

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 류국환 소유물건(2025타경10019)
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
평가서번호 : 가치 3027-0526-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
노 경 화

감정평가액	일억사천사백만원정(₩144,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	류국환 (2025타경10019)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.05	2025.06.03 ~ 2025.06.05	2025.06.05	
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	144,000,000
	합 계					₩144,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 ‘까치산역(지하철2, 5호선)’ 남서측 인근에 소재하는 ‘천우네오젠아파트9차 및 오피스텔(제3층 제305호)’로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 05일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 6월 3일 ~ 2025년 6월 5일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가 협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지, 건물 배분비율표에 의거 토지건물 가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 곤란한 상태에서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰에 의거하여 내부구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 점유현황에 의거하였음.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가대상

소재지		층수		규모
서울특별시 강서구 화곡동 916- 6 천우네오젠아파트9차 및 오피스텔		지상9층 지하2층		오피스텔 23호 아파트 16세대
주용도		구조	용도지역	평가대상 용도
공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔)		철근 콘크리트구조	일반상업	오피스텔
평가대상	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
3층 305호	26.44	18.841	8.484	2009.9.4.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 수집

본건 인근 오피스텔의 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사 례	지번 (화곡동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용 승인
1	918- **	9층 906호	2025- 02- 08	56.68	275,000,000	4,851,800	2016- 07- 08
2	920- **	5층 501호	2024- 10- 08	47.93	225,000,000	4,694,346	2017- 04- 07
3	937- **	4층 404호	2024- 07- 19	19.69	120,000,000	6,094,464	2019- 04- 05
4	917- **	2층 201호	2023- 11- 03	18.90	115,000,000	6,084,656	2015- 04- 15

*출처: 감정평가정보체계

4. 비교사례 선정

거래시점, 물적유사성 등을 고려하여 사례 3을 비교사례로 선정함.

5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 오피스텔 등의 거래가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 오피스텔매매가격지수(출처:한국부동산원 통계자료)를 적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용하여 보정함.

오피스텔

지역 :서울 강남지역 서남권(24.07.19~ 25.06.05)

거래시점 : 2024.07.19, 2024년06월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.06.05, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2025년04월 지수를 적용함

2024.07.19 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 99.63

2025.06.05 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.92

시점수정치 : $99.92/99.63 \approx 1.00291$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례3>

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.05	본건이 사례대비 상업시설 및 대중교통의 접근성에서 우세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	0.92	본건이 사례대비 건물의 건물의 규모에서 우세하나 경과연수에 따른 노후도에서 열세하여 전반적으로 열세함.
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	0.92	본건이 사례대비 전유면적, 층별효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
격차율	$1.05 \times 0.92 \times 0.92 \times 1.00 \approx 0.889$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	3	6,094,464	1.00291	0.889	26.44	143,668,213	144,000,000

*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

본건건물 및 인근에 위치한 오피스텔의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2024-04-16	화곡동 916- * 803호	26.39	8.468	135,000,000	5,115,574	법원경매	-
2	2024-07-31	화곡동 916- * 303호	26.39	8.468	145,000,000	5,494,505	법원경매	-
3	2024-10-22	화곡동 916- * 304호	23.00	7.381	137,000,000	5,956,522	법원경매	-

(출처: 감정평가사협회)

IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 144,000,000원을 최종가격으로 결정함.

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 1)	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로7길 86	916-6 천우 네오젠 아파트9차	공동주택 (아파트)및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 평지붕 9층				
					지2층	241.68		
					지1층	44.56		
					1층	267.34		
					2층	236.8		
					3층 ~ 8층 각각	234.35		
					9층	207.91		
					옥탑1층 (연면적제외)	34.84		
					옥탑2층 (연면적제외)	29.62		
					916-6	대		
8.484								
1 소유권대지권	473.9 x 473.9	8.48						
합 계							₩144,000,000.-	
이 하					여 백			
토지 · 건물 토 지 : 86,400,000 건 물 : 57,600,000							배분내역 86,400,000 57,600,000	

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 까치산역(지하철 2,5호선) 남서측 인근에 소재하고 주위는 오피스텔, 나홀로아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재함.

(2) 교통상황

본건소재 건물 '천우네오젠아파트9차'는 소로각지에 접하여 차량의 주정차가 용이하고 인근에 버스정류장 및 지하철역(까치산역 2,5호선)이 소재함.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 지하2층 지상9층 건물 내 제3층 제305호로서(사용승인 2009.9.4.)

외벽: 몰탈위페인팅 및 석재붙임등 마감

창호: 샷시 등 마감임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기, 화재경보설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고 평탄한 세장형 토지로서 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로

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) |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 소재 건물의 남측으로 약8미터, 서측으로 약6미터 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 중요시설물보호지구(공항) , 지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접함)
 , 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망),
수평표면구역(수평표면), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



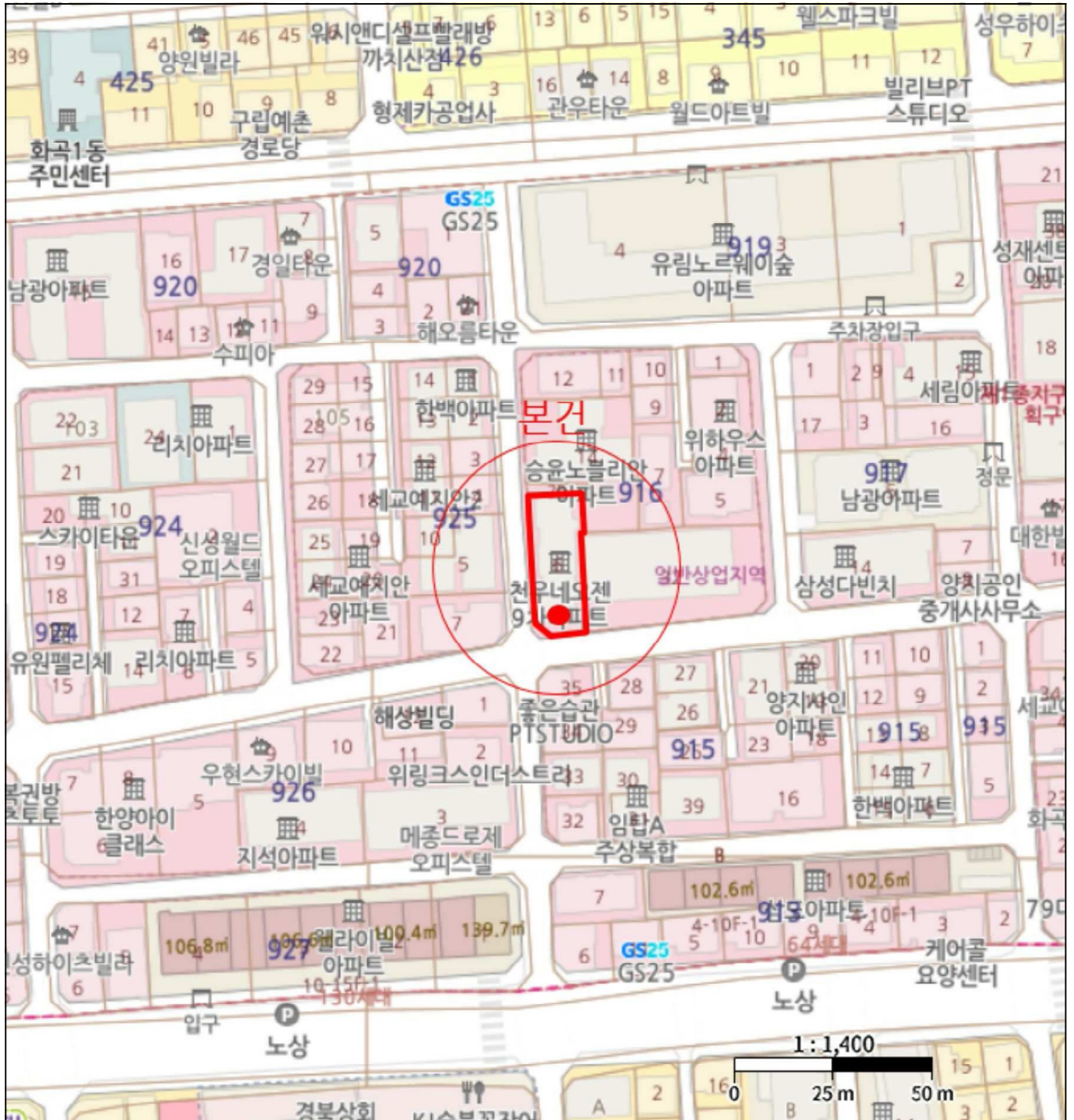
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 916-6 천우네오젠아파트 9차 제3층 제305호
-----	---



위 치 도



소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 916-6 천우네오젠아파트 9차 제3층 제305호
-------	---



내부 구조도



소재지

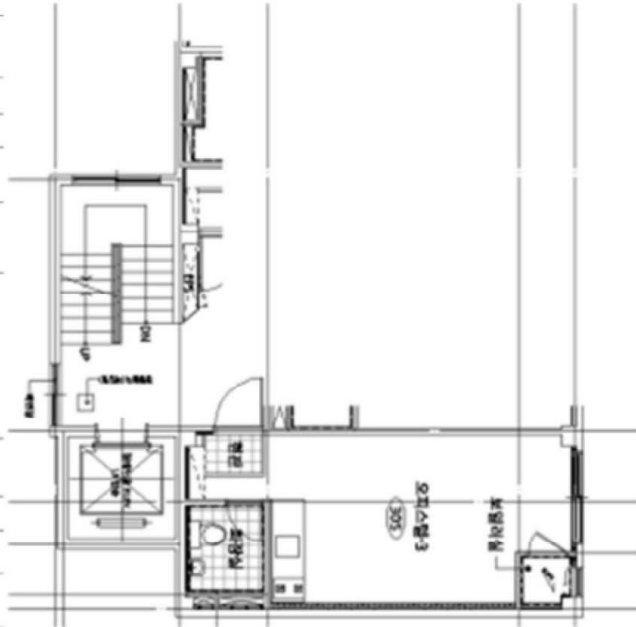
서울특별시 강서구 화곡동 916-6 천우네오젠아파트 9차 제3층 제305호

NO SCALE

3층 현황도



305호 평면도



※건축물대장(건축물 현황도)을 통해 작성된 도면이므로 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고바람.

사 진 용 지



본건 소재 건물 전경

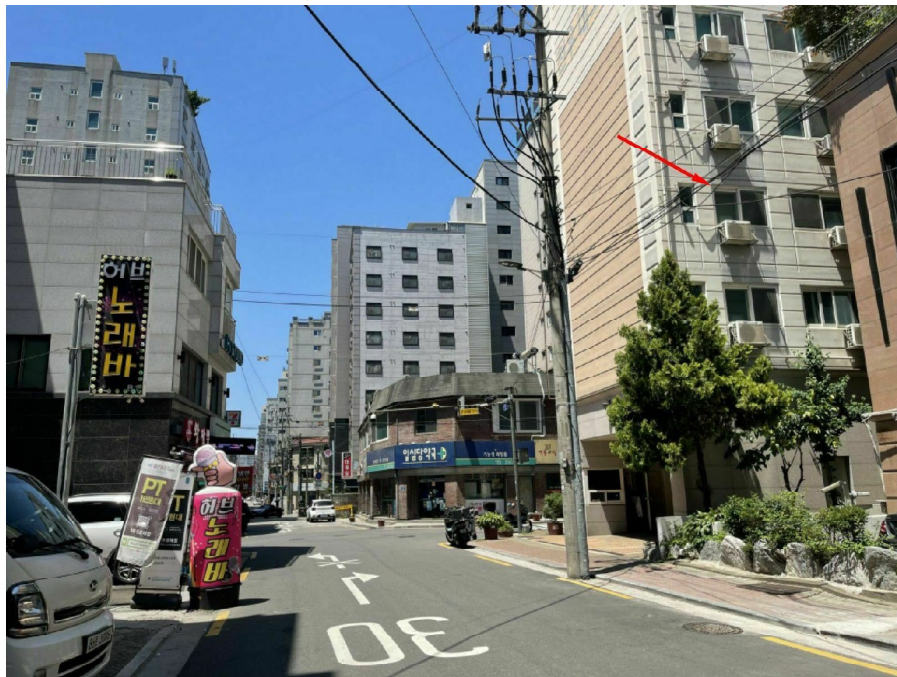


본건 전경

사 진 용 지



본건 소재 건물 남서측 전경



본건 및 주변환경

사 진 용 지



본건 남서측 주변환경



본건 남측 주변환경

사 진 용 지



본건 소재 건물 서측 주변환경



오피스텔라인 공동출입구

사 진 용 지



본건 출입문



3층 오피스텔라인 복도