

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2024타경119054)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김영태

감정평가서번호: TA1-2405-3-005

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.

(주)감정평가법인 태인



## (부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감정평가사 박정원			박정원		(인)	
(주)감정평가법인 태인 대표이사 조윤주			(서명또는인)			
감정평가액	이억칠천육백만원정 (₩276,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김영태		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2024타경119054)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.12	2024.06.10 ~ 2024.06.12	2024.06.12	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	276,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩276,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조윤주		조윤주		(인)	

# I 감정평가 개요

## 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “강서구청” 남서측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔, 넥시티 제2층 제202호)로서, 서울남부지방법원의 경매(2024타경 119054)를 위한 감정평가건임.

## 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계 법령의 규정 및 제반 감정평가이론에 근거하여 작성하였음.

## 3. 기준가치 및 기준시점

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액인 [시장가치]를 기준으로 감정평가함.

### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거, 가격조사완료일인 [2024년 06월 12일] 임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

### 가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 [2024년 06월 10일 ~ 2024년 06월 12일]에 실지조사를 하여 대상 물건 및 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

### 나. 감정평가 조건

없음.

## 5. 기타 사항

- 본건은 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조의 확인이 곤란하여 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가선례, 탐문조사 등을 기초로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음. 다만 차이가 존재할 수 있으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 대상부동산의 평가액을 “집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)”상의 배분비율 등을 고려하여 토지 가액과 건물 가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

## II 감정평가 방법

### 1. 감정평가 근거법령

#### 가. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 [기준]

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙 제11조 [감정평가 방식]

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

다. 감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액조정]

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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.

라. 감정평가에 관한 규칙 제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]

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.


## 2. 본건에 적용한 감정평가방법

- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라, 인근 유사 부동산의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합적으로 고려하여, 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였음.
- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료 수집의 어려움 등으로 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## Ⅲ 대상 물건의 개요

### 1. 전체 건물 개요

[출처: 집합건축물대장]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 [도로명] 서울특별시 강서구 화곡로 286-5 (화곡동)	
명칭	넥시티	
주구조	철근콘크리트구조	
연면적	1,732.63㎡	
규모	지하: 1층 / 지상: 11층	
주용도	오피스텔	
사용승인일	2020.05.21	
비고	-	

### 2. 감정평가 대상물건

[출처: 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서]

일련 번호	층 / 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
가	2/202	29.94	13.44	43.38	6.95	오피스텔

비고사항 : -



## 나. 거래사례 선정

본건은 인근지역 내 거래사례로서 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되며, 전유면적 등 제반 가치형성 요인이 유사하여 가장 비교가능성이 높은 [거래사례 #1]을 선정함.

## 3. 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 가격 수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 사례가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1,000)

## 4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

[기준월 : 2021.06 = 100]

일련 번호	기 간	지역 / 유형	매매 가격지수	시점수정치	비 고
가	23.01.03	서울특별시	2022년 12월 : 102.22	0.97496	99.66/102.22 ≈ 0.97496
	~24.06.12	서남권/ 오피스텔	2024년 04월 : 99.66		

- 거래시점 : 2023.01.03, 2022년 12월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2024.06.12, 2024년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표 이전이므로 2024년 04월 지수를 적용함.

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인(주거용)		격차율 (일련번호 가 /사례#1)	비 고
항목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	0.92	본건은 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
단지 내부 요인	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.02	본건은 경과년수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	시공업체의 브랜드		
	단지내 총 세대수 및 최고층수 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도	0.97	본건은 층별 효용, 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
기타 요인	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	-
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
<b>격 차 율</b>		<b>0.910</b>	

## 6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	10,390,000	1.00000	0.97496	0.910	29.94	275,991,390	276,000,000

## V 감정평가액의 결정의견

### 1. 참고 자료

#### 가. 인근 유사 부동산의 감정평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기 호	소재지	동/ 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)		기준시점	평가목적
				원/전유면적	원/전유면적	사용승인일	
(1)	화곡동 981- * 넉**	-/ 2/2**	29.59	276,000,000	9,327,000	2023-12-18	법원경매
				274,000,000	9,260,000	2020-05-21	
(2)	화곡동 981- * 넉**	-/ 3/3**	29.59	274,000,000	9,260,000	2024-01-03	법원경매
				274,000,000	9,260,000	2020-05-21	

#### 나. 경매 낙찰가율

[출처 : 인포케어]

#### 서울특별시 강서구 2023.06 ~ 2024.05

구분	낙찰율(기준:낙찰가)			총건수	낙찰율(기준:낙찰건)		미진행건
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)		유찰건수	낙찰건수(율)	
주택	7,252,936,660원	4,975,779,999원	68.6%	30건	24건	6건(20.0%)	6건
집합건물	210,012,569,400원	167,547,558,846원	79.8%	6,289건	5,577건	712건(11.3%)	506건
- 다세대	138,387,969,400원	109,354,704,277원	79.0%	5,344건	4,777건	567건(10.6%)	429건
- 아파트	51,228,000,000원	42,173,275,794원	82.3%	224건	152건	72건(32.1%)	24건
- 연립	1,804,000,000원	1,329,158,799원	73.7%	40건	34건	6건(15.0%)	2건
- 오피스텔	1,948,000,000원	1,481,709,999원	76.1%	17건	13건	4건(23.5%)	0건
- 오피스텔(주거)	14,283,600,000원	11,436,563,977원	80.1%	585건	527건	58건(9.9%)	38건
- 주상복합(주거)	2,361,000,000원	1,772,146,000원	75.1%	79건	74건	5건(6.3%)	13건
상가	34,931,188,556원	28,065,267,900원	80.3%	138건	113건	25건(18.1%)	11건
특수부동산	2,964,124,800원	3,247,348,000원	109.6%	12건	8건	4건(33.3%)	0건
토지	6,061,716,600원	2,748,580,000원	45.3%	29건	24건	5건(17.2%)	3건
기타토지	65,727,000원	41,100,000원	62.5%	4건	3건	1건(25.0%)	0건
차량의 기타	1,901,300,000원	1,538,945,772원	80.9%	302건	189건	113건(37.4%)	6건
합계	263,189,563,016원	208,164,580,517원	79.1%	6,804건	5,938건	866건(12.7%)	532건

다. 인근 지역 유사부동산 가격수준

**가격 수준**

본건과 유사한 부동산의 가격은 전유면적당 9,000,000원/㎡ ~ 10,000,000원/㎡ 수준이며, 접근성, 노후도, 층별, 향별 효용 및 전유부분의 면적 등에 따라 차이가 존재함.

**2. 감정평가액 결정 및 결정의견**

상기의 감정평가 사례, 거래사례 및 인근 유사물건의 가격수준, 참고자료 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	구 분	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 넥시티 제2층 제202호	29.94	9,218,437	276,000,000	-
	<b>합 계</b>			276,000,000	

# 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  가	서울특별시 강서구 화곡동	981-5 벚시티	오피스텔	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 286-5			지1층	163.44			
				1층 (연면적제외)	48.19			
				1층	68.89			
				2층 ~ 11층	150.03			각층
				옥탑1층 (연면적제외)	16.3			
	동소	981-5	대	일반상업지역	277.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	29.94	29.94	276,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1 -----	6.95	6.95		
				대지권				
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 110,400,000 건 물 : 165,600,000 ₩276,000,000.-	

# 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

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "강서구청" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 오피스텔, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사항은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 11층 건물 내  
제2층 제202호로서,  
(사용승인일 : 2020.05.21)

외벽 : 석재 붙임 마감 등임.  
창호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생·급배수설비, 가스설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등을 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

본건은 인접지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, 공부상 오피스텔 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 6m 내외, 남서측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 박시티 제2층 제202호
-----	-----------------------------------



# 상세위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 번지 제2층 제202호
------------	----------------------------------



# 호별배치도 및 내부구조도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 넥시티 제2층 제202호
-----	-----------------------------------

No Scale



[서울특별시 강서구 화곡동 981-5 넥시티 호별배치도]



[제2층 제202호(내부미상)]

\*내부구조도는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 확인하지 못하여 건축물연황도에 의해 도시화 하였는바 경매진행시 참고 바람.

# 사 진 용 지



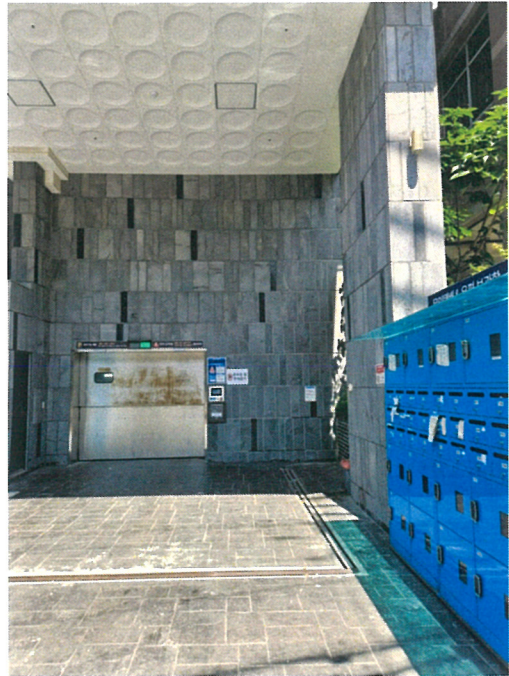
본건 전경



본건 및 주변 전경



본건 및 주변 전경



본건 1층 전경