

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건
(2025타경9010)

의뢰인: 서울남부지방법원
사법보좌관 김경현

감정평가서번호: GJ25031201

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.

감정평가사 (인)
이 연 복

감정평가액	이억팔천구백만원정 (₩289,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매(강제)		
제출처	서울남부지방법원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경9010)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장.		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.21	2025.03.18 ~ 2025.03.21	2025.03.24	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	289,000,000
	합계					₩289,000,000

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 웰타운비 (업무시설:오피스텔) 제3층 제304호(전유: 29.88㎡)로 서울남부지방법원 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제5조 제1호에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

“감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.03.21.입니다.

4. 감정평가방법

“감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하도록 규정되어 있는 바, 거래사례기준법으로 시산가액을 산정한후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성상 다른감정평가법을 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 내부구조도와 이용상황 등은 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준으로 외부관찰, 인근주민 등에 탐문, 인근 호수에 대한 평가선례 등을 참조하여 작성하였으므로 실제와 다소 차이가 있을 수 있으나, 표준적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2)구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따른 건물 및 토지의 배분가액은 오피스텔의 토지, 건물배분비율(한국감정평가사협회 법원감정 실무지침)에 따라 배분하여 감정평가명세표에 표기하였는 바, 업무 진행시에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 대상물건개요

소재지	주소	서울특별시 강서구 화곡동 938-5, 938-6번지		
	도로명주소	서울특별시 강서구 월정로20길 19(화곡동)		
건물명, 층, 호수	웰타운비, 제11층, 제1103호			
용도 등	업무시설(오피스텔),	사용승인일	2020.08.14	
면적 등	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	총면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	29.85	11.3	41.15	7.9451

*. 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용면적의 합계임.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료: 한국부동산원 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
#1	화곡동 936-5외1	신우더퍼스트	6층/60*호	28.28	7.53	274,000,000- @9,688,826/㎡	2024.11.29 2024.01.25
#2	화곡동 936-1외1	골든팰리스	11층/11**호	22.57	6.16	280,000,000- @12,405,848/㎡	2024.08.12 2024.01.25
#3	화곡동 936-5외1	신우더퍼스트	7층/70*호	28.28	7.57	265,000,000- @9,370,529/㎡	2022.06.21 2021.12.10
#4	화곡동 938-5외1	웰타운비	11층/11**호	29.85 (본건)	7.9451	275,000,000- @9,952,949/㎡	2021.12.04 2021.07.23

*. 웰타운B동내 유사규모에 대한 최근의 거래사례는 미포착함.

(2) 비교사례의 선정

인근지 소재 신우더퍼스트 내 유사규모형 업무시설(오피스텔:주거용) 거래사례로, 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교성이 있다고 사료되어 거래된 사례기호#1을 선정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4.사정보정

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

5.시점수정

한국부동산원에서 조사. 발표하는 상업용부동산 가격동향조사 자료중 당해물건과 물적특성 및 지리적으로 비교성이 있다고 사료되는 “서울특별시 강남지역 서남권 오피스텔매매가격지수” (2023.12=100)를 적용하여 산정하였으며, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않아 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

지 역 : 서울특별시 강남지역 서남권(오피스텔(2024.11.29.~ 2025.03.21.)
거래시점 : 2024.11.29, 2024년10월 지수를 적용함.
기준시점 : 2025.03.21, 2025년02월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2025년01월 지수를 적용함.
2024.11.29 매매 가격지수 (적용: 2024년10월) : 99.88
2025.03.21 매매 가격지수 (적용: 2025년01월) : 99.91
시점수정치 : 99.91 / 99.88 \approx 1.00030

6.가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
요인 구분	세 부 항 목	사례 물건	대상 물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업.업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망.풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대중교통의 편의성 등 제반 단지 외부요인은 대등함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태. 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내통로 구조(복도식, 계단식) 등	1.00	0.98	경과년수에 따른 노후도 등 제반 단지내부요인은 대상이 다소 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별, 향별, 위치별효용도(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면 방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.02	사례/6층이고, 대상/11층으로 층별에서 유리하여 전반적인 호별요인은 대상이 다소 우세함. *(승강기시설 설치됨.)
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		$0.98 \times 1.00 \times 1.02 \times 1.00$ $= 0.9996 \Rightarrow 1.000$

7.비준가격 산정

기호	거래사레가격	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 비교	비 준 가 격
1	274,000,000-	1.00	1.00030	1.000	29.85 /28.28	289,298,220- => 289,000,000-

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

Ⅲ.참고가격자료

1.인근 부동산 탐문조사

<p>*. 업무시설(오피스텔) 동일 규모형 (전유면적 / 대지권) 29.85㎡ / 7.9451㎡</p>	<p>*.부근 부동산 공인중개사무소 외 270,000,000- 300,000,000- 수준으로 탐문되나, 거래는 한산함. *본건호수는 2020.11.08.자₩256,000,000- 에 거래된 것으로 등기사항전부증명서에 등재됨.</p>
---	--

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근 평가사례

[자료: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

소재지	건물명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	가격시점
							사용승인일
화곡동 938-5 938-6	웰타운비	12층/ 12**호	29.85	7.9451	경매	285,000,000- @9,5747,739/㎡	2025.01.09
							2020.08.14
화곡동 938-5 938-6	웰타운비	9층/ 90*호	29.85	7.9451	경매	298,000,000- @9,983,250/㎡	2025.03.11
							2020.08.14
화곡동 936-5 936-33	선우 더퍼스트	8층/ 80*호	29.91	7.98	경매	289,000,000- @9,704,500/㎡	2025.03.10
							2021.03.09
화곡동 936-5 936-33	선우 더퍼스트	11층/ 11**호	28.28	7.57	경매	274,000,000- @9,688,826/㎡	2025.02.12
							2021.03.09
화곡동 938-5 938-6	웰타운비	11층/ 11**호	29.91	7.96	경매	300,000,000- @10,030,890/㎡	2024.06.03
							2020.08.14

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 부동산경기 동향 등)에 의하여 거래 사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기 호	소재지	건 물 명	층/ 호수	전유면 적(㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	화곡동 938-5, 938-6.	웰타운비	11층/ 1103호	29.85	7.9451	₩289,000,000- (@9,681,742/㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시 서울특별시 강서구 화곡동 도로명주소 서울특별시 강서구 월정로20길 19	938-5 938-6 웰타운비	업무시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층				
					지1층	194.15		
					1층	72.79		
					2층	140.42		
					3층	140.42		
					4층	140.42		
					5층	140.42		
					6층	140.42		
					7층	140.42		
					8층	140.42		
					9층	140.42		
					10층	140.42		
					11층	140.42		
					12층	140.42		
					옥탑1층(연면적제외)	12.42		
대지권의 목적 인 토지의 표시								
1. 동 소	938-5	대	일반상업지역		166.9			
2. 동 소	938-6	대	일반상업지역 (내)		182.8			
전유부분의 건물의 표시			제11층 제1103호 철근콘크리트구조	29.85	29.85	289,000,000	비준가액 총공용포함. (41.15 ㎡)	
대지권의 종류			1, 2. 소유권	7.9451				
대지권의 비율			대지권	349.7	7.9451			
합 계						₩289,000,000.-		
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡1동주민센터" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 업무시설(오피스텔), 모텔 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 일반상업지역 내 주상복합 지대로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 지하철5호선 까치산역이 북동측 다소 원거리에 위치하며, 북측 인근의 곰달래로를 운행하는 노선버스 정류장 및 버스종점이 소재하여 이용가능함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층건 중 제11층 제1103호로 2020.08.14.사용승인 되었음.
 마감구조는
 외벽: 인조대리석 및 화강석판재 붙임,
 내벽: 종이벽지 및 일부 내장용 타일마감.
 창호: 하이샷시창호 복층유리임.

(4) 이용상태

오피스텍(주거용: 거실1, 방2, 주방/식당1, 욕실/화장실1, 다용도실 등)으로 이용됨.

(5) 설비내역

위생.급배수시설 구비되었고, 도시가스 보일러에 의한 개별난방, 승강기시설, 화재탐지 및 경보기시설, CCTV, 지상1층 주차장 및 기계식 주차장 설치되었음.

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

2필 일단지의 세장형 평지로 웰타운비(업무시설:오피스텔) 건부지로 이용됨.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약6M의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

토지기호(1), (2): 공히 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 소로3류(폭8M 미만)(접합).

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

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 임대관계 미상임. *.2023.02.13.서울남부지방법원의 등기명령(2023카임276)에 의거 주택임차권 설정되었음. *(임차보증금:255,000,000원-)

기 타 : 없음.

광역위치도



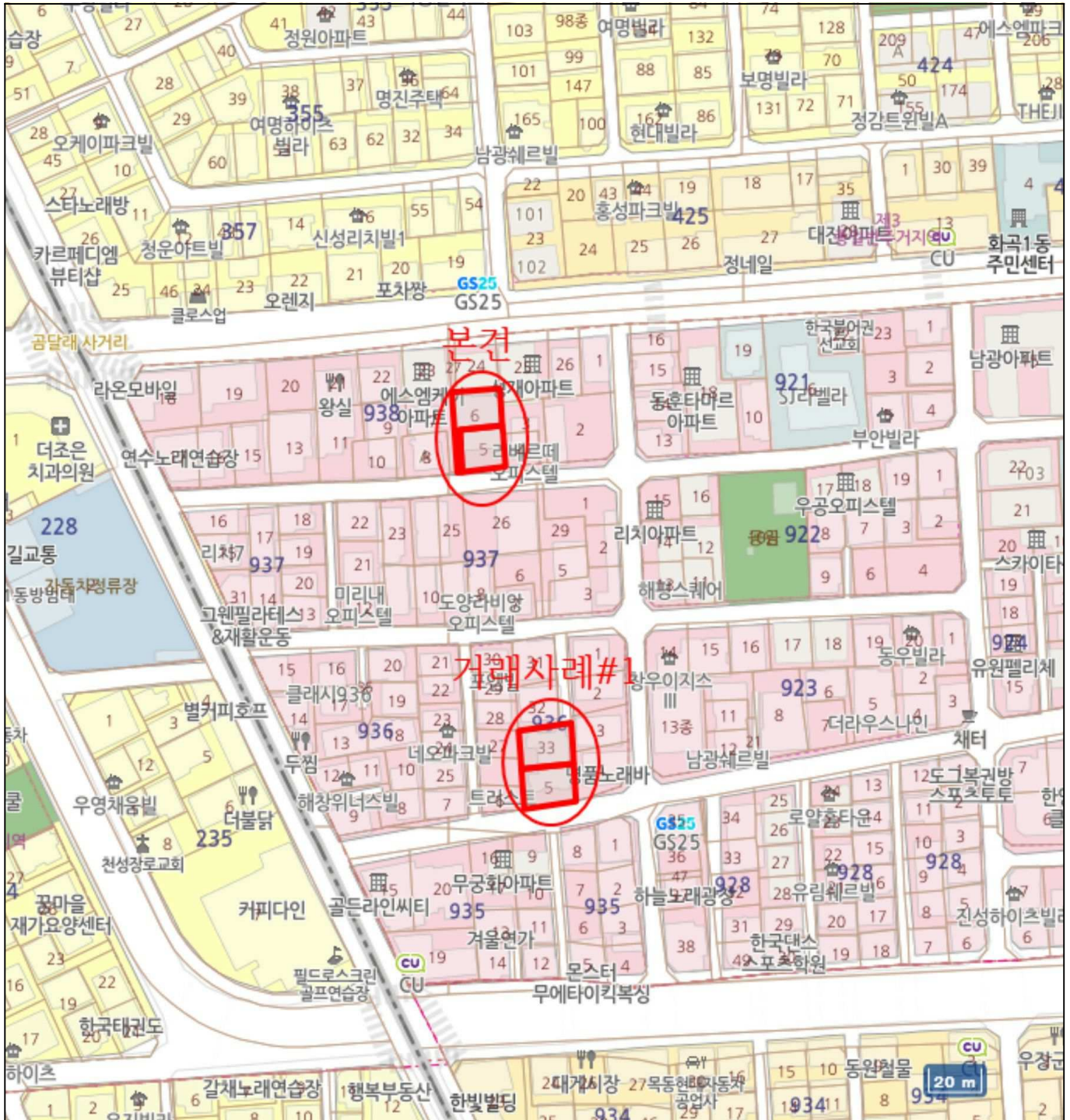
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 938-5 외1, 웰타운비 제11층 제1103호
-----	--



위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 938-5 외1, 웰타운비 제11층 제1103호
-----	--



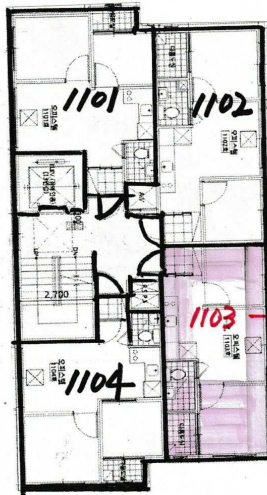
내부 구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 938-5 외1, 웰타운비 제11층 제1103호

호별 배치도



No scale

→(본건)

내부 구조도



No scale

사 진 용 지

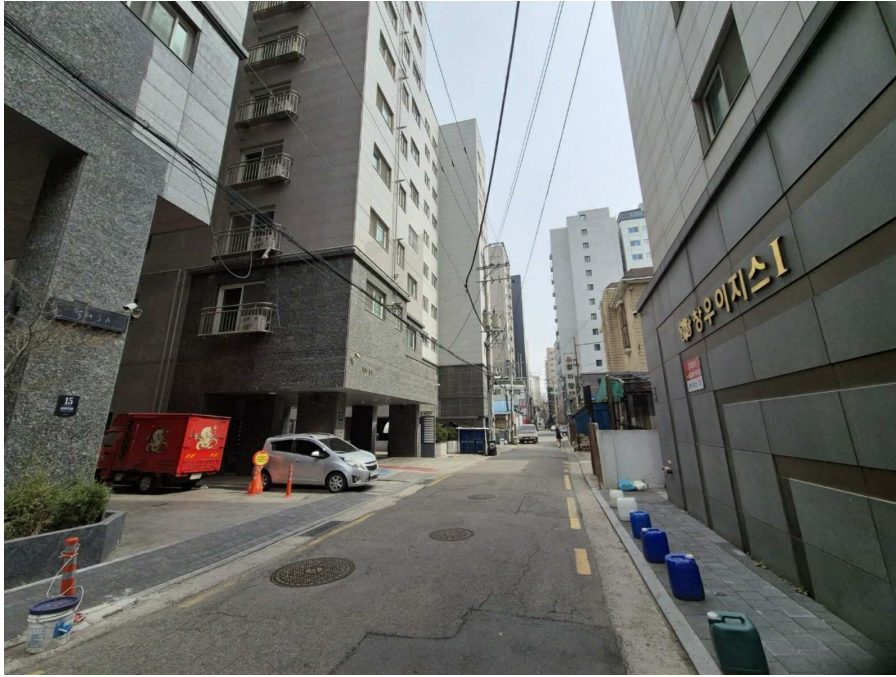


본건(월타운비) 전경

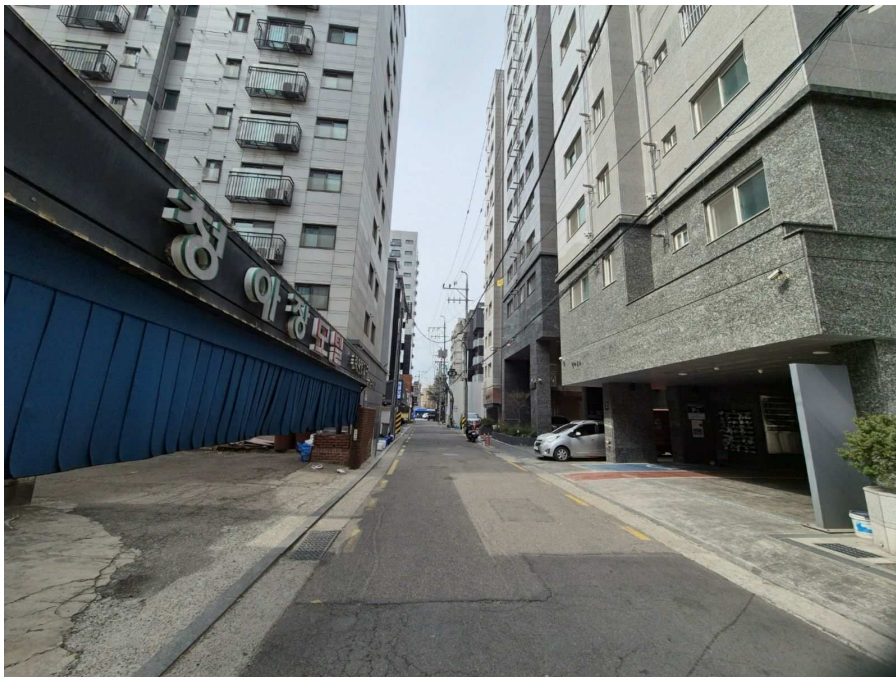


본건(월타운비 3호라인) 전경

사 진 용 지



부근 전경(서측-> 동측방향)

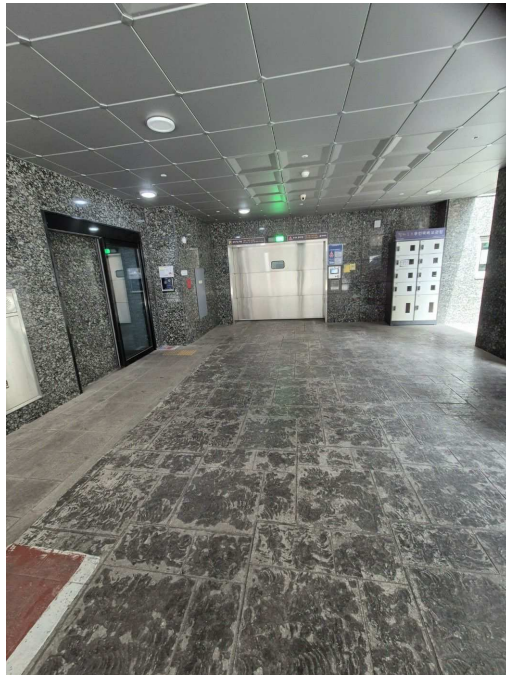


부근 전경(동측-> 서측방향)

사 진 용 지



부근 전경



기계식 주차장

사 진 용 지



1층 주출입구



11층 복도 및 승강장

사 진 용 지



본건(1103호) 출입문



거래사례#1(선우더퍼스트)