

감정평가서

| | |
|-------|-----------------------|
| 건명 | 조석훈 소유물건(2025타경51267) |
| 의뢰인 | 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현 |
| 감정서번호 | 250409-3139-03 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

하원감정평가사사무소

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

하 고 운

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액 | 일억오백만원정 (₩105,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울동부지방법원 사법보좌관 박정현 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 서울동부지방법원 경매2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 조석훈 (2025타경51267) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목 록 표 시 근 거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.04.19 | 2025.04.10 ~ 2025.04.19 | 2025.04.19 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1개호 | 구분건물 | 1개호 | - | 105,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | | ₩105,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 송파구 가락동 소재 “가락동 농수산물도매시장” 동측 인근에 위치한 부동산 (통칭 ‘밀리아나1차오피스텔’, 4층 401호)에 대한 서울동부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건입니다.

2. 평가기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙», 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다. “시장가치”란 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 말합니다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 기준시점 및 실지조사기간

1) 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 19일로 하였습니다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 9조 (기본적 사항의 확정)

② 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.

2) 실지조사 실시기간 및 그 내용

물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 19일에 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

1) 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7조 (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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11조 (감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 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 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 (토지와 건물의 일괄 감정평가)

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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1조 (건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2) 감정평가 방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 성격 및 평가목적 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 거래사례비교법

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

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

(2) 다른 감정평가방법

대상 물건 대지권의 원가산정이 곤란하며, 대상물건 및 평가목적의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가격 비교검토는 생략하였습니다.

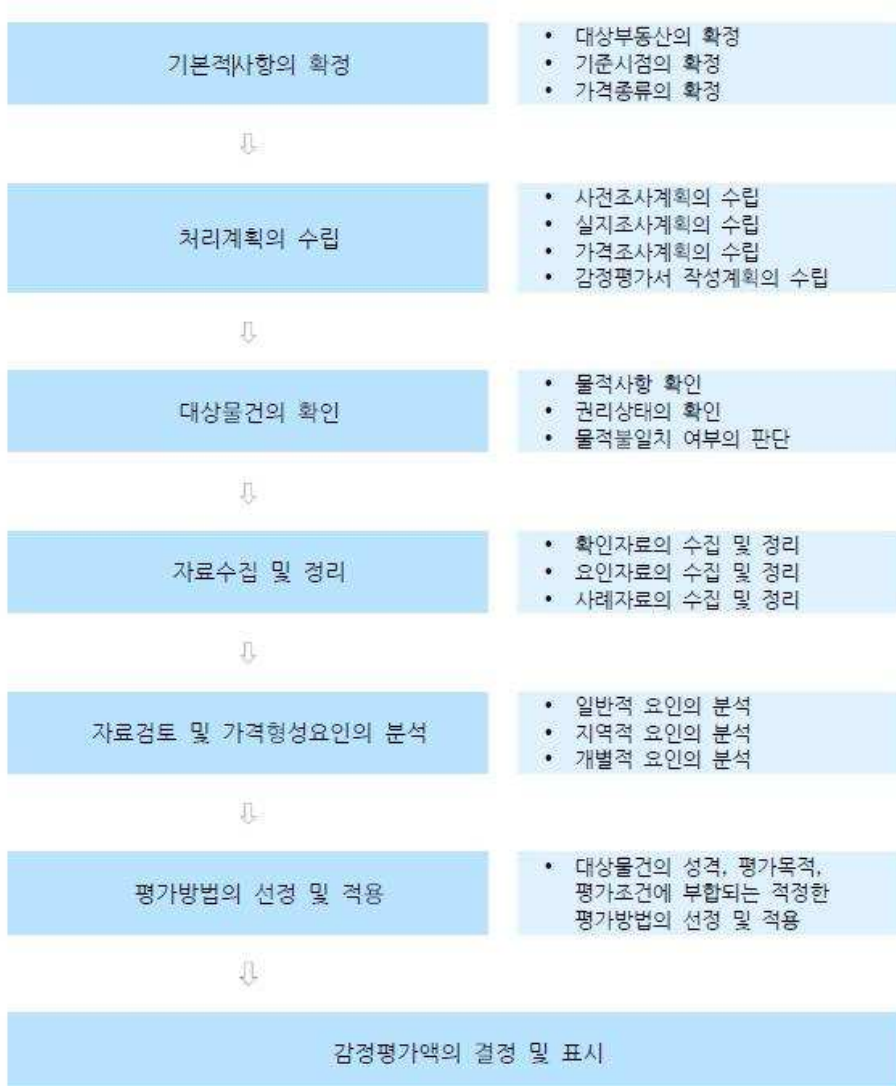
4) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 절차

본 감정평가 보고서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음 절차에 의하여 작성하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

-본건 대상물건의 소재지,지목,면적 등은 귀 의뢰목록 및 관련 공부에 의하였습니다.

-본건 현장조사시 내부구조는 거주인의 부재로 인근전례, 외부관찰 등을 참고로 작성하였고 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 유의 및 재확인 하시기 바랍니다.

II. 대상 부동산 개요

1. 평가 대상

| | | | | |
|-----------------|---|-------------|-------------|--------------|
| 소재지 | 서울특별시 송파구 가락동 99-1 [도로명주소: 서울특별시 송파구 송파대로28길 12] | | | |
| 구조 | 철근콘크리트조 라멘 슬래브 | 층수 | 지하4층/지상10층 | |
| 건물명, 동 층, 호수 | (통칭 '밀리아나1차오피스텔'), 4층, 401호 | | | |
| 주용도 | 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔 | 사용승인일 | 1990-10-18 | |
| 면적 | 전유면적 (㎡) | 공용면적 (㎡) | 전체면적 (㎡) | 대지권면적 (㎡) |
| | 31.44 | 30.16 | 61.6 | 7.65 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 그리고 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 비준가액이라고 합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

2. 거래사례 선정

1) 거래사례

[출처:등기사항전부증명서]

| 기 호 | 소재지 | 층/호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 면적 (㎡) | 거래가액(원) (전유면적당 단가) | 거래시점 |
|--------|-------------|---------|-----------------|------------------|-------------------------------|------------|
| | | | | | | 사용승인일 |
| A | 가락동 99-1 | 6층/6**호 | 29.82 | 7.25 | 100,000,000 (3,353,454원/㎡) | 2024-12-05 |
| | | | | | | 1990년 |
| B | 가락동 99-1 | 7층/7**호 | 35.83 | 8.70 | 120,000,000 (3,349,148원/㎡) | 2024-10-30 |
| | | | | | | 1990년 |
| C | 가락동 99-1 | 6층/6**호 | 31.44 | 7.65 | 107,000,000 (3,403,307원/㎡) | 2024-02-24 |
| | | | | | | 1990년 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례 선정

(1) 선정기준

- ① 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을

(2) 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상부동산의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 [거래사례 A] 를 선정하였습니다.

3. 사정보정

“사정보정”이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

| 결 정 의 견 | 사정보정치 |
|--|-------|
| 거래사례의 거래가격은 인근지역의 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다. | 1.000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 오피스텔 매매가격지수를 활용하여 산정하였습니다. 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수를 적용하였습니다.

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

| 구 분 | 지 역 | 유 형 | 시 점 | 매매가격지수 | 시점수정치 |
|------|-----|------------------------|------------|--------|---------|
| 대상물건 | 1 | 서울 강남지역 오피스텔 동남권 | 2025.04.19 | 99.02 | 0.99909 |
| 거래사례 | A | | 2024.12.05 | 99.11 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

| 요인 구분 | 세 부 항 목 | 격차율 | 비 고 |
|---------------|---|--------------|---------|
| 단지 외부 요인 | 고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등 | 1.00 | 상호 유사함. |
| 단지 내부 요인 | 단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등 | 1.00 | 상호 유사함. |
| 호별 요인 | 층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등 | 1.00 | 상호 유사함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 상호 유사함. |
| 격차율 결정 | | 1.000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법 의한 비준가액

| 기 호 | 거래사례가격 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 비준가액(원) (원/㎡) |
|--------|---------------|----------|----------|--------------|-------------------------|-------------------------------|
| 1 | 100,000,000 | 1.000 | 0.99909 | 1.000 | 31.44 ----- 29.82 | 105,336,652 (3,350,402원/㎡) |

7. 참고가격 자료

1) 인근평가전례

[출처:한국감정평가사협회 감정평가정보]

| 소재지 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가목적 | 감정평가액(원) (전유면적당 단가) | 기준시점 |
|-------------|---------|-------------|------|-------------------------------|------------|
| | | | | | 사용승인일 |
| 가락동 99-1 | 6층/6**호 | 31.44 | 담보 | 101,000,000 (3,212,468원/㎡) | 2024-03-05 |
| | | | | | 1990년 |
| 가락동 99-1 | 3층/3**호 | 31.44 | 담보 | 100,000,000 (3,180,662원/㎡) | 2024-01-15 |
| | | | | | 1990년 |

2) 인근 시세

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 전유면적 크기, 위치별 특성 등에 따라 전유면적당 3,300,000원/㎡~3,400,000원/㎡ 내외로 탐문 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례 및 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상부동산의 감정평가액으로 다음과 같이 결정 하였습니다.

2. 감정평가액

| 일련 번호 | 층/호 | 감정평가액(원) |
|----------|---------|-------------|
| 1 | 4층/401호 | 105,000,000 |

구분건물 감정평가명세서

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (m ²) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|---------|-----|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|-------|---|----------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | 송파구 가락동 | | | (내) 철근콘크리트조 4층401호 (용도:오피스텔) | 31.44 | 31.44 | 105,000,000 | 비준가액 공용면적포함 |
| | | | | 1 소유권대지권 | 7.65 1,223.9x----- 1,223.9 | 7.65 | | |
| | | | | | | | 토지·건물 토 지 : 42,000,000 건 물 : 63,000,000 | |
| | 합 계 | | | 이 하 | | 여 백 | ₩105,000,000.- | |

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

서울특별시 송파구 가락동 소재 "가락동 농수산물종합도매시장" 동측 인근에 위치하며 주위는 상업용 및 업무용 건물, 아파트, 도매시장 등으로 형성된 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 인근에 지하철 3,8호선 "가락시장역" 및 노선 버스 정류장이 소재함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 라멘 슬래브 10층 건물내 4층 401호로

외벽:석재붙임, 드라이비트 마감 등
창호:샷시창호

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형으로 근린생활시설, 업무시설, 오피스텔 건부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 로폭 약15미터, 남서측으로 로폭 약12미터, 남동측으로 로폭 약6미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 도로(접함),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이
제한지역(2015-08-27)<건축법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설
보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>,
토지거래계약에관한허가구역(지정기간: 2025.3.24.~2025.9.30. 허가대상: 건축물의
용도(아파트)로 사용되는 부지)).

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계: 등기사항전부 증명서상 '주택임차권' 등기 되어있음. (임차보증금 199,000,000원, 임대차계약일자 2022년 3월 2일)
2. 기타:없음.

광역 위치도

| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 송파구 가락동 99-1 (밀리아나1차오피스텔) 4층 401호 |
|-----|---|



위 치 도

| | |
|-------|---|
| 소 재 지 | 서울특별시 송파구 가락동 99-1 (밀리아나1차오피스텔) 4층 401호 |
|-------|---|



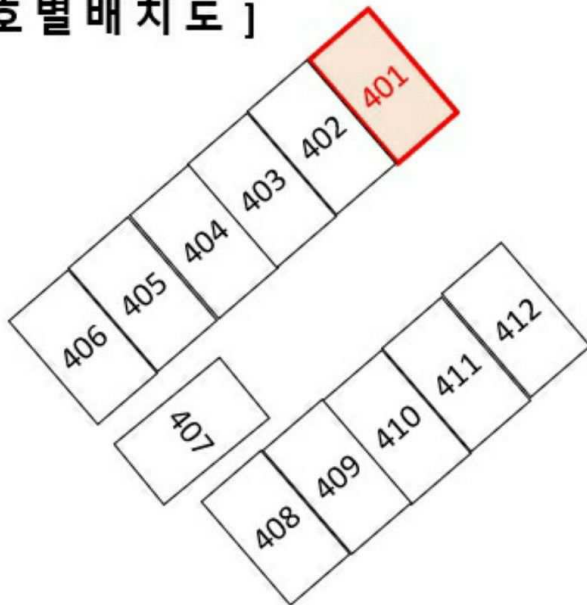
내부구조도

소재지

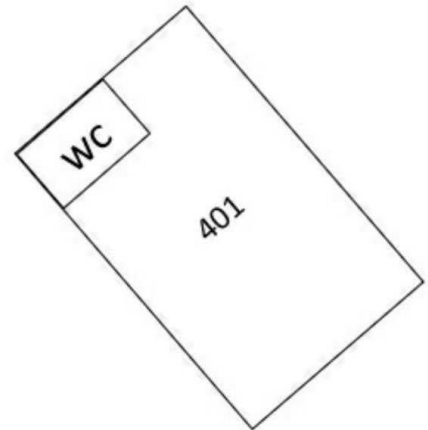
서울특별시 송파구 가락동 99-1 (밀리아나1차오피스텔) 4층 401호

NO SCALE

[호별배치도]



[내부구조도]



본건 현장조사시 거주인의 부재로 인근전례, 외부 관찰 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 유의 및 재확인 하시기 바람.







