

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서재석 소유물건(2025타경9188)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정평가서번호: HJ25-03-021

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.

화정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
나 현 호

감정평가액	사역사천사백만원정 (₩444,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서재석 (2025타경9188)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.03.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	444,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩444,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 구로구 구로동 소재 “구일초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분 건물 “구일투웨니퍼스트하이앤드” 제101동 제16층 제1604호에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상 물건

소재지	서울특별시 구로구 구로동 685-201 [도로명주소] 서울특별시 구로구 구일로 90-11			
건물명 층·호	구일투웨니퍼스트하이앤드 제101동 제16층 제1604호			
공부상용도	오피스텔	사용승인일	2023.09.25	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			
면적 (㎡)	전유	공용	전체	대지권
	30.85	19.21	50.06	10.82

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 28일을 기준시점으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여, 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

다. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 건축물현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 관리사무실 탐문 결과 본건은 복층형 구조로 조사되었는바, 경매참여시 참고바랍니다.
- 다. 본건의 감정평가는 내부 확인이 곤란하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	구로구 구로동 ***-***	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제***동 제16층 제****호	30.85	10.82	444,000,000	14,392,220	2024.11.26
							2023.09.25
2	구로구 구로동 ***-***	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제***동 제12층 제****호	30.85	10.82	444,000,000	14,392,220	2025.01.24
							2023.09.25

나. 비교사례의 선정

본건 평가에 적용할 사례로 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 본건이 포함된 단지내 건물의 등기된 거래사례 중 최근 사례인 "거래사례1"을 선정하였습니다.

다. 사정보정

거래사례에 관하여 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 위 거래사례는 실거래신고된 사례로서 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됩니다(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

1) 활용지수

한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2) 시점수정치(24.11.26~25.03.28)

- 비교사례 거래시점(2024년 11월)의 매매가격지수(2024년 10월 적용): 99.88
- 평가대상 기준시점(2025년 03월)의 매매가격지수(2025년 02월 적용): 99.91

▶ 시점수정치: $99.91/99.88 \approx 1.00030$

※거래시점 : 2024.11.26., 2024년 10월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2025.03.28., 2025년 02월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 가치형성요인비교

■ 기호1

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
가치형성요인비교		1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

바. 적용단가의 결정

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	14,392,220	1.000	1.00030	1.000	14,396,538	14,396,538

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	구로구 구로동 685-201	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제101동 제16층 제1604호	30.85	14,396,538	444,133,197	444,133,197

2. 참고가격자료

가. 인근 평가전례

전 례 기 호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원)	기준시점
					전유면적당 단가 (원/㎡)	사용승인일
1	구로구 구로동 ***-***	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제***동 제16층 제***호	30.85	담보	404,000,000	2025.01.24
					13,095,624	2023.09.25
2	구로구 구로동 ***-***	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제***동 제14층 제***호	30.85	담보	397,000,000	2025.01.22
					12,868,720	2023.09.25

나. 탐문조사 시세

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적, 사용승인일, 위치별 특성 등에 따라 12,000,000 원/㎡ ~ 14,000,000 원/㎡ 내외로 시세가 형성되어 있다고 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	구로구 구로동 685-201	구일투웨니퍼스트 하이앤드 제101동 제16층 제1604호	30.85	14,396,538	444,000,000

나. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가 목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	서울특별시 구로구 구로동	685-201 구일 투웨니 퍼스트	업무시설 (주거용 오피스텔 -72호)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층			444,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
	[도로명주소] 서울특별시 구로구 구일로 90-11	하이앤드 제101동		지1층	631.44				
				1층	72.36				
				2층~19층 각각	161.24				
				옥탑1층 (연면적제외)	19.04				
		"	"	대	준공업지역	2,340			
				(내)	철근콘크리트구조 제16층 제1604호	30.85			30.85
				1.소유권/대지권	10.82				10.82
					2,338x----- 2,338				
합 계							₩444,000,000.-		
			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 구로구 구로동 소재 "구일초등학교" 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 오피스텔, 각급학교 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 용이하며 인근에 버스정류장 및 "구일역(지하철1호선)" 등이 소재하고 있어 대중교통 이용여건은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층 건물내 제16층 제1604호로서,
(사용승인일: 2023.09.25)

외벽: 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 하이샤시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔(후첨: 내부구조도 참조)로 이용중에 있습니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 지하주차장시설 및 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 설치되어 있습니다.

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

인접대지와 등고평탄한 세장형 토지로서 업무시설(주거용오피스텔-72호) 건부지로 이용중에 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 노폭 약 4m 내외의 보행도로와 남측으로 노폭 약 5~10m 내외의 포장도로에 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준공업지역, 도로(접합) 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 제3종 구역(다 지구)<공향소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 장애물제한 표면구역(진입표면)<공향시설법>, 교육환경보호구역(남부교육청에 반드시 확인요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2014-02-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-02-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

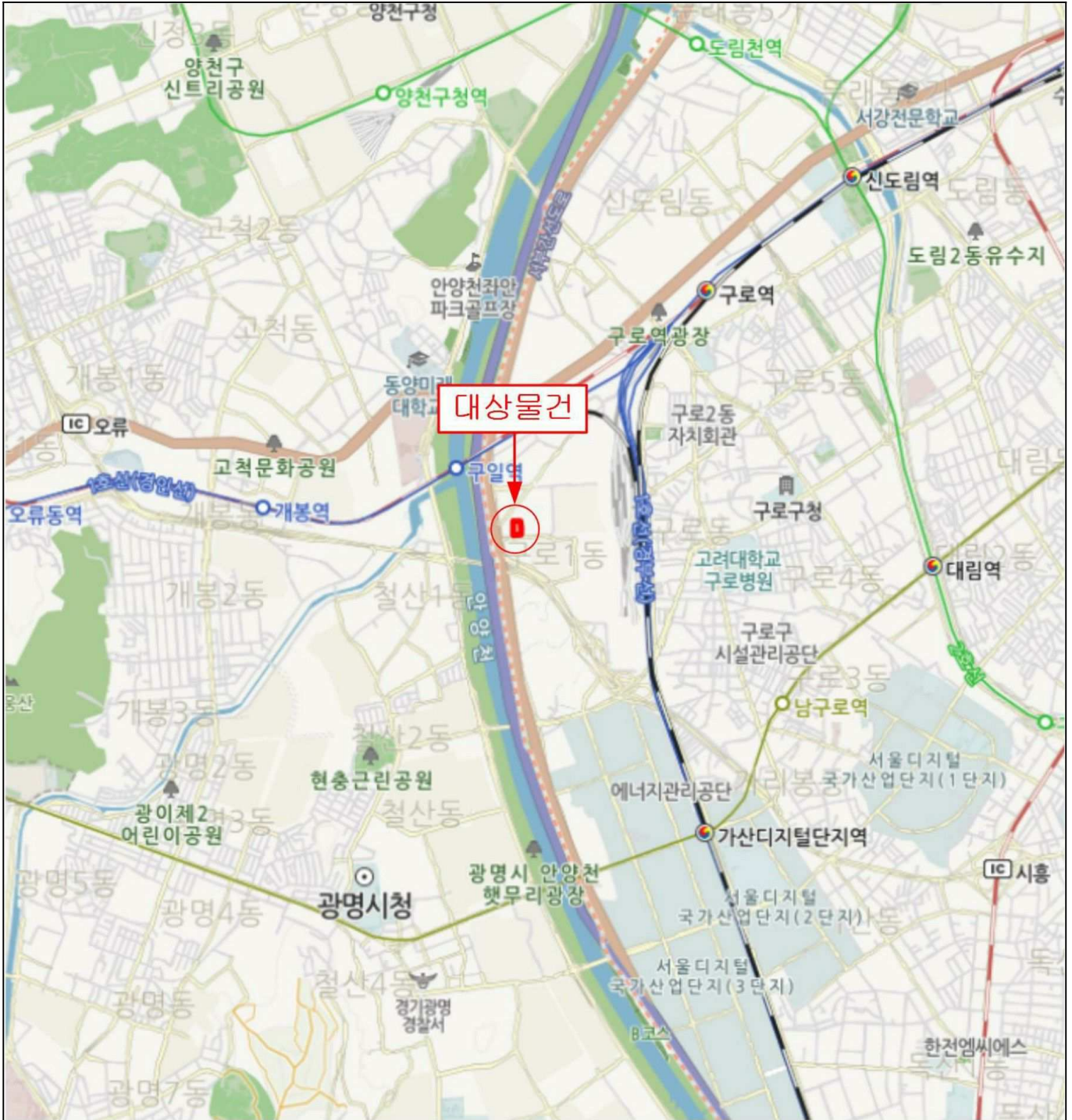
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

관리사무실 탐문 결과 본건은 복층형 구조로 조사되었는바, 경매참여시 참고바랍니다.

광역 위치도



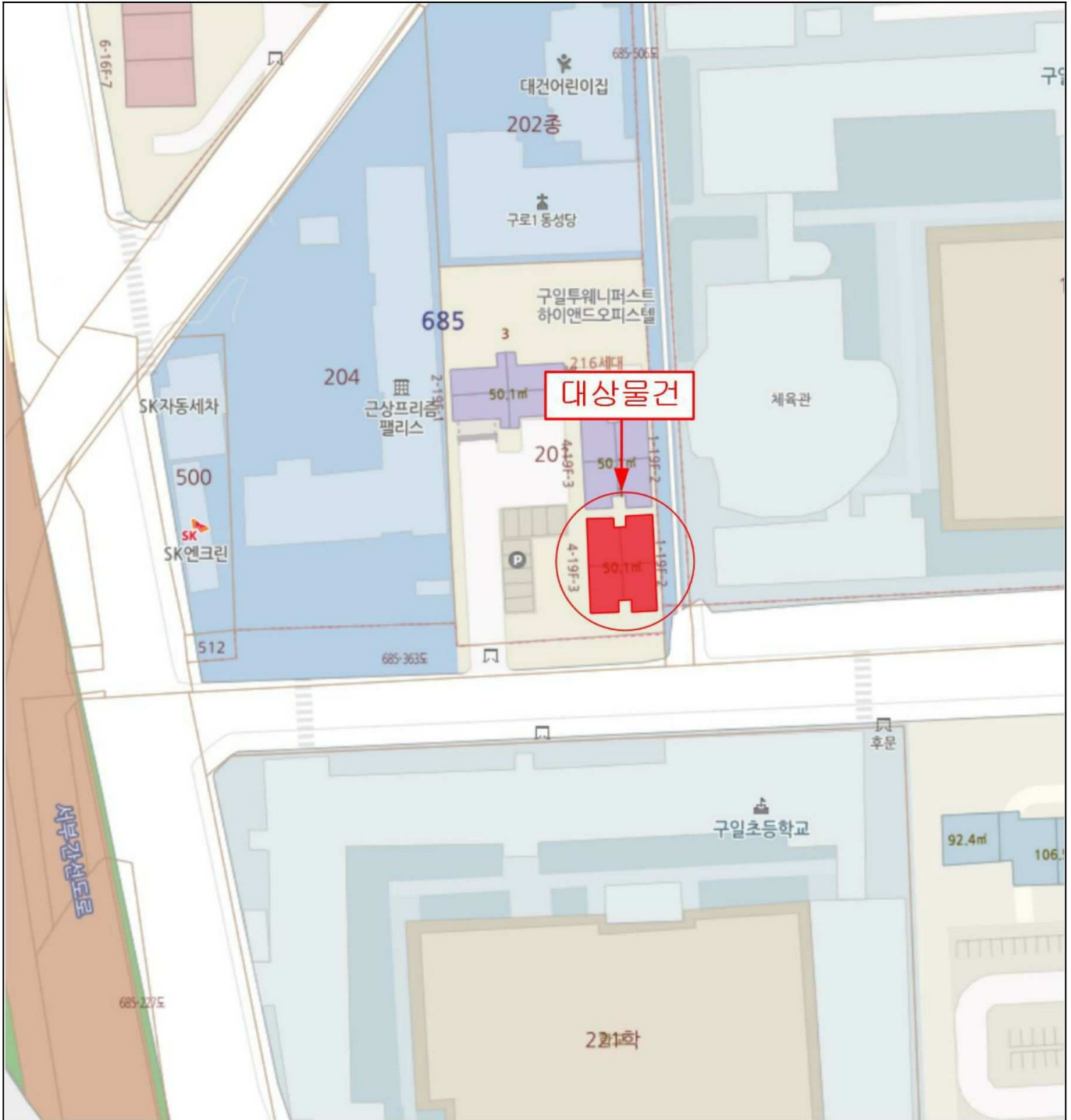
소재지	서울특별시 구로구 구로동 685-201 구일투웨니퍼스트하이앤드 제101동 제16층 제1604호
------------	--



위치도



소재지	서울특별시 구로구 구로동 685-201 구일투웨니퍼스트하이앤드 제101동 제16층 제1604호
------------	--

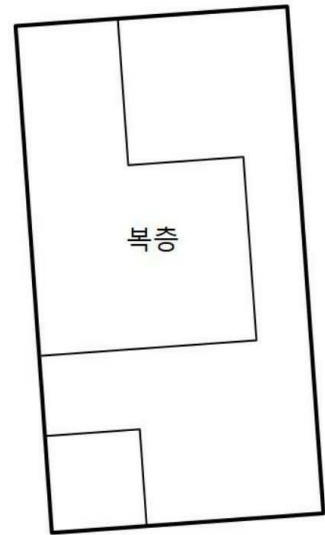
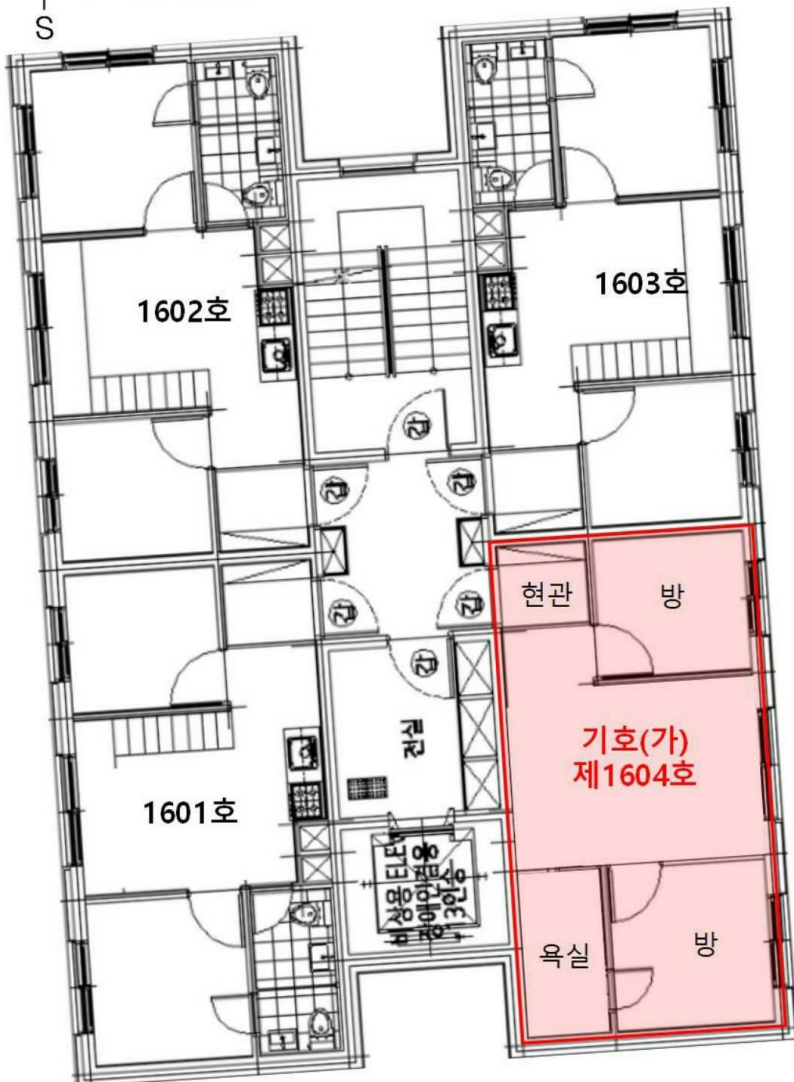
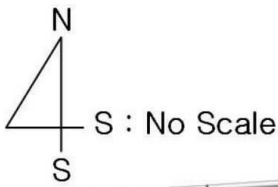


내부구조도



소재지

서울특별시 구로구 구로동 685-201 구일투웨니퍼스트하이랜드 제101동 제16층 제1604호



< 복층 >

< 제101동 제16층 호별배치도 및 내부구조도 >

※본건은 내부확인이 곤란하여, 건축물현황도면 및 관리사무실 탐문 등을 통하여 계약적으로 표시하였는바, 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



[1]



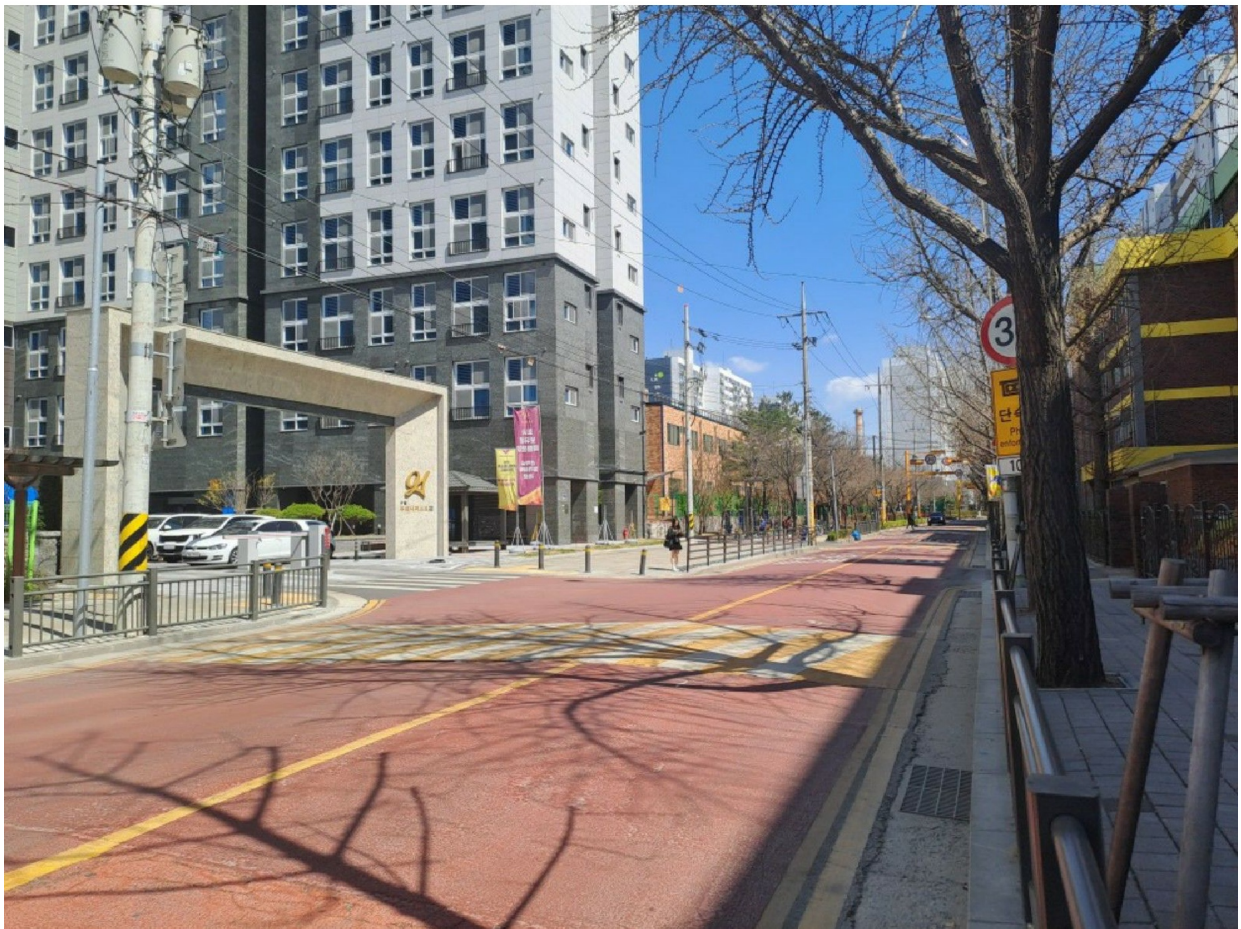
[2]



[1]



[]



[1]



[2]