

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백승욱 소유물건(2025타경102539)

의뢰인: 서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연

감정평가서번호: FA250407-B001

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)퍼스트감정평가법인

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
고 진 성

(주)퍼스트감정평가법인 대표이사 고진성 (서명또는인)

감정평가액	삼억육천오백만원정 (₩365,000,000.-)					
의뢰인	서울중앙지방법원 사법보좌관 한태연		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울중앙지방법원 경매21계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	백승욱 (2025타경102539)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.04.08	2025.04.07 ~ 2025.04.08	2025.04.08	
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	구분건물	1개호	-	365,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩365,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 동작구 대방동 소재 "성남고등학교" 서측 인근에 위치하는 엘리시아 제1동 제2층 제201호에 대한 서울중앙지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

1.2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.4. 감정평가방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조, 제7조 제2항에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

원가법, 수익환원법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 해당 유형 부동산의 특성상 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근지역 내 유사한 구분건물의 거래사례, 평가 사례, 유사 물건의 가격수준(호가) 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

귀 요청 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 단서조항에 따라 감정평가액을 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하되, 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 토지·건물 배분비율표」의 배분비율을 참고하여 결정하였으니 참고바람.

1.5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 가격조사완료일인 2025 년 04 월 08 일 로 하였음.

1.6. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 04 월 07 일 ~ 2025 년 04 월 08 일에 실시하 였음.

1.7. 그 밖의 사항

본건은 집합건축물대장상 제 2 종근린생활시설(사무소)이나, 현황 주거용으로 탐문 조사되며, 아래의 내용과 같이 위반건축물로 등재되어 있으니 참고바람.

변동일	변동내용	원인
2020.10.20	2020.10.20. 건축과-22880 호에 따라 위반건축물 표기	지상 2 층 201 호:근린생활시설을 주거용으로 무단용도변경

2. 대상물건의 개요

2.1. 전체 건물

대지위치	서울특별시 동작구 대방동 384-2		
도로명주소	서울특별시 동작구 여의대방로 204-19 (대방동)		
건물명	엘리시아 주건축물제1동		
주구조	철근콘크리트구조	지붕	평스라브
대지면적(m ²)	253.9	연면적(m ²)	527.54
건축면적(m ²)	126.44	주용도	다세대주택및제2종근린생활시설
건폐율(%)	49.8	용적률(%)	207.77
호/가구/세대	2/0/8	사용승인일	2014.11.07

주: 위 사항은 집합건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

2.2. 대상물건

기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)	전용률(%)
1	1	2	201	55.03	12.6	67.63	32.55	81.37%

주 1: 위 사항은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서를 기준으로 작성되었음.

주 2: 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

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

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	거래금액(원) 거래단가(원/m ²)	자료 출처	거래시점 사용승인일
1	대방동 391-75	명성하우스	2 200	37.77	23.12	255,000,000 (@6,751,000)	등기사항 전부증명서	2023-03-03 2019-02-28
2	신길동 1229	어반포레스트성재	3 300	25.88	15.19	183,000,000 (@7,071,000)	등기사항 전부증명서	2023-08-03 2019-09-20

주 : 거래단가는 전유면적 당 단가임.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건과 동일 단지 내에 소재하는 사례로서, 최근 시세를 반영하며 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 <거래사례 #1>을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00)

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 발표하는 주요지역 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 오피스 자본수익률"을 활용하여 산정함.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2023 년	0.14	0.1	0.43	0.71
2024 년	0.84	0.99	1.01	0.89

출처: 한국부동산원 부동산통계

3.4.2. 시점수정치 산출

산출기간	2023.03.03 ~ 2025.04.08
계산식	$(1+0.0014*29/90)*(1+0.001)*(1+0.0043)*(1+0.0071)*(1+0.0084)*$ $(1+0.0099)*(1+0.0101)*(1+0.0089)*(1+0.0089*98/92) \approx 1.06118$
시점수정치 결정	1.06118

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2025년 1분기 자본수익률은 2024년 4분기 수익률을 연장 적용하였음.

3.5. 가치형성요인

3.5.1. 상업용 집합건물의 가치형성요인

조건	세항목
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
1	1.03	0.90	1.00	1.00	0.927

본건은 거래사례 대비 단지외부요인(대중교통시설 및 상업, 업무시설과의 접근성 등) 우세하나, 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등) 열세함.

3.6. 비준가액

기호	거래사례 단가(m ² /원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (m ²)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
1	6,751,000	1.00	1.06118	0.927	55.03	365,457,106	365,000,000

주: 비준가액은 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 시세는 전용면적당 약 20,000,000 원/3.3 m² ~ 24,000,000 원 /3.3 m² 수준이며, 전세 수준은 3.0 억 ~ 3.3 억 내외인 것으로 파악되었음.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위 : %, 건

지역통계		서울			동작구			대방동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	사무실	49.17%	62.49%	10	41.39%	41.39%	1	-	-	-
6개월 평균	사무실	48.20%	58.60%	4	-	-	-	-	-	-

출처: 부동산태인>경매낙찰통계> 사무실

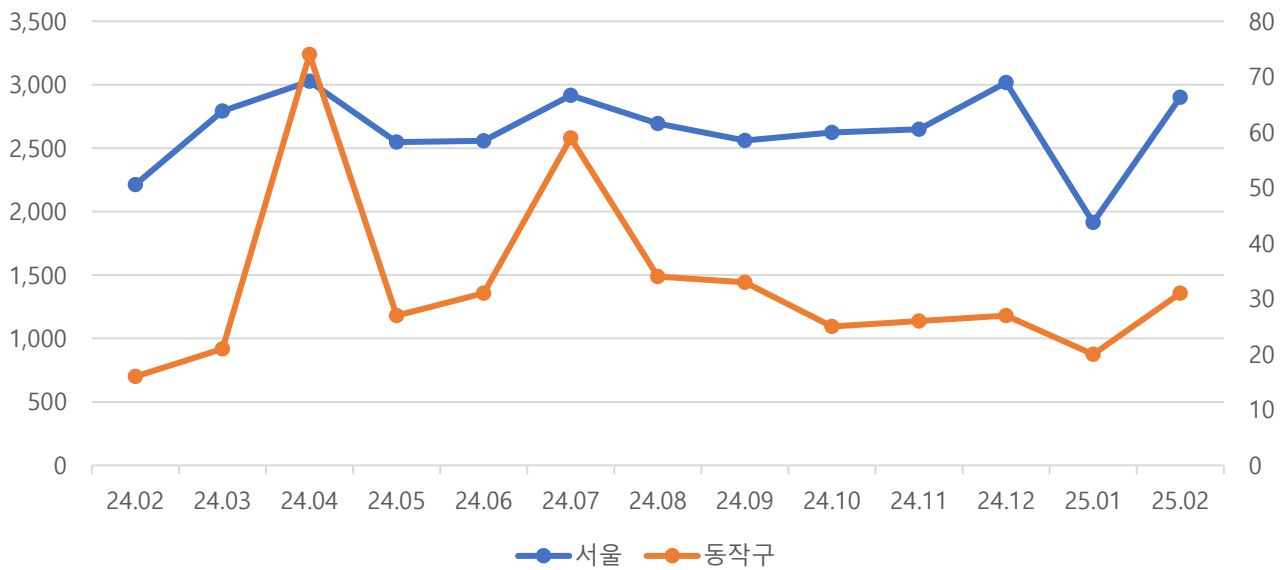
4.3. 인근 평가전례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
상도동 244-29	다인캐슬2차	2 200	38.96	22.82	법원경매	276,000,000 (@7,084,000)	2025.02.14 2019.12.13
상도동 244-29	다인캐슬2차	2 200	38.06	22.82	법원경매	263,000,000 (@6,910,000)	2022.08.29 2019.12.13

출처: 감정평가사협회 평가정보체계

4.4. 서울특별시 동작구 상업업무용 부동산 거래량

서울특별시 동작구의 상업업무용 부동산 거래량은 완만한 감소세를 보이고 있음.



출처: 한국부동산원 부동산거래현황 통계

5. 감정평가액 결정

5.1. 감정평가액

단위: 원

기호	동	층	호	전유면적	감정평가액	비고
1	1	2	201	55.03	365,000,000	@6,633,000원/m ²

5.2. 결정의견

유사물건의 평가선례, 인근부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 인근 낙찰가율, 인근 거래동향 등을 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기와 같이 감정평가액을 산정하였음.

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)	서울특별시 동작구 대방동 [도로명주소] 서울특별시 동작구 여의대방로 204-19	384-2 엘리시아 제1동	다세대주택 및 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층								
					1층	16.38						
					2층 ~ 3층 각	126.44						
					4층	99.46						
					5층	84.25						
					6층	74.57						
					옥탑1층	14.42						
					계단실	(연면적제외)						
					대방동	384-2	대	제3종일반주거지역	253.9			
					1			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	55.03	55.03	365,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
			(1) 소유권대지권	32.55								
				-----	32.55							
				253.9								
합 계							₩365,000,000.-					
			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 동작구 대방동 소재 "성남고등학교" 서측 인근에 위치하며, 인근은 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 간선, 지선, 공항버스 등이 정차하는 버스정류장 및 지하철 서울지방병무청역(신림선)이 소재하는 등 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕
지상 6층 내 제2층 제201호로서,
(사용승인일 : 2014-11-07)

외 벽 : 석재타일 및 대리석 마감 등,
내 벽 : 몰탈 위 벽지 마감 등,
창 호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중임.
(상세 이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조바람.)

(5) 설비내역

위생 및 급배수 설비, 개별난방설비, 소화설비, 승강기설비, 보안설비(공동현관 등) 등이 설치되어 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

가장형 평지로서, 다세대주택 및 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 건축용도지역기타(가로구역별 건축물 최고높이 지정구역)<건축법>, 교육환경보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 교육환경보호구역(학교환경위생정화구역에 대한 최종확인은 관할교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

아래와 같이 전세권 설정되어 있으니 참고바람.

전세금 : 금300,000,000원

존속기간 : 2021년 10월 25일부터 2023년 10월 24일까지

구분건물 감정평가요항표

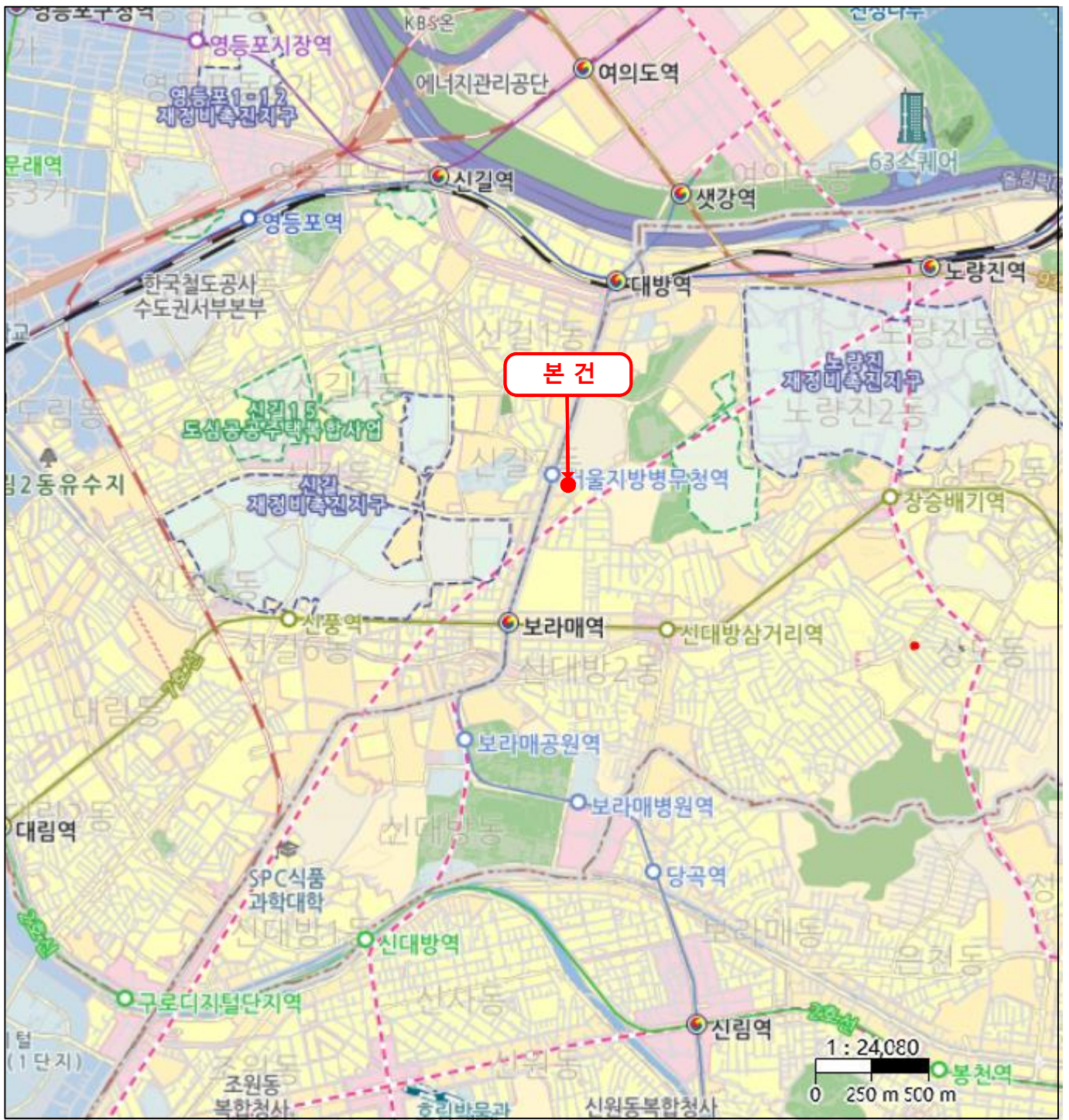
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

전세권자 : 정정자

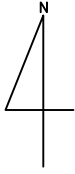
광역 위치도

4

소재지 : 서울특별시 동작구 대방동 384-2
엘리시아 제1동 제2층 제201호



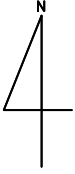
상세위치도



소재지 : 서울특별시 동작구 대방동 384-2
엘리시아 제1동 제2층 제201호

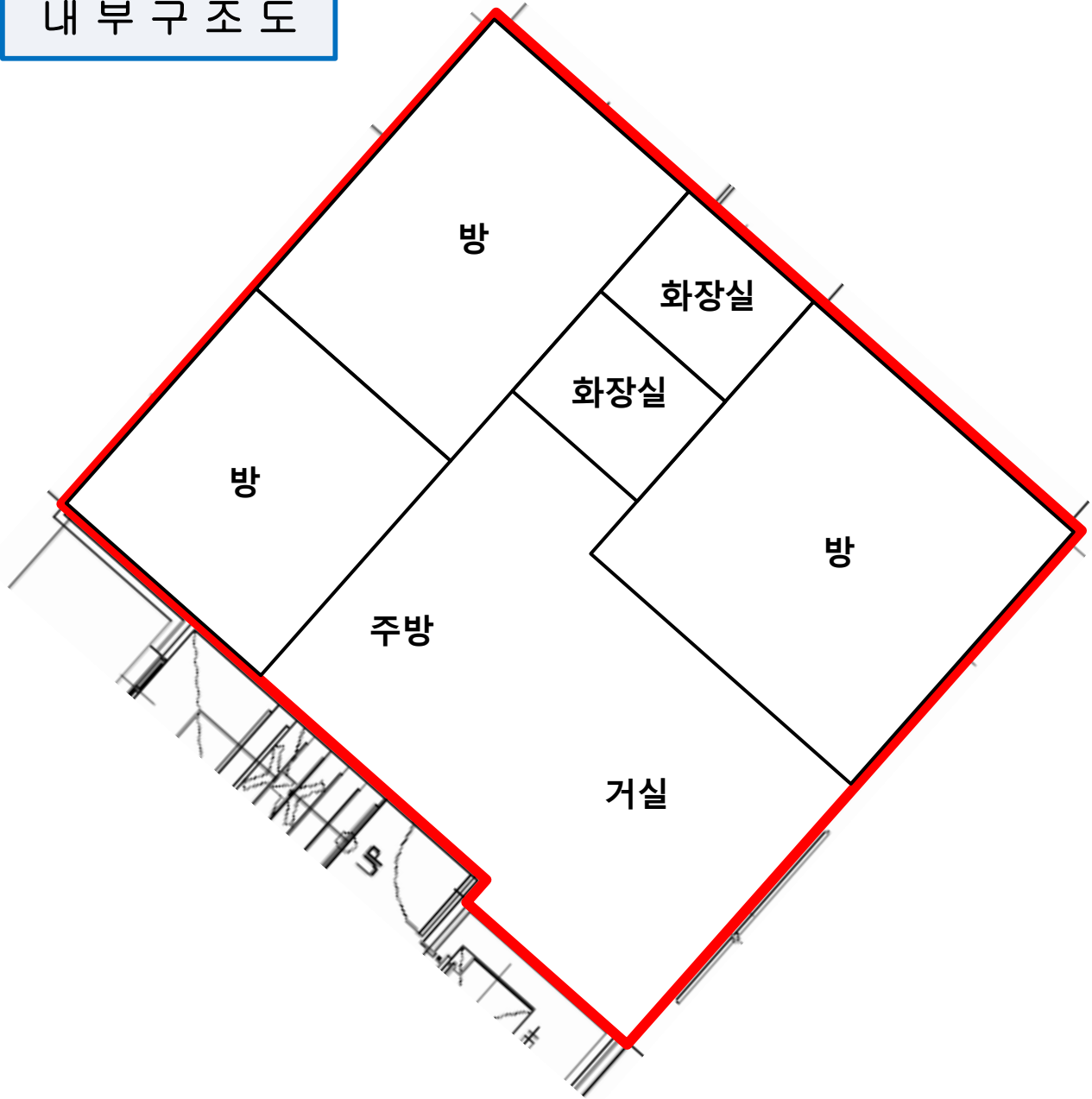


내부 구조도



소재지 : 서울특별시 동작구 대방동 384-2
엘리시아 제1동 제2층 제201호

내부 구조도

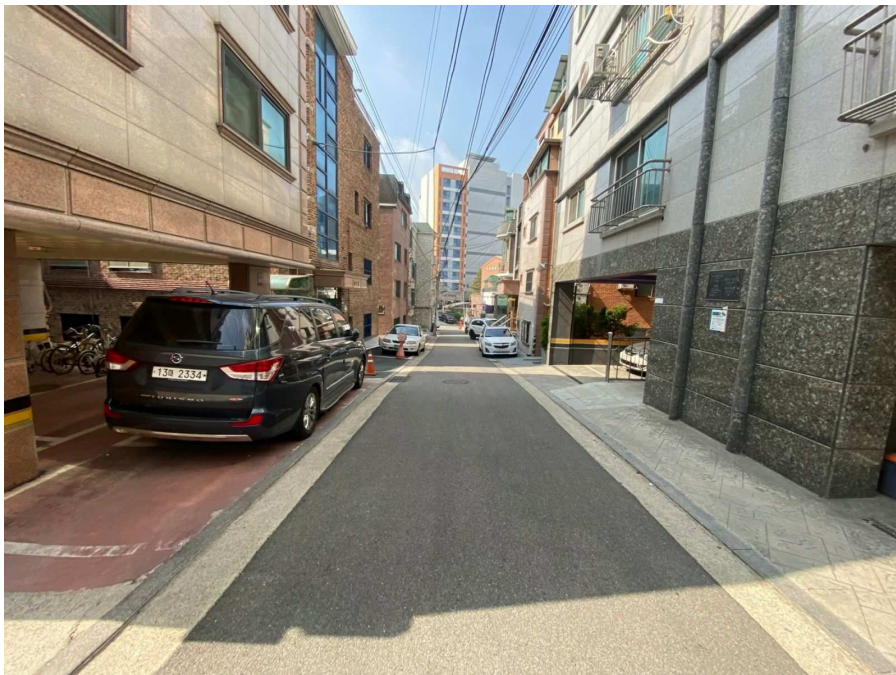


No Scale

사 진 용 지

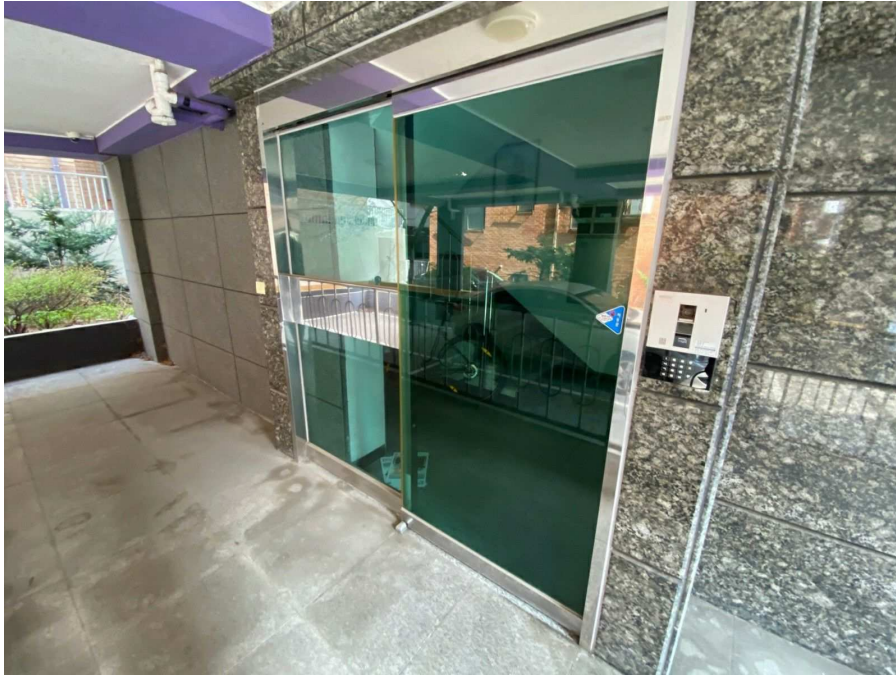


건물 전경



접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



주출입구



내부 전경