

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 황태원 소유물건 (2025타경9004)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

번호 : 자호 제 GD2025-030003호

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.

자호감정평가사사무소

JAHO APPRAISAL OFFICE

서울특별시 노원구 한글비석로 426, 2층

TEL. (02)933-1900 / FAX. (02)933-1901

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

금 동 구

감정평가액	일억팔천칠백만원정(₩187,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	황태원 (2025타경9004)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.18	2025.03.13 ~ 2025.03.18	2025.03.18		
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	-	187,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩187,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '지하철 2호선/5호선 까치산역' 서측 인근에 위치하는 '벨라팰리스' 제2층 제201호로서, 서울남부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 기준시점

- 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준으로 2025년 03월 18일로 함.
- 2025년 03월 13일 ~ 2025년 03월 18일까지 실지조사 및 자료조사 등을 통하여 대상물건의 이용상황 및 거래가격수준 등을 확인하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

- 기준가치
「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.
- 감정평가조건
없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 343-71외 1필지 [서울특별시 강서구 곰달래로23길 26]						
건물명 및 층·호수	벨라팰리스 제2층 제201호						
일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도	사용승인일
		전유	공용	합계			
1	2/201	32.34	31.07	63.41	12.01	제2종근린생활 시설(사무소)	2015.12.02

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법의 적용

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

- 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

- 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 본 감정평가서는 경매목적으로 작성되었으므로 경매 목적 외 다른용도(담보, 소송 등)로 사용 될 수 없음.
- 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 층, 호수 및 용도 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거하였음.
- 대상물건의 용도는 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이나 현장조사 외부관찰시 주거용으로 보이는 바, 경매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 재확인 바라며, 적법성 여부 등은 관할 구청 등에 확인 바람.
- 대상물건의 내부구조는 잠금장치 등으로 인하여 건축물현황도면 등을 기준하여 후첨 '내부구조도'와 같이 표기 하였으며, 실제사항과 상이 할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 확인 바람.
- 토지·건물 가격 배분은 한국부동산연구원에서 발행한 '공동주택 토지건물 배분비율 작성연구 및 비주거용 집합건물의 토지건물 배분비율 작성연구' 등을 참고하되, 개별적 상황 등을 고려하여 배분비율을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

□ 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	공부상 용도	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	화곡동 916-2외	2/2**	31.84	제1종근린생활 시설(의원)	법원경매	2024.07.23	169,000,000
						2016.07.05	(약 5,307,789)
②	화곡동 423-9외	2/2**	38.27	제2종근린생활 시설(사무소)	법원경매	2025.01.11	194,000,000
						2016.02.25	(약 5,069,245)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공부상 용도	거래시점	거래가액(원)	출처
					(계약일 기준)	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 866-1외	-/2/2**	27.52	제2종근린생활 시설(사무소)	2024.05.19	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.06.29	(약 5,632,267)	
㉡	화곡동 1037-15	가/2/2**	39.87	제2종근린생활 시설(사무소)	2024.08.30	203,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.05.06	(약 5,091,548)	

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
제2종근린생활시설 (사무소)	본건 전유면적당 : 약 5,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	공부상 용도	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 866-1외	-/2/2**	27.52	제2종근린생활 시설(사무소)	2024.05.19	155,000,000	등기사항 전부증명서
					2015.06.29	(약 5,632,267)	

□ 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

□ 시점수정

- 일련번호 1/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물[제2종근린생활시설(사무소)]로서, 한국부동산원에서 발표하는 ‘서울특별시 비주거용 부동산 중 집합상가 자본수익률’을 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.05.19 ~ 2025.03.18)

집합상가 지역 : 서울 기타 화곡(24.05.19~25.03.18) 2024년 02분기 : 0.02 2024년 03분기 : 0.3 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.15 (2024년 04분기 자료) $(1+0.0002*43/91)*(1+0.003)*(1+0.0015)*(1+0.0015*77/92) \approx 1.00586$

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.00586).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 가치형성요인비교

조 건	항 목	비교 사례 [㉠]	일련번호 1	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스 정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	1.00	1.05	비교사례 대비 접면도로 상태 등에서 열세하나 지하철역과의 거리 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물 전체의 공실률, 건물 관리상태 및 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입 구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.97	비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.019	-

□ 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
1	5,632,267	1.000	1.00586	1.019	5,772,912

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	2/201	32.34	12.01	5,772,912	186,695,974	187,000,000
합 계		-	-	-	-	187,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

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.	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 강서구 화곡동	343-71, 343-73	도시형 생활주택 (원룸형), 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 공달래로23길 26	벨라 팰리스		지3층 지2층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 ~ 10층 (각) 11층 옥탑1층 (연면적제외)	69.22 189.23 168.32 22.57 63.59 107.05 109.28 95.05 59.22 14.79			
	전유부분의 건물의 표시			제2층 제201호 철근콘크리트구조	32.34	32.34	187,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적등 포함)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	343-71	대	-	130.5			
	2. 동 소	343-73	대	-	126.9			
	대지권의종류 : 대지권의비율 :			1,2. 소유권 1,2.	12.01 257.4 x ----- 257.4	12.01		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 93,500,000 93,500,000	
	합 계						₩187,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 '지하철 2호선/5호선 까치산역' 서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입 가능하며 인근에 노선 버스정류장 및 지하철역 등이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층 건물 내 제2층 제201호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 등,
창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

일련번호 1의 공부상 용도는 '제2종근린생활시설(사무소)'임.

(5) 설비내역

통상의 급·배수설비 및 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 2필 일단의 세장형 토지로서, 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

대상물건의 서측으로 약 4미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-화곡동 343-71

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역 (지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면) <공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

-화곡동 343-73

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

대상물건의 용도는 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이나 현장조사 외부관찰시 주거용으로 보이는 바, 경매진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 재확인 바라며, 적법성 여부 등은 관할 구청 등에 확인 바람.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

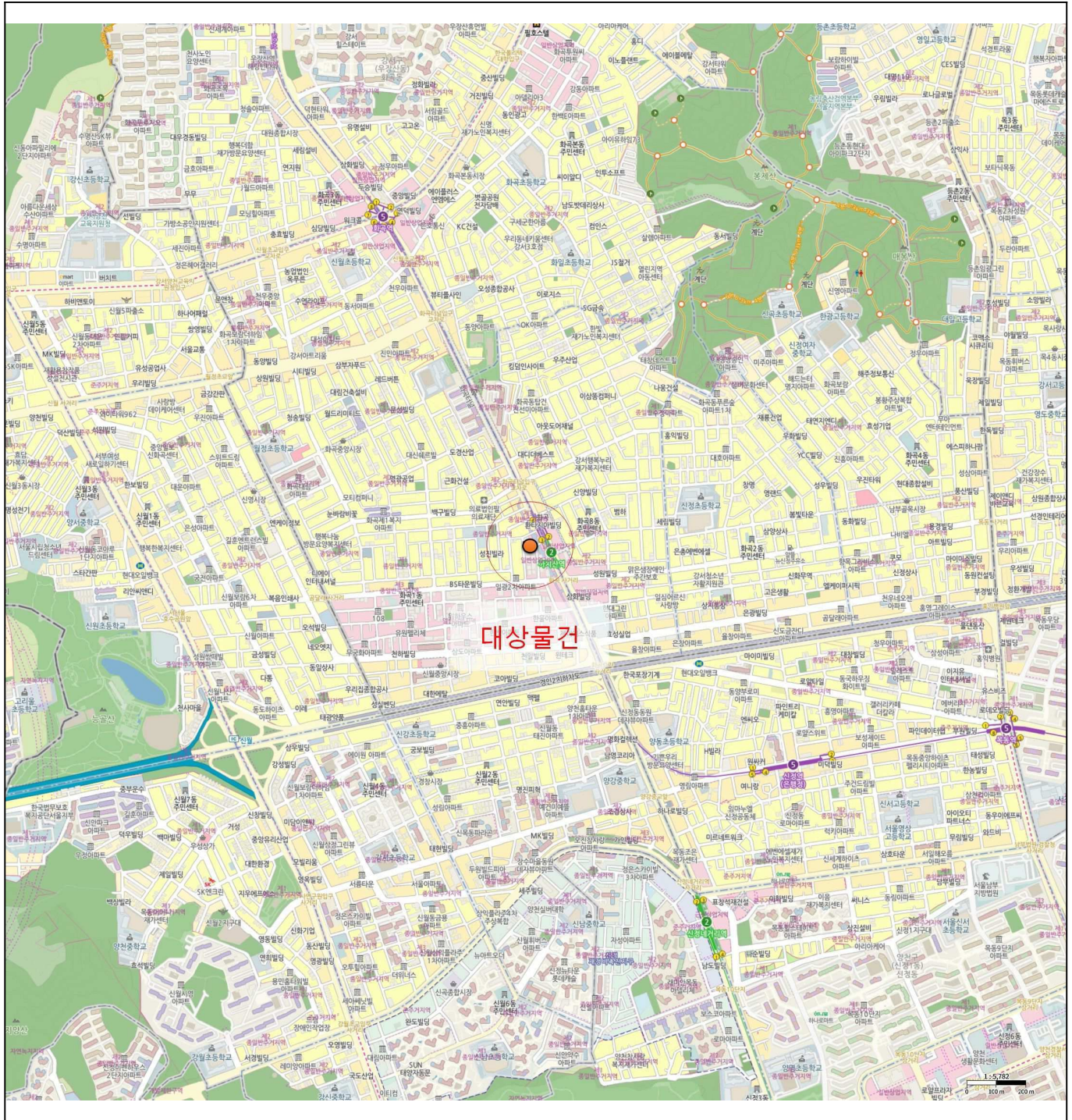
임대관계는 미상이며, 기타사항 없음.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 343-71외 1필지 벨라팰리스 제2층 제201호



위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 343-71외 1필지 벨라팰리스 제2층 제201호

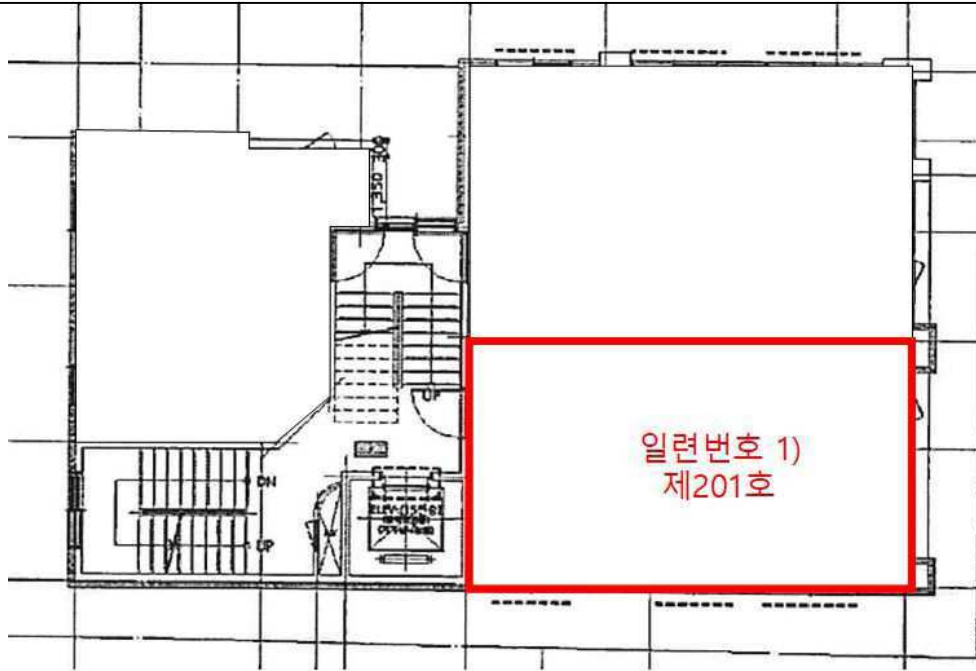


내부 구조도

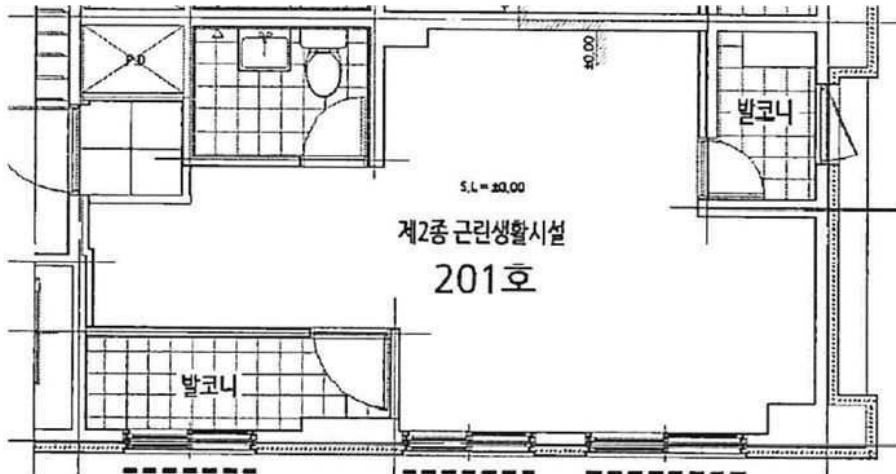


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 343-71외 1필지 벨라팰리스 제2층 제201호



일련번호 1 제2층 제201호 ※ 임대미상임.



대상물건의 용도는 공부상 제2종근린생활시설(사무소)이나 외부관찰시 '주거용'으로 이용중인 것으로 보이며, 대상물건의 내부구조는 잠금장치 등으로 인하여 건축물현황도등을 기준하여 표기 하였으며, 실제사항과 상이 할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 반드시 현장조사 등을 통해 재확인 바람.

사 진 용 지



대상물건이 속한 건물의 전경



대상물건이 속한 건물의 전경



대상물건이 속한 건물의 주위전경



대상물건이 속한 건물의 주위전경

사 진 용 지



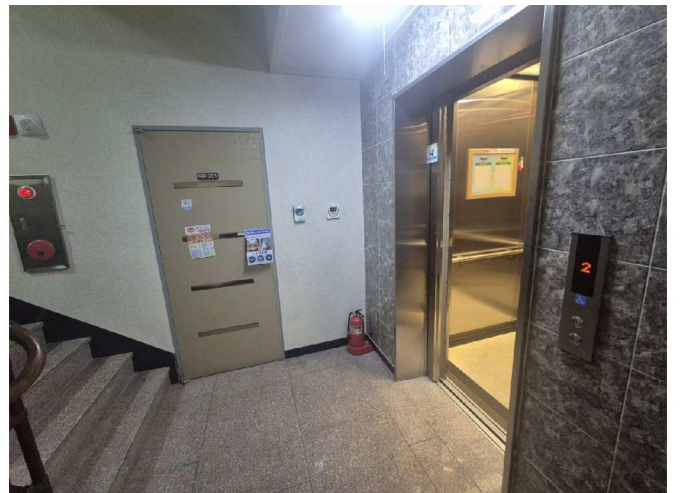
도로명주소 명판



공동출입구 전경



일련번호 1) 출입구 전경



일련번호 1) 출입구 및 복도 전경