

# 감정평가서

건명	고대정 소유물건 (2025타경9711)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
감정서번호	1-250425-201

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

(주)감정평가법인 태백



우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

# (부동산)감정평가표


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

감정평가사  
곽창근



(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현



감정평가액	삼억삼천팔백만원정(₩338,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	고대정 (2025타경9711)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.09	2025.05.09	2025.05.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	338,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩338,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		손민수			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡역(5호선)' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 「서울남부지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하시기 바람.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 09일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 05월 09일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-1 외 5필지 (서울특별시 강서구 가로공원로 218)							
건물명 및 층·호수	파크아리온 제102동 제8층 제802호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )		102동 연면적(m <sup>2</sup> )	층수(지하/지상)		
	대	제3종일반주거지역	1,046.8		1,448.64	-/12		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		오피스텔 및 다세대주택		2021.07.29	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	-	-	○	-	-	○	-	-
일련번호	동/층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도		
		전유	공용	합계				
가)	102/8/802	28.62	18.06	46.68	10.43	오피스텔		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 그 밖의 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 이용 상황, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부서류 등을 기준으로 표기 하였음.
- 대상물건의 내부구조 확인은 이해관계인의 폐문 및 부재 등으로 인하여 집합건축물대장 및 건축물 현황도 등을 기준으로 표기 후 감정평가 하였는바, 귀 법원의 경매 진행시 유의하시기 바람.
- 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부는 \*\*으로 표기 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	화곡동 367-1	***/**/**	28.62	오피스텔	법원경매	2025.04.29	332,000,000
						2021.07.29	(약 11,600,000)
②	화곡동 367-1	***/**/**	28.62	오피스텔	법원경매	2024.12.13	335,000,000
						2021.07.29	(약 11,700,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 372-73 외	***/**/**	35.27	오피스텔	2023.06.02	399,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2022.05.20	(약 11,300,000)	
㉡	화곡동 367-73 외	***/**/**	38.78	오피스텔	2023.02.06	390,000,000	KAIS 등
					2020.07.02	(약 10,100,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
오피스텔	전유면적당: 10,000,000원~11,500,000/m <sup>2</sup> 내외	인근 부동산 중개업소

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

##### ▫ 서울 강서구 화곡동

지역통계		서울			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간평균	오피스텔	81.41%	82.63%	826	81.44%	81.84%	210	80.53%	80.80%	146
6개월평균	오피스텔	81.80%	82.93%	424	81.67%	82.45%	119	81.26%	81.89%	87

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 372-73 외	*/*/***	35.27	오피스텔	2023.06.02	399,000,000	등기사항 전부증명서 등
					2022.05.20	(약 11,300,000)	

### 나. 사정보정

<b>결정 의견</b>	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
<b>사정보정 비교치</b>	<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(오피스텔)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 서남권 매매가격지수(오피스텔)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2023.06.02~2025.05.09)

$$\frac{2025\text{년 } 03\text{월}}{2023\text{년 } 05\text{월}} = \frac{99.93}{100.58} = 0.99354$$

※ 기준시점 : 2025.05.09, 2025년 04월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년 03월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.06.02, 2023년 05월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99354).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
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	유사함.
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	1.05	대상물건이 층별 효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.050	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	11,300,000	1.000	0.99354	1.050	11,788,352	11,800,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	102/8/802	28.62	10.43	11,800,000	337,716,000	338,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	338,000,000원
----------	--------------

#### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

## (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로 218(화곡동)	367-1, 367-2, 367-8, 367-116, 367-117, 367-162 파크아리온 제102동	오피스텔 및 다세대 주택	철근콘크리트구조 평지붕 12층  1층 2층~9층 (각) 10층~12층 (각) 옥탑1층 (연면적제외)				
1	동 소	367-1	대	제3종일반주거지역	142.7			
2	동 소	367-2	대	제3종일반주거지역	186.4			
3	동 소	367-8	대	제3종일반주거지역	150.7			
4	동 소	367-116	대	제3종일반주거지역	204			
5	동 소	367-117	대	제3종일반주거지역	213.9			
6	동 소	367-162	대	제3종일반주거지역	149.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제802호  1, 2, 3, 4, 5, 6 소유권대지권	28.62  10.43 ----- 1,046.8	28.62  10.43	338,000,000	비준가액 공용면적 포함 평가
	<b>합 계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩338,000,000</b>	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 135,200,000 202,800,000	

# 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 '화곡역(5호선)' 남서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 주위는 업무시설, 다세대주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(화곡역)이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 12층 건물 내 제8층 제802호로서,  
 - 외벽 : 석재 붙임 마감 등  
 - 창호 : 하이새시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔로 등재되어 있음. (후첨"건물내부구조도"참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있음.

# 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 등고 평탄한 6필 일단의 부정형 토지로서, "오피스텔 및 다세대주택" 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 40m, 서측으로 폭 약 10m 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

<대표번지 : 화곡동 367-1>  
도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접함)  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선(2019-04-03)임.

## (9) 공부와의 차이

-

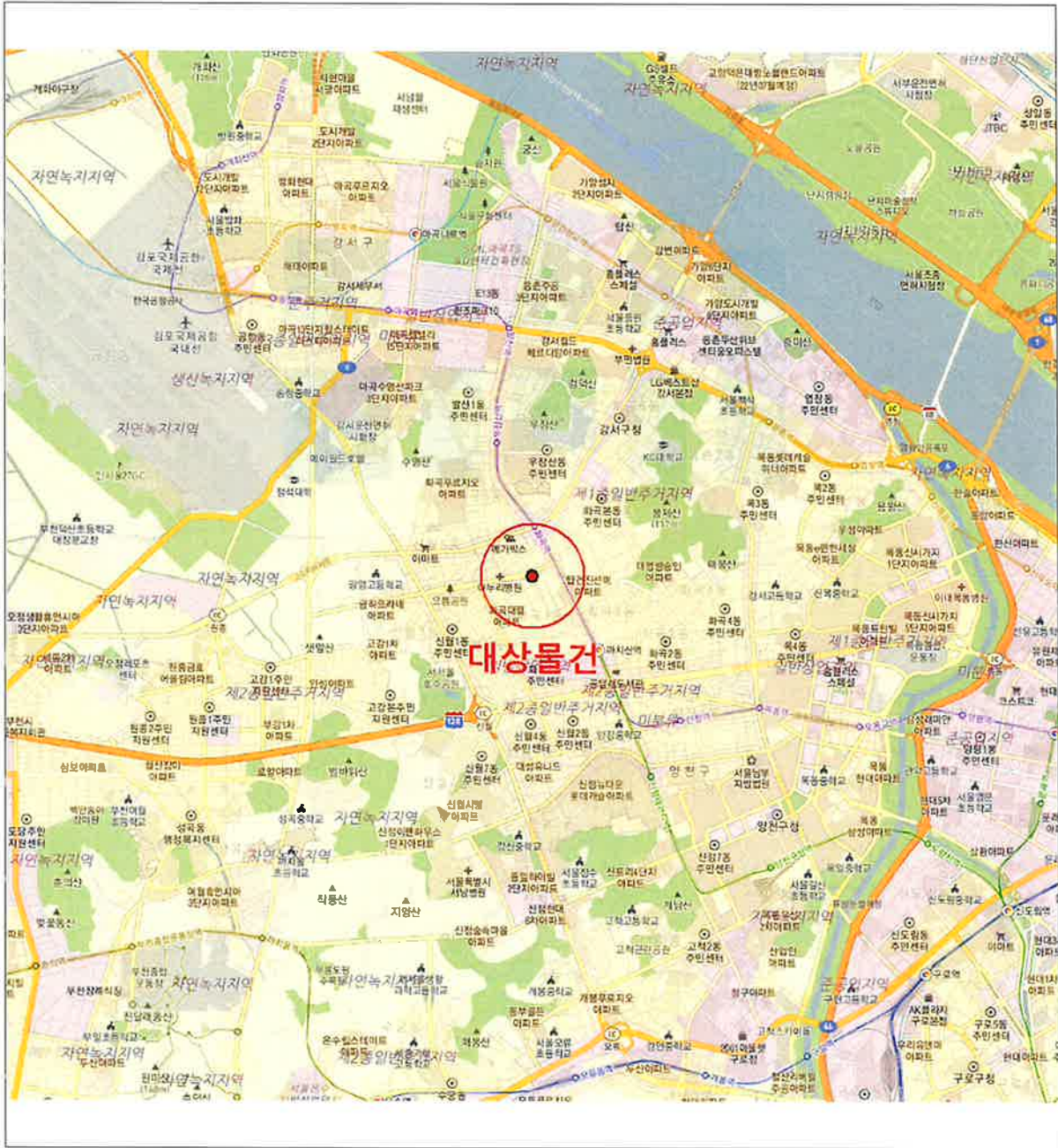
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 일대



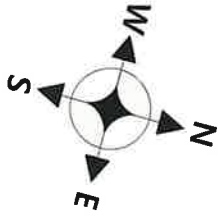
# 상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 367-1 외 5필지  
파크아리온 제102동 제8층 제802호

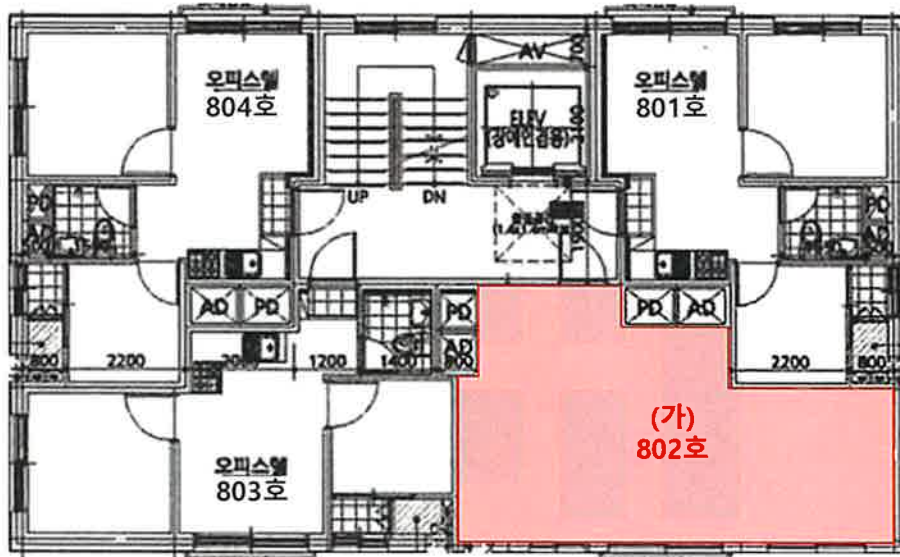


# 내부구조도 및 임대내역

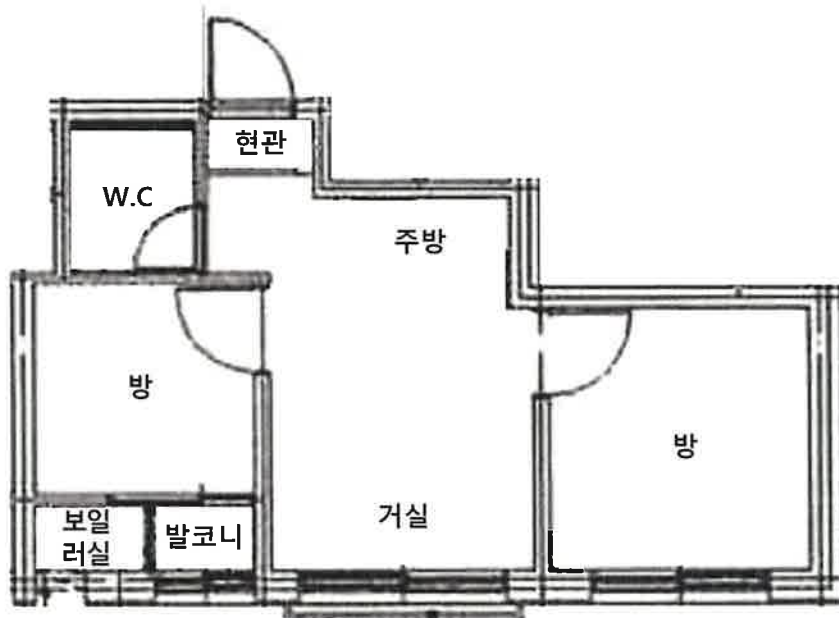


**파크아리온 제102동 제8층 제802호**

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

# 사 진 용 지



대상물건 전경



대상물건 전경

# 사 진 용 지



공동 현관 전경



주위 전경