

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현
건명	홍경희 소유물건(2025타경10745)
감정서번호	2507-2-0302

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.

프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억일백만원정 (₩201,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	홍경희	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.09	2025.07.09	2025.07.10		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개	구분건물	1개	-	201,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩201,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화곡4동 우체국' 남서측 인근에 위치하는 '씨앤케이' 제2층 제201호(집합건물)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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 9일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 9일에 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 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류(등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- ② 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 건물이며, 본건에 대한 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 본건은 기준시점일 현재 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여, 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 내부 도시하였으니 경매 진행시 재확인바람.
- ⑤ 본건은 집합건축물대장상 '업무시설(오피스텔)'로 등재되어 있으나, 현황 주거용 오피스텔 탐문되었으니 경매 진행 시 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 779-9 씨앤케이 제2층 제201호			
도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로 262(화곡동)			
	주용도	업무시설(오피스텔)		
	호수/가구수/세대수	33호/-/-		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2018.07.10		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 9층	
		연면적	1,420.7 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/201	업무시설- 오피스텔	28.98	16.01	44.99	10.37	64.41
합계 (1개호)			28.98	16.01	44.99	10.37	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

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 의견II

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	전유면적(m ²)	거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	화곡동 77*-*	-/5/50*	업무시설- 오피스텔	28.98	201,000,000 (@6,935,818)	2024.10.15 (2018.07.10)	-
#2	등촌동 72*	10*/4/40*	오피스텔	37.82	278,000,000 (@7,350,608)	2024.09.13 (2019.04.25)	-
#3	화곡동 79*-**	-/5/50*	다세대주택	35.7	266,000,000 (@7,450,980)	2024.12.27 (2016.06.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(3) 사정보정

의 건	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		2024.10.15/ 2025.07.09	
서울 강남지역 서남권 오피스텔 (주거용)	0.080% (1.00080)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.09	99.84
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.92
		산식		99.92/99.84 ≈ 1.00080	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(5) 가치형성요인 비교

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	2/201	28.98	#1	6,935,818	1.000	1.00080	1.000	6,941,367	201,160,816	201,000,000
합계		28.98	-	-	-	-	-	-	-	201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근 유사 오피스텔	주택 및 상가혼용지대	6,800,000 ~ 7,500,000 (층, 향, 대중교통의 편의성 등에 따라 차이)	-

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	전유면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적	비고
(1)	화곡동 77*-* -/2/20*	업무시설- 오피스텔	28.98	201,000,000 (@6,935,818)	2025.03.06 (2018.07.10)	법원 경매	-
(2)	화곡동 7**-* -/4/402	업무시설- 오피스텔	28.98	222,000,000 (@7,660,455)	2024.09.04 (2018.07.10)	법원 경매	-
(3)	목동 7**-* 10*/9/90*	업무시설 (오피스텔)	29.18	311,000,000 (@10,657,985)	2024.11.08 (2021.06.03)	법원 경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

4. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔(주거)	52,993,000,000	44,669,279,431	84.3	769	206	26.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

평가대상		평가대상		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가	제2층 제201호	28.98	10.37	201,000,000
합계		28.98	10.37	201,000,000

결정의견	본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한 정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.
------	---

2. 기타 참고사항

없음.

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 가	서울특별시 강서구 화곡동	779-9 씨앤케이	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 9층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로262			지하1층 1층 2층~8층 각 9층	212.46 86.36 145.85 100.93			
	상동	779-9	대	준주거지역	328.3			
				(내) 업무시설 (오피스텔)				
				철근콘크리트구조 제2층 제201호	28.98	28.98	201,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				1. 소유권	10.37			
				-----		10.37		
				대지권	328.3			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 88,440,000 112,560,000	
		합 계					₩201,000,000.-	
			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 '화곡4동 우체국' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 도시형생활주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하며, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(목동역 5호선) 등이 소재하는 바, 제반 대중교통수단의 이용은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 건으로서,
외벽: 석재붙임 등 마감
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 등 마감
창호: 샷시창호 등 마감.

(4) 이용상태

본건은 집합건축물대장상 업무시설(오피스텔)용도이나 현황 주거용 오피스텔(집합건축물대장 현황도상 현관, 주방, 방2, 욕실 겸 화장실 1등)로 탐문됨.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차장 설비, 도시가스설비 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

인접지 대비 등고 평탄한 세장형 토지로서, 업무시설(오피스텔)용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 15미터 서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 제1종지구단위계획구역, 도로(접합) 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 779-9 씨앤케이 제2층 제201호
-----	------------------------------------

위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 779-9
-----	---------------------



프라임감정평가법인(주)

위치도

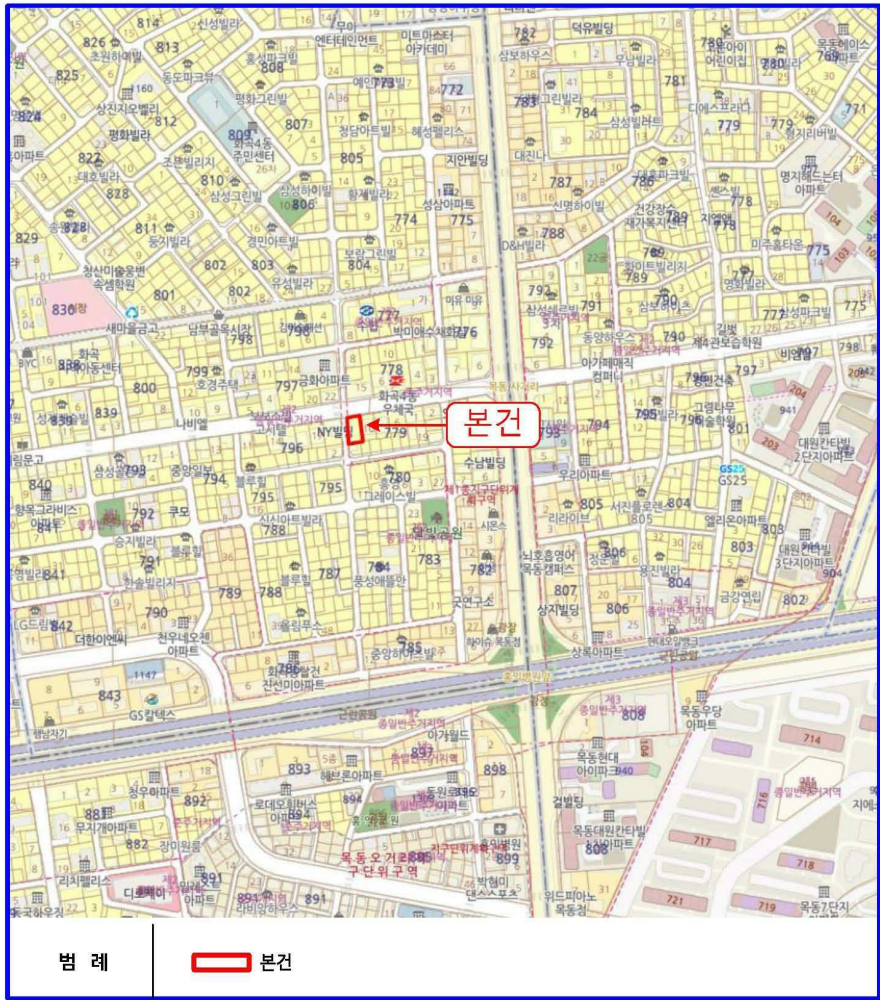


소재지	서울특별시 강서구 화곡동 779-9 씨앤케이 제2층 제201호
------------	------------------------------------

위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 779-9
------------	---------------------



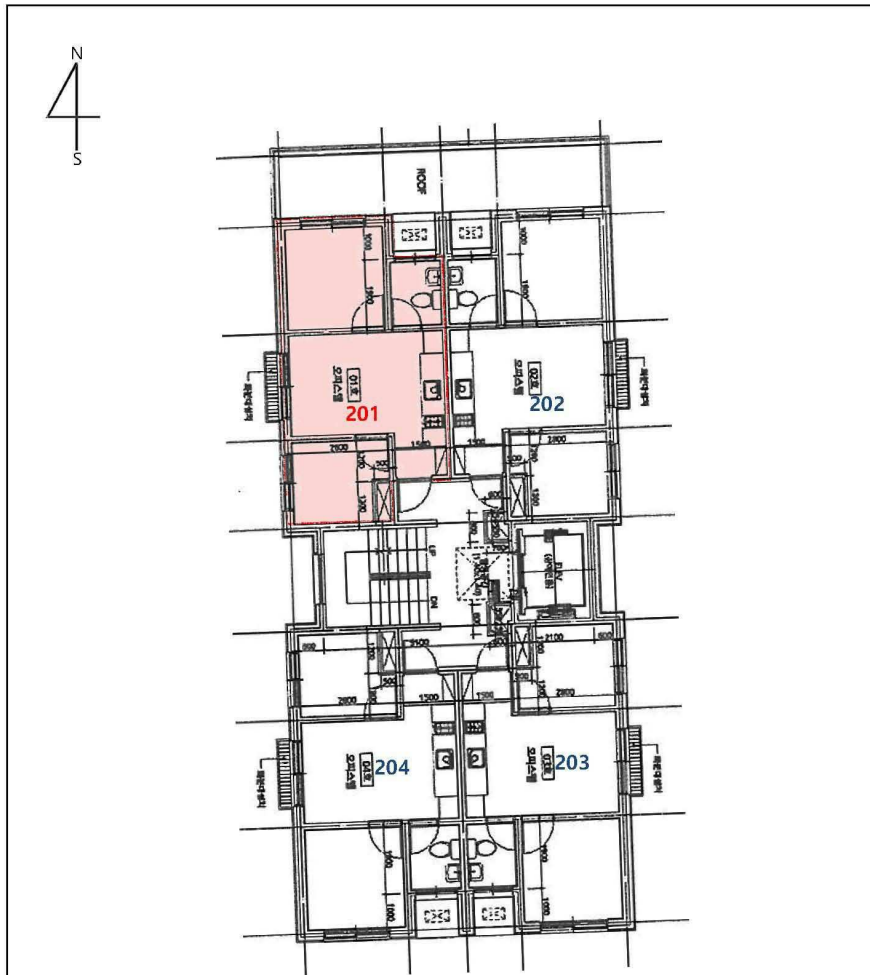
프라이م감정평가법인(주)

내 부 구 조 도



소 재 지 서울특별시 강서구 화곡동 779-9 씨앤케이 제2층 제201호

호별배치도 및 내부구조도



씨앤케이 제2층 제201호

범 례	임대부분	임 차 인	임대차 내역		산출 구분	비 고
			임대차보증금	월 임대료		
	본건		미상임.			

프라임감정평가법인(주)



