

감정평가서

의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경
건명	오영진 소유물건(2025타경104312)
감정서번호	B2511-1-047

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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)정일감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 승 룡

(주)정일감정평가법인 대표이사 강호철

(서명또는인)

감정평가액	구역사천팔백만원정 (₩948,000,000.-)					
의 회 인	서울중앙지방법원 사법보좌관 김세경		감정평가 목 적	법원경매		
제 출 처	서울중앙지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	오영진 (2025타경104312)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.26	2025.11.24 ~ 2025.11.26	2025.11.27	
감 정 평 가 내 용	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
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	948,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩948,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 지하철2호선 "서울대입구역" 남측 인근에 위치하는 디오슈페리움2단지 제9층 제906호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

■ 이용상황 : 아파트

소재지	서울특별시 관악구 봉천동 856-1외 2필지 [도로명주소 : 서울특별시 관악구 관악로 168]				
명칭	디오슈페리움 2단지	건물의 구조	철근콘크리트조	사용승인일	2007.09.28
용도지역	일반상업지역	주용도	아파트	전체층	지하 4층 지상 15층
주요설비	난방시설, 위생시설, 급·배수설비, 승강기, 주차장 등				

일련 번호	층/호	면적(m ²)			소유권·대지권 (m ²)	비고
		전유	주공용※	계		
1	제9층 제906호	84.76	82.77	167.53	17.953	-

※ 주차장, 계단, 복도 등.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 11월 26일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 대상물건의 실지조사 착수일은 2025년 11월 24일이며, 가격조사 완료일은 2025년 11월 26일로 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

나. 평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기타 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가액의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상물건의 평가가액을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 주거용 토지·건물배분비율표에 의거하여 토지가액과 건물가액을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

다. 본건은 수차례 방문하였으나 폐문·부재로 내부구조의 확인이 불가능하여 집합건축물대장상 건축물현황도 및 인근 주민의 탐문 등에 의거 확인하였는 바, 현황과 일부 상이할 수 있으니 경매 진행시 재확인 및 유의 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기 호	소재지/건물명	층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
					사용승인일		
①	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제14층 제14**호	84.76	17.953	2025.05.28	860,000,000	10,146,290
					2007.09.28		
②	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제9층 제9**호	84.76	17.953	2025.05.29	840,000,000	9,910,330
					2007.09.28		
③	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제15층 제15**호	84.76	17.953	2025.06.17	865,000,000	10,205,280
					2007.09.28		
④	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제15층 제15**호	84.92	17.986	2025.09.13	940,000,000	11,069,240
					2007.09.28		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지/건물명	층/호	전유 면적 (m ²)	기준시점	감정평가액 (원)	전유기준 (원/m ²)	평가 목적
				사용승인일			
㉠	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제15층 제15**호	84.76	2023.03.02	896,000,000	10,571,020	법원 경매
				2007.09.28			
㉡	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제15층 제15**호	84.92	2024.04.03	908,000,000	10,692,410	법원 경매
				2007.09.28			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

대상물건과 동일단지 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : KAIS)

기호	소재지/건물명	동/층/호	전유 면적 (m ²)	대지권 면적 (m ²)	거래시점	거래금액 (원)	전유기준 (원/m ²)
					사용승인일		
④	관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움 2단지	제15층 제15**호	84.92	17.986	2025.09.13	940,000,000	11,069,240
					2007.09.28		

나. 사정보정

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 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

본건의 시점수정을 위하여 한국부동산원이 조사·발표하는 아파트 매매가격지수를 적용하여 다음과 같이 시점수정치를 산정함.

■ 서울특별시 관악구 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원, 단위 %)

구분		월별지수					
서울특별시 관악구	아파트	'25.01	'25.02	'25.03	'25.04	'25.05	'25.06
		99.9	99.9	100.0	100.1	100.3	100.6
		'25.07	'25.08	'25.09	'25.10	'25.11	'25.11
		101.2	101.6	102.0	102.7	-	-

■ 시점수정치

구분	시점	변동률(%) (시점수정치)	비고
거래사례 ④	2025.09.13	1.083% (1.01083)	102.7 / 101.6 ≒ 1.01083
기준시점	2025.11.26		

※ 거래시점 : 2025.09.13. 2025년 08월 지수를 적용함.
 ※ 기준시점 : 2025.11.26. 2025년 10월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 일련번호 1 / 거래사례 ④ 비교

요인	세항목	비고	격차율
외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	동일함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	동일함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	대체로 대등함.	1.00
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인은 없음.	1.00
격차율 계			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

■ 산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	11,069,240	1.000	1.01083	1.000	11,189,120	11,189,120

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 호가수준은 @10,600,000원/m² ~ @11,200,000원/m²(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

② 최근 1년간 경매 낙찰가율 (2024.11.01 ~ 2025.10.31)

(자료출처 : 인포케어)

용도	소재지	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
집합건물/아파트	서울	94.79	91.27	1,343
	관악구	86.54	87.07	45
	봉천동	87.98	90.59	21

※ 낙찰가율 : (총낙찰가 / 총감정가) × 100

※ 낙찰률 평균 : 낙찰가율합계 / 낙찰건수

3) 시산가액 결정

■ 산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1	84.76	11,189,120	948,389,811	948,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련 번호	소재지/건물명	층/호	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	서울특별시 관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움2단지	제9층 제906호	84.76	948,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

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	서울특별시 관악구 봉천동 [도로명주소] 서울특별시 관악구 관악로 168	856-1, 856-2, 856-4 디오슈페 리움2단지	아파트 및 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				지하4층	1,528.22			
				지하3층	1,586.51			
				지하2층	1,586.51			
				지하1층	1,511.17			
				1층	783.48			
				2층	1,053.28			
				3층	1,053.28			
				4층	1,053.24			
				5층	644.53			
				6층	644.53			
				7층	644.53			
				8층	644.53			
				9층	644.53			
				10층	644.53			
				11층	644.53			
				12층	644.53			
				13층	644.53			
				14층	644.53			
				15층	644.53			
1	1. 동소	856-1	대	일반상업지역	395.7			
	2. 동소	856-2	대	일반상업지역	682.3			
	3. 동소	856-4	대	일반상업지역	769.6			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제9층 제906호	84.76	84.76	948,000,000	비준가액

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		
				1~3 소유권대지권	17.953 1,847.6x----- 1,847.6	17.953 토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 568,800,000 379,200,000	(공용면적 포함)
합 계							₩948,000,000.-	
				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

대상물건은 서울특별시 관악구 봉천동 소재 지하철2호선 '서울대입구역' 남측 인근에 위치하
며, 주위는 주상복합, 오피스텔, 판매시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위
환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량 진출입이 자유로우며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역 등이 소재하
여 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 내 제9층 제906호로서,
(사용승인일: 2007.09.28.)

외벽: 몰탈위 페인팅 및 석재붙임 마감 등,
내벽: 벽지 도배 및 일부 타일붙임 마감 등,
창호: 샷시 창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.(후첨 '내부구조도' 참조)

(5) 설비내역

기본적인 난방시설, 위생설비 및 급배수시설, 승강기, 주차장 등을 갖추었음.

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

인접 도로 대비 등고 평탄화된 3필지 일단지의 정방형 토지로서, 아파트 및 근린생활시설 건 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 소재 토지 서측으로 광대로에, 북측 및 동측으로 세로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(봉천지역중심(서울특별시 고시 제2016-202호(201 6.07.14.))), 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:194m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도 권정비계획법>, 중점경관관리구역(주요산 주변), 토지거래계약에관한허가구역(2025-10-15)(지정기간: 2025.10.20.~2026.12.31./아파트(아파트 혼재단지의 연립 포함)), 토지거래계약에 관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8 .26.~2026.8.25.)(대표지번인 봉천동 856-1번지의 내용을 기재하였음)

(9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

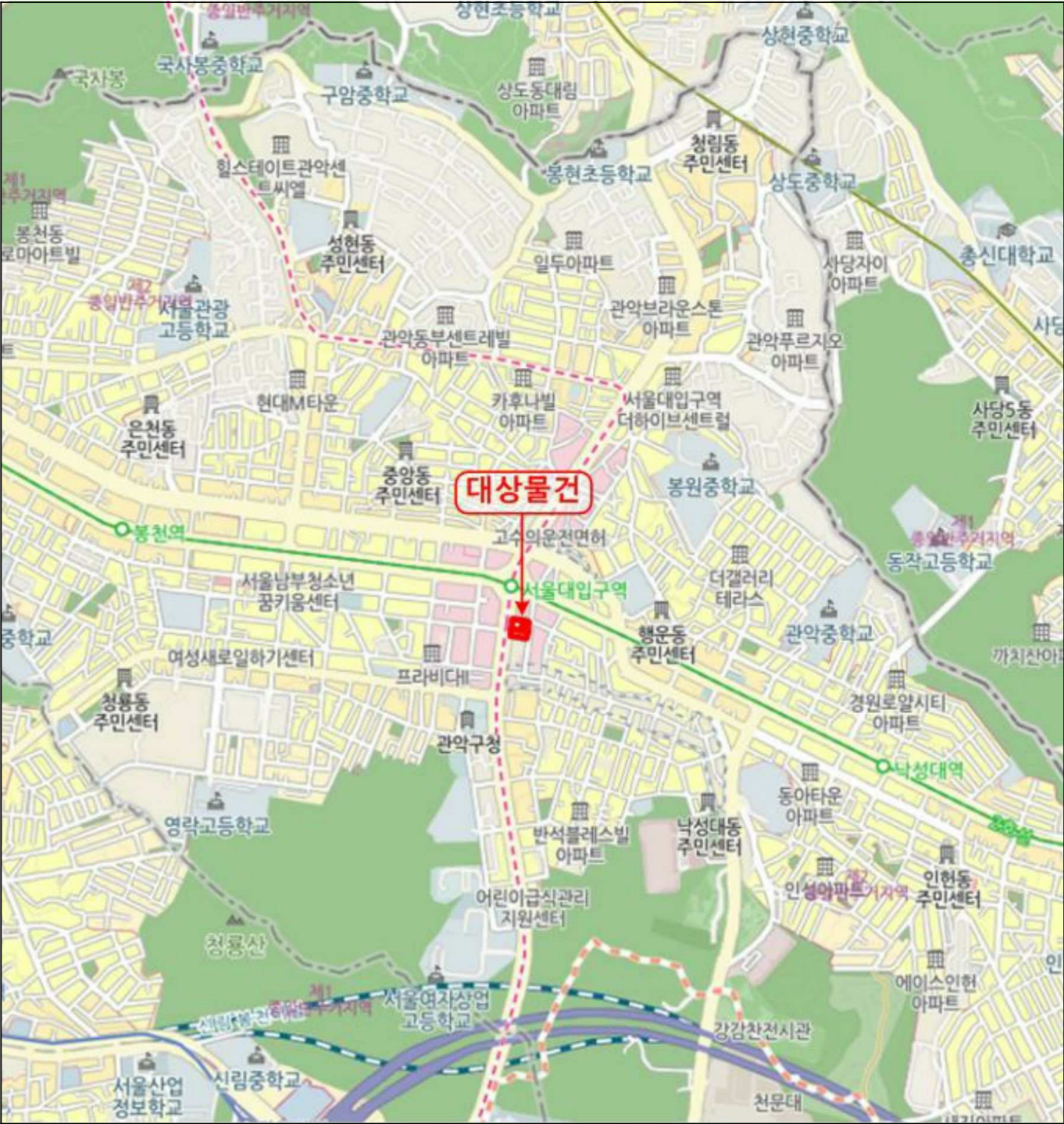
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

광역위치도



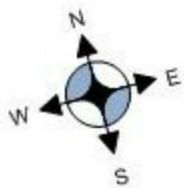
소재지	서울특별시 관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움2단지 제9층 제906호
-----	--



내부구조도



소재지 서울특별시 관악구 봉천동 856-1외 2필지 디오슈페리움2단지 제9층 제906호



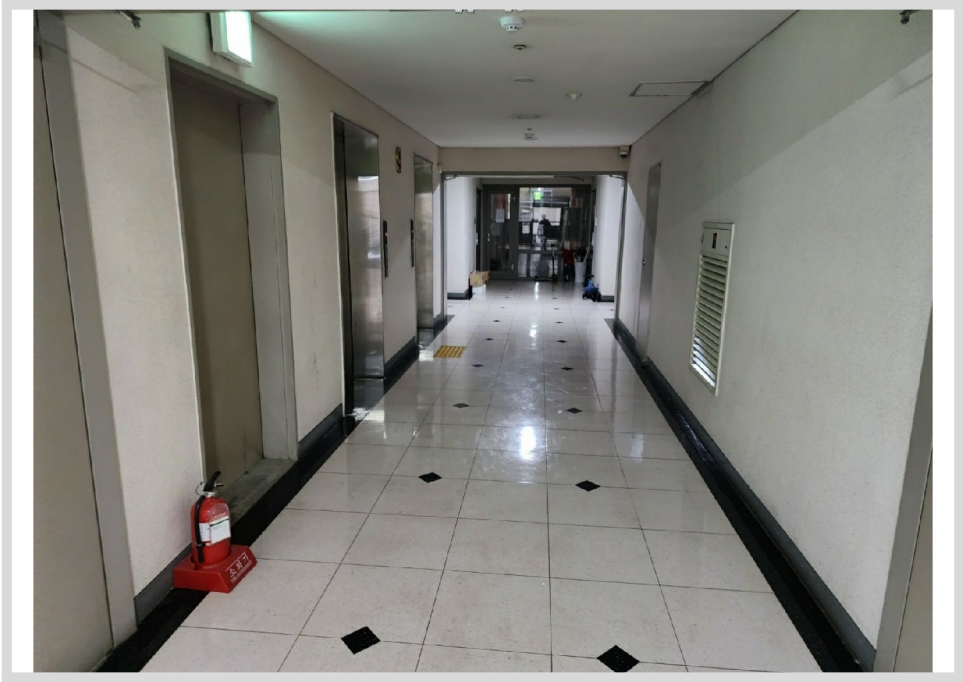
【 내부구조도 】



【 호별배치도 】







2 9



1

