

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 문중석 소유물건(2025타경9257)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : jw2503-9257

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 제출처가 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.

송준우감정평가사사무소

TEL. 02-736-5131

FAX. 02-736-5130

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
송준우

(인)

감정평가액	이억칠천구백만원정(₩279,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	문중석 (2025타경9257)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.03	2025.03.27 ~2025.04.03	2025.04.03		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	279,000,000
	합계					₩279,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 강서구청 남서측 인근에 위치하는 오피스텔(백시티 제2층 제204호)에 대한 경매목적에 의한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가의 조건

없 음.

3. 기준시점

감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사의 완료날짜인 2025년 4월 3일임.

4. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준·평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물대장상 건축물현황도 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5		
건물명·호수	넥시티 제2층 제204호		
용도	오피스텔	사용승인년도	2020년 5월
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	대지권 면적(m ²)
	29.72	13.58	7.09

*상기면적은 건축물대장상 면적임.

3. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

구분	소재지	층	용도	전유면적(m ²)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
A	화곡동 11**	5	오피스텔	20.83	220,349	등기사항전부증명서	2023년 6월30일

*상기 거래사례의 거래금액은 국토교통부 실거래가정보, 등기사항전부증명서 상 거래금액을 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

사례는 본건이 소재하는 건물 인근에 소재하는 오피스텔의 거래사례이며, 본건과 건축시기 등이 유사한 사례로 상기 사례를 비교사례로 선정하였음.

4. 사정보정

정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 없음.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 발표 서울 강남지역 서남권역 오피스텔 매매가격지수 적용하여 시점수정치를 산정하였음.

기준시점 /거래시점	시점수정치	산 식
2025.04.03 /2023.06.30	0.99334	거래시점 : 2023.06.30. 2023년 05월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.04.03. 2025년 02월 지수를 적용함 (2025년 3월지수 미발표) 2023.06.30 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 100.58 2025.04.03 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.91 시점수정치 : $99.91/100.58 \approx 0.99334$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비교
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건, 접근조건 환경조건, 획지조건 행정조건, 기타조건	1.00	0.97	지하철 등 교통과의 접근성 본건이 다소 우세하나, 가로조건 등 열세로 전반적인 외부요인 다소 열세한 수준임.
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	0.95	단지 규모, 노후도 등 다소 열세한 수준임.
	노후도			
	전용률			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.97	본건이 규모, 층별효용 등 열세한 수준임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누계		0.894		-

7. 면적비교

본건과 사례의 전유면적을 비교하였음.

-사례(A)기준 : $29.72\text{m}^2 / 20.83\text{m}^2 \div 1.4268$

8. 비준가격(시산가격)

구분	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격 (원)
사례(A) 기준	220,349,000	1.000	0.99334	0.894	1.4268	279,000,000

*비준가격은 백만원 단위로 반올림 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가사례

사례	소재지	층	용도	전유면적 (m ²)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
a	화곡동 981-5	9	오피스텔	29.59	315,000,000	2025년 2월	경매
b	화곡동 981-5	6	오피스텔	30.13	302,000,000	2024년 12월	경매
c	화곡동 981-5	6	오피스텔	29.94	309,000,000	2024년 12월	경매
d	화곡동 981-5	11	오피스텔	29.94	315,000,000	2024년 11월	경매
e	화곡동 981-5	3	오피스텔	29.94	302,000,000	2024년 11월	경매
f	화곡동 981-5	3	오피스텔	29.94	280,000,000	2024년 11월	경매
g	화곡동 981-5	8	오피스텔	29.59	304,000,000	2024년 9월	경매
h	화곡동 981-5	9	오피스텔	29.94	302,000,000	2024년 9월	경매

2. 본건 가격 결정

본건 인근 부동산의 탐문조사에 의한 가격 수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 상기 비준가격으로 결정함.

본 건	결정가격
기호(가) 서울특별시 강서구 화곡동 981-5 넥시티 제2층 제204호	279,000,000원

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 위치하고 있으며, 부근은 오피스텔, 업무용빌딩, 공동주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 근거리 지하철5호선 화곡역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 11층 건물 중 제2층 제204호로서
 외 벽 : 석재붙임 마감 등
 내 벽 : 벽지마감 및 타일마감 등
 창 호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

오피스텔(후면 건물개황도 참조)임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 주차설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 장방형의 평지로 오피스텔 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

지적도상 남동측으로 로폭 6미터 내외, 남서측으로 로폭 3미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)(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〉, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정).

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 벅시티 제2층 제204호
-----	-----------------------------------



위 치 도



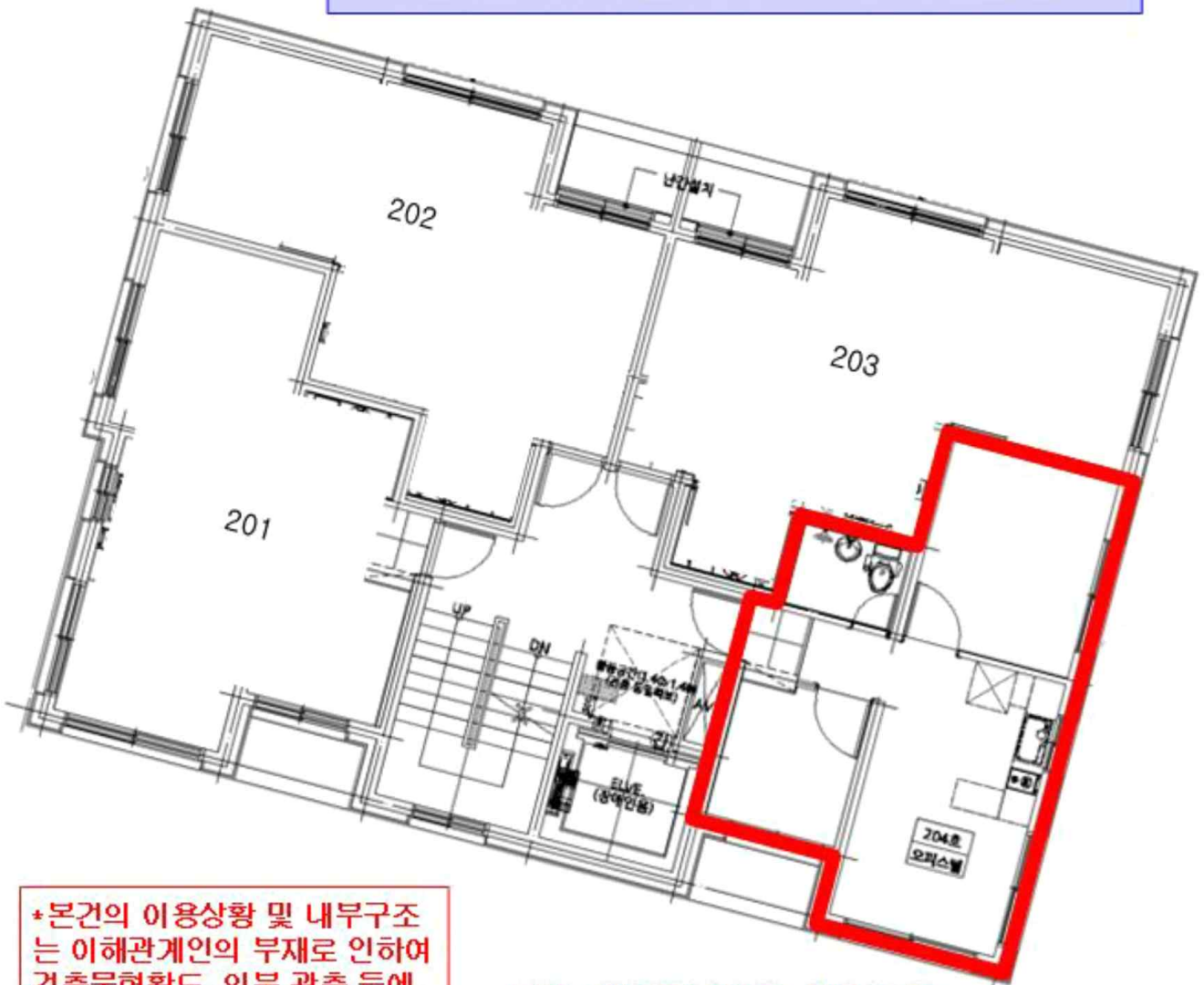
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 981-5 넥시티 제2층 제204호
-------	-----------------------------------



건물개황도

No Scale

호별배치도 및 내부구조도



*본건의 이용상황 및 내부구조는 이해관계인의 부재로 인하여 건축물현황도, 외부 관측 등에 의한 것으로 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람

본건; 넥시티 제2층 제204호

사 진 용 지



본건 소재 건물 남측 전경

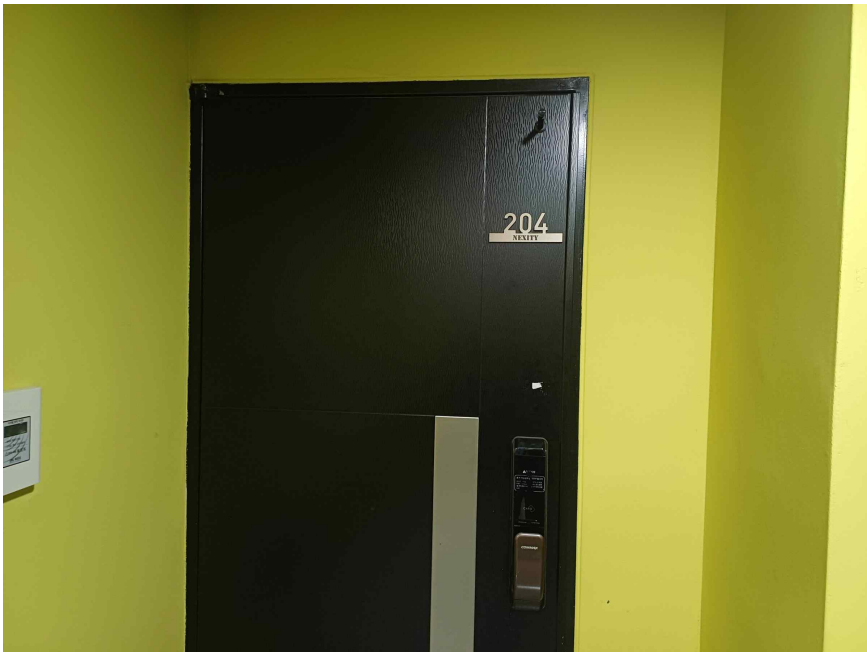


본건 소재 건물 남동측 전경

사 진 용 지

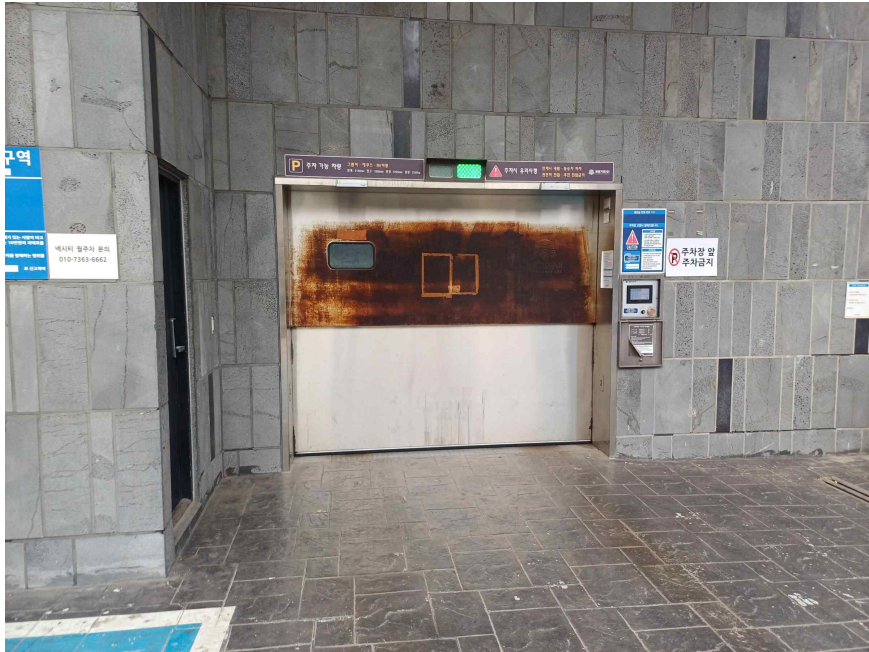


건물 입구

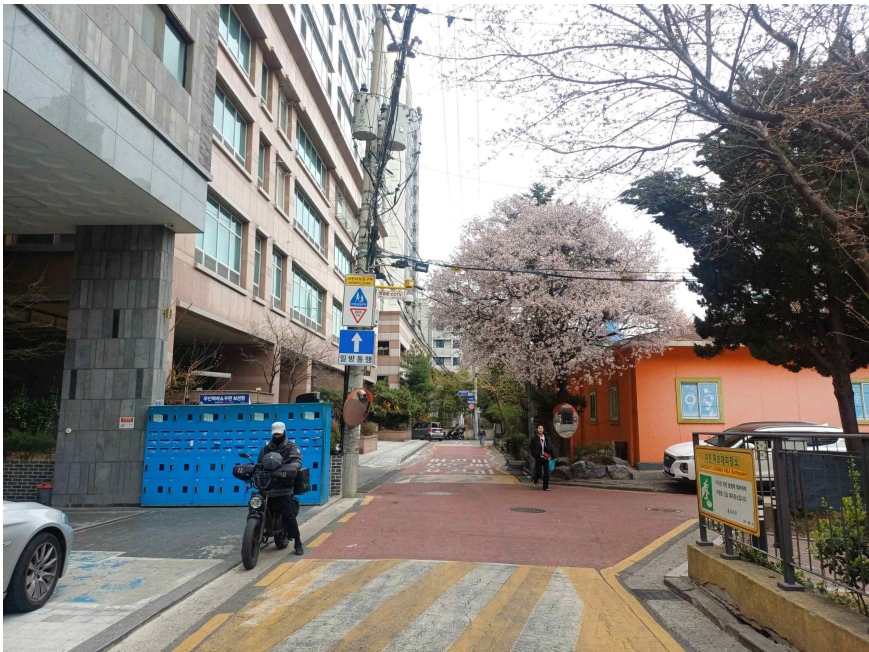


본건 입구

사 진 용 지



주차장



주위환경