

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 객건 소유물건(2025타경8831)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: 250227-400650-01

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.

강림감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
반 지 호

(인)

감정평가액	오억이천구백만원정 (₩529,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	곽건 (2025타경8831)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.04	2025.02.28 ~ 2025.03.04	2025.03.04

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	1 이	구분건물 하	1 여	- 백	529,000,000
합 계					₩529,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 등촌고등학교 북동측 인근에 위치하는 가양역대시 애플렉스지식산업센터 제8층 제817호로서, 경매목적의 감정평가임

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2025.03.04.을 기준시점으로 함.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건의 개요

소재지	강서구 등촌동 14-7외 1필지 가양역데시앙플렉스지식산업센터 제8층 제817호		
용도	공장(지식산업센터)	사용승인일	2021.12.10
전유면적(㎡)	56.03	대지권면적(㎡)	12.5

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원) (원/㎡)	자료출처	거래시점
								사용승인일
1	등촌동 00-0	-	8/000	43.26	9.65	395,000,000 (9,130,000/㎡)	실거래자료	2023.11.23
								2021.12.10
2	등촌동 00-0	-	7/000	48.38	10.79	439,900,000 (4,830,000/㎡)	실거래자료	2023.07.11
								2021.12.10

(2) 비교사례의 선정

본건과 물적유사성이 높은 사례중 비교적 최근에 거래된 <사례 1>을 선정함

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

-한국부동산원이 발표하는 상업용부동산 임대동향중 서울특별시 자본수익율을 활용하여 산정함.(2025년1분기 자본수익율은 미고시로, 2024년4분기 자본수익율을 연장적용함)

-시점 수정치 산출

▶ 산정기간: 2023.11.23. ~ 2025.03.04

▶ 자본수익율: 2023년4분기:0.45,

2024년1분기:0.73, 2분기:0.56, 3분기:0.72, 4분기:0.69

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▶ 시점수정치 : $(1+0.0045 \times 39/92) \times 1.0073 \times 1.0056 \times 1.0072 \times 1.0069 \times (1+0.0069 \times 63/92)$
 ≈ 1.0341

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인은 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인은 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	개별적 요인은 유사함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		1.00	1.00	$1.00 \times 1.00 \times 1.00$

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원) (원/㎡)
1	395,000,000	1.00	1.0341	1.00	56.03/43.26	529,046,000 (9,440,000/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	500,000,000원 ~ 550,000,000원
------	-----------------------------

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (원/㎡)	가격시점
							사용승인일
등촌동 00-0	-	5/000	43.26	9.65	담보	413,000,000 (9,550,000/㎡)	2024.02.02
							2021.12.10
등촌동 00-0	-	9/000	47.71	10.64	담보	449,000,000 (9,410,000/㎡)	2023.11.24
							2021.12.10
등촌동 00-0	-	10/0000	48.38	10.79	시가참고	443,000,000 (9,160,000/㎡)	2023.12.12
							2021.12.10

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 529,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준등)에 의해 거래사례 비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함

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 강서구 등촌동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 양천로 424(등촌동)	14-7, 14-35 가양역대 시암플렉 스지식산 업센터	공장(지식 산업센터) 지원시설 (근린생활 시설 업무시설)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 지5층 지4층 지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층~8층 각 9층 10층~12층 각 옥탑1층 (연면적제외)				
						3,691.22		
						4,197.01		
						4,155.63		
						4171.7		
						4,180.04		
						2,572.87		
						2,718.91		
						2,108.46		
						2,116.87		
						2,105.69		
						2,106.9		
						2,108.79		
						2,100.51		
						2,110.05		
	228.73							
가	서울특별시 강서구 등촌동	14-7	대		4,274			
2	동소	14-35	대		964			
가				(내)철근콘크리트 구조 제8층 제817호	56.03	56.03	529,000,000	비준가격
				1.2.소유권 대지권	12.5	12.5		
					5,238			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 185,150,000 343,850,000
합 계							₩529,000,000.-	
			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 강서구 등촌동 소재 등촌고등학교 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지와 상업 업무시설등이 혼재한 지역으로 제반 입지여건은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건으로 제반 차량진입이 가능하며 인근에 버스정류장이 위치하며 남동측 인근에 지하철9호선 가양역이 위치하여 대중교통상황은 비교적 양호한 편임..

(3) 건물의 구조

건물은 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 12층건중 8층 817호로서
외 벽: 커튼월 및 일부 복합패널등 마감
내 벽: 페인트등 인테리어 마감
창 호: 알미늄새시 패어글래스 창호임.

(4) 이용상태

공장(지식산업센터)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 승강기, 소화전, 화재탐지기, 스프링클러, 시스템냉난방시설등이 있음.

(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)

인접도로와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 사다리형으로 아파트형공장 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 약35m, 남동측으로 약20m의 도로에 각각 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1토지: 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별 최고높이제한지역(2015.08.27), 수평표면구역(수평표면), 원추표면구역(원추표면), 상대보호구역(2015.03.26), 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 지역특화발전특구(2015. 12. 10), 한강폐기물매립시설설치제한지역.

기호2토지: 준공업지역, 중요시설물보호지구(공항), 대로2류(폭30m~35m)(접함), 도로(접함), 가축사육제한구역, 가로구역별최고높이제한지역(2015.08.27), 원추표면구역(원추표면), 상대보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역, 지역특화발전특구(2015. 12. 10), 한강폐기물매립시설설치제한지역, 건축선(2019.04.03).

(9) 공부와의 차이

없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ①임대관계 미상
- ②이해관계인의 부재로 내부구조도는 집합건축물대장상 도면과 탐문 및 외부관찰등을 토대로 작성하였음을 참조하시기 바랍니다.

광역위치도



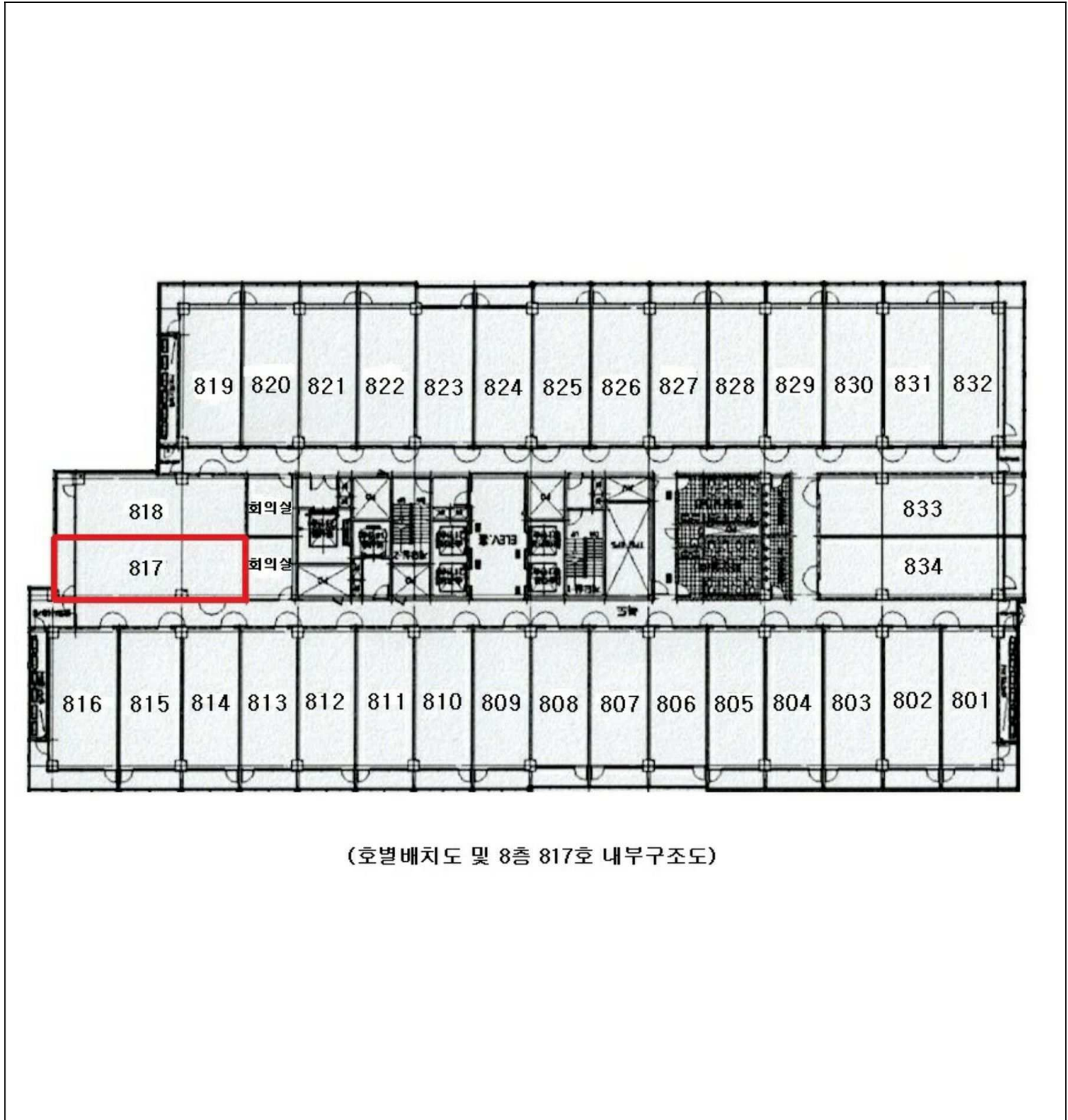
소재지	서울특별시 강서구 등촌동 14-7외 1필지 가양역대시앙플렉스지식산업센터 제8층 제817호
-----	---



내부구조도



소재지 서울특별시 강서구 등촌동 14-7외 1필지 가양역대시앙플렉스지식산업센터 제8층 제817호



(호별배치도 및 8층 817호 내부구조도)





8 ()



()



()



()



()