

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박민재 소유물건(2025타경50397)

의뢰인: 서울서부지방법원 사법보좌관 한소정

감정평가서번호: io-2501-04

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.

인육감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
백진수

감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)			
의뢰인	서울서부지방법원 사법보좌관 한소정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울서부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박민재 (2025타경50397)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.18	2025.01.17 ~ 2025.01.18	2025.01.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호 이	오피스텔 하	1개호 여	- 백	365,000,000
합계					₩365,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 은평구 신사동 소재 “응암역(지하철6호선)” 서측 인근에 위치하는 오피스텔(명진하이빌 3층 301호)에 대한 서울서부지방법원 (경매5계)의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

본건 건물 전체 개요					
소재지	서울특별시 은평구 신사동 20-29,20-32 (도로명주소; 서울특별시 은평구 은평로25-3(신사동))				
건물명칭	명진하이빌	사용승인일	2020.10.28		
주용도	업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택), 근린생활시설	연면적(㎡)	1,753.41		
건물구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상11층				
평가대상 건물의 호별 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	대지지분(㎡)
가	4층 401호	57.31	17.01	74.32	18.623

● 상기 공용면적은 집합건축물관리대장상 “주” 부분의 합산면적입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지를 방문하여 대상물건의 현황등을 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사일은 2025년 01월 17일~2025년 01월 18일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 주위환경, 가격수준등에 대한조사를 실시하였으며, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 집합건물대장상의 건축물현황도와 평가사례 및 표준적인 이용상태 등을 기준으로 개략적으로 작성하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 18일입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 설립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기타사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하였습니다.

나. 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 의거 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하되, 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였습니다.

다. 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가의 어려움이 있으나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가의 방법

1. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “원가법”

나. 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법인 “공시지가기준법”

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”

라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본 평가에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 제반 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처:KAIS 및 등기사항전부증명서등)

기호	소재지	동	전유면적 (㎡)	거래가액 (천원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래시점	비고
	건물명	호수	대지권(㎡)			사용승인일	
가	서울특별시 은평구 신사동 21-14	-	66.97	448,000	6,689,562	2024.07.20	
	거성리젠시	3층 3**호	30.14			2023.01.12	
나	서울특별시 은평구 신사동 29-154	-	39.74	275,000	6,919,979	2023.03.09	
	신성에버빌	2층 2**호	16.59			2020.07.31	
다	서울특별시 은평구 신사동 29-176	-	56.15	290,000	5,163,737	2023.04.01	
	상그리아	2층 2**호	24.68			2016.03.14	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 본건과 위치,이용상황,면적등 제반 가치형성요인이 가장 유사하고 비교적 최근에 거래된 사례 “가”를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며,상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수를 적용하여 시점수정치를 결정하였습니다.

구분	거래시점 (2024.07.20.)	기준시점 (2025.01.18.)
서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수	99.63 (2024년 06월 지수 적용)	99.87 (2024년 12월 지수적용)
시점수정치 (2024.07.20.~2025.01.18.)	99.87/99.63≒1.00241	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 비교항목

조건	항 목	의 견
외부요인	대중교통의 편의성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설의 배치, 교육시설등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관)등	본건은 사례대비 공공·편익시설과의 접근성, 대중교통의 편의성 등에서 다소 열세합니다
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등	본건은 사례대비 규모 및 경과년수에 따른 노후도 등에서 다소 열세합니다.
개별적요인	층별, 위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소	본건은 사례대비 부지에 대한 지분면적에서 다소 열세합니다.
기타요인	인근평가사례의 수준 및 기타 가격형성상에 미치는 요인	대등합니다.

나. 격차율 결정

사례기호	비 교 항 목				격차율
가	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	0.950
	0.98	0.98	0.99	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 적용단가 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	6,689,562	1.00	1.00241	0.950	6,370,400	6,370,000

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	57.31	6,370,000	365,064,700	365,000,000

산출가격=거래사례가격단가*사정보정치*시점수정치*가치형성요인비교치*본건면적

V. 참고가격자료

1. 평가사례

기 호	소재지 및 층·호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (천원)	평가단가 (원/㎡(전유))	기준시점	평가 목적
1	서울특별시 은평구 신사동 20-29외 명진하이빌 6층 6**호	39.65	268,000	6,759,142	2024.02.07	기타 담보
2	서울특별시 은평구 신사동 20-154 신성에버빌 2층 2**호	39.74	251,000	6,316,054	2023.04.22	기타 담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용도	전유면적 기준(원/㎡)	비고
오피스텔	6,000,000 - 7,000,000	층.호, 면적에 따라 차이가 있습니다.

3. 최근 1년간 서울특별시 은평구 신사동의 낙찰 관련 자료

(출처; 대법원 경매통계)

소재지	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
신사동	146	34	23.3%	78.4%

VI. 시산가격의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등을 비교 검토한 바 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정됩니다.

VII. 감정평가액의 결정

따라서 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	평가가액(원)
가	365,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 서울특별시 은평구 신사동 (도로명주소) 서울특별시 은평구 은평로 25-3	건물의 20-29, 20-32 위지상 명진 하이빌	표시 업무시설 (오피스텔) ,공동주택 (다세대 주택), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 지1층 1층 1층 2층~7층 각각 8층~10층 각각 11층 옥탑1층 (연면적 제외)				
가	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 3층 301호	57.31	57.31	365,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
1.	대지권의 동소	목적인 20-29	토지의 대	표시 준주거지역	151.7			
2.	동소	20-32	대	준주거지역	287.7			
				1.2. 소유권 대지권	18.623	18.623		
					----- 439.4			
	합 계						₩365,000,000.-	
			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 은평구 신사동 소재 "응암역(6호선)" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 오피스텔, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재한 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(응암역) 등이 소재하는 바 제반 교통상황 무난시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상11층 건물 내 3층 301호로서
외벽;화강석 및 대리석 붙임
창호;샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용;방3,거실 겸 주방 ,화장실, 다용도실;건축물현황도 참고)로 이용 중
입니다.

(5) 설비내역

위생 및
급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 화재탐지설비, 기계식주차설비, 난방설비, 도시가스설비 되어
있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

2필 일단지의 부정형의 자체 평탄시되는 토지로 업무시설(오피스텔), 공동주택(다세대주택) 및 근린생활시설 건물부지로 이용 중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 로폭 약4미터, 서측으로 로폭 약15미터 정도의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2
공히;준주거지역, 지구단위계획구역(신사생활권),가축사육제한구역,상대보호구역,대공방어협조구역(위탁고도:77m~257m), 과밀억제권역입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

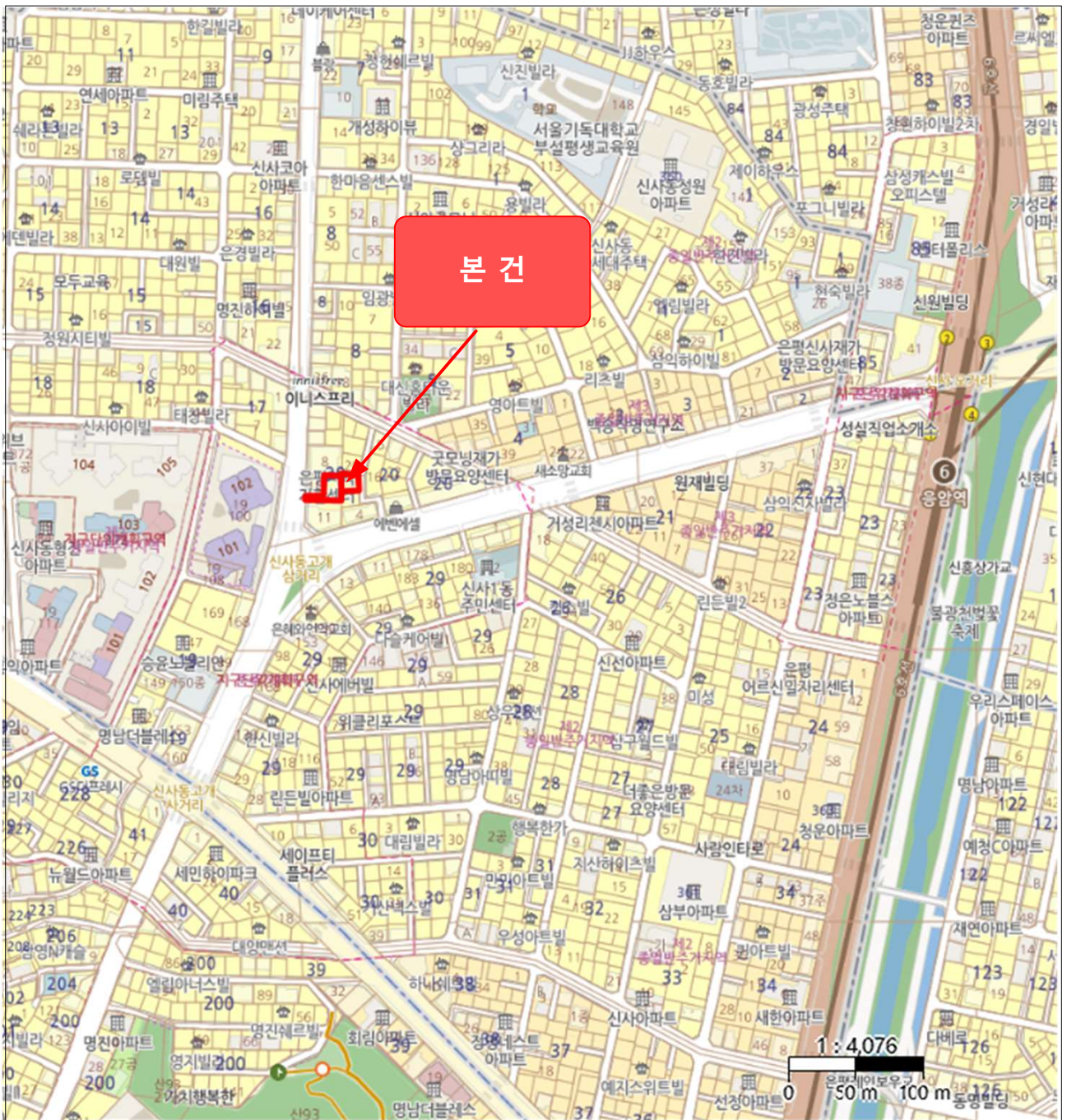
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 미상입니다.

광역 위치도

소재지

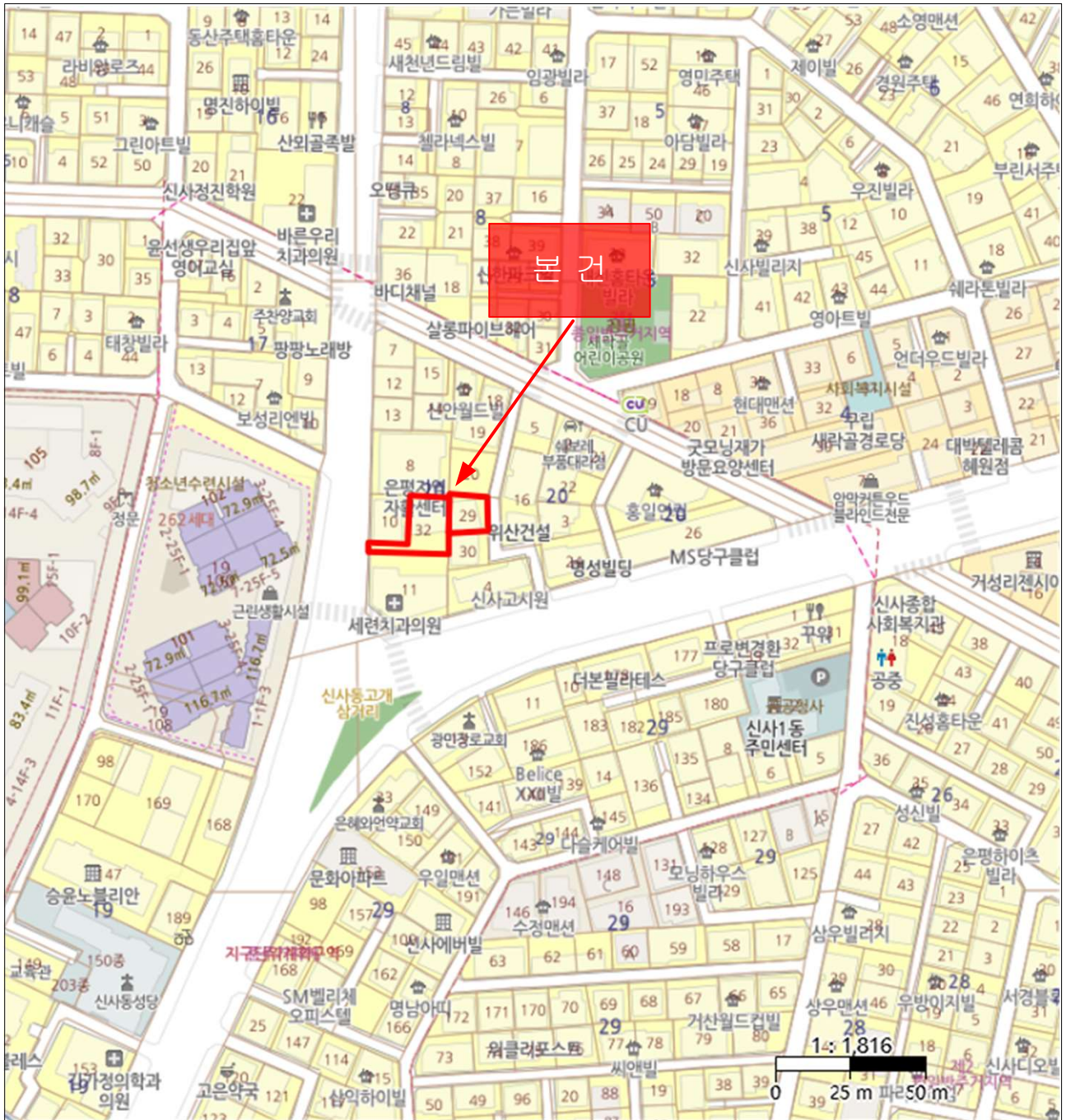
서울특별시 은평구 신사동 20-29,20-32
명진하이빌 3층 301호



상세 위치도

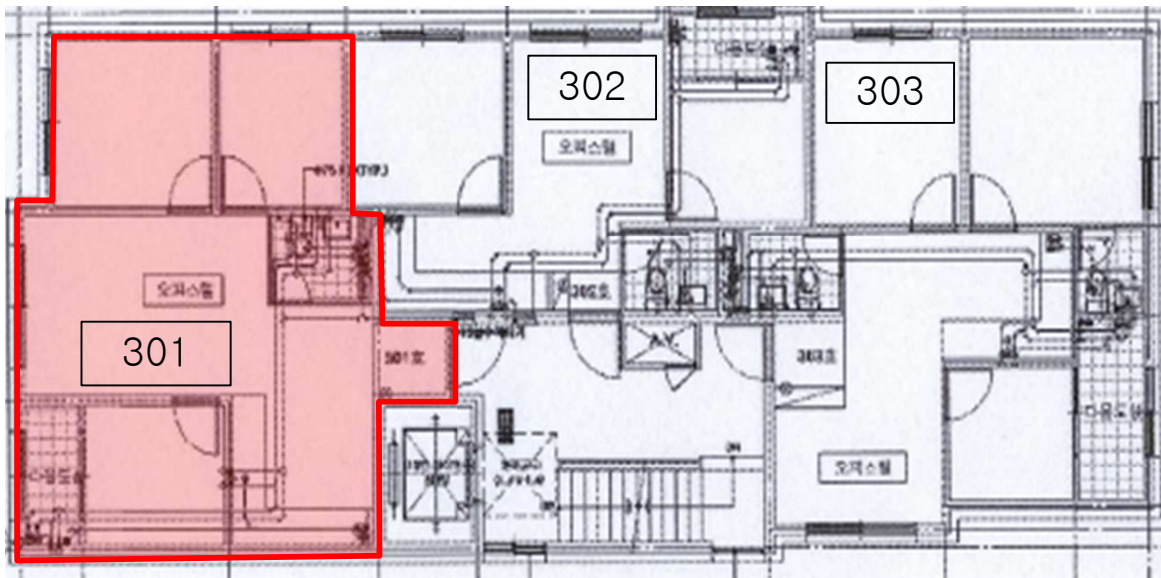
소재지

서울특별시 은평구 신사동 20-29, 20-32
명진하이빌 3층 301호



호 별 배 치 도

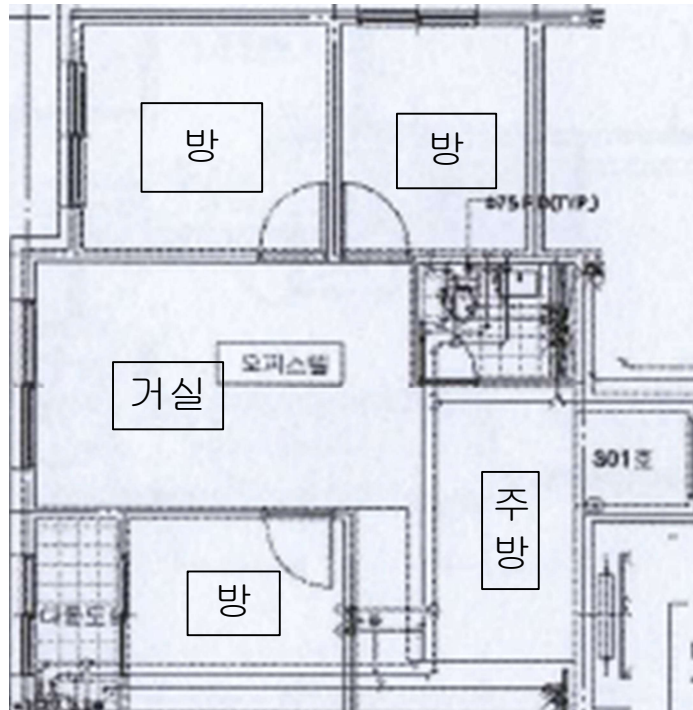
축척 없음



명진하이빌 3층 301호

내부 구조도

축척없음



명진하이빌 3층 301호











