

감정평가서

APPRAISAL REPORT

| | |
|----------|---------------------------|
| 건명: | 이상훈 소유물건 (2025타경11388) |
| 의뢰인: | 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 |
| 감정평가서번호: | GJ25081101 |

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

구정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 연 복

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 삼억칠천사백만원정 (₩374,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환 | 감정평가 목 적 | 법원경매(강제) | | | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매16계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이상훈 (2025타경11388) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.08.21 | 2025.08.16 ~ 2025.08.21 | 2025.08.22 | | |
| 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 | - | 374,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩374,000,000 | |
| 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 “화곡1동주민센터” 남서측 인근에 위치하는 “제이투 리더스뷰” 제11층 제1105호(전유: 29.9㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.21.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

(1)본건은 이해관계인 부재 및 폐문으로 내부구조 등 확인이 어려워 부득이 내부구조도와 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 확인한 내용과 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

(2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물, 토지의 배분가액은 집합건물(오피스텔) 토지, 건물 배분비율(한국감정평가사협회 법원감정실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무에 참고 하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.대상물건개요

| | | | | |
|------------|------------------------------|---|---------------|--|
| 소재지 | 주소 | 서울특별시 강서구 화곡동 935-2, 935-3, 935-6, 935-7번지. | | |
| | 도로명주소 | 서울특별시 강서구 곰달래로16길 34(화곡동) | | |
| 건물명, 층, 호수 | 제이투리더스뷰, 제11층, 제1105호. | | | |
| 용도 등 | 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설(소매점). | 사용승인일 | 2020. 07. 01. | |
| 면적 등 | 전유면적(㎡) | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡) | |
| | 29.9 | 10.58 | 6.8 | |

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3.거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면 적(㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원) | 거래시점 |
|----|-----------------|-------------|---------------|--------------|------------|-------------------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| #1 | 화곡동 936-1외1 | 골든 팰리스 | 12층/ 120*호 | 21.47 | 5.86 | 280,000,000- @13,041,453/㎡ | 2025.04.30 |
| | | | | | | | 2024.01.25 |
| #2 | 화곡동 936-1외1 | 골든 팰리스 | 11층/ 110*호 | 21.47 | 5.86 | 288,000,000- @13,414,060/㎡ | 2025.04.30 |
| | | | | | | | 2024.01.25 |
| #3 | 화곡동 936-6외2 | 트러스트 | 2층/ 20*호 | 26.63 | 8.01 | 350,000,000- @13,143,071/㎡ | 2025.05.27 |
| | | | | | | | 2021.12.10 |
| #4 | 화곡동 936-16외1 | 클레시 936 | 11층/ 110*호 | 28.55 | 6.82 | 355,000,000- @12,434,325/㎡ | 2022.09.03 |
| | | | | | | | 2022.04.08 |
| #5 | 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 11층/ 110*호 | 29.9 (본건) | 6.8 | 383,00,000- @12,809,364/㎡ | 2022.05.30 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |

*. 거래단가 = 거래금액 / 전유면적임.

*. 제이투리더스뷰 내 업무시설(오피스텔)에 대한 3년이내의 거래사례 미포착함.

(2)비교사례의 선정

인근지 소재 골든팰리스 내 유사규모형 오피스텔의 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 사료되어 거래사례 기호#2를 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4.사정보정

본 비교사례는 실거래신고된 자료로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 당사자 간의 정상적인 거래로 판단되므로 별도의 사정보정인 없음.(1.00)

5.시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 자료중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수"를 적용하여 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지 역: 서울특별시 강남지역 서남권(2025.04.30.~2025.08.21)
 거래시점 : 2025.04.30, 2025년03월 지수를 적용함.
 기준시점 : 2025.08.21, 2025년07월 지수를 적용함.
 2025.04.30 매매 가격지수 (적용: 2025년03월) : 99.93
 2025.08.21 매매 가격지수 (적용: 2025년07월) : 99.89
 시점수정치 : $99.89 / 99.93 \approx 0.99960$

6.가치형성요인비교(업무시설)

| 조 건 | 구 분 세 항 목 | 격 차 율 | | 비 고 |
|------------|--|----------|----------|---|
| | | 사례 물건 | 대상 물건 | |
| 단지의 부요인 | 도심지 및 상업, 업무시설과의 적합성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 생산자, 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등 | 1.00 | 0.98 | 인근지 유사규모의 업무시설(오피스텔)로 대중교통의 편의성 등 단지의부요인은 대상이 다소 열세함. |
| 단지내 부요인 | 건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등 | 1.00 | 0.98 | 건물의 구조 및 마감상태, 주차의 편리성정도, 경과년수에 따른 노후도 등 단지내부요인 대상이 다소 열세함. |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| | | | | |
|------------|--|-------|------|--|
| 호별 요인 | 층별. 향별. 위치별효용, (동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 크기, 내부 평면방식, 주출 입구와의 거리 등 | 1.00 | 0.97 | 층별.위치별.향별 전유면적 크기 등 호별요인은 대상이 다소 열세 함. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 등 | 1.00 | 1.00 | 대등함. |
| 누 계 | | 0.932 | | 0.98 X 0.98 X 0.97 X 1.00 = 0.932 |

7.거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격) 산정

| 거래사례가격 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적 비교 | 비 준 가 격 |
|--------------|------|---------|--------------|----------------|---------------------------------|
| 288,000,000- | 1.00 | 0.99960 | 0.932 | 29.9/ 21.47 | 373,657,575- =>₩374,000,000- |

*. 비준가격은 100,000 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표시함.

Ⅲ. 합리성 검토를 위한 참고가격자료

1.인근지역 유사부동산의 가격수준

| | |
|---|--|
| <p>*. 제이투리더스뷰내 동일규모형 오피스텔 (전유면적 / 대지권) 29.9㎡ / 6.8㎡</p> | <p>*. 부근 부동산 공인중개사무소 외 350,000,000- 380,000,000- 수준으로 훗가하나, 거래는 한산함. * 본건호수는 2022.05.30자.383,000,000월에 매매된 것으로 등기사항전부증명서에 기재됨.</p> |
|---|--|

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2.인근 평가선례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

| 소재지 | 건물명 | 층/ 호수 | 전유면 적(㎡) | 대지 권(㎡) | 평가 목적 | 평가금액 (원) | 가격시점 |
|----------------|-------------|---------------|-------------|------------|----------|-------------------------------|------------|
| | | | | | | | 사용승인일 |
| 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 11층/ 110*호 | 28.80 | 6.80 | 경매 | 371,000,000- @12,881,944/㎡ | 2025.08.16 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |
| 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 13층/ 130*호 | 29.90 | 6.80 | 경매 | 386,000,000- @12,909,699/㎡ | 2025.04.11 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |
| 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 10층/ 100*호 | 29.90 | 6.80 | 경매 | 378,000,000- @12,642,140/㎡ | 2025.03.30 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |
| 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 7층/ 70*호 | 29.90 | 6.80 | 경매 | 369,000,000- @12,341,137/㎡ | 2025.08.01 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |
| 화곡동 935-2외3 | 제이투 리더스뷰 | 9층/ 90*호 | 28.80 | 6.80 | 경매 | 357,000,000- @12,395,833/㎡ | 2025.04.04 |
| | | | | | | | 2022.02.22 |

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기동향 등)에 의하여 거래사례 비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

| 기 호 | 소재지 | 건 물 명 | 층/ 호수 | 전유면 적(㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액 (원) |
|--------|---|-------------|---------------|-------------|------------|----------------------------------|
| 1 | 화곡동 935-2, 935-3, 935-6, 935-7. | 제이투 리더스뷰 | 11층/ 1105호 | 29.9 | 6.8 | ₩374,000,000- (@12,508,361/㎡) |

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 "화곡1동주민센터" 나머측 인근에 위치하며, 부근은 상업시설(모텔 등), 업무시설(오피스텔), 근린생활시설 등이 혼재하는 일반상업지역 내 업무시설(오피스텔 등)로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하고, 북동측 근거리에 지하철5호선 까치산역이 위치하며, 북측 인근의 곰달래로와 서측 인근의 월정로를 운행하는 노선버스정류장이 소재하여 이용가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층건 중 제11층 제1105호로서 2022.02.22.사용승인 되었음. 미감구조는

- 외벽: 일부 석재판넬 및 페인트 마감.
- 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.
- 창호 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

업무시설(오피스텔:주거용)로 방2, 거실1, 주방/식당1, 화장실1, 보일러실 등으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설, 도시가스 보일러에 의한 개별난방시설, 승강기시설, 옥내소화전시설, 화재탐지 및 경보기시설, 주차타워 및 지상주차장시설 등 갖추었음.

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

4필지 일단의 대략 사각형의 평탄한 지반으로 제이투리더스뷰 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약6M 포장도로에, 서측으로 노폭 약2M 포장도로에 각기 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2), (3), (4) : 공히 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 소로3류(폭 8M 미만)(접합).

가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 진입표면 구역(진입표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257M)<군사기지 및 군사시설보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

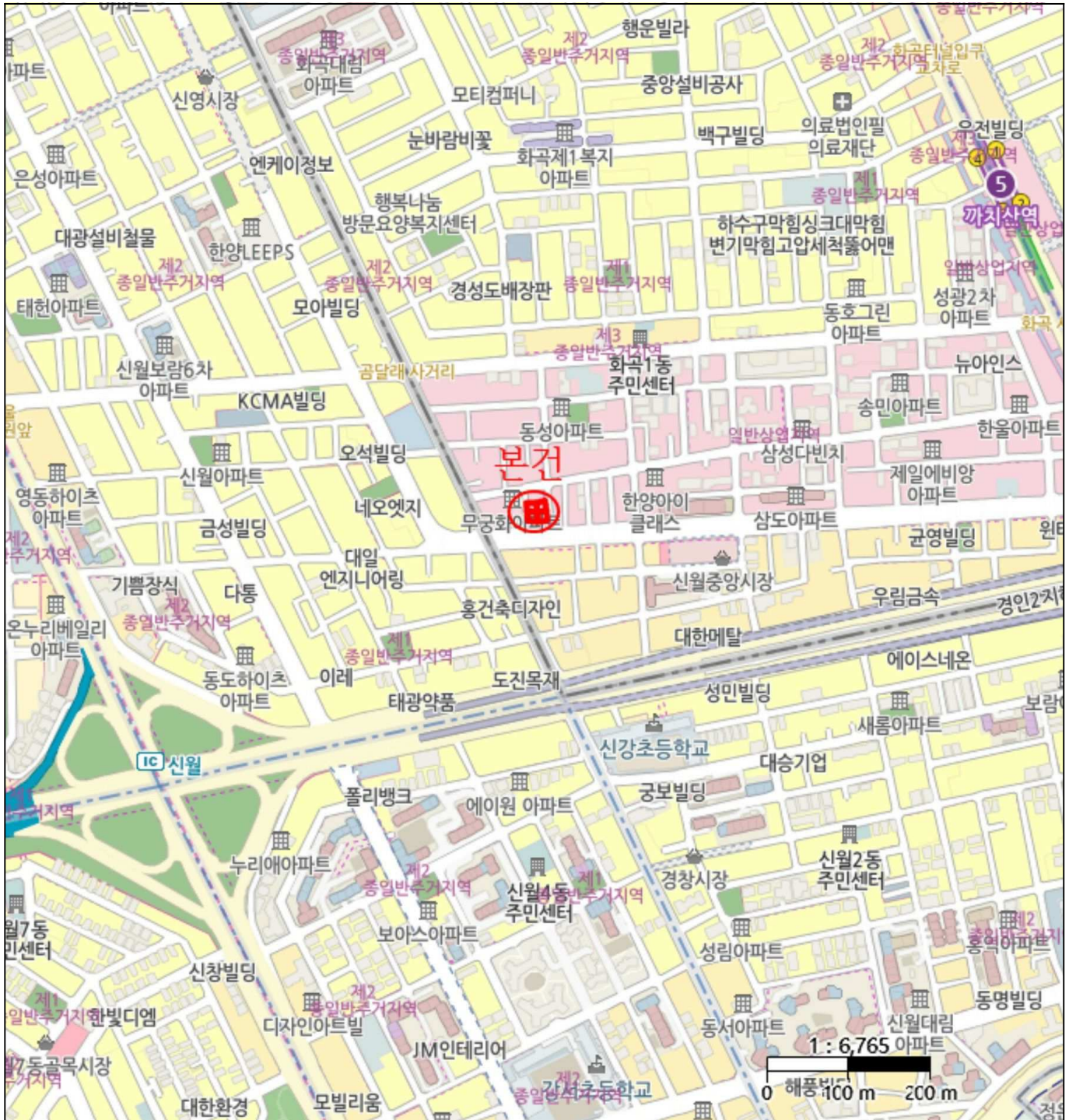
임대관계: 임대사항 미사임.

기 타 : *.건물 외벽에 건물명칭이 "리더스뷰III"로 표시되어 있음.

광역 위치도



| | |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 935-2 외3, 제이투리더스뷰 제11층 제1105호 |
|-----|---|



내부구조도

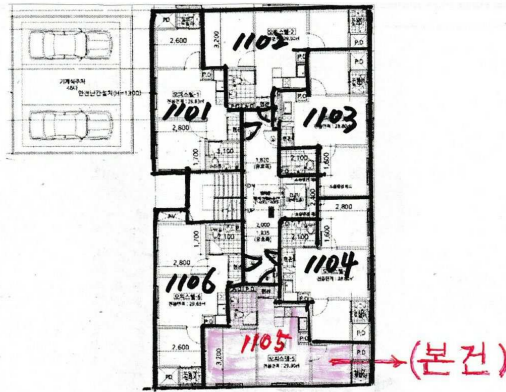


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 935-2 외3, 제이투리더스뷰 제11층 제1105호

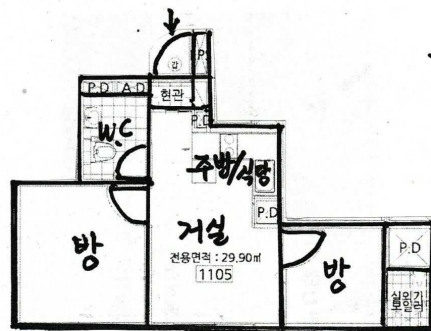
호별 배치도

No scale

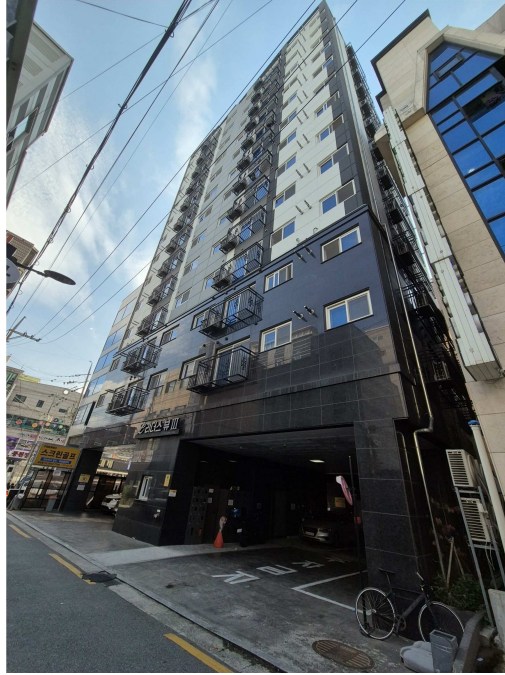


내부구조도

No scale



사 진 용 지



본건(제이투리더스뷰) 전경

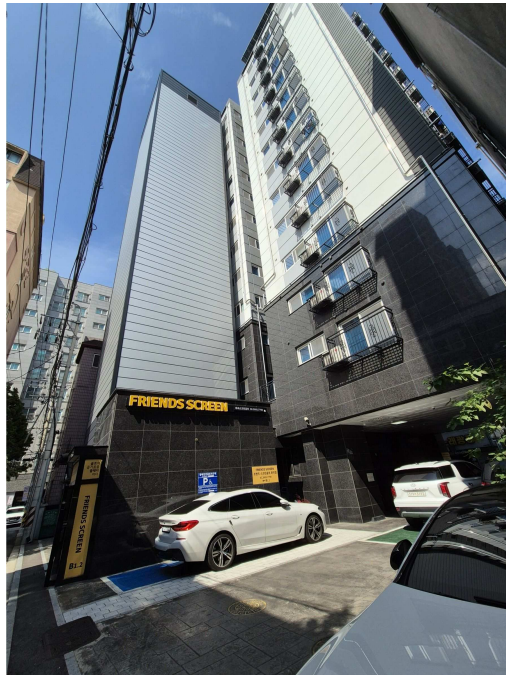


본건 전경

사 진 용 지

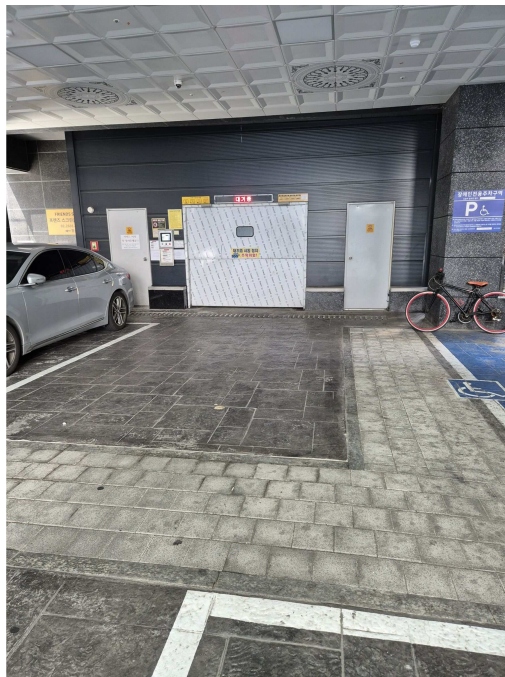


부근 전경(남측-> 북측방향)



본건 및 주차타워 전경

사 진 용 지



주차타워 출입구

사 진 용 지



11층 복도 및 승강장



본건(1105호) 출입문