

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김은규 소유물건(2025타경10744)
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
평가서번호 : 가치 3027-0703-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
노경화

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김은규 (2025타경10744)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.11	2025.07.08 ~ 2025.07.11	2025.07.11

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 이	구분건물 하	1개호 여	- 백	201,000,000
합 계					₩201,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 영등포구 영등포동 소재 ‘영등포시장역(지하철5호선)’ 남동측 인근에 소재하는 ‘구분건물(리첸스타2차 제4층 제402호)’로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 7월 11일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 7월 8일 ~ 2025년 7월 11일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표, 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회에서 제공한 법원감정실무자료 등에 의거 토지건물 배분금액을 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 잠금장치가 되어있어 내부확인 이 곤란한 상태로서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰에 의거하여 내부구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가대상

소재지		주용도	구조	동, 층수	규모
서울특별시 영등포구 영등포동5가 82- 1외3필지 리첸스타		오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설	철근 콘크리트구조	지하1층, 지상12층	93호/2가구/ 19세대
본건 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
4층 402호	오피스텔	17.64	11.93	5.06	2019.12.27.

3. 거래사례의 수집

본건 인근 오피스텔 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사례	지번 (영등포동 5가)	층, 호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	비고
1	82- *외	제7층 제705호	2025- 06- 24	20.04	210,000,000	10,479,042	-
2	82- *외	제3층 제302호	2023- 08- 10	17.64	191,000,000	10,827,664	-

*출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 비교사례 선정

본건과의 거래시점, 사정개입가능성, 이용상황 등을 고려하여 사례 1을 비교 사례로 선정함.

5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 오피스텔 등의 거래가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 오피스텔매매가격지수(출처:한국감정원 통계자료)를 적용하여 보정함.

오피스텔

지역 :서울 강남지역 서남권(25.06.24~ 25.07.11)

거래시점 : 2025.06.24, 2025년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.11, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

2025.06.24 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.92

2025.07.11 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.92

시점수정치 : $99.92/99.92 \approx 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례1>

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	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	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	1.09	본건이 사례대비 층별효용에서 다소 열세하나 위치별 효용, 전유면적에서 우세하여 전반적으로 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
격차율	$1.00 \times 1.00 \times 1.09 \times 1.00 = 1.090$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	1	10,479,042	1.00000	1.090	17.64	201,486,828	201,000,000

*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

본건 건물 내에 위치한 오피스텔의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2025-03-31	영등포동5가 82-*외 504호	20.04	5.75	218,000,000	10,878,244	법원경매	-
2	2025-03-19	영등포동5가 82-*외 305호	20.04	5.75	216,000,000	10,778,443	법원경매	-
3	2024-12-24	영등포동5가 82-*외 505호	20.04	5.75	214,000,000	10,678,643	법원경매	-

(출처: 감정평가사협회)

IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 201,000,000원을 최종가격으로 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		
	서울특별시 영등포구 영등포동5가 [도로명주소] 서울특별시 영등포구 영등포로37길 18 (영등포동5가)	82-1, 83, 85, 86 리첸스타	오피스텔 다세대주택 근린생활시 설(소매점, 사무실)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층 지상12층 지1층 1층 2층 3층 ~ 10층 각각 11층 12층				
1	서울특별시 영등포구 영등포동5가	82-1	대	준주거지역	121.7			
2	동소	83	대	준주거지역	243.3			
3	동소	85	대	준주거지역	154.4			
4	동소	86	대	준주거지역	154.7			
1)			(내)	철근콘크리트구조 제4층 제402호	17.64	17.64	201,000,000	비준가액(공 용면적포함)
				1, 2, 3, 4 소유권 대지권	5.06 674.1 x ---- 674.1	5.06		
	합 계						₩201,000,000.-	
			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 영등포구 영등포동5가 소재 '영등포시장역'(지하철5호선) 남동측 인근에 위치하고 주위는 오피스텔, 근린생활시설, 다세대주택 등이 혼재한 지역임.

(2) 교통상황

본건은 서측 및 남측으로 약6미터 도로와 각각 접하여 차량의 진출입 및 주정차가 용이하고 인근에 영등포시장역(지하철5호선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상12층 건 내 4층 제402호로서(사용승인 2019.12.27.)

외벽: 석재붙임 등 마감

창호: 샷시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

(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) |

인접토지대비 등고 평탄한 4필지 일단의 토지로서 오피스텔, 다세대주택, 근린생활시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측 및 남측으로 약6미터 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역((예외:애완 및 방범용 가축)지역경제과 문의), 가로구역별 최고높이 제한지역, 교육환경보호구역, 대공방어협조구역(위탁고도:해발165m(지반+건축+옥탑 등), 육군 수도방위사령부(02-524-3146)관할), 과밀억제권역(세부사항:서울시청 도시계획과 문의)임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계미상임

광역 위치도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동5가 82-1 리첸스타 제4층 제402호
-----	---------------------------------------



위치도



소재지	서울특별시 영등포구 영등포동5가 82-1 리첸스타 제4층 제402호
------------	---------------------------------------



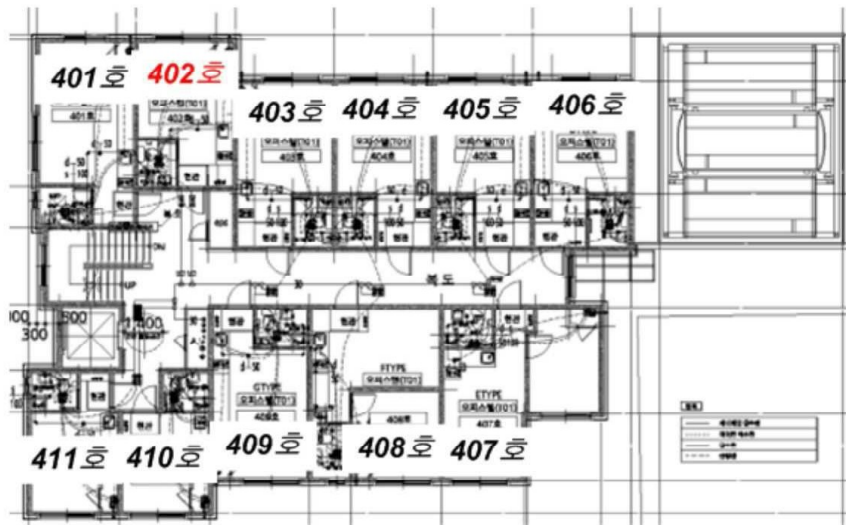
내부구조도



소재지 서울특별시 영등포구 영등포동5가 82-1 리첸스타 제4층 제402호

NO SCALE

4층 현황도



402호 평면도



※본건을 방문하였으나 폐문 및 이해관계인부재로 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 건축물대장(건축물 현황도), 평가사레 등을 통해 표시하였는 바 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고바람.

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경 및 주위환경

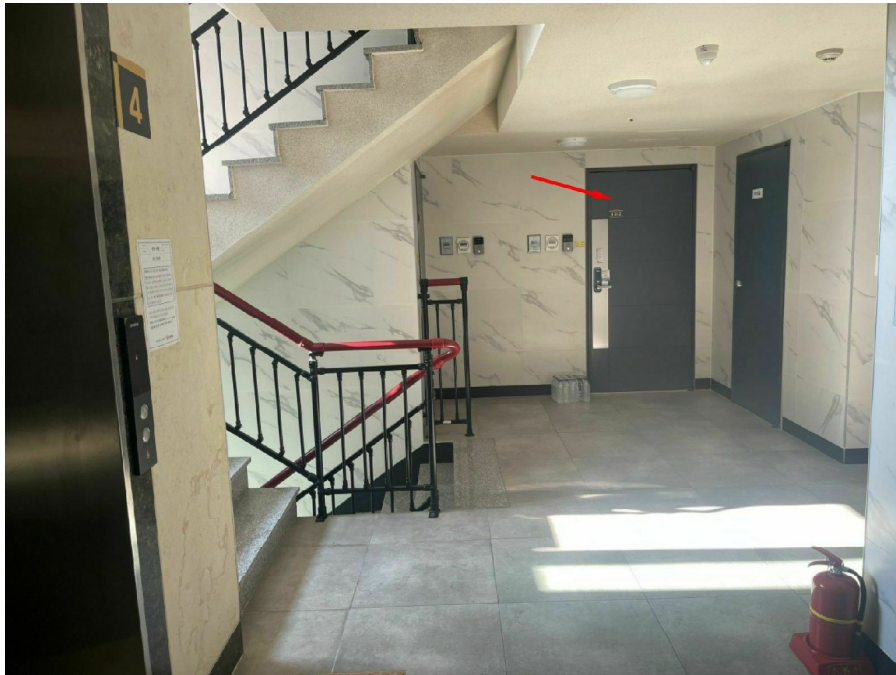


본건 소재 건물 남측 주위환경

사 진 용 지



본건 소재 건물 서측 주위환경



본건 현관문

사 진 용 지



4층 복도



공용현관

사 진 용 지



주차시설



본건 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 북서측 전경



본건 소재 건물 남서측 전경