

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	박재범 소유물건(2024타경 139232)
감정서번호	2410-2-2314

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.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 성 식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	일억육천오백만원정 (₩165,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박재범 (2024타경139232)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.10.25	2024.10.25	2024.10.29	
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	1개	구분건물	1개	-	165,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩165,000,000	
심사 확인	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) 조 윤 열					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 위치 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위치도
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건이 속한 건물의 개요

소재지(명칭)	서울특별시 강서구 마곡동 758 (마곡시티오피스텔)							
건물의 개황	용도지역 등	일반상업지역			대지면적(m ²)	1,754.7		
	단지규모	1개동 303호			연면적(m ²)	17,661.99		
	주용도	업무시설(오피스텔)			건폐율(%)	54.11		
	주구조	철근콘크리트구조			용적률(%)	600.01		
	층수	지하: 5층 / 지상: 14층			사용승인일	2016.07.27.		
주요 설비	난방	냉방	위생 급배수	소화	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	○	○	○	○	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

3. 대상물건의 개요

기호	층/호	면적(m ²)				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	9/912	22.51	29.72	52.23	5.1603	오피스텔

[자료 : 집합건축물대장 등]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 마곡동 소재 “마곡중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(집합건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로, 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 10월 25일임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로, 대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함.

나. 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 같은 2024년 10월 25일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지·지번·면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 공부(등기사항전부증명서토지대장·집합건축물대장) 등을 참조하여 확인함.
- 본건의 위치 확인은 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도에 의함.
- 본건은 기준시점 현재 거주자 등의 부재로 인하여 내부 확인이 어려우므로, 내부 구조는 집합건축물대장에 첨부된 건축물현황도 및 외부 관찰 등에 의하여 도시하고 통상적인 이용상황을 기준으로 평가한 바, 실제의 내부 구조 및 이용상황은 다소 상이할 수도 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물로서 같은 법 제20조에 의하여 건물과 대지사용권을 분리하여 거래할 수 없음이 원칙이므로 토지와 건물 각각을 구분하여 평가하는 것은 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가액을 합리적 기준에 따라 토지가액과 건물 가액으로 배분하여 명세표에 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 기준 및 방식

(1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가함.

(2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정할 때 전통적으로 사용되는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식임.

「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 원가방식

원가방식은 “대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들어질 수 있는가” 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

■ 비교방식

비교방식은 “대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되는가” 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 수익방식

수익방식은 “대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가” 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물이므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가함.

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정과 시점수정 그리고 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문에 따라 주된 평가방법으로 산출한 시산가액을 주된 평가방법과 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 같은 항 단서에 따라 이를 생략함.

(3) 그 밖의 사항

본건은 같거나 비슷한 유형의 집합건물에 대한 감정평가 선례와 임대료 수준 및 그 밖의 참고자료를 종합 참작하여 시산가액의 합리성을 비교·검토하여 감정평가액을 결정함.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
		호			사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	마곡동 75○	3	오피스텔	22.51	165,000,000	2024.06.24.
		3○○			7,330,076	2016.07.27.
#2	마곡동 75○	11	오피스텔	22.51	165,000,000	2024.05.25.
		11○○			7,330,076	2016.07.27.
#3	마곡동 75○	11	오피스텔	22.51	169,000,000	2022.10.31.
		11○○			7,507,774	2016.07.27.

[자료: 등기사항전부증명서 등]

(2) 인근 유사 부동산의 가격수준

구분	가격수준(원/㎡)	비고
인근지역 소재 본건과 유사한 오피스텔	7,100,000원/전유㎡~8,000,000원/전유㎡	인근 공인중개사사무소

(3) 인근 감정평가사례

기호	소재지	층	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	기준시점
		호			사례전유단가(원/㎡)	평가목적
1	마곡동 75○	9	오피스텔	24.4	175,000,000	2024.07.09
		9○○			7,172,131	법원경매
2	마곡동 75○-○	6	업무시설 (오피스텔)	25.29	200,000,000	2024.01.16
		6○○			7,908,264	법원경매
3	마곡동 75○-○	6	오피스텔	22.51	174,000,000	2022.03.28
		6○○			7,729,898	법원경매

[자료: 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

지역	서울			강서구		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물 (오피스텔[주거])						
최근 1년 간	82.63	81.89	398	79.90	80.11	101
최근 6개월 간	83.19	82.98	291	81.19	81.29	78
최근 3개월 간	83.15	82.49	144	80.78	80.26	31

[자료: 인포케어(Infocare)]

(5) 비교를 위한 거래사례의 선정 및 그 이유

최근의 거래사례로서, 본건과 동일한 건물에 소재하며 그 이용상황 및 용도·구조 등이 유사하여 물적·지리적 비교가능성이 높은 **거래사례#1**을 비교를 위한 거래사례로 선정함.

나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
거래사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 없음.	1.000

다. 사정보정

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

■ 거래사례#1

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		매매가격지수	
서울특별시 강남지역 서남권역 (오피스텔)	0.211% (1.00211)	거래시점 / 기준시점		2024.06.24. / 2024.10.25.	
		매매가격지수	사례거래 당시	2024.5.	99.63
			기준시점 당시	2024.9.	99.84
		산식		99.84/99.63=1.00211	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매 가격지수를 비교하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 비교

■ 대상물건 (기호 '가') / 거래사례(거래사례#1)

요인	세부항목	비교치	의견
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성 공공시설 및 편익시설과의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등	1.00	대체로 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드 단지 내 총세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지 내 면적 구성(대형·중형·소형) 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등	1.00	대체로 대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용 위치별 효용(동별·라인별) 전유부분 면적 및 대지사용권 크기 내부 평면방식(베이 등) 간선도로·철도 등에 의한 소음 등	1.00	대상물건은 거래사례 대비 층별 효용에서 다소 우세하나 향별 효용에서 다소 열세하여 종합적으로 대등함.
기타 요인	그밖에 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상물건의 적용단가

본건	비교 거래사례	사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 단가 (원/전유㎡)	결정 단가 (원/전유㎡)
가	#1	7,330,076	1.000	1.00211	1.000	7,345,542	7,350,000

※ 결정 전유단가(원/㎡)는 천 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 세 자리(만 원 단위)까지 산정함.

(2) 대상물건의 시산가액

본건	층/호	전유면적(㎡)	결정 단가 (원/전유㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가	9/912	22.51	7,350,000	165,448,500	165,000,000

※ 시산가액은 십 만 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 세 자리(백 만 원 단위)까지 시산함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 합리성 검토 및 조정

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 본문에 따라 주된 감정평가방법에 의한 시산가액을 주된 감정평가방법과 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 같은 항 단서에 따라서 이를 생략하고 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

본건	층/호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	9/912	22.51	165,000,000

본건의 입지·이용상황·공법상의 제한 정도를 종합적으로 고려하여 주된 감정평가방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

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 강서구 마곡동 소재 "마곡중학교" 북동측 인근에 소재하며, 인근지역은 공동주택 및 업무시설·근린생활시설 등이 혼재하는 지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하 5층 / 지상 14층 건으로서,

외벽: 석재 타일 붙임 및 복합 패널 붙임 등 마감,

내벽: 벽지 도배 및 타일 붙임 등 마감,

창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

마곡시티오피스텔 제9층 제912호로, 업무시설(오피스텔)로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 난방 설비, 위생·급배수 설비, 소화 설비, 화재탐지 설비, 도시가스 설비, 승강기 설비, 주차장 등을 갖추.

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 필지 대비 등고 평탄한 정방형 토지로, 업무용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건의 서측으로 노폭 25미터 내외, 북측으로 노폭 15미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역(마곡도시개발사업), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도시개발구역<도시개발법>, 준보전산지<산지관리법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역(한강변/서울특별시공고 제2016-2272호 (2016.11.24)).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기타: -.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 마곡동 758 마곡시티오피스텔 제9층 제912호
------------	--------------------------------------

위치도



소재지	서울특별시 강서구 마곡동 758
------------	-------------------



프라이م감정평가법인(주)

위 치 도

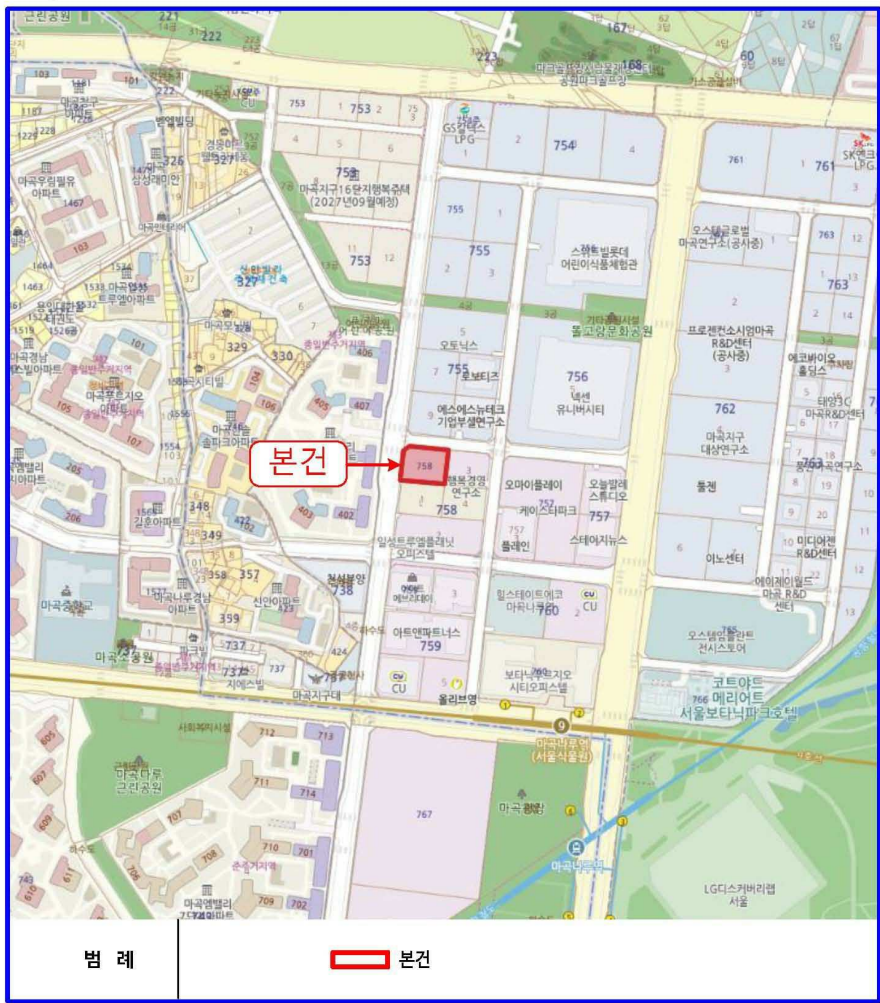


소재지	서울특별시 강서구 마곡동 758 마곡시티오피스텔 제9층 제912호
------------	--------------------------------------

위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 마곡동 758
------------	-------------------



범례	 본건
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

프라이م감정평가법인(주)

내부구조도



소재지 서울특별시 강서구 마곡동 758 마곡시티오피스텔 제9층 제912호

호별배치도 및 내부구조도

호별배치도

내부구조도

마곡시티오피스텔 제9층 제912호

범례	임대부분	임차인	임대차 내역		비고
			임대차보증금	월 임대료	
	본건	-	미	상	-

프라임감정평가법인(주)





1



(912)