

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 김학수 소유물건(2023타경120583)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 박경원

감정평가서번호: JM2-2310-2007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 정명 서울본부

TEL. 02-6951-2761 FAX. 02-6951-2762



 政洛
(주)감정평가법인 정명

(구분건물)감정평가표



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

감정평가사
강재성




(주)감정평가법인 정명 서울본부 대표이사 강재성



감정평가액	이억칠천사백만원정(₩274,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 박경원	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김학수 (2023타경120583)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.10.30	2023.10.30	2023.10.31		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1호	구분건물	1호	-	274,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩274,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 권건백					
						



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "호심어린이공원" 서측 인근에 위치하는 "케이오피스텔3차" 제7층 제703호(구분건물)에 대해 서울남부지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관계법규와 「감정평가실무기준」 등 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

- 기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2023년 10월 30일임.
- 평가대상에 대한 실지조사는 2023년 10월 30일에 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

- 기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 결정하였음.
- 별도의 감정평가조건은 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 사항

- 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물로의 구분평가는 적절하지 않으나, 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였음.
- 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도 참조 등의 방법으로 내부구조를 도식화하였으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적 외에는 사용할 수 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 대상물건

1. 대상물건 개요

일련번호	가		
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 936-21 외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로 18 길 14		
건물명	케이오피스텔 3 차		
층 · 호	제 7 층 제 703 호		
주용도	오피스텔		
건물 규모	지상 11 층, 지하 1 층 / 30 호		
사용승인일	2021-07-23		
면적(m ²)	전유면적	공용면적	대지권
	28.87	13.06	8.21

[자료: 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등]

2. 대상물건 과거 주요 거래내역

거래시점	거래가액(원)
-	-

[자료: 등기사항전부증명서 등]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가 방법

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권으로 구성되어 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)를 적용하여 평가하도록 규정하고 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 주된 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하므로 거래사례비교법을 적용함. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 다른 감정평가방법 및 그 밖의 사항

대상물건은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 참고자료

가. 인근지역 거래사례

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	거래가액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	거래시점		
1	화곡동 914-*	쌍떼**	오피스텔	2021-12-15	346,600	12,508,120
		6/6**	27.71	2023-10-06		
2	화곡동 921-*	화곡*****	오피스텔	2022-07-26	358,520	10,406,967
		101동/12/12**	34.45	2023-05-08		

[자료: 등기사항전부증명서 등]

나. 인근지역 평가사례

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	평가 목적	평가금액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	기준시점			
1	화곡동 936-**	포**	오피스텔	2021-07-23	법원 경매	272,000	9,844,372
		8/8**	27.63	2023-05-12			

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등]

다. 경매 낙찰가율

지역통계		서울			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	오피스텔	84.90%	81.47%	184	80.79%	81.55%	20	71.16%	72.95%	9

[자료: 부동산태인]



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

대상물건과 인근지역에 위치한 거래사례 중 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 아래의 사례를 선정함.

기 호	소재지	건물명	용도	사용승인일	거래가액 (천원)	사례단가 (원/㎡)
		층/호	전유면적(㎡)	거래시점		
1	화곡동 914-*	쌍떼**	오피스텔	2021-12-15	346,600	12,508,120
		6/6**	27.71	2023-10-06		

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.000

다. 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 "전국주택가격동향조사"의 연립·다세대 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정함.

(지역: 서울 강남지역 서남권)

비교 사례	거래시점	적용연월	매매지수 (a)	기준시점	적용연월	매매지수 (b)	시점수정치 (b÷a)
1	2023-10-06	2023.09.	96.6	2023-10-30	2023.09.	96.6	1.00000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

구 분	항 목 (주거용)	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.80	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성 등에서 열세함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	0.95	대상은 사례 대비 단지내 총세대수 및 최고층수 등에서 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	주차의 편리성		
호별요인	층별 효용	1.00	유사함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	유사함
누 계	단지외부요인 x 단지내부요인 x 호별요인 x 기타요인	0.760	-



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산정금액 (원)	결정금액* (원)
가	12,508,120	1.000	1.00000	0.760	9,506,171	28.87	274,443,157	274,000,000

※ 결정금액: 산정금액에서 반올림하여 유효숫자 3자리로 표기함.

V. 감정평가액 결정 의견

대상물건의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였음.

일련 번호	소재지	층/호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강서구 화곡동 936-21 외 "케이오피스텔 3 차"	제 7 층 제 703 호	28.87	8.21	274,000,000	-
합 계					274,000,000	-

끝.



구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로18길 14	936-21, 936-22 케이 오피스텔 3차	오피스텔	철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층				
				지1층	144.18			
				1층	74.67			
				2층 ~ 11층 각	104.38			
1	동소	936-21	대	일반상업지역	125.6			
2	"	936-22	대	일반상업지역	121.7			
가				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호	28.87	28.87	274,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
				1, 2 소유권대지권	8.21	8.21		
					247.3 x-----			
					247.3			
합 계							₩274,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
191,800,000
82,200,000



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 "효심어린이공원" 서측 인근에 위치하며, 주위는 주거용 오피스텔, 근린생활시설 및 숙박시설 등이 소재하는 상업지대임.

(2) 교통상황

대상으로의 차량 진출입이 가능하며, 인근 노선버스정류장 및 근거리 지하철역(2,5호선 "까치산역")이 소재하여 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 11층 및 지하 1층 건물 내 제7층 제703호로,
(사용승인일:2021.07.23.)

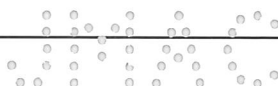
외벽: 석재 붙임 마감,
창호: PVC 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중임.
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

화재감지 및 알림설비, 소방설비, 승강기설비, 기계식주차설비 등을 갖추었으며,
통상의 위생 및 급배수설비, 시스템 에어컨 설비, 도시가스에 의한 개별난방설비를 갖춘 것으로 추정됨.



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

인접지 대비 등고평탄한 2필 일단의 세장형 토지로, 오피스텔의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

일단의 토지 기준 북측 및 동측으로 각 도로폭 약 4M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 화곡동 936-21:

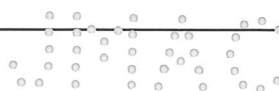
도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
진입표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법
제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

2) 화곡동 936-22:

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역,
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
진입표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법
제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함) 임.

(9) 공부와의 차이

--.

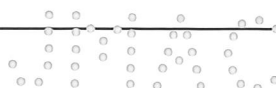


구분건물 감정평가요항표

- (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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 대상물건의 내부확인이 곤란하여 외부관찰, 탐문조사 및 건축물현황도 참조 등의 방법으로 내부구조를 도식화하였으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- 2) 대상물건 등기사항전부증명서 을구상 임차권(임차보증금 금249,000,000원)이 등기되어 있는 바, 경매 진행 시 참고 바람.



광역 위치도



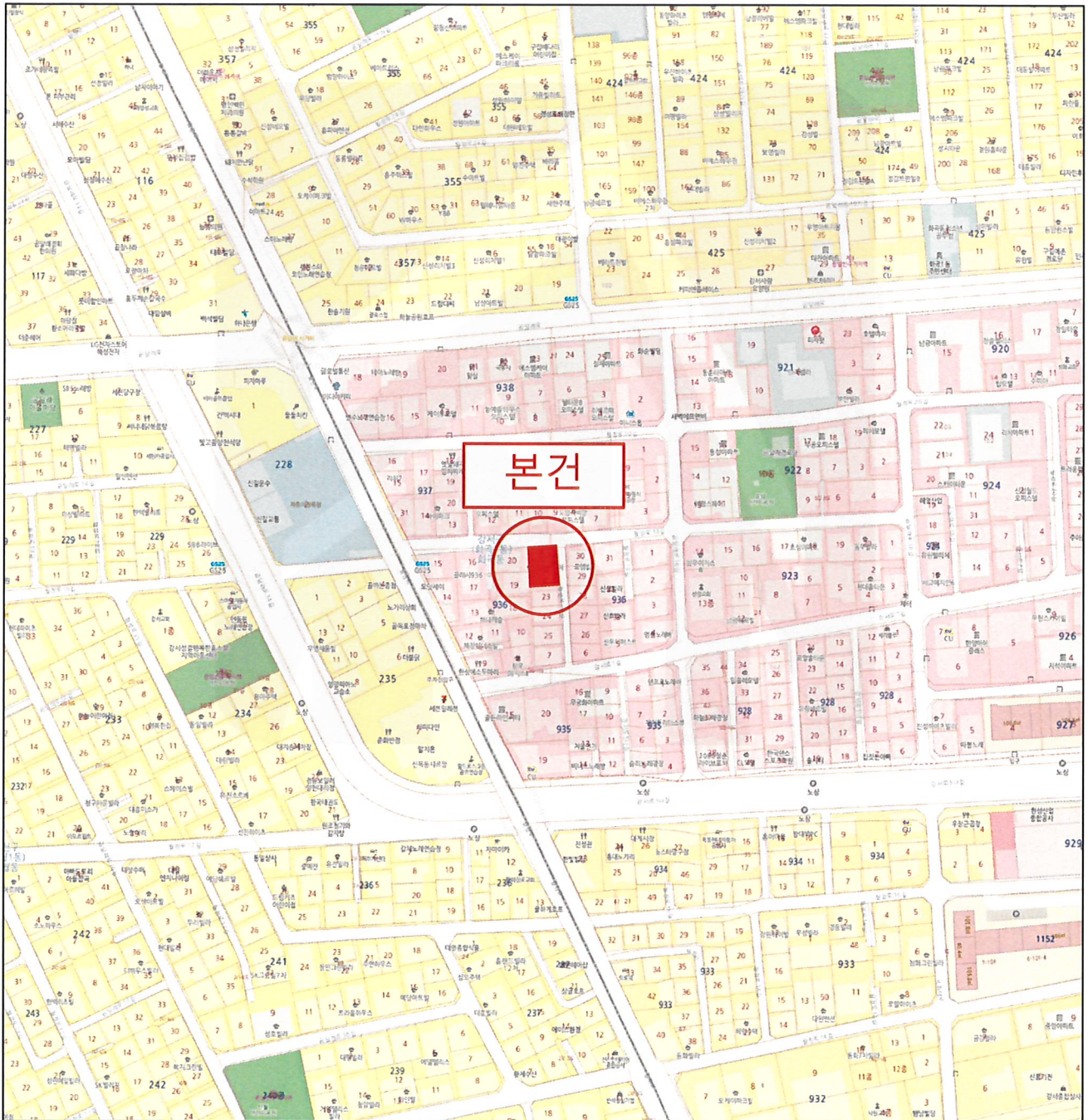
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 936-21 외 K오피스텔3차 제7층 제703호
-----	---



상세 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 936-21 외 K오피스텔3차 제7층 제703호
-----	---

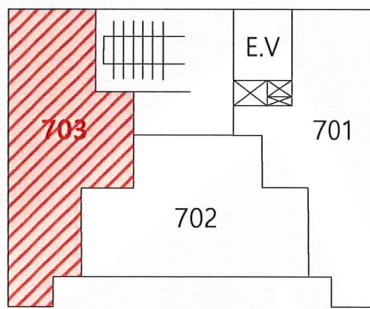


호별배치도 및 내부구조도



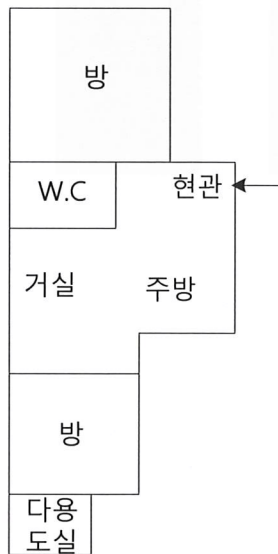
Scale = No Scale

< 호별배치도 >



본건 : K오피스텔3차 제7층 제703호

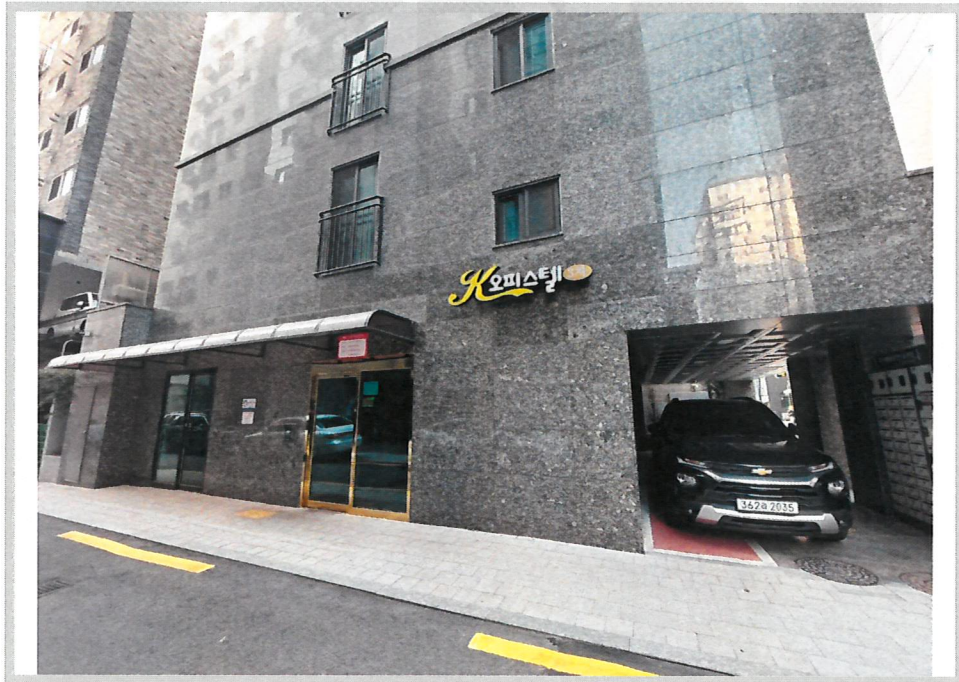
< 내부구조도 >



사진용지



대상물건 소재 건물 전경



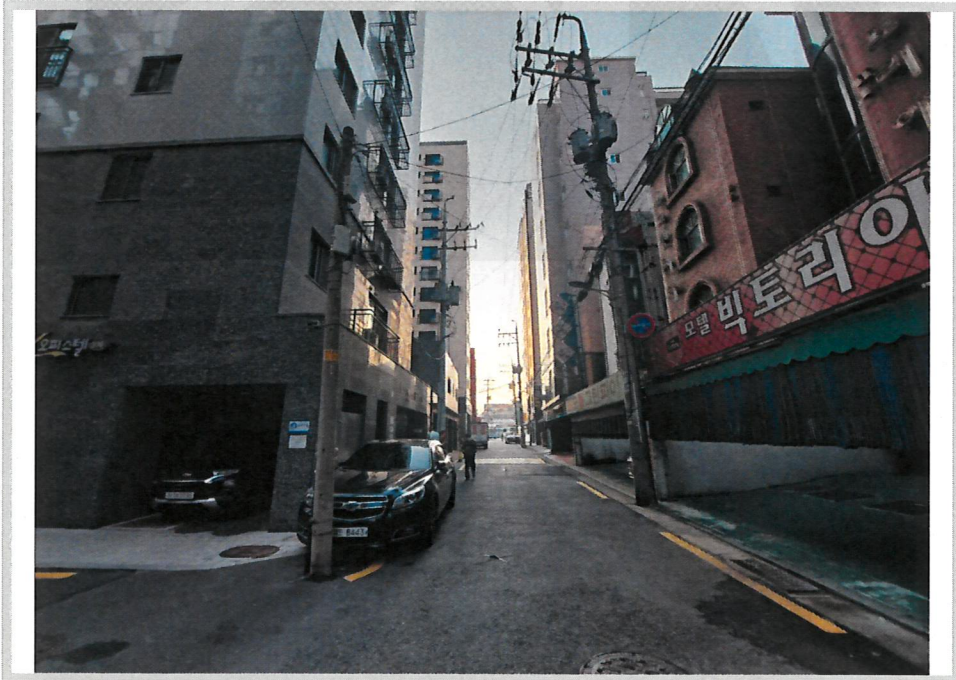
건물 1층 출입구



사진용지



대상물건 현관문



주위환경

