감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박혜진 소유물건(2024타경146346)
의 뢰 인:	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태
감정평가서번호:	WI2412160001

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.

우일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
손 영 국

감정평가액	일억구천삼백만원정(₩193,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박혜진 (2024타경146346)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.26	2024.12.18 ~ 2024.12.26	2024.12.27

감정평가내용	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	1개호 하 여	- 백	193,000,000
	합 계					₩193,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신정초등학교" 북서측 인근에 위치하는 씨티하우스 제2층 제206호로서, 서울남부지방법원의 강제경매를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법령」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 일반적으로 인정되는 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 방법

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하나, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

본건은 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음. (시장가치 기준)

나. 감정평가 방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가하는 것이 원칙임.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가시 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식(원가법, 수익환원법)에 의한 시산가액간의 합리성을 검토하여야 함.

원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서, 원가의 총액과 거래가액 간에는 괴리가 발생하는 등에 있어서 적용에 한계가 있음.

수익환원법은 공동주택으로 이용 중인 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움 등에 있어서 적용에 한계가 있음.

이에 따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준하되, 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례 등의 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 26일을 기준하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2024년 12월 18일 ~ 26일 등에 실지조사를 실시하여 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하고 가격자료를 수집하였음.

6. 기타 참고 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.

나. 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 한국감정평가사협회 한국부동산연구원의 주거용 토지·건물배분비율표에 의거하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가평가명세표" 에 기재하였으니 경매진행시 참고바람.

다. 본건이 소재한 건물은 집합건축물대장(표제부, 갑)상 주택과-29257(2017.05.30.)호에 의거 위반건축물 표기[601・602・603・604호, 조립식패널, 주거, 무단증축]로 등재되어 있는 바, 경매진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 본건은 집합건축물대장상 제2종근린생활시설(사무소)로 등재되어 있으나, 탐문조사 결과 현황 '주거용' 으로 이용중인 바, 경매진행시 참고바람.

마. 본건의 이용상태 및 내부구조도는 소유자 및 이해관계인의 폐문, 부재 등으로 인해 내부확인이 불가능하여 표준적인 설비 및 이용상황은 외부관찰 및 도면 등에 의해 작성되었으므로, 실제 이용상태 및 내부구조도는 경매 진행시 재확인 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

1. 대상물건의 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 332-16외 1필지 (초록마을로 157-10)				
건물명 동호수		씨티하우스 제2층 제206호				
구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인일	2016.02.17.	지하층 /지상층	- /6층
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전체면적 ㎡)	대지권면적 (㎡)	용도
기호	층 /호수					
가	2층 /206호	26.85	4.75	31.6	14.97	공부상 '제2종근린 생활시설 (사무소)'

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

3. 비교사례 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가 정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점
#1	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	2층 /2OO호 (본건)	26.85	6,256,983	168,000,000	2018.04.11
#2	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	2층 /2OO호	27.41	8,755,928	240,000,000	2021.01.10
#3	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	3층 /3OO호	38.3	7,245,431	277,500,000	2024.08.10
#4	강서구 화곡동 3OO-OO	덕용 팰리체	1층 /1OO호	47.56	7,148,865	340,000,000	2024.11.05
#5	강서구 화곡동 3OO-OO외	엘케이 드림빌	2층 /2OO호	19.82	8,829,465	175,000,000	2023.09.15
#6	강서구 화곡동 8OO-OO외	다안 빌라트 1OO동	2층 /2OO호	33.57	6,255,585	210,000,000	2022.12.27

나. 비교사례 선정

대상물건과 동일 지역 및 인근 건물에 소재하여 비교가능성이 높다고 인정되는 **<거래사례 #6>** (을)를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정

기준시점 현재 특이사항은 없는 것으로 사료되며 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. **(1.000)**

5. 시점수정

가. 상업용부동산 임대동향조사 오피스 자본수익률 (서울, 분기/연간)

[**<거래사례 #6> :** 출처 - 한국부동산원(R-ONE) 부동산통계정보시스템]

구분	자본수익률(%)	비고
2022년 04분기	0.05	2022년 04분기 자료
2023년 01분기	0.14	2023년 01분기 자료
2023년 02분기	0.10	2023년 02분기 자료
2023년 03분기	0.43	2023년 03분기 자료
2023년 04분기	0.71	2023년 04분기 자료
2024년 01분기	0.84	2024년 01분기 자료
2024년 02분기	0.99	2024년 02분기 자료
2024년 03분기	1.01	2024년 03분기 자료
2024년 04분기	1.01	2024년 03분기 자료 연장
2022.12.27. ~ 2024.12.26. 누 계	**5.292** **(1.05292)**	(1+0.0005*5/92)*(1+0.0014)*(1+0.0010)* (1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)* (1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0101*87/92) ≒ 1.05292

※ 2024년 04분기 이후 수익률이 미고시되어 직전 고시인 2024년 03분기 수익률을 기준으로 추정하여 연장 적용함.

나. 생산자물가상승률 (한국은행자료 기준, 기준일 2020 = 100)

[**<거래사례 #1> :** 출처 - 한국은행 경제통계시스템 ECOS]

기 간	생산자물가지수	생산자물가상승률
2024년 11월	119.11	119.11 / 116.75 ≒ 1.02021
2022년 11월	116.75	

다. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제지표로서 국지적인 부동산가격변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어, 대상물건과 유사성이 있고 당해지역의 부동산가격변동 추이를 적절히 반영하는 자본수익률을 시점수정치로 결정함.

(1.05292)

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

요인구분	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인 (호별요인)	층별 효용
	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

나. 가치형성요인 비교치 산정

기호	사례기호	외부요인	건물요인 (내부요인)	개별요인 (호별요인)	기타요인	누계치
가	#6	1.05	0.98	1.06	1.00	**1.091**
	대상물건은 비교사례보다 건물요인(단지의 규모 등)에서 열세하나, 외부요인(차량이동의 편리성 등에서 열세하나, 대중교통 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세하여 전반적으로 우세) 및 개별요인(대지사용권의 크기 등에서 열세하나, 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.					

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	6,255,585	1.000	1.05292	1.091	7,186,014	7,190,000

III. 가격자료

1. 인근 유사부동산의 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	평가목적 / 기준시점
#A	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	2층 /20O호	26.85	7,225,326	194,000,000	경매 / 2024.11.01
#B	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	2층 /20O호	27.41	9,157,242	251,000,000	경매 / 2022.01.11
#C	강서구 화곡동 3OO-OO외	씨티 하우스	2층 /20O호	24.7	8,825,911	218,000,000	경매 / 2021.12.30
#D	강서구 화곡동 3OO-O	더봄333	1층 /10O호	28.1	6,903,915	194,000,000	담보 / 2022.01.27

2. 경매통계자료

[출처 : 부동산태인]

통계기간	서울		강서구		화곡동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년 (근린)	73.62	560	65.72	39	70.35	12
최근 1년 (사무실)	50.07	11	44.17	1	-	-

3. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	가격수준(전유면적기준) (원/㎡)
본건 유사 구분건물	6,700,000 원/㎡ ~ 7,500,000 원/㎡ 내외수준
의 견	
본건 인근에 소재하는 유사 구분건물의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 위치·조망·층 등에 따라 가격수준의 차이를 보임.	

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전유면적기준 적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
기호	층 /호수					
가	2층 /206호	26.85	14.97	7,190,000	193,051,500	**193,000,000**

2. 감정평가액 결정의견

대상물건은 구분건물(제2종근린생활시설(사무소))로서, 인근 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 화곡동 씨티하우스 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 157-10	332-16, 332-17	공동주택 (다세대 주택)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 6층				사용승인일 2016.02.17
				1층	236.56			연면적제외
				1층	15.64			
				2층	186.19			
				3층~5층	174.63			각층 기준
				6층	118.99			
1	동소	332-16	대	제2종일반 주거지역	252.1			
2	동소	332-17	대	"	170.5			
가				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제206호	26.85	26.85	193,000,000	비준가액 공용면적 포함평가
				1~2.소유권대지권	14.97 422.6x----- 422.6	14.97		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 84,920,000 108,080,000	
	합 계						₩193,000,000.-	
			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 강서구 화곡동 소재 "서울신정초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 공공시설, 교육시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 주위에 노선버스정류장 및 지하철2·5호선 "까치산역" 등이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 공동주택(다세대주택) 및
제2종근린생활시설(사무소) 건물 내 제2층 제206호로서,
외벽 : 인조석 및 청고벽돌 마감 등
창호 : 샷시 창호 등 임.

(4) 이용상태

공부상 '제2종근린생활시설(사무소)' 이나 현황 '주거용' 으로 탐문조사됨.

(5) 설비내역

개별난방시설로서 도시가스설비, 승강기설비, 주차장설비, 급배수설비 및 기본적인 위생설비 등 갖추었음.

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

인접필지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 가장형의 토지로서,
공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설(사무소) 건부지 등으로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 초록마을로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히
도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

공부상 '제2종근린생활시설(사무소)' 이나 현황 '주거용' 으로 탐문조사됨.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

① 임대관계는 미상임.
② 본건이 소재한 건물은 집합건축물대장(표제부, 갑)상 주택과-29257(2017.05.30.)호에
의거 위반건축물 표기[601・602・603・604호, 조립식패널, 주거, 무단증축]로 등재되어 있는
바, 경매진행시 참고바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 332-16외 1필지 씨티하우스 제2층 제206호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 332-16외 1필지 씨티하우스 제2층 제206호

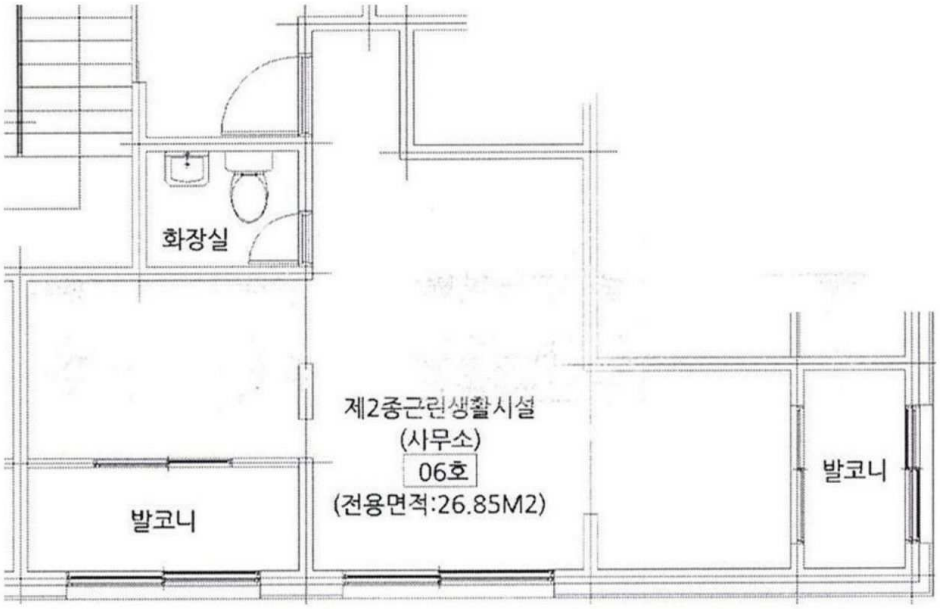
내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 332-16외 1필지 씨티하우스 제2층 제206호

NO SCALE

N S

[서울특별시 강서구 화곡동 **332-16**외 **1**필지
씨티하우스 제**2**층 제**206**호
호별배치도 및 내부구조도]



라

에스엠파크빌

동양스위트홈