

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김진웅 소유물건(2025타경102132)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: YH-2025-005

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.

예현감정평가사사무소

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이민정

감정평가액	삼억팔천오백만원정 (₩385,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진웅 (2025타경102132)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	385,000,000
	합계					₩385,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **1. 감정평가 개요**

### **1. 감정평가의 목적**

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 '조원초등학교' 남동측 인근에 위치하는 위드비엠3 제 3층 제303호에 대한 서울중앙지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### **2. 기준가치 및 감정평가조건**

#### **1) 기준가치**

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가원칙에 근거하여 적정하게 감정평가하되 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

#### **2) 감정평가조건**

별도의 감정평가조건은 없음.

### **3. 감정평가방법**

1) 본 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물(이하 구분건물)로서 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

## **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

2) 거래사례비교법으로 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(詩算價額)” 이라 한다]을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항에 의하여 다른 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 구분건물의 특성상 토지, 건물 각각의 가격을 산정하는 원가법을 적용하는 것이 곤란하고 본건 및 인근의 임대사례의 포착에 어려움이 있어 수익방식을 적용하는 것도 곤란하다 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제②항의 단서 규정에 의거 부득이 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 평가하고 인근 유사 지역내 동류형·유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준, 평가전례 등을 참고가격으로 합리성을 검토하여 감정평가 가격을 결정하였음.

### **4. 기준시점**

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.07일로 하였음.

### **5. 실지조사**

2025.03.06 ~ 2025.03.07일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 주변환경 및 가격수준 등을 확인하였음.

# **감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견**

## **6. 기타 참고사항**

1) 본건의 소재지, 지번, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거하였음.

2) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

3) 본건의 위치확인은 집합건축물대장상의 기재내용, 집합건축물대장상 현황도면, 본건 평가전례, 외부관찰, 탐문조사 및 현 점유사용부분으로 확인하였음.

4) 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물대장상 현황도면, 본건 평가전례, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부구조도와 상이할 수 있는바 경매 입찰 시 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 대상물건의 개요

【출처: 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회(KAPA-HUB PLUS), 건축물대장】

소재지	서울특별시 관악구 신림동 538-39, 538-31 [도로명 주소 : 서울특별시 관악구 난곡로65길 13]				
건물명칭	위드비엠3	사용승인일	2021.09.09		
건물 연면적	2,377.3㎡	규 모	지하 1층 / 지상 13층		
구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
용 도	공동주택, 업무시설, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설				
물건내역	일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권비율	2025년 기준시가 (원)
	1 (가)	제-동/ 제3층/ 제303호	46.2	11.3 ----- 468	301,633,400

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 거래사례의 선정

본건과 동일단지 또는 인근 및 유사한 지역내에 소재하고 물적 유사성이 높고, 가격 적정성이 인정되는 <사례#1>을 거래사례로 선정함.

사 례	소재지	건물명	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	자료 출처	거래시점
									사용승인일
#1	신림동 530-○외	신대방 노블루체	-동/ ○층/○호	28.5	5.37	260,000	9,122,807	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2024.06.28
									2019.06.28
#2	신림동 530-○외	신대방 노블루체	-동/ ○층/○호	28.21	5.31	250,000	8,862,106	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2023.10.11
									2019.06.28
#3	신림동 529-○	신대방 건원 베스트원	-동/ ○층/○호	44.879	5.473	374,561	8,346,019	등기사항 전부증명서, 감정평가 정보체계	2023.06.20
									2024.05.03

### 3. 사정보정

부동산 시장의 현재 상태에서 매도인과 매수인 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 시점수정

### 1) 매매가격지수

매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 ‘오피스텔 매매가격지수(서울-강남지역-서남권)’를 적용하여 시점수정치를 산정함.  
(지수기준시점 : 2023.12 = 100)

[출처: 한국부동산원]

연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024	99.90	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.84	99.88	99.88	99.87
2025	99.91											

### 2) 시점수정치의 산정

거래사례		본건		시점수정치 (㉔/㉓)
거래시점	지수(㉓)	기준시점	지수(㉔)	
2024.06.28	99.63	2025.03.07	99.91	1.00281

※ 거래시점(2024.06.28): 2024년 05월 지수를 적용함.

※ 기준시점(2025.03.07): 2025년 02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 01월 지수를 적용함.

### 3) 시점수정치의 결정

상기의 산정과정을 거쳐 다음과 같이 시점수정치를 결정하였음.

시점수정치	1.00281
-------	---------

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (대상/사례)
항 목	세부항목(주거용)		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건이 사례대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함	0.96
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함	1.03
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	본건이 사례대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 열세함	0.92
	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	대체로 유사함	1.00
가치형성요인 비교치			0.910

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기타참고자료

### 1) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회(KAPA-HUB PLUS)]

구분	소재지	건물명	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
A	신림동 538-○○외	위드비엠3	-동/ ○/○	52.35	462,000	8,825,215	담보	2025.02.18
								2021.09.09
B	신림동 538-○○외	위드비엠3	-동/ ○/○	29.4	232,000	7,891,156	기타 담보	2022.10.26
								2021.09.09
C	신림동 538-○○외	위드비엠3	-동/ ○/○	46.2	367,000	7,943,723	담보	2022.02.11
								2021.09.09

## 7. 감정평가가격 결정

### 1) 거래사례로 비준한 본건의 가격

기호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1 (가)	260,000,000	1.00	1.00281	0.910	46.2 / 28.5	384,618,803

### 2) 가격결정

상기 참고가격자료, 인근 부동산중개사사무소 가격탐문 내용 및 시세정보 사이트 등의 가격 자료의 분석, 평가전례 및 해당 지역의 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 **385,000,000원**으로 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(1).	서울특별시 관악구 신림동  [도로명주소] 서울특별시 관악구 난곡로65길 13	538-39, 538-31 위드비엠3	공동주택, 업무시설, 제1종근린 생활시설, 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층				
					지1	223.9		
					1층	197		
					2층	138.96		
					3층 ~ 5층 각	203.85		
					6층 ~ 10층 각	156.51		
					11층 ~ 12층 각	153.79		
					13층	115.76		
					옥탑1층	13.44		
					(1).	서울특별시 관악구 신림동	538-39	대
(2).	동 소	538-31	대	일반상업지역	186			
1. (가)	동 소	위 지상		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	46.2	46.2	385,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			(1),(2).소유권	11.3				
			----- 대지권	468				
						11.3		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 157,850,000 227,150,000
	합 계						₩385,000,000.-	
			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 '조원초등학교' 남동측 인근에 위치하는 위드비엠3 제3층 제303호로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 오피스텔, 각종 근린생활시설, 공공시설, 공원 및 교육시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본동까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 근거리에 지하철 2호선 '신대방역'이 소재하는 등 대중 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상13층 건물 내 제3층 제303호로서, (사용승인일 : 2021.09.09)

- 외벽 : 외장 석재붙임 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일붙임 마감 등,
- 창호 : 하이샷시 이중창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

현황 오피스텔로 이용중임.(후면 내부구조도 참조)

## (5) 설비내역

위생·급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화전설비, 기계식 주차장시설 등이 되어 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

인접필지와 등고평탄한 2필지 일단의 정방형 토지로서, 공동주택, 업무시설, 제1종근린생활 시설 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본동 북측 방향으로 노폭 약 6m 내외의 차량통행 가능한 포장도로에 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 신림동 538-39, 기호(2) 신림동 538-31 공히 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(난곡사거리지구중심(서울특별시 고시 제2023-315호(2023.07.27.))), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

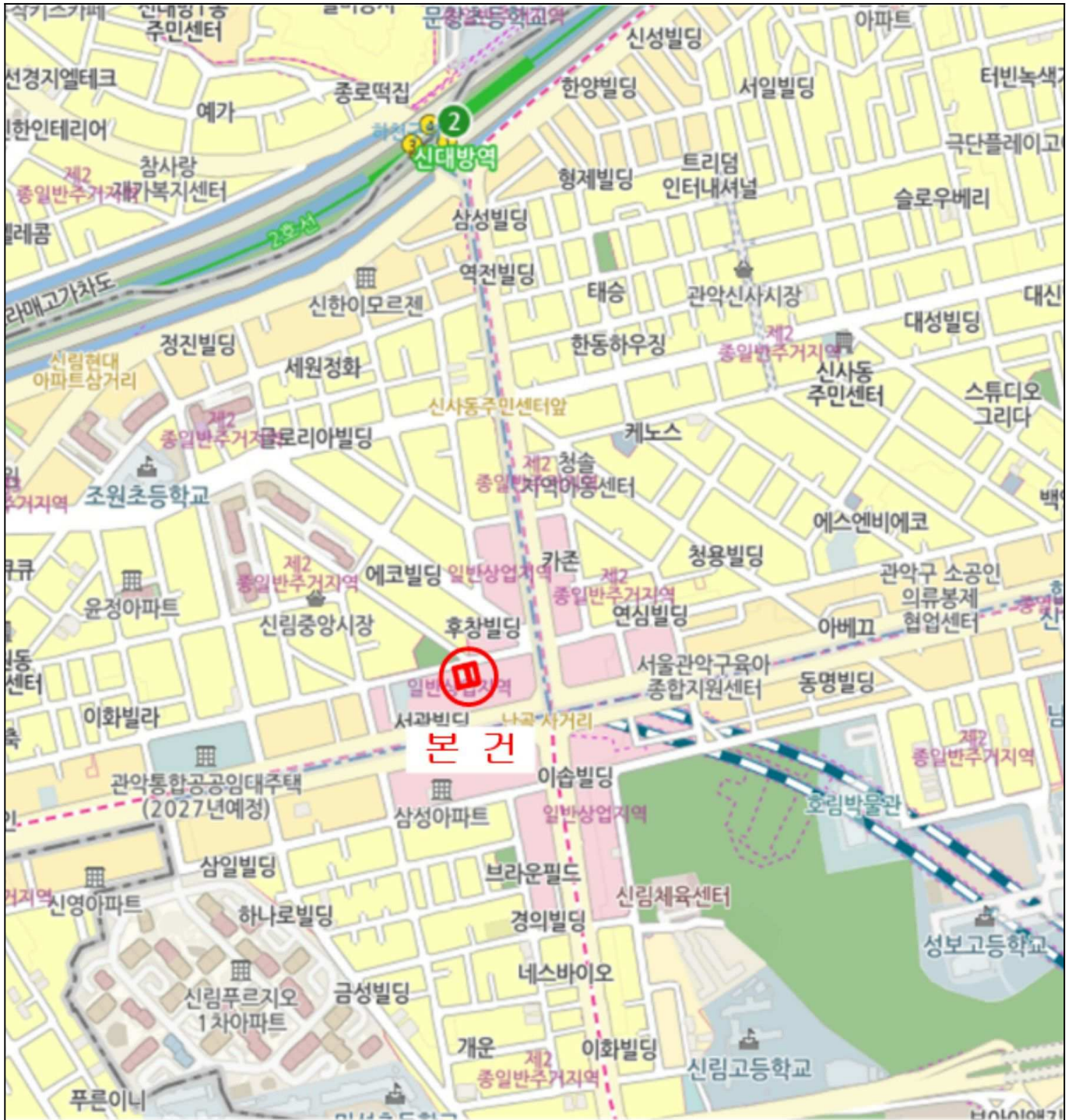
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건의 임대관계는 미상이며, 본건의 이용상태 및 내부구조도는 이해관계인의 부재, 폐문, 시건장치 등으로 인해 정확한 내부확인 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 집합건축물 대장상 현황도면, 본건 평가전례, 외부관찰 및 탐문 등에 의해 작성되어 실제 이용상태 및 내부구조도와 상이할 수 있는 바 경매 입찰 시 재확인 하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 관악구 신림동 538-39외 위드비엠3 제3층 제303호
-----	---------------------------------------

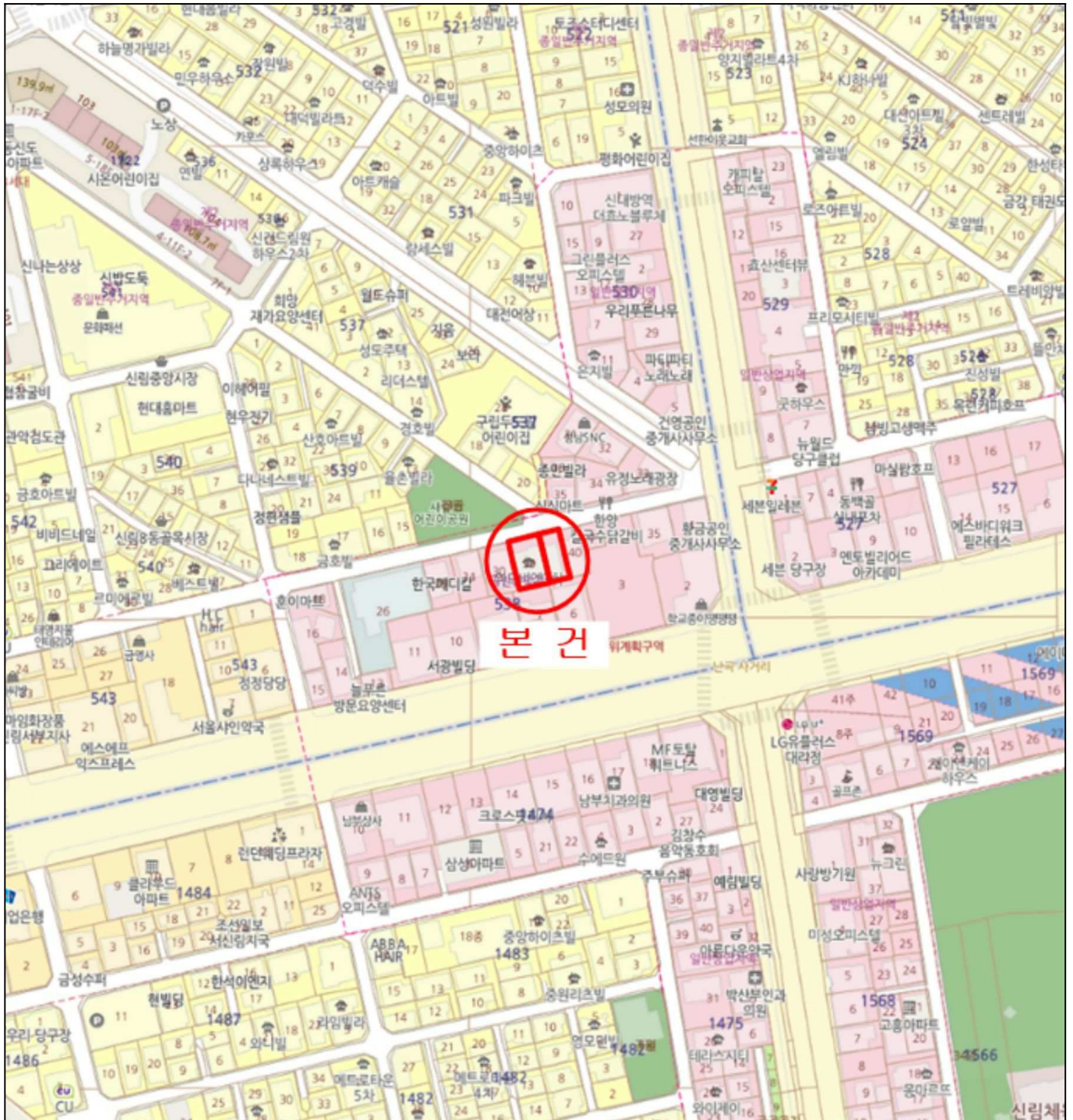


# 상세위치도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 538-39외 위드비엠3 제3층 제303호



# 내부구조도



소재지

서울특별시 관악구 신림동 538-39외 위드비엠3 제3층 제303호

[호별배치도]



[내부구조도]



본건의 내부구조도 및 이용상황은 이해관계인의 폐문,부재,시건장치 등으로 정확한 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황, 진합건축물대장상 현황도면, 본건 평가전례, 외부관찰 및 담문 등에 의거 작성되어 실제 이용상태 및 내부구조도와 상이할 수 있는 바 경매 입찰 시 재확인 하시기 바랍니다.



1



2



1



2



3

