감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 박진민 소유물건(2026타경100843)

의 뢰 인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경

감정평가서번호: JW2605-1-001

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.

제이원감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
원 정 재

감정평가액	일십이억칠천만원정(₩1,270,000,000.-)			
의 뢰 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울중앙지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박진민 (2026타경100843)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.11	2026.05.07 ~ 2026.05.11	2026.05.11

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	1,270,000,000
	합 계					₩1,270,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 중구 소재 '서소문역사공원' 동측 인근에 위치하는 구분건물 (순화동 더샵 13층 비-1301호)에 대한 서울중앙지방법원에 의한 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』,『감정평가 실무기준』,『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가를 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제2조 제1호 및 제5조 제1항에 의거하여 '시장가치'를 기준으로 감정평가를 하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

본건은『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 5월 11일을 기준시점으로 하였음.

5. 실지조사기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 및 가격조사는 2026년 5월 7일에서 5월 11일간 실시하여 대상물건의 특성 및 환경 등을 조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

(1)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항은 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 함)을 적용하여 감정평가하여야 하며, 다만 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있음.

(2)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 방법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액(試算價額)'이라 함)을 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다고 규정하고 있음.

(3)『감정평가에 관한 규칙』제12조 제3항은 동조 제2항에 따른 검토 결과 동조 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있음.

(4)『감정평가에 관한 규칙』제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가를 하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 '거래사례비교법'을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(5) 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건 등에 따라 비용성의 원리에 의한 원가방식, 시장성의 원리에 의한 비교방식 및 수익성의 원리에 의한 수익방식이 있음.

(6) 본건 대상물건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 '거래사례비교법'에 의한 시산가액을 산정하고, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가전례 등 관련 가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토한 후 대상 구분건물의 감정평가액을 결정하였으며,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 및 시장성, 인근 부동산 시장에서 대상물건과 동일·유사한 물건의 수익·비용자료의 미비 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란한 경우로서, 원가방식(원가법)이나 수익방식(수익환원법)에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고 사항

(1) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 제시(의뢰)내역 등에 의거하였음.

(2) 대상물건의 공부상 용도는 아파트로서 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 내부확인을 상세히 하지 못하여, 공부자료 및 외부관찰 등을 참고하여 공부상 내역과 동종유형 물건의 일반적인 상태 등을 상정하여 평가하였으며, 대상물건의 내부구조 등은 건축물현황도를 기준으로 외부관찰 등에 의하여 후첨 '내부구조도' 에 개략적으로 도시하였으나 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

(3) 대상물건은 구분건물로서『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조에 의거하여 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없음이 원칙이나,『감정평가에 관한 규칙』제16조 후문 및 귀 요청에 의하여 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율 등을 참작하여 토지·건물 배분가액을 감정평가명세표에 표시하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 일체평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일·유사한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

2. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 중구 순화동 151외 1필지 (도로명주소) 서울특별시 중구 칠패로 27		
건물명, 층, 호수		순화동 더샵 제13층 제비-1301호		
용 도		아파트	사용승인일자	2007.05.25
면 적	기호 1	전유면적(㎡)	[집합건축물대장상] 공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
		84.95	83.07	14.11

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

3. 비교사례의 선정

가. 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
					전유단가(원/㎡)	사용승인일
A	중구 순화동 1**외	순화동더샵 21/에이-21**	84.9	14.1	1,280,000,000	2026.04.10
					15,076,000	2007.05.25
B	중구 순화동 1**외	순화동더샵 13/에이-13**	84.99	14.11	1,250,000,000	2025.12.27
					14,707,000	2007.05.25

※ 전유단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교사례의 선정

대상물건의 인근지역에 위치하며 비교가능성이 인정되는 상기의 사례중에서 본건과 가장 유사하면서 최근사례인 다음사례를 비교사례로 선정함.

일련번호	사례
1	A

4. 사정보정

사정보정이란, 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업임.

상기의 비교사례는 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 실거래 신고된 사례로서 인근지역의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
(사정보정치 = **1.000**)

5. 시점수정

한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “서울특별시 중구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

구분	가격지수	비고
대상물건의 기준시점(2026.05.11)	101.8	2026년 03월 지수 적용함
거래사례의 거래시점(2026.04.10)	101.8	2026년 03월 지수 적용함
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	**1.00000**	101.8/101.8≒ 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목	일련번호 1 / 사례 A	
		비교치	내역
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대체로 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.99	본건이 사례대비 층별효용 등에서 다소 열세함
	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	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치(누계)		0.990	-

※ 누계치 = 외부요인 x 내부요인 x 호별요인 x 기타요인

7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

일련번호	사례	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인	전유면적비교(㎡)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	A	1,280,000,000	1.000	1.00000	0.990	84.95/84.9	1,267,946,289	1,270,000,000 (14,949,000/㎡)

※ 전유면적비교 : 대상/사례
※ 산출가액 = 사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교치 x 전유면적비교

Ⅲ. 참고 자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 본건과 유사부동산 전유면적당 가격수준은 14,300,000 ~ 15,300,000원/㎡ 내외 수준임.(위치, 층, 노후도, 규모 등에 따라 다소 차이가 있을 수 있음)

2. 인근지역 유사물건의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가액(원)	기준시점	평가목적
					전유단가(원/㎡)	사용승인일	
#a	중구 회현동1가 2**	리더스뷰남산 5/5**	88.13	12.13	1,243,000,000	2025.07.26	경매
					14,104,000	2010.01.11	
#b	중구 회현동1가 2**	남산롯데캐슬 아이리스 102동/30/30**	113.46	16.11	2,010,000,000	2026.04.27	경매
					17,715,000	2011.11.18	

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

일련번호	층/호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	13/비-1301	84.95	14.11	1,270,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물로서, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 의거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하되 인근 유사구분건물의 거래사례, 평가전례 등을 종합적으로 검토하여 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

/

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 중구 순화동	151	공동주택, 업무시설, 제1,2종 근린생활 시설, 숙박시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 27층				
	서울특별시 중구 봉래동1가	41 순화동 더 샵		1층	2,061.54			
	[도로명주소] 서울특별시 중구 칠패로 27			2층	2,775.13			
				3층	2,893.46			
				4층	2,893.46			
				5층	2,879.98			
				6층	2,879.98			
				7층	2,879.98			
				8층	2,209.12			
				9층	2,195.92			
				10층	2,058.37			
				11층	2,058.37			
				12층	2,058.37			
				13층	2,058.37			
				14층	1,701.94			
				15층	1,636.44			
				16층	1,636.44			
				17층	1,537.03			
				18층	1,234.44			
				19층	1,234.44			
				20층	1,233.48			
				21층	1,234.44			
				22층	1,068.9			
				23층	1,037.33			
				24층	791.87			
				25층	791.87			
				26층	312.45			
				27층	312.45			
				지하1	4,438.51			
				지하2	4,590.48			
				지하3	4,558.94			
				지하4	4,505.94			
				지하5	4,326.04			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	1.서울특별시 중구 순화동	151	대	일반상업지역	5,780.2			
	2.서울특별시 중구 봉래동1가	41	대	일반상업지역	105.6			
1				(내) 철근콘크리트조 제13층 제비-1301호	84.95	84.95	1,270,000,000	비준가액 (공용면적 포함 평가)
					14.11			
				1,2. 소유권대지권	5,885.8x------ 5,885.8	14.11		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	889,000,000	
						건 물 :	381,000,000	
	합 계						**₩1,270,000,000.-**	
			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 중구 소재 '서소문역사공원' 동측 인근에 위치하고, 주위는 업무시설, 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철 1,4호선, GTX-A, 공항철도, 경의중앙선인 "서울역" 등이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 철근 콘크리트지붕 지상27층 건물 내 13층 비-1301호로서,
외벽: 복합판넬 및 석재 붙임 마감 등
내벽: -
창호: 샤시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화설비, 승강기설비, 난방설비, 주차설비 등임.

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

본건은 2필 일단의 부정형의 평지로서, 공동주택, 업무시설, 근린생활시설, 숙박시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 30m, 동측으로 폭 약 12m의 포장도로와 각각 접합.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

순화동 151, 봉래동1가 41: 일반상업지역, 도로(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(도시환경정비사업-세부사항은 도시관리과에 문의)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(2016-11-24), 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)((대상자: 외국인 등, 용도: 단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대, 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(용도: 아파트, 지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31.), 서울도심(4대문안), 건축선임.

(9) 공부와의 차이

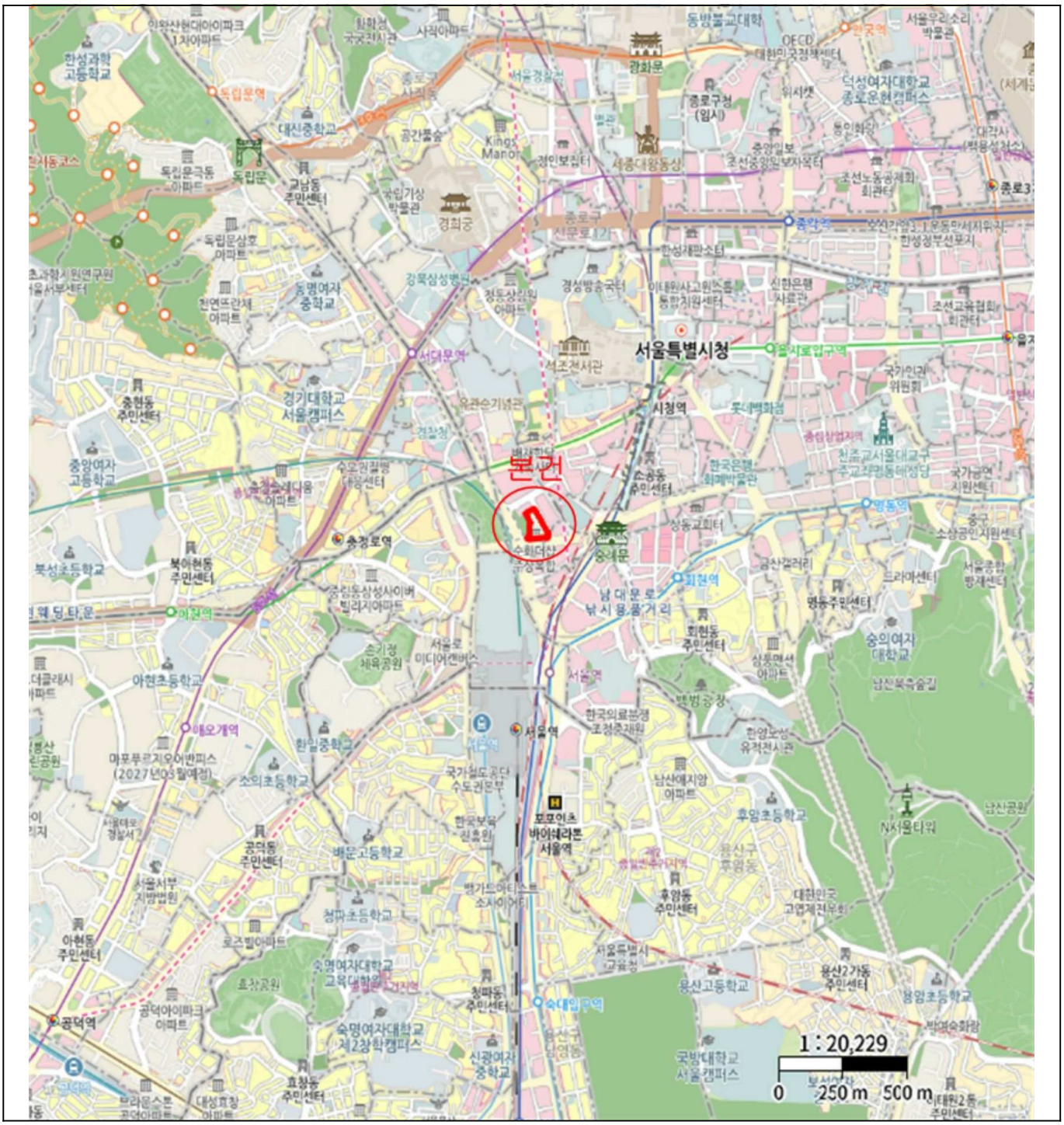
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.

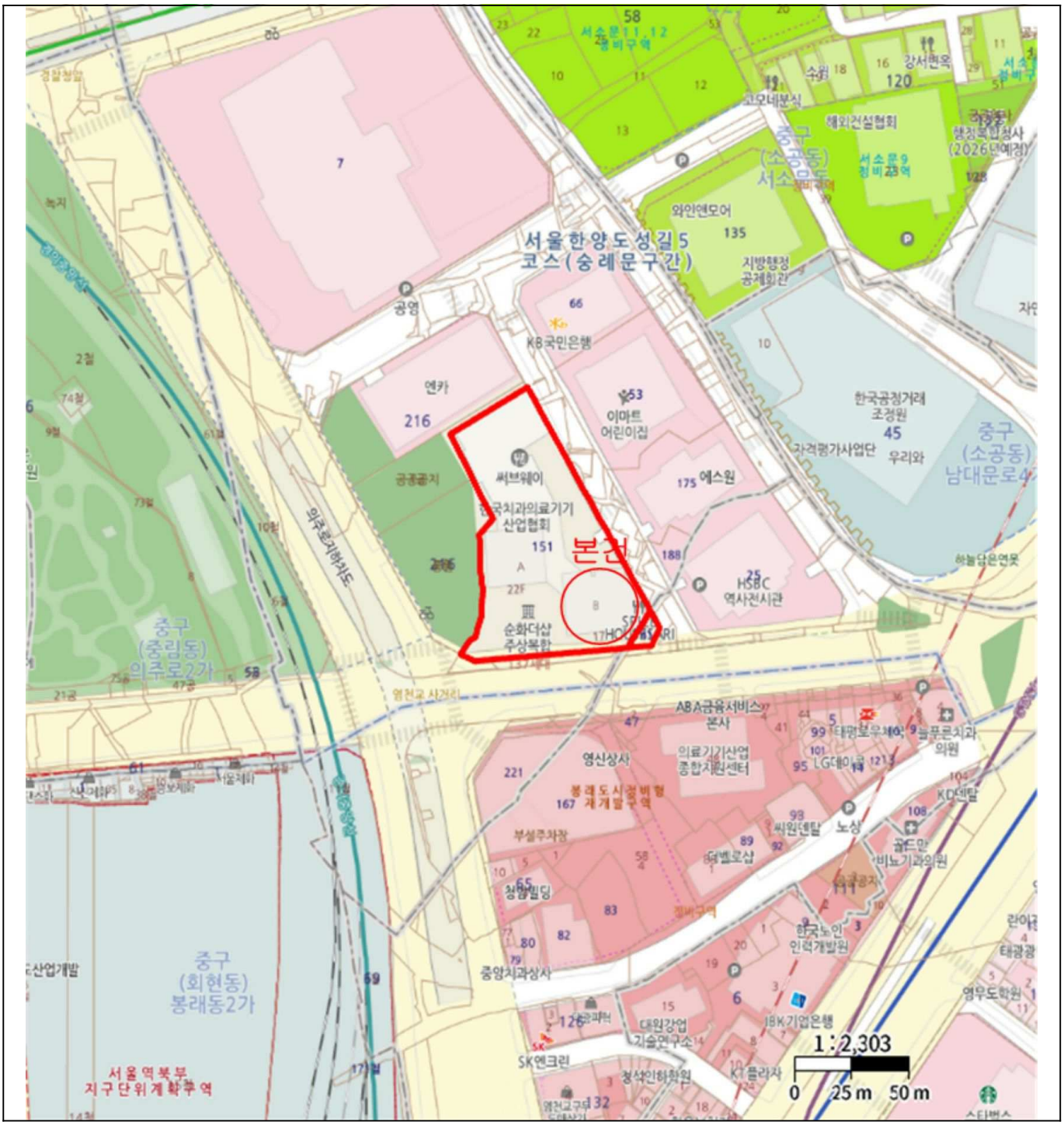
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 중구 순화동 151외 1필지 순화동 더 샵 13층 비-1301호



위 치 도

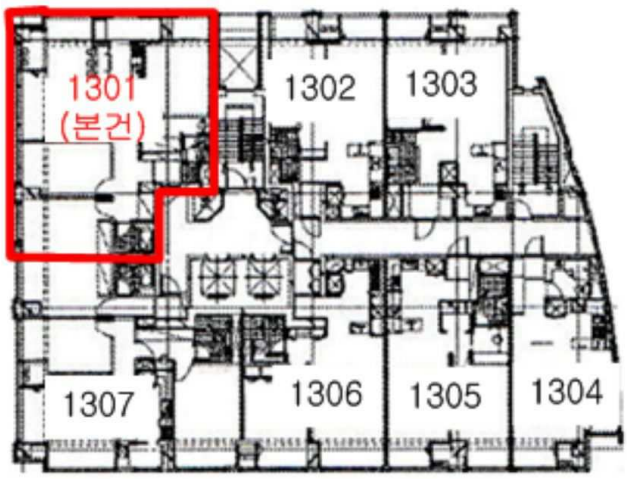
소 재 지	서울특별시 중구 순화동 151외 1필지 순화동 더 샵 13층 비-1301호



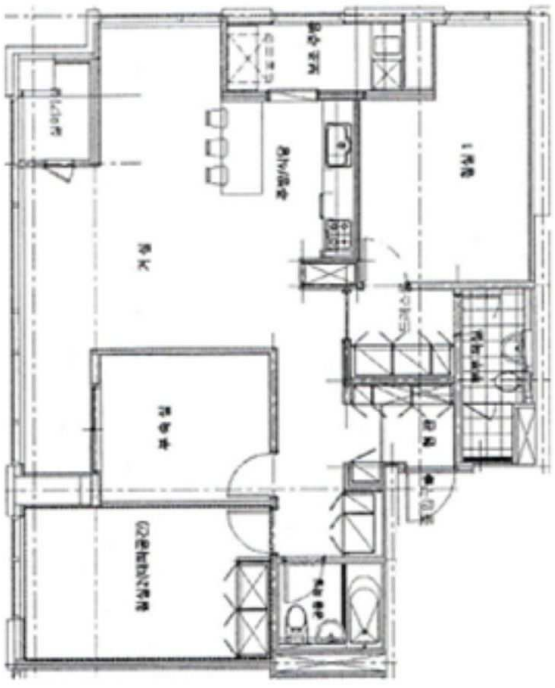
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 중구 순화동 151외 1필지 순화동 더 샵 13층 비-1301호

No Scale



<제13층 호별 배치도>



<본건 제13층 제비-1301호>


AIA




apt B
아파트


1301


402


ZETTA