**

가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

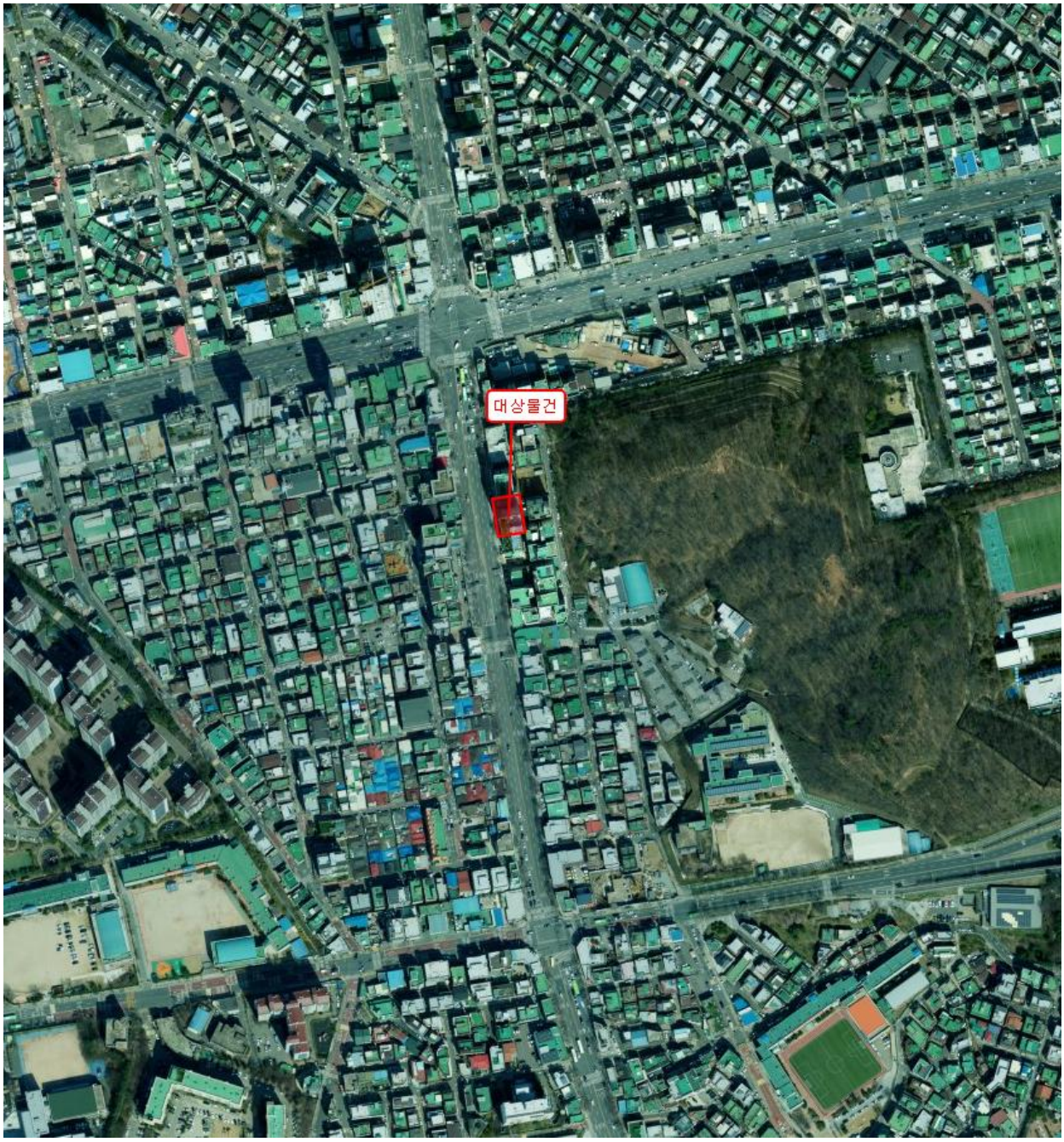
광역 위치도

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제3층 제310호



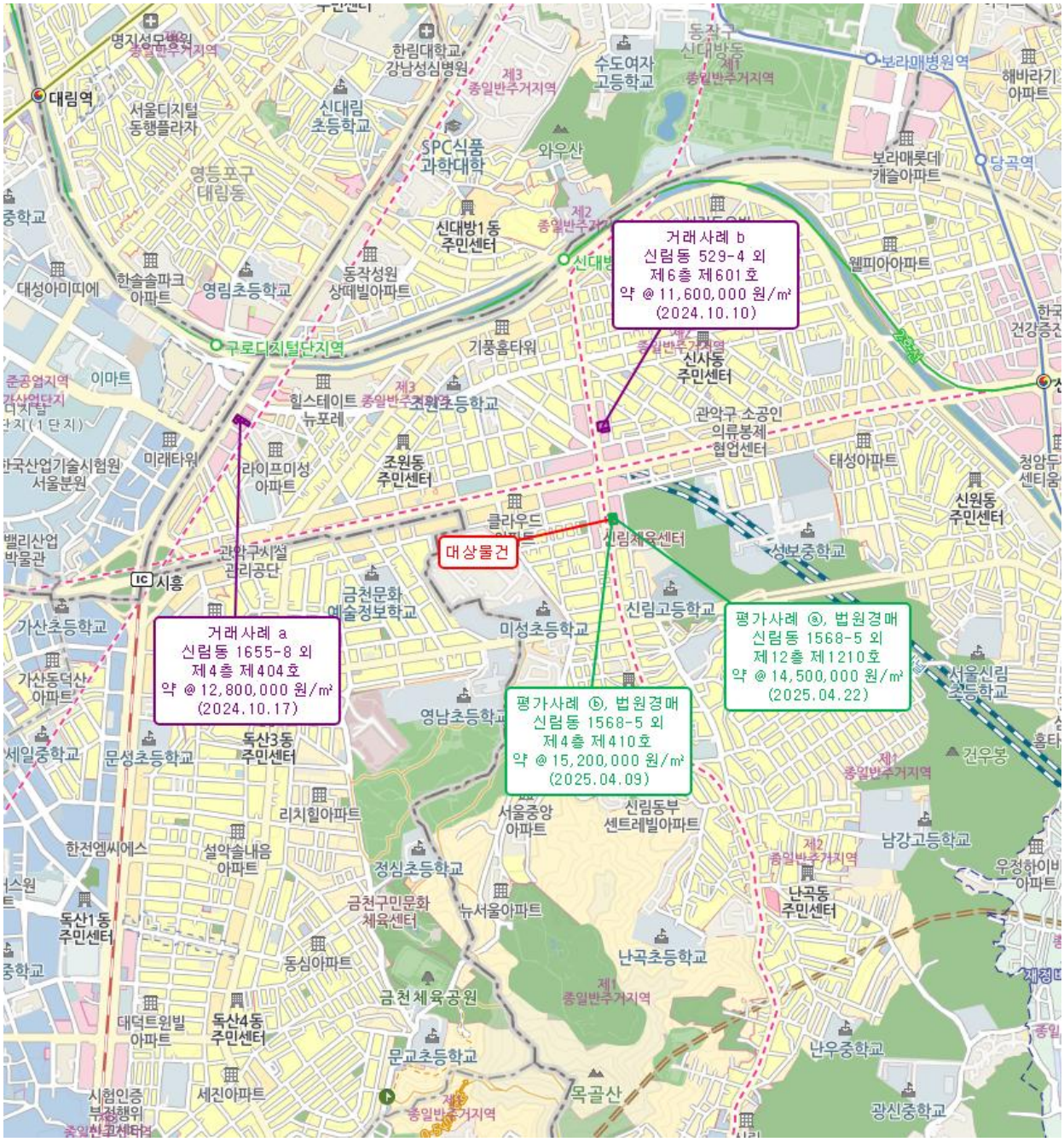
항공 위치도

소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제3층 제310호

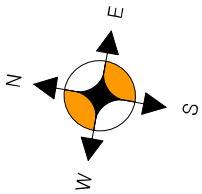


상세 위치도

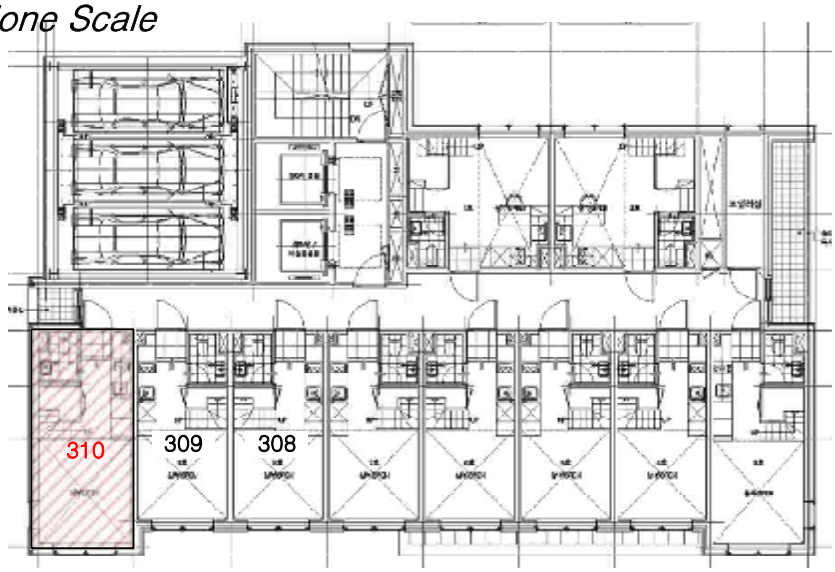
소재지	서울특별시 관악구 신림동 1568-5외 1필지 더위일관악파크뷰 제3층 제310호



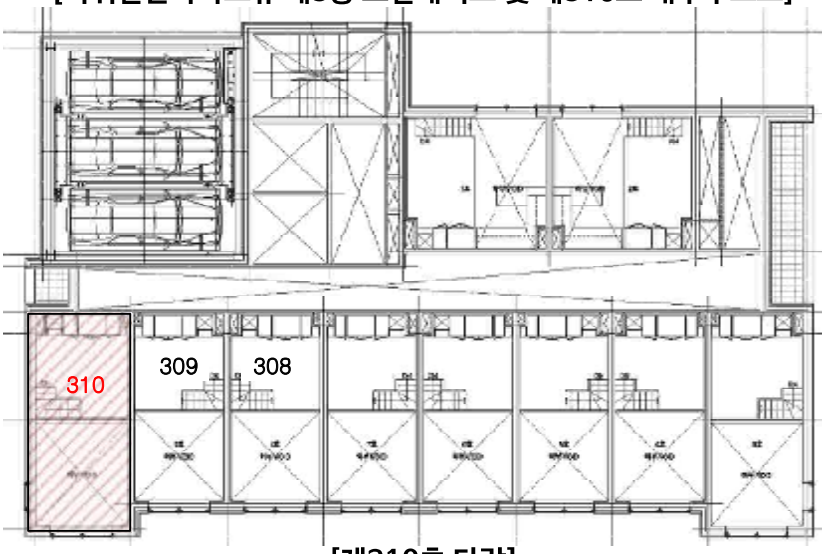
내부구조도 및 임대상황



None Scale



[더위일관악파크뷰 제3층 호별배치도 및 제310호 내부구조도]



[제310호 다락]

임 대 상 황

범 례	임차인성명	임 대 조 건		조사처	비 고
		보증금	월 임대료		
제310호		미	상.		
합 계		-	-		

사진 용지

대상물건 전경

대상물건 주위 전경

사진 용지

대상물건 주위 전경

대상물건 기호(가) 문패