

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건명	김건회 소유물건(2025타경11134)
감정서번호	DH2507-08

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.

두환감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
유수연

감정평가액	이억팔천팔백만원정 (₩288,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김건희 (2025타경11134)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.03	2025.07.31 ~ 2025.08.03	2025.08.03

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	-	288,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩288,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 화곡초등학교 북측 인근에 위치하는 구분건물로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 그 밖의 사항

1) 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서에 의하여 구분등기가 되어 있고 실제 구조가 독립되어 있는 바 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 소유권을 목적으로 할 수 있는 구분건물임.

2) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.

3) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물 대장상 건축물도면, 주민의 탐문 및 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	사용승인 년도	전유 면적 (㎡)	공용 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	비고
1	서울특별시 강서구 화곡동 24-150	더 베네치아 스위트 2층 204호	오피 스텔	2021	28.87	21.3525	8.9861	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기 호	소재지	건물명	사용 승인	전유 면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	비고
1	서울특별시 강서구 화곡동 00-00	13층	2020	26.6	2023.12.07	283,000,000	

2) 인근 유사부동산의 평가전례

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	가격시점	평가금액 (원)	평가 목적
가	서울특별시 강서구 화곡동 24-150	더 베네치아 스위트 9층	29.96	2025.07	300,000,000	경매
나	서울특별시 강서구 화곡동 24-150	더 베네치아 스위트 6층	29.93	2025.06	314,000,000	경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 비교사례의 선정

본건 건물 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국감정원, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 월간 매매가격지수(오피스텔)"를 활용하여 산정함.

매매사례의 매매시점당시 가격지수	본건의 기준시점당시 가격지수	시점수정치
100.19	99.87	0.99681

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인 비교

구분	내 용	사 례	대 상
외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등	1.00	0.97
내부 요인	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	1.02
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	1.00	0.95
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00
누 계 치		1.00	0.94

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가격형성 요인비교	면적비교 (㎡)	비준가격 (원)
1	283,000,000	1.00	0.99681	0.94	28.87/26.6	287,800,685

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 288,000,000원

2. 결 정 의 견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물감정평가명세표

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 강서구 화곡동	24-150 더 베네치아 스위트	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 9층			288,000,000	도로명주소 서울특별시 강서구 까치산로 77-2		
						지2층			205.89	
						지1층			80.87	
						1층			69.51	
						2층-5층(각)			156.7	
						6층-9층(각)			165.79	
						옥탑1층			20.02	
						대			295	
						(내) 철근콘크리트구조 2층 204호			28.87	28.87
						1 소유권 대지권			8.9861	8.9861
		295								
합 계							₩288,000,000.-			
			이	하	여	백				

토지·건물 배분내역
 토 지 : 115,200,000
 건 물 : 172,800,000

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 "서울화곡초등학교" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철 5호선 화곡역등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상9층 중 제2층 제204호로서, 외벽 : 돌붙임 마감 등.
창호 : 샷시마감 등.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비 및 승강기설비 등이 되어있음.

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

정방형 토지로서, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 10M내외의 포장도로 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 일반상업지역 , 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<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(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

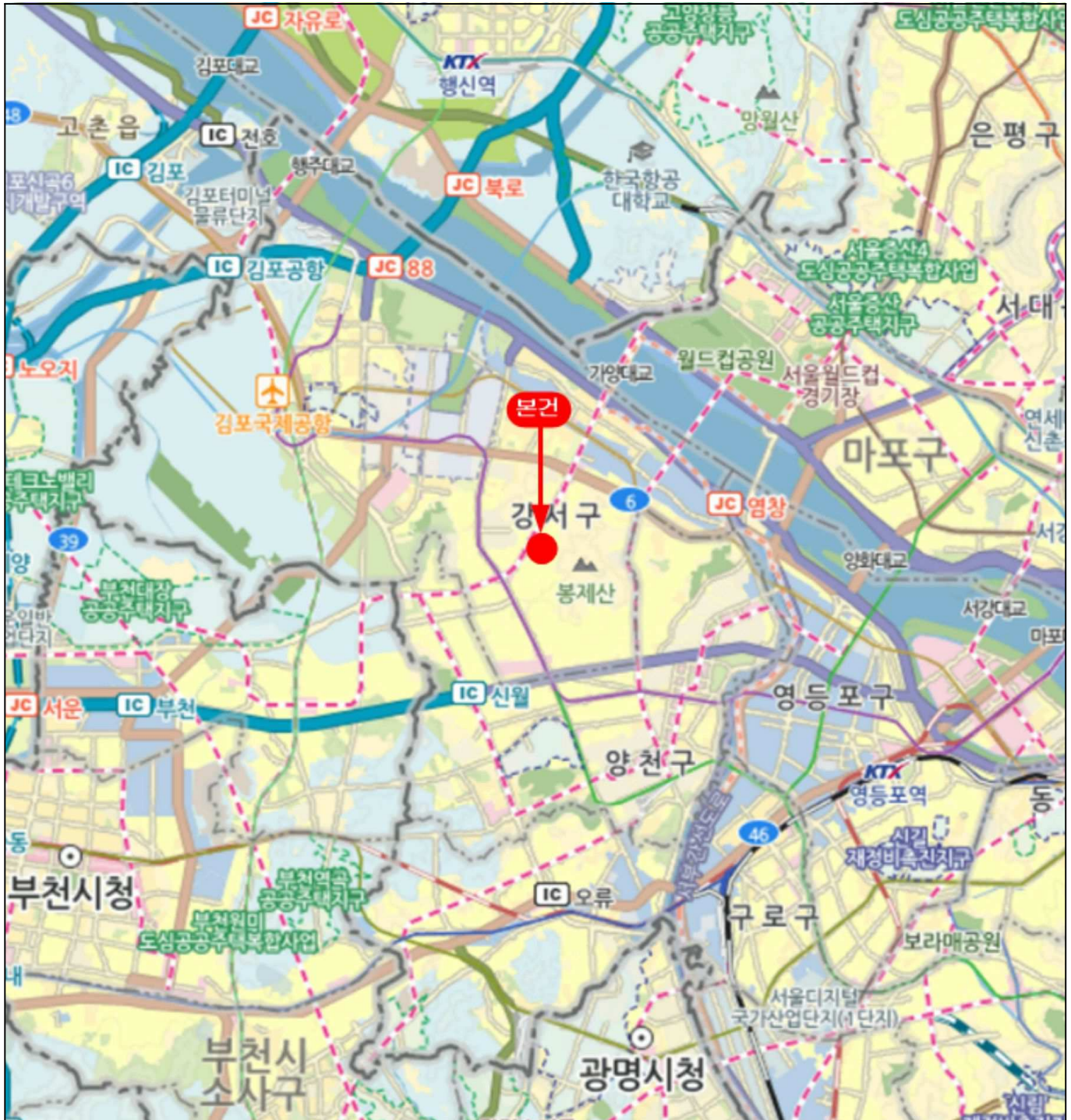
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제2층 제204호
-----	---



위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제2층 제204호



내부구조도

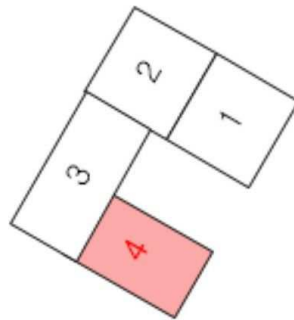


소재지

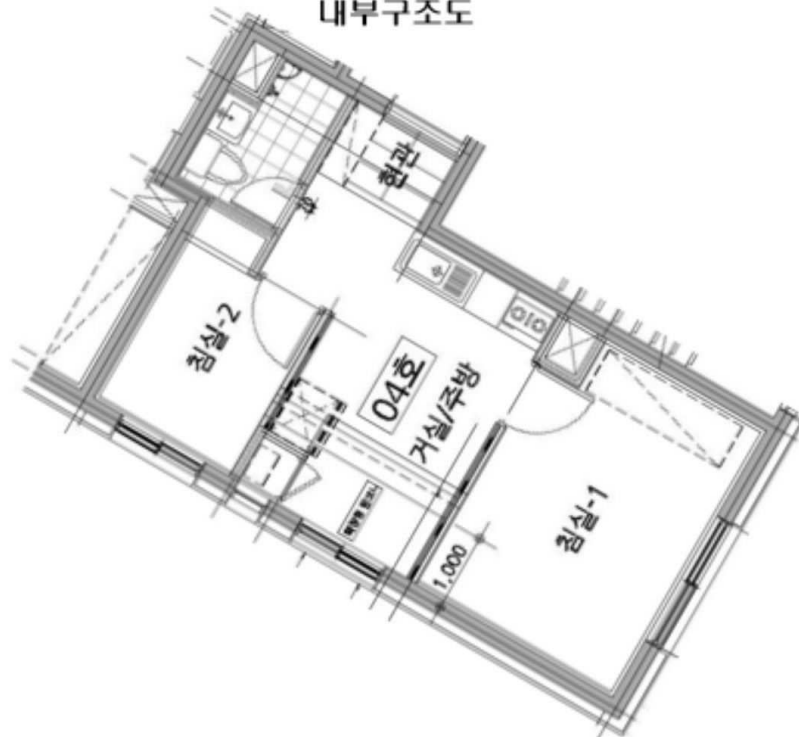
서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제2층 제204호

no scale

호별배치도



내부구조도



본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.





