

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 오흥월 소유물건(2025타경10180)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: WIN250609-102

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.

WIN 감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 수 지

감정평가액	구억일천육백만원정 (₩916,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오흥월 (2025타경10180)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.10	2025.06.10 ~ 2025.06.11	2025.06.11		
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	-	916,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩916,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 영등포구 영등포동 소재 '영등포역(지하철1호선)' 북서측 인근에 위치하는 '센트럴 푸르지오시티' 1층 111호로서 서울남부지방법원에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가의 대상 물건

(출처 : 집합건축물대장 기준)

소재지	서울특별시 영등포구 영등포동4가 443 (서울특별시 영등포구 문래로 180)		
건물명 및 동·층·호수	영등포 센트럴푸르지오시티 제1층 제111호		
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)
	2,920.3	31,807.12	4 / 24
	주구조	주용도	사용승인일
	철근콘크리트구조 평슬라브지붕	업무시설(오피스텔), 제1,2종근린생활시설	2013.02.15

기호	층 / 호수	이용상황	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합 계(㎡)	대지권면적(㎡)
1.	1층 111호	제1종 근린생활시설 (소매점)	53.32	24.6	77.92	9.52

※ 공용면적은 일반건축물대장상 '주'에 해당함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 10일임.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상은 2025년 06월 10일에 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

## 4. 기준가치 및 감정평가의 조건

### 가. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 나. 감정평가의 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

- 1) 본건의 위치는 건축물현황도, 현황 점유부분 및 건물 내부에 설치된 층별 점포배치도 등을 기준으로 외부관찰하여 내부이용상황 등을 표기하였으니, 경매진행 및 참여시 이에 참조바람.
- 2) 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현장조사시 탐문 등에 의거하였으며, 후첨 '호별배치도 및 내부구조도'에 개략적인 위치를 표시하였으니 참고하시기 바라며, 본건은 인접호수와 경계 구분없이

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일체로 이용(상호: 중고명품 라스위트영등포점 우측부분)중으로 점유관계인 등에 의하여 확인되니, 경매진행 및 참여시 유의하시기 바랍니다.

- 3) 본건은 인접호수와 경계벽을 제거하여 이용중인 집합건물(일명‘튼상가’)이며 구조상, 이용상 복도 쪽으로 외벽이 존재하고, 각 전유부분의 위치와 면적이 도면 등에 의하여 특정 가능하며, 경계벽 복원이 용이하며, 복원에 과도한 비용이 소요되지 않으며, 각 호별로 도면에 의한 통로가 확보되며, 형태 및 규모 등으로 보았을 때, 개별 호의 단독 효용가치 있는바, 경매진행 및 참여시 유의하시기바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 감정평가 방법 및 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정의 검토

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

① 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.

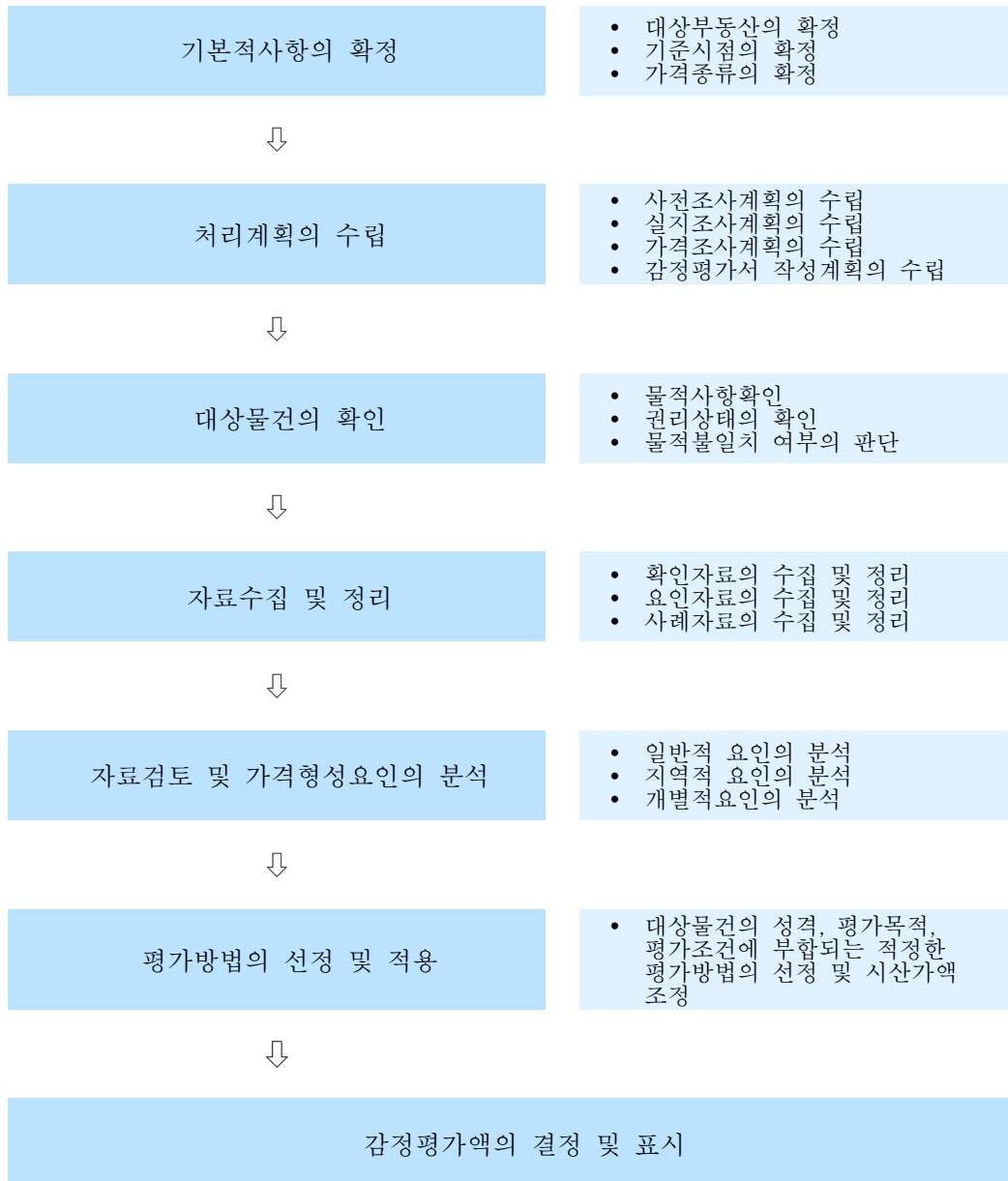
## 다. 본 건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 의거 인근 지역내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 거래사례비교법에 의하여 평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 본 건은 거래관행 상 건물부분과 토지의 대지권이 일체로 거래되는 구분소유 건물이나, 귀 법원의 요청에 의거하여 전체 평가금액을 기준으로 토지부분과 건물부분으로 배분하여 감정평가명세표에 병기하였으며, 한국감정평가사협회에서 발행한 집합건물 토지건물배분비율표 등을 근거하여 배분하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 감정평가액 결정에 참고한 자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	층수 (타입)	전유면적당 가격수준(원/㎡)	비고
본 건 인근	근린생활시설	1층	전유면적당 14,500,000~17,000,000 내외 수준	-

### 2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지 명칭 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
#1	영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 1층 ○호	근린생활시설	26.18	405,000,000	15,469,824	2021.03.10 2013.02.15	-
#2	영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 1층 ○호	근린생활시설	28.3	412,830,000	14,587,632	2021.04.22 2013.02.15	-
#3	영등포동3가 4-14외 1층 ○호	근린생활시설	110.47	1,575,000,000	14,256,619	2024.05.02 -	-
#4	영등포동4가 103 대성 그랑그루 1층 ○호	근린생활시설	9.4	155,880,480	16,590,795	2023.07.31 2012.10.10	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 평가목적	사용승인일
#ㄱ	영등포동3가 7-25 1층 ○호	근린생활시설	78.79	1,260,000,000	15,991,877	2024.07.30 담보	1969.10.10
#ㄴ	영등포동3가 9-13 1층 ○호	근린생활시설	4.96	72,100,000	14,536,290	2024.03.12 법원경매	2005.08.31
#ㄷ	영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 2층 ○호	근린생활시설	50.4	379,000,000	7,519,841	2024.01.05 담보	2013.02.15

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 거래사례비교법에 의한 가액

### 1. 비교사례의 선정

#### 가. 비교사례의 선정 및 그 사유

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

본 건 기호	비교사례 선정
1.	#1

#### 나. 선정된 비교사례

기호	소재지 명칭 동 / 층 / 호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 1층 ○호	근린생활시설	26.18	4.68	405,000,000	15,469,824	2021.03.10 2013.02.15

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 사정보정

사정보정이란 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

## 3. 시점수정 [본 건 1. / 사례 기호 #1]

본 건물은 구분건물(근린생활시설)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본 건과 직접적인 상관관계가 미약한바, 한국감정원이 조사·발표하는 서울특별시 기타(집합상가) 자본수익율을 적용하였으며, 기준시점 현재지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였음.

(출처 : 한국감정원조사발표)

지 역 (산 정 기 간)	유형	시점 수정치	비교(계산식)
서울특별시 기타 영등포 (2021.03.10.~2025.06.10.)	집합 상가	1.07770	집합상가 지역 : 서울 기타 영등포(21.03.10~25.06.10) 2016년 04분기 : 0.46 (2016년 04분기 자료) $(1+0.0046*1514/92) \approx 1.07770$

※ 조사·발표되지 아니한 분기는 조사·발표된 분기별 자본수익률 중 기준시점에 가장 가까운 분기의 자본수익률을 기준으로 추정하여 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 가치형성요인 비교

### ■ 가치형성요인 비교항목 (상업용)

항 목	세 항 목
외 부 요 인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
내 부 요 인	단지내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호 별 요 인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### ■ 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비교 사 례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1.	#1	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
결정의견		본건은 사례 대비 동일 건물 내에 소재하여 외부요인 및 내부요인은 대등하고, 호별요인(전유부분의 면적에서 열세하나 위치별 효용에서 우세하여 전체적으로 우세함)은 우세하여 전체적으로 우세함.				

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	면적 (m <sup>2</sup> )	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1.	#1	15,469,824	1.000	1.07770	1.030	17,171,984	53.32	915,610,186	916,000,000
합계									916,000,000

\* 시산가액은 산정가액의 십만원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료”(인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교시, “거래사례비교법”에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액의 결정

기호	층 / 호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1.	1층 111호	53.32	916,000,000	
합계		53.32	916,000,000	

결정된 감정평가액	916,000,000원
-----------	--------------

※전유면적 기준

# 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 영등포구 영등포동4가  [도로명주소] 서울특별시 영등포구 문래로 180	443 센트럴 푸르지오 시티	업무시설 (오피스텔) ,제1,2종 근린 생활시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 24층				
					1층	1,007.18		
					2층	1,094.91		
					3층~13층(각)	982.17		
					14층~15층(각)	970.96		
					16층~20층(각)	959.75		
					21층~22층(각)	982.17		
					23층	866.37		
					24층	529.44		
					지하1층	2,212.90		
					지하2층	2,468.67		
					지하3층	2,228.27		
					지하4층	1,890.50		
					1	동소		
1.	동소	443 위지상		(내) 철근콘크리트구조 제1층 제111호	53.32	53.32	916,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1소유권대지권	9.52			
					2,920.3x----- 2,920.3	9.52		
								토지·건물 토 지 : 183,200,000 건 물 : 732,800,000
	<b>합 계</b>						<b>₩916,000,000.-</b>	
			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 영등포구 영등포동 소재 "영등포역(지하철1호선)"북서측 인근에 위치하는 '센트럴푸르지오시티' 제1층 제111호로서, 주위는 근린생활시설, 업무시설, 백화점, 쇼핑몰, 시장 및 오피스텔 등이 밀집하는 상업지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 및 영등포역(지하철1호선)'등이 소재하여 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상24층 건물 내 제1층 제111호로서, (사용승인일 : 2013.02.15.)

- 외 벽 : 화강석붙임 및 타일붙임 마감 등,
- 내 벽 : 몰탈위 페인팅, 인테리어마감 등,
- 창 호 : 알루미늄샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

근린생활시설(상호 '중고명품 라스위트영등포점'의 우측 일부임.)로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비, 화재설비 등임.

# 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

본건 토지는 평지, 사다리형의 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 제1,2종 근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 북서측으로 노폭 약 30M내외, 남측 및 남동측으로 노폭 약 20M내외 포장도로에 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역(영등포지역부도심권-도시계획과문의), 도로(접합) 가축사육제한구역((예외 : 애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서울남부교육지원청에 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등),육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역(세부사항 : 서울시청 도시계획과 문의)<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 임대미상임.  
기 타 : 없 음.

# 광역 위치도



소재지

서울특별시 영등포구 영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 제1층 제111호



# 상세위치도



소재지

서울특별시 영등포구 영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 제1층 제111호



# 호 별 배 치 도 및 내 부 구 조 도



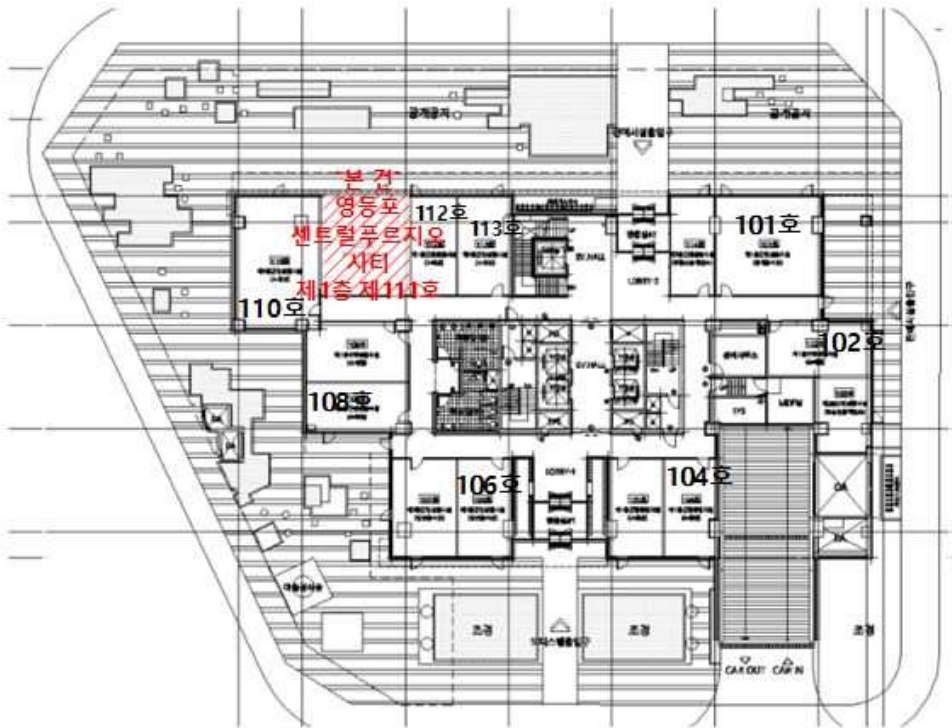
소 재 지

서울특별시 영등포구 영등포동4가 443 센트럴푸르지오시티 제1층 제111호



No Scale

1층 호별배치도



내부구조도(1층 111호)



궤임대 미상임.





