

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유종찬 소유물건(2025타경10700)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : m12-257070101



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인 서울지사

TEL. 02-6672-1369 FAX. 02-6672-1361

(구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인 서울지사

감정평가사

지사장 신순숙

최진규



최진규

감정평가액	이억육천육백만원정 (₩266,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유종찬 (2025타경10700)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 04	2025. 07. 01 ~ 2025. 07. 04	2025. 07. 07	
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	266,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩266,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

申 淳 淑



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡1동 주민센터' 남서측 인근에 위치하는 구분건물(웰타운에이 제5층 제504호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 4일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 1일 ~ 2025년 7월 4일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 대체로 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ④ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 938-7외 웰타운에이			
도로명주소	서울특별시 강서구 월정로20길 15			
	주용도	업무시설(오피스텔)		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2021.03.24		
	건물규모	층수	지하 2층/지상 13층	
		연면적	2,009.5 m ²	
	비고	-		

2. 본건 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 5/504	업무시설 (오피스텔)	27.41	16.26	43.67	7.74	62.77
합계 (1개호)			27.41	16.26	43.67	7.74	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 936-5외	6/6**	업무시설 (오피스텔)	28.28	41.83	274,000,000 (@9,688,826)	2024.11.29 (2021.03.09)	-
#2	화곡동 1110	4/4**	업무시설 (오피스텔)	15.29	31.42	150,000,000 (@9,810,333)	2025.04.16 (2019.09.25)	-
#3	화곡동 1110	15/15**	업무시설 (오피스텔)	15.29	31.42	149,000,000 (@9,744,931)	2025.04.01 (2019.09.25)	-
#4	화곡동 987-1	5/5**	업무시설 (오피스텔)	15.4634	28.4092	150,000,000 (@9,700,324)	2025.02.11 (2020.03.20)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 거래사례를 기준시점의 가격수준으로 시점수정을 하여야 함.

■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.11.29/ 2025.07.04	
서울 강남지역 서남권 오피스텔	0.040% (1.00040)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	99.88
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.92
		산식		$1 + (99.92 - 99.88) / 99.88$ ≈ 1.0004	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/504	27.41	#1	9,688,826	1.000	1.00040	1.000	9,692,701	265,676,934	266,000,000
합계		27.41	-	-	-	-	-	-	-	266,000,000

※ 시산가액은 유효숫자 셋째자리까지 표시하고, 그 이하에서 반올림하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	비고
업무시설(오피스텔)	일반 주택지대	세로변	9,200,000-9,900,000	본건 유사

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 938-7 7/7**	오피스텔	27.41	43.67	270,000,000	2025.04.11 (2021.03.24)	법원경매
					(@9,850,419)		
(2)	화곡동938-7 5/5**	오피스텔	27.41	43.67	266,000,000	2025.03.28 (2021.03.24)	법원경매
					(@9,704,487)		
(3)	화곡동938-7 12/12**	오피스텔	27.41	43.67	271,000,000	2025.06.12 (2021.03.24)	법원경매
					(@9,886,902)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	3,915,000,000	3,427,801,208	87.6	147	14	9.5
오피스텔(주거)	52,993,000,000	44,669,279,431	84.3	730	206	28.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제5층 제504호	27.41	7.74	266,000,000
합계		27.41	7.74	266,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		웰타운에이 제5층 제504호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	[도로명주소] 서울특별시 강서구 월정로20길 15	938-7 938-8 웰타운 에이	업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조					
				평슬라브지붕					
				13층					
				지2층	148.76				
				지2층	76.81				
				지2층	19.99				
				지1층	89.39				
				지1층	20.33				
				1층	53.64				
				1층	16.92				
				2층	74.68				
				3층 ~ 13층 각	137.18				
				옥탑1층 (연면적제외)	11.75				
2	상동	938-7	대	일반상업지역	182.5				
2	상동	938-8	대	일반상업지역	173.6				
가				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	27.41	27.41	266,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 부분 포함 43.67㎡)	
					7.74				
				1,2 소유권대지권	356.1 x----	7.74			
					356.1				
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	109,060,000		
						건 물:	156,940,000		
	합 계						₩266,000,000.-		

(구분건물)감정평가명세표

건물명		웰타운에이 제5층 제504호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
				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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡1동 주민센터" 남서측 인근에 위치하는 구분건물(웰타운에이 제5층 제504호)으로서, 본건 주위는 다세대주택, 단독주택, 소규모 아파트, 일부 근린생활시설 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진,출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 까치산역(지하철 2, 5호선) 등이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 13층 건 내 제5층 제504호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급,배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

인접토지와 대체로 등고평탄한 2필지 일단의 세장형 토지로서, 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1) : 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 진입표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

기호 (2) : 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 진입표면구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

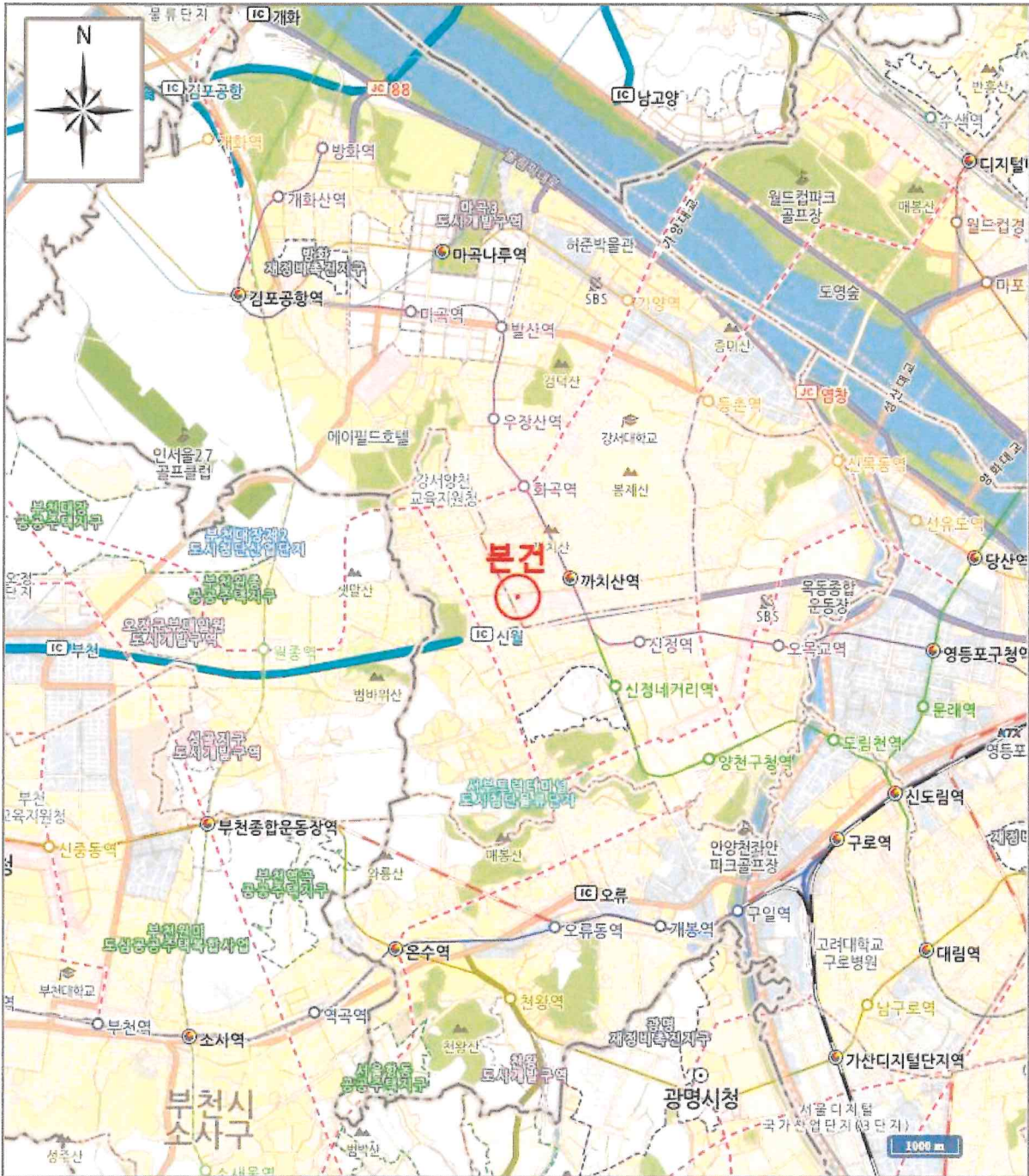
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 본건 현장조사시 폐문부재 등으로 외부관찰 및 탐문조사 등을 종합 고려하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도

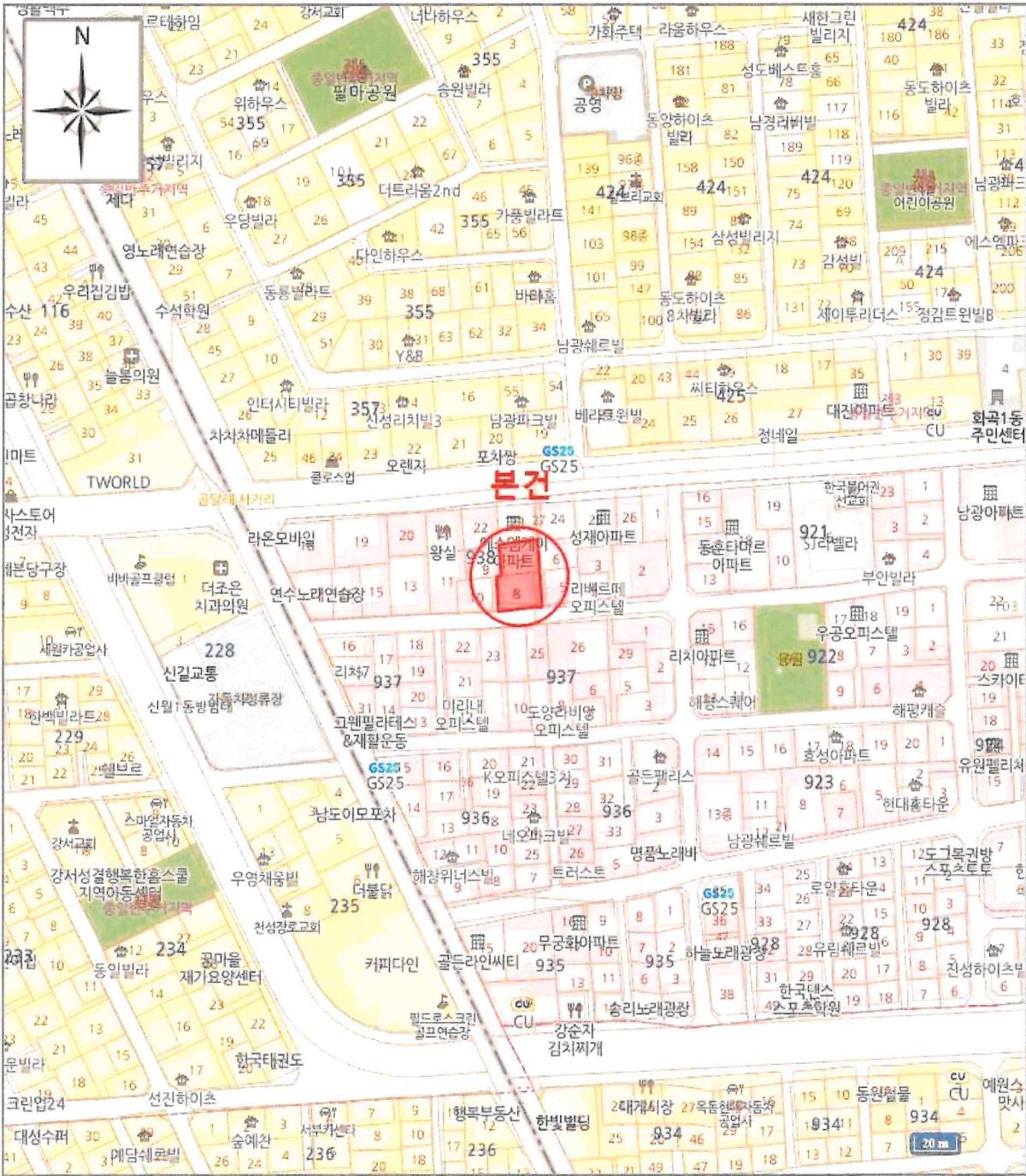
소재지 서울특별시 강서구 화곡동 938-7 외 웰타운에이 제5층 제504호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사레 ■ 거래사레

상세 위치도

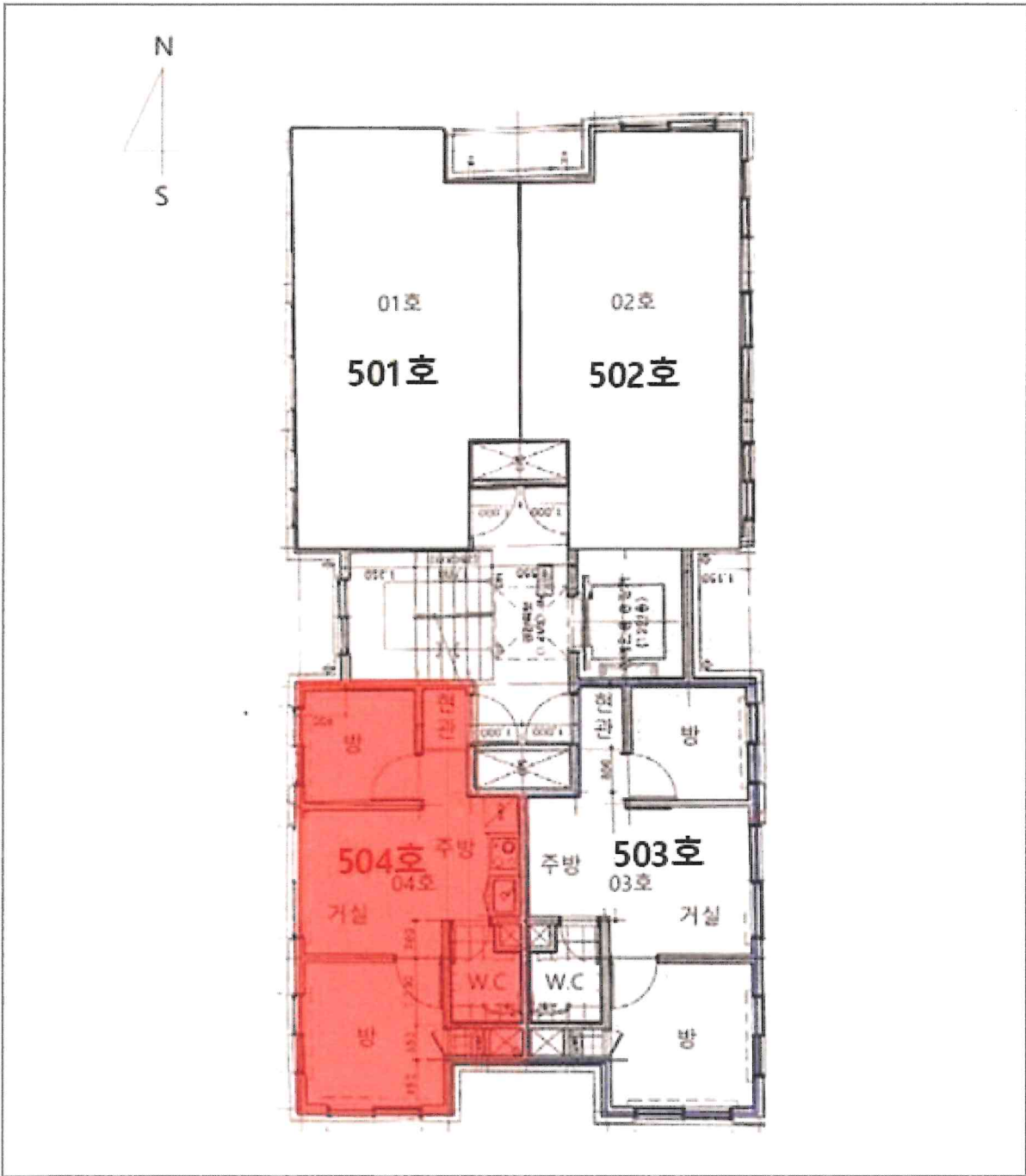
소재지 서울특별시 강서구 화곡동 938-7 외 웰타운에이 제5층 제504호



[범례] ■ 본 건 ■ 평가사레 ■ 거래사레

내부 구조도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 938-7 외 웰타운에이 제5층 제504호
-----	---------------------------------------



사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 938-7 외 웰타운에이 제5층 제504호
-----	--



본건 전경



본건 주위 전경

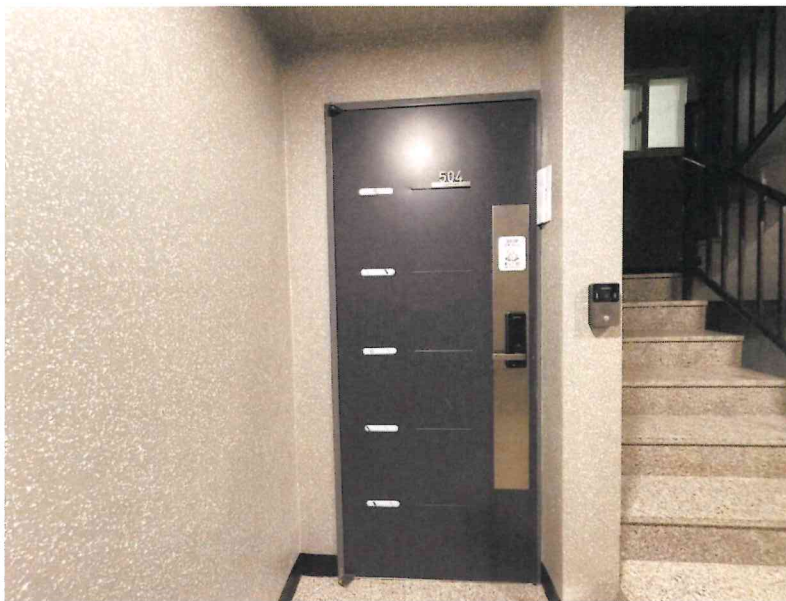
사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 938-7 외 웰타운에이 제5층
제504호



공동현관 입구



본건 현관 입구