

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 문지우 소유물건(2025타경11668)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : W250901-00-001

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.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
정재훈

정재훈

감정평가액	삼억삼천오백만원정 (₩335,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경11668)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 09. 02	2025. 09. 01 ~ 2025. 09. 02	2025. 09. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	335,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩335,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울화곡초등학교' 북측 인근에 위치하는 '더베네치아스위트' 제7층 제702호에 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 9월 2일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 1일 ~ 2025년 9월 2일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 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 소재지, 지번, 면적, 층호수 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ③ 본건 내부구조도는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 확인하지 못하여 건축물현황도 및 외부관찰 등을 통하여 도시하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바람 .
- ④ 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 집합건물 구분평가시 「토지건물의 배분비율에 관한 지침」의 배분비율 및 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물의 토지건물 배분비율표 등을 참고하였음.

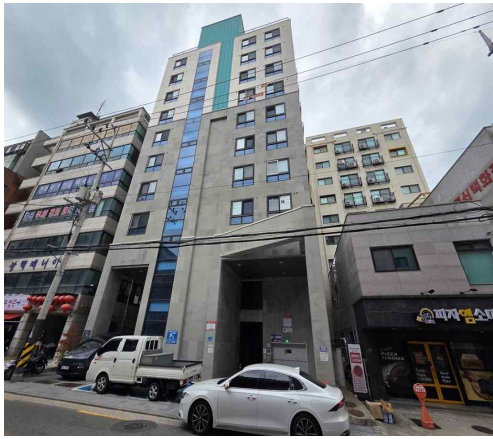
## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더 베네치아 스위트 제7층 제702호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	서울특별시 강서구 화곡동	24-150 더베네치 아스위트	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층					
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 까치산로 77-2			지2층 지1층 1층 2층 ~ 5층 각 6층 ~ 9층 각 옥탑1층	205.89 80.87 69.51 156.7 165.79 20.02				
	상동	24-150	대	일반상업지역	295				
				(내) 철근콘크리트구조 제7층 제702호	31.57	31.57	335,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 54.36㎡	
				소유권 1.x -----	9.8265 295 x----	9.8265			
				대지권	295				
						토지 · 건물	배분내역		
						토 지:	167,500,000		
						건 물:	167,500,000		
		<b>합 계</b>						<b>₩335,000,000.-</b>	
				이 하	여	백			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제7층 제702호		
도로명주소	서울특별시 강서구 까치산로 77-2 (화곡동, 더 베네치아 스위트)		
	주용도	업무시설 32개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.03.08	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 9층
		연면적	1,646.23 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	7/702	오피스텔	31.57	22.79	54.36	9.8265	58.08
합계 (1개호)			31.57	22.79	54.36	9.8265	-

※ 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. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 981-*	10/100*	오피스텔	26.6	41.59	275,000,000 (@10,300,000)	2024.01.10 (2020.08.24)	-
#2	화곡동 11**	14/140*	오피스텔	15.29	31.42	170,000,000 (@11,100,000)	2024.12.03 (2019.09.25)	-

(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

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 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		2024.01.10/ 2025.09.02	
서울 강남지역 서남권 오피스텔(주거용)	-0.110% (0.99890)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.12	100.00
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.89
		산식		$1 + (99.89 - 100.00) / 100.00$ $= 0.9989$	

※ 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

■ 주거용[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 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건이 사례 대비 교통의 편의성 등에서 우세함.
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	0.98	본건이 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.029	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	7/702	31.57	#1	10,300,000	1.000	0.99890	1.029	10,600,000	334,642,000	335,000,000
합계		31.57	-	-	-	-	-	-	-	335,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 24-*** 8/80*	오피스텔	29.96	52.54	323,000,000 (@10,800,000)	2025.08.18 (2021.03.08)	법원경매
(2)	화곡동24-*** 6/60*	오피스텔	29.93	51.89	314,000,000 (@10,500,000)	2025.06.25 (2021.03.08)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	83,104,000,000	70,821,153,135	85.2	1,053	320	30.4

(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		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제7층 제702호	31.57	9.8265	335,000,000
합계		31.57	9.8265	335,000,000

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

### 2. 기타 참고사항

.

## 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 "서울화곡초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 주상복합건물, 업무시설, 오피스텔, 소규모 아파트, 도시형생활주택, 다세대주택, 근린상가, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택 및 상업지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 근거리 지하철 5호선 '화곡역' 등이 소재하는 등 제반 대중교통 여건은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상9층건 내 제7층 제702호로서  
(사용승인일: 2021.03.08),  
외벽: 인조석 마감 등,  
창호: PVC 창호 마감 등.

### (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

### (5) 설비내역

도시가스 보일러에 의한 개별난방설비, 위생설비 및 급배수시설, 승강기설비, 화재경보설비, 화재탐지설비, 기계식 주차설비 등이 구비되어 있음.

## 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) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 정방형 토지로서, 업무시설 건부지 등으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 10m 내외의 포장도로에 접하고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 24-150 :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(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)

### (9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

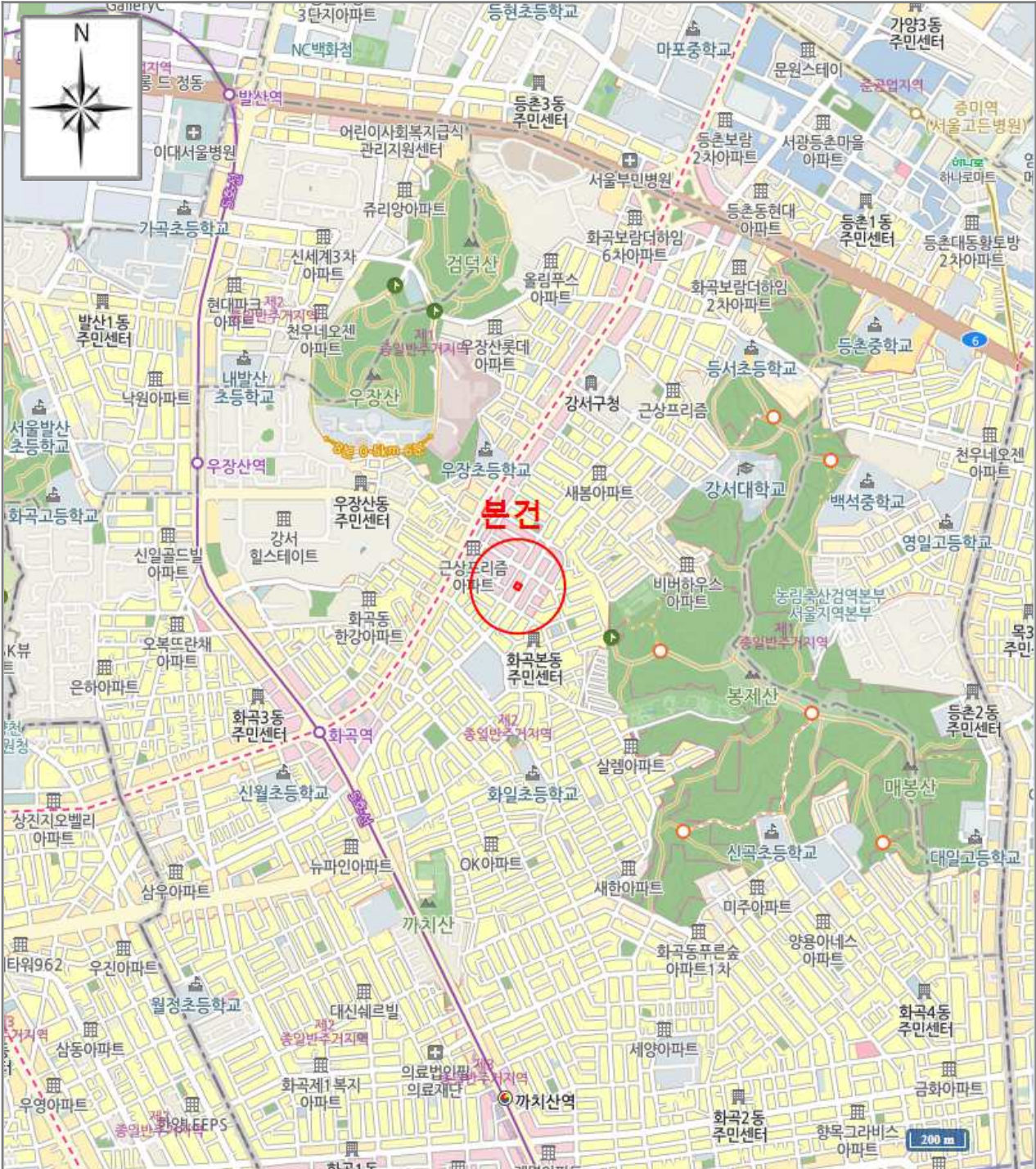
## 구분건물 감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 해당사항 없음.

# 광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제7층 제702호
-----	---



[ 범례 ]

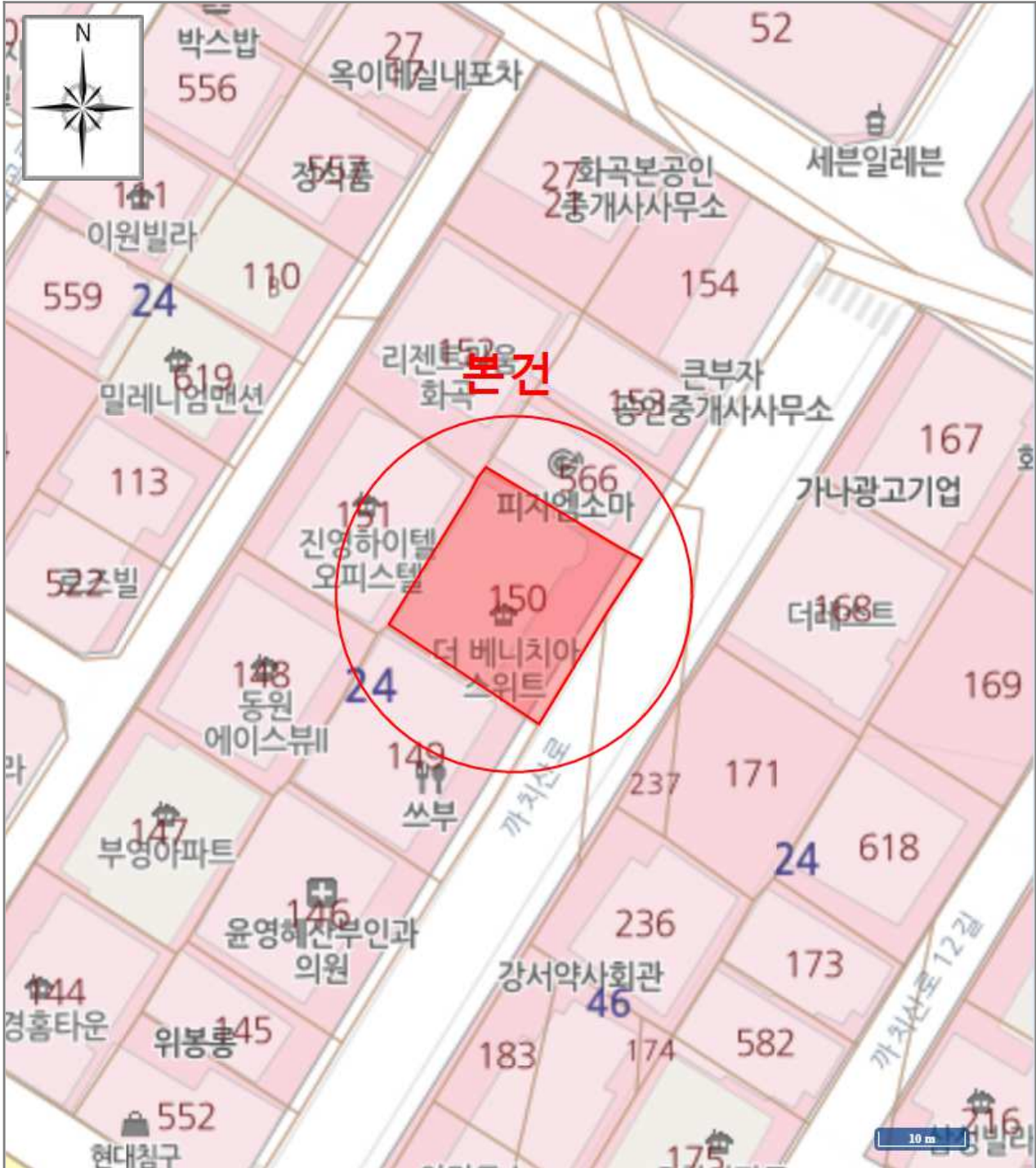
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

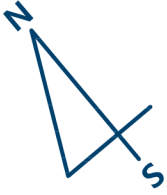
# 상세 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 24-150 더베네치아스위트 제7층 제702호
-----	---

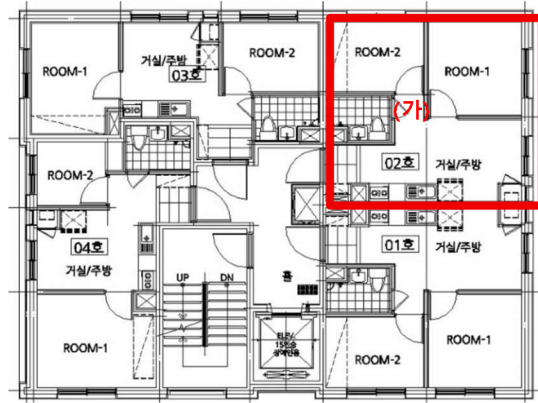


[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	--------	--------

# 호별배치도 및 내부구조도



## 더베네치아스위트 제7층 제702호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제 7층]



[제 702 호]

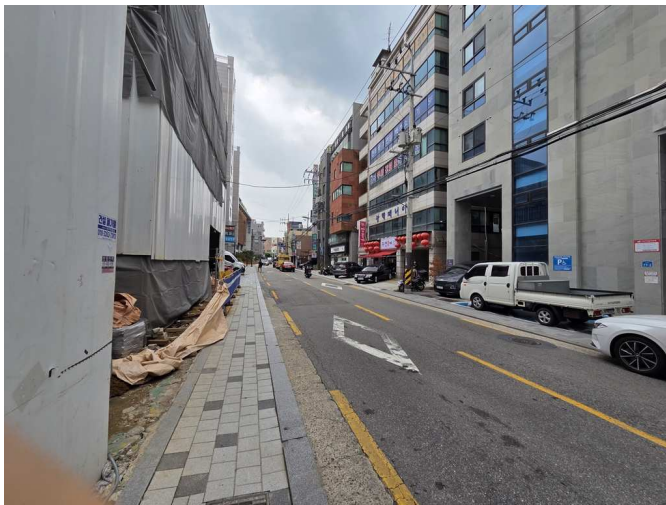
# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-150



본건 전경



본건 주위환경



출입문

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-150



본건 기계식 주차장