

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	망 이중우의 상속재산 파산관재인 오화섭 소유물건(2025타경3860)
평가서번호	가온 2512-01-40141
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 이원범
의뢰번호	2025타경3860

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

GAON Appraisal Company Limited

TEL:(02) 3460-4100 FAX:(02) 535-1815

제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인



구분건물 감정평가요약

감정평가요약 (구분건물)

1. 감정평가의 대상물건

소재지	서울특별시 관악구 신림동 244외 (서울특별시 관악구 대학7길 26)		
물건종류	구분건물	이용상황	아파트

2. 감정평가액

구분	동/층/호수	수량	감정평가액(원)	비고
구분건물	3/3/306	1세대	255,000,000	비준가액
감정평가액 합계			255,000,000	-

3. 임대내역

내역	임대보증금(원)	-	월임대료(원)	-
비고	-			

4. 본건 거래사례 및 감정평가전례(2년 이내)

거래사례	거래일자	-	거래금액(원)	-
감정평가 전례	목적 / 기준시점	-	감정평가액(원)	-

5. 기타 참고사항

주위환경 등	본건 주위는 다세대주택, 각종근린생활시설, 대단지 아파트 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.		
참고 및 유의사항	감정평가액의 산출근거 및 결정의견 1-7-그밖의사항 참고.		

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서주원

서주원

(인)

(주)가온감정평가법인 대표이사 권준봉 (서명 또는 인)

감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 판사 이원범		감정평가 목적		법원경매	
채무자	-		제출처		서울중앙지방법원 경매4계	
소유자 (대상업체명)	망이중우의 상속재산 파산관재인 오화섭 (2025타경3860)		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	평가명령서, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2025.12.09		2025.12.09	2025.12.09
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1개호x- 2	아파트	1개호x- 2	-	255,000,000
			이하 여백			
합계					₩255,000,000.-	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

김동진

(인)

구분건물 감정평가명세표

기호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 관악구 신림동 [도로명 주소] 서울특별시 관악구 대학7길 26	244, 244-171, 244-172, 244-173 관악아파트 제3동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	338.34			
				2층	338.34			
				3층	338.34			
				4층	338.34			
				5층	338.34			
				지하실	338.34			
2	동 소	244	대	제2종일반주거지역	1,820			
3	동 소	244-171	대	제2종일반주거지역	2,257			
4	동 소	244-172	대	제2종일반주거지역	1,982			
가	동 소	244-173	대	제2종일반주거지역	1,116			
				(내)				
				철근콘크리트조				
				제3층	1			
				제306호	56.39 x ---	28.195	255,000,000	"이중우"
					2			소유지분
								비준가액
								(공용면적
								5.64㎡
								포함)
				1, 2, 3, 4	59.79 1			
				소유권대지권	----- x ---	29.895		
					7,175 2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	229,500,000	
						건 물 :	25,500,000	
합 계							₩255,000,000	
							- 이 하 여 백 -	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 <삼성초등학교> 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 서울중앙지방법원 경매4계(2025타경3860)의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명)	서울특별시 관악구 신림동 244외 (서울특별시 관악구 대학7길 26)				
건물명	관악아파트 제3동				
주용도	아파트				
용도지역	2종일주	지목	대		
주구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	사용 승인일	1983.12.20		
건물규모	동수	층수	세대,호		
	4동	지상 5층	30세대		
면적	대지면적		연면적		
	-		2,030.04		
비고	-				



2.2 대상개요

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동/층/호수						공부	현황
가	3/3/306	56.39	11.28	67.67	59.79	83.33%	아파트	아파트
합계		56.39	11.28	67.67	59.79	-	-	-

※ 위 물건 중 이종우 지분의 1/2 평가대상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.12.09일로하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.12.09일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 아파트로 이용중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

-

- 물적 동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

■ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 구분건물과 소유권대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분감정평가는 곤란하나, 귀 요청(평가명령)에 따라 대상부동산의 가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하였으니 참고 바람.

■ 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록(평가명령 등)에 의거하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

■ 본건은 2인 공유물로서 이종우 지분(1/2)에 대한 평가건으로 위치 특정이 불가능한 바, 전체 면적을 기준으로 감정평가하되 이종우 지분 비율에 의거하여 해당 지분만을 사정면적에 따라 감정평가하였으니 경매 진행 및 입찰 참여시 참고하시기 바람.

■ 본건은 거주인의 폐문부재로 인하여 내부조사가 불가능하여 평가전례, 외부관찰 및 인근 탐문조사 등을 통하여 내부도시하였는 바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건의 소유자 표시는 법적절차를 감안하여 평가명령서에 제시된 "망 이종우의 상속재산 파산관재인 오화섭"으로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#1	신림동 000외	0/000	56.39	67.67	8,510,000	480,000,000	2024.01.26 (1983.12.20)
#2	신림동 000외	0/000	56.39	68.06	8,690,000	490,000,000	2023.10.15 (1983.12.20)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.2 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
#1	신림동 0000-0	0/000	84.82	8,720,000	740,000,000	2025.03.26 (1996.06.18)	법원 경매
#2	신림동 0000-0	0/000	84.82	9,000,000	763,000,000	2024.05.13 (1996.06.18)	법원 경매
#3	신림동 0000-0	00/0000	84.32	9,110,000	768,000,000	2025.09.18 (1996.06.18)	법원 경매
#4	신림동 0000	0/000	59.81	11,900,000	711,000,000	2024.11.07 (2005.06.07)	시가 참고



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 유사 부동산	9,000,000 ~ 9,500,000원/㎡ 내외수준	전유면적기준
의견 본건 인근에 소재하는 유사 부동산의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.		

2.4 경매통계분석

(출처: 인포케어)

구분 기간	종별	서울특별시 관악구 신림동		비고
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근1년간 평균	집합건물/ 아파트	86.05	83.68	낙찰건수 20건
최근6개월간 평균	집합건물/ 아파트	87.68	83.40	낙찰건수 8건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하며, 본건은 아파트로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례#2>를 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
#2	신림동 000외	0/000	56.39	68.06	8,690,000	490,000,000	2023.10.15 (1983.12.20)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.000).

5. 시점수정

5.1 지가변동률(서울특별시 관악구 주거지역)

(출처: 국토교통부)

기간(거래시점 ~ 기준시점)	변동률(%)	비고
2023.10.15 ~ 2025.12.09	1.00728	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5.2 아파트 매매가격지수(서울 강남지역 서남권 관악구)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

거래시점 매매가격지수		기준시점 매매가격지수		비고
23년 09월	98.4	25년 10월	102.7	$102.7/98.4 \approx 1.04370$

5.3 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용함. 본건은 아파트로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(서울 강남지역 서남권 관악구)을 시점수정치로 결정하였음. (1.04370)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	동/층/호수					
가	3/3/306	1.00	1.00	1.00	-	1.000
의견						
단지 외부요인		본건은 거래사례#1과 비교하여 단지 외부요인이 상호 유사함.				
단지 내부요인		본건은 거래사례#1과 비교하여 단지 내부요인이 상호 유사함.				
호별요인		본건은 거래사례#1과 비교하여 호별요인이 상호 유사함.				
기타요인		-				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	동/층/호수						
가	3/3/306	8,690,000	1.000	1.04370	1.000	9,060,000	255,446,700

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가(㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	동/층/호수					
가	3/3/306	28.195	33.835	9,060,000	255,446,700	255,000,000
합계						255,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	동/층/호수				
가	3/3/306	28.195	33.835	9,060,000	255,000,000
합계					255,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음. (<구분건물 감정평가명세표> 참조.)

구분건물 감정평가요항표

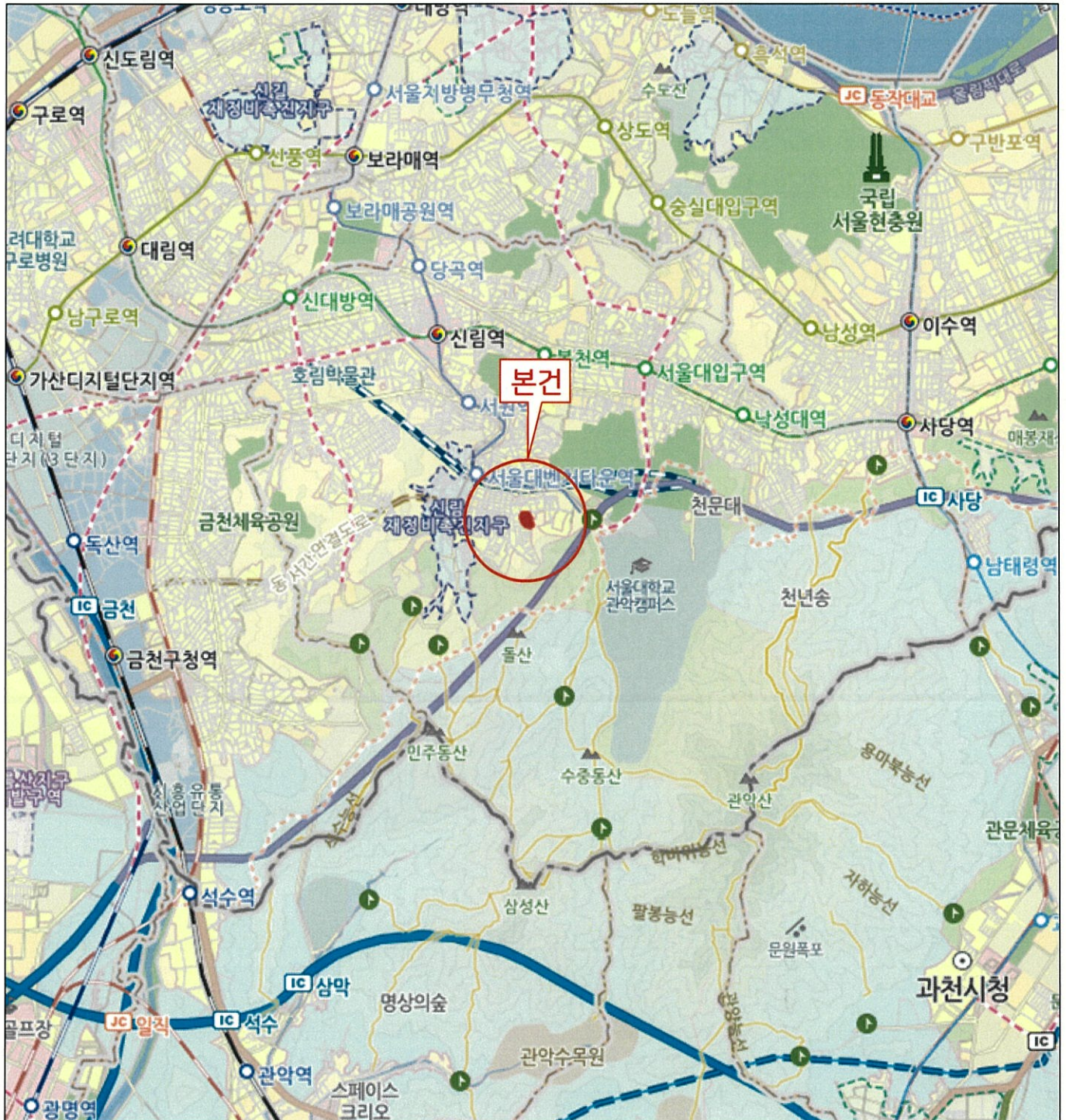
토지	위치	본건은 서울특별시 관악구 신림동 소재 <삼성초등학교> 서측 인근에 위치함.
	주변환경	본건 주위는 다세대주택, 각종근린생활시설, 대단지 아파트 등이 소재하는 지역으로서 제반 입지여건 및 주위환경은 보통임.
	교통상황	본건까지 제반차량 출입가능하며 인근에 버스정류장 및 지하철역<관악산역(서울대)(신림선)>이 소재하는 등 제반 대중교통 상황은 보통임.
	형태,규모,이용상황 등	본건은 4필 일단으로서 인접도로 및 인접대지 대비 주위가 평탄한 지형을 이루는 토지이며, 부정형형상으로서 아파트의 건부지로 이용중임.
	인접도로 상태	본건은 북측으로 노폭 약 8미터, 동측으로 노폭 약 4미터의 도로에 각각 접함.
	토지이용계획관계	기호(1),(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 도로(사도)(접합), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임), 대공방어협조구역(위탁고도:194m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.) 기호(3),(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역((7층 이하)), 가축사육제한구역, 교육환경보호구역(상대/절대정화구역 최종확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임), 대공방어협조구역(위탁고도:194m), 과밀억제권역, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.
건물	건물구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상5층/ 지하1층 건 중 관악아파트 제3동 제3층 제306호로서 1983.12.20일에 사용승인되었으며, 외벽 : 몰탈위 페인팅, 수성페인팅 마감 등, 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등, 창호 : 샷시 창호 등임.
	이용상황	본건은 기준시점 현재 아파트로 이용중임. (자세한 사항은 <내부구조도 및 임대상황> 참조.)
	부대설비	기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등이 구비되어 있는 것으로 탐문조사 되었음.
	임대상황	-
	공부와의 차이 및 기타	-

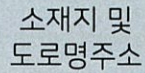
광역위치도



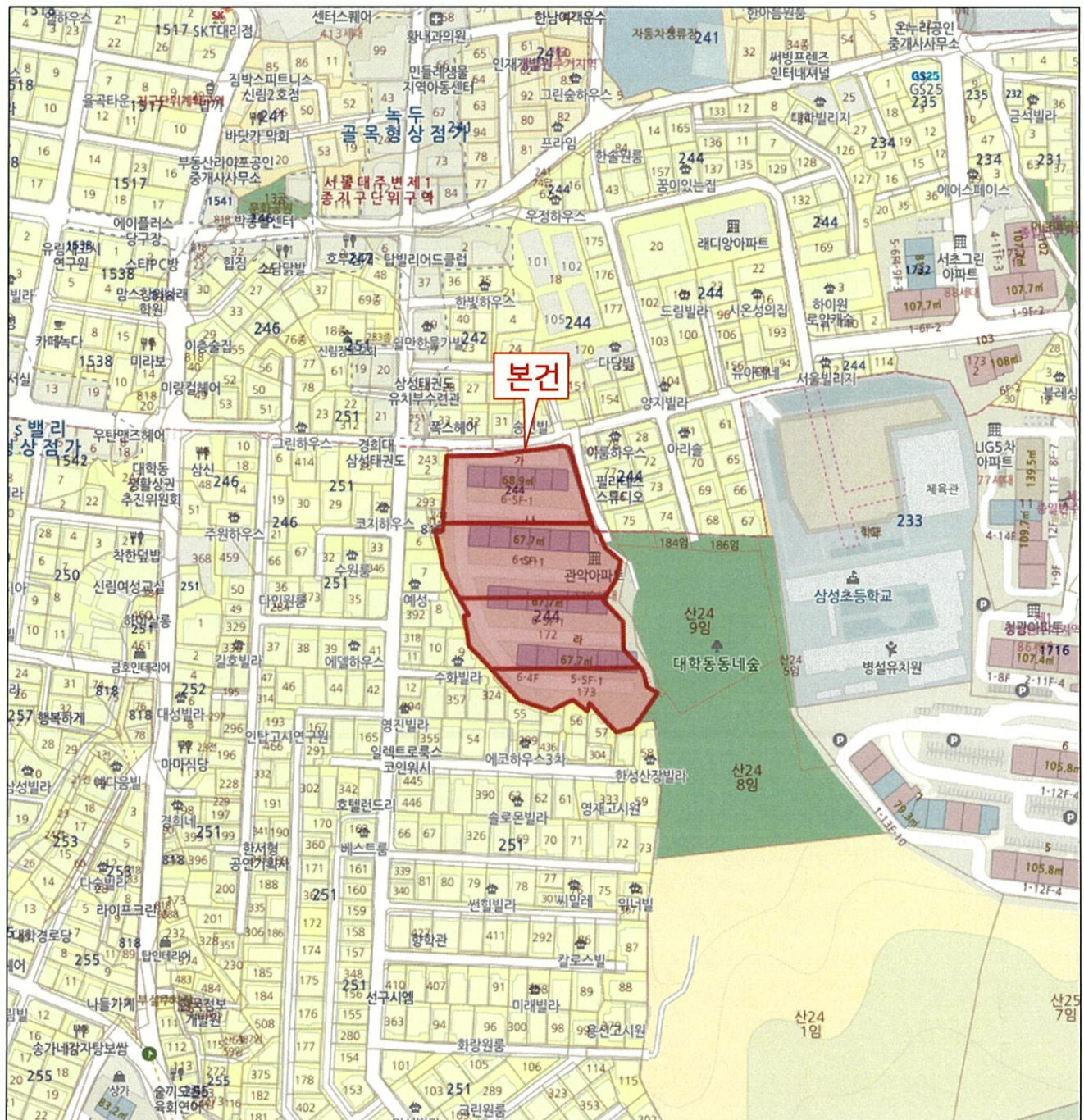
소재지 및
도로명주소

서울특별시 관악구 신림동 244외
관악아파트 제3동 제3층 제306호
(서울특별시 관악구 대학7길 26)





서울특별시 관악구 신림동 244외
관악아파트 제3동 제3층 제306호
(서울특별시 관악구 대학7길 26)



내부구조도 및 임대상황



< 호 별 배 치 도 >

301	302	303	304	305	(개) 306
-----	-----	-----	-----	-----	------------

본건 : 관악아파트 제3동 제3층 제306호(통칭 : 다동 3층 306호)



< 내 부 구 조 도 >

방		방	
주방		거실	
화장실	현관		다용도실
		방	

임 대 상 황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	

사 진 용 지



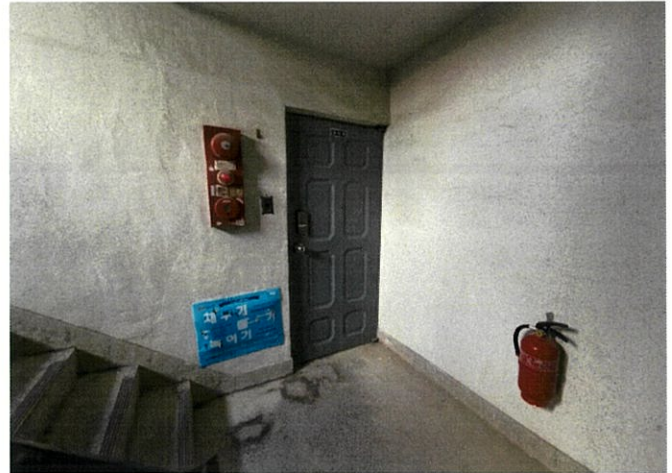
접면도로 및 주변환경



본건 소재 단지전경



본건 동별전경



본건 호별전경