

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이강욱 소유물건(2025타경51005)

의뢰인: 서울동부지방법원 사법보좌관 김재철

감정평가서번호: 250216-400492-0001

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.

한울감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
민 병 옥

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)			
의뢰인	서울동부지방법원 사법보좌관 김재철	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	서울동부지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이강욱 (2025타경51005)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.18	2025.02.14 ~ 2025.02.18	2025.02.18

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
	오피스텔	1세대 이	오피스텔 하	1세대 여	- 백	202,000,000
합 계					₩202,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 송파구 문정동 소재 서울동부지방법원 남동측 월편 인근에 위치하는 업무시설(오피스텔) 송파파크하비오푸르지오 204동 4층 406호(통칭 47㎡형)단위세대로서, 서울동부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 기타참고사항

구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적에 따라 대상부동산의 평가가격을 협회지침에 의거 토지와 건물가격으로 배분하여 명세표에 기재하였으나 건물의 위치, 주변환경, 대상물건의 성격 등에 따라 달라질수 있으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 송파구 문정동 618		
건물명 동, 층, 호	송파파크하비오푸르지오 204동 4층 406호		
사용승인일 및 용도	2016년 09월 29일 / 업무시설(오피스텔)		
호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권(㎡)
204동 4층 406호	24.58	22.52 (주차장 등 포함)	4.69

(2) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
								사용승인
1	문정동 618	송파 파크하비오 푸르지오	204동 9층 93△호	25.12	4.79	202,500	KREIC	2025.01.20
								2016년
2	문정동 618	송파 파크하비오 푸르지오	204동 12층 120△호	24.58	4.69	204,000	KREIC	2024.10.12
								2016년
3	문정동 618	송파 파크하비오 푸르지오	204동 10층 100△호	24.58	4.69	200,000	KREIC	2024.06.12
								2016년

(3) 거래사례의 선정

상기와 같이 거래사례가 포착되어 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 “사례2”를 평가목적 등을 고려하여 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

본건 거래사례는 주변시세 및 방매, 호가 등과 대비하여 다소 보수적인 거래사례로 추정됨(1.03)

4. 시점수정

매매가격지수(오피스텔) : 서울특별시 동남권.

★ 시점수정치 산출

- 비교사례의 매매 당시 가격지수 : 98.87 (2024.10)
- 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.83 (2025.01)*1월 이후 미고시
- 시점수정치 : 98.83 / 98.87 ≙ 0.9995

5. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

개 별 요 인	비 교 항 목
외 부 요 인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건등
건 물 요 인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 상태 등
개 별 적 요 인	층별, 위치별 차이, 발코니의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무,부지에 대한 지분면적의 대소등

(2) 개별요인 비교치 결정

조 건	구 분		격 차 율		비 교
	세 항 목	사 례	대 상		
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비하여, 접근조건 등 외부요인은 대체로 동일한 것으로 판단시 됨.	
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정적조건				
	기타조건				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	본건은 비교사례와 대비하여 노후도 등 건물요인은 대체로 동일한 것으로 판단시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.96	본건은 비교사례와 대비하여 층별차이등 개별적요인에서 다소 열세한 것으로 판단시 됨.
	발코니의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		$1.00 \times 1.00 \times 0.96 \approx 0.96$		

6. 비준가격

거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	≙ 산출가격
204,000,000	1.03	0.9995	0.96	24.58 /24.58	201,614,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	동류형의 소형 오피스텔 등은 대략 2억 초반대 전후한 가격수준으로 개략적으로 탐문조사됨 (위치, 층, 향, 시설상태, 규모 등에 따라 차이가 있음)
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 : ₩202,000,000.-

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가격과 상기 참고가격 자료, 인근 부동산중개사무소 가격탐문내용 및 부동산시세정보 사이트 등의 가격자료의분석, 기준시점 당시의 당해 지역 및 유사지역, 동일수급권내의 업무시설(오피스텔)의 가격수준 및 경기동향, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가가격을 결정함.

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		
	서울특별시 송파구 문정동	618 파크 하비오		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 19층 업무시설 (오피스텔)				
	[도로명주소] 서울특별시 송파구 111	송파 파크 하비오 푸르지오 204동		1층	170.94			
				2층	51.42			
				3층	1263.76			
				4층	1444.43			
				5층	1479.55			
				6층	1479.55			
				7층	1479.55			
				8층	1479.55			
				9층	1479.55			
				10층	1479.55			
				11층	1479.55			
				12층	1479.55			
				13층	1479.55			
				14층	1479.55			
				15층	1479.55			
				16층	1479.55			
				17층	1479.55			

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	서울특별시 송파구 문정동	618	대	18층	1479.55		202,000,000	비준가격
				19층	1306.13			
				유통 상업지역	61,231			
				(내)				
				204-4-406 철근 콘크리트구조 4층 406호	24.58	24.58		
				1.소유권/대지권	61,231x 61,231	4.69		
합 계							₩202,000,000.-	
			이	하	여	백		

토지·건물		배분내역
토 지 :		82,820,000
건 물 :		119,180,000

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 송파구 문정동 소재 서울동부지방법원 남동측 월편 인근의 송파대로변에 위치하며, 부근은 각종 업무용 및 상업용 건물, 오피스텔 등이 밀집되어 형성되어 있으며, 인근 간선도로변으로 각종 점포 및 상가와 근린생활시설등이 위치하고, 근거리에는 각급학교와 관공서, 근린공원, 가락시장 등이 입지하고 있어 제반 입지여건은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 시내버스정류장이 도보로 약 1~2분 거리에 위치하고 지하철역(문정역,장지역/ 8호선)이 도보로 약 5~6분 거리에 위치하여 일반대중교통사정은 매우 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 중 4층 406호로서,
 외벽 : 몰탈위페인트 및 석재타일 치장 등
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
 창호 : 하이새시창호임.

(4) 이용상태

4층 406호: 오피스텔
 (후첨 내부구조도 및 사진용지 참조)

(5) 설비내역

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)

급배수시설 및 위생설비, 승강기설비, 소화전 및 화재경보설비, 지하주차장, 열병합 지역난방설비 기타 오피스텔관련 설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인근도로 대비 가장형 평지로서 아파트 및 오피스텔, 숙박시설, 상가 등 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 왕복 10차선의 송파대로에 접하고, 북측으로 왕복 10차선의 새말로에 접하며, 서측으로 왕복 8차선의 법원로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 유통상업지역, 제1종지구단위계획구역, 도로(2014-03-20)(접합), 도로(접합),[○]가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-03-31)<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-11-01)<교육환경보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제2구역(전술)(2013-09-30)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 유통단지<유통단지개발촉진법>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질 개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

--

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) | |

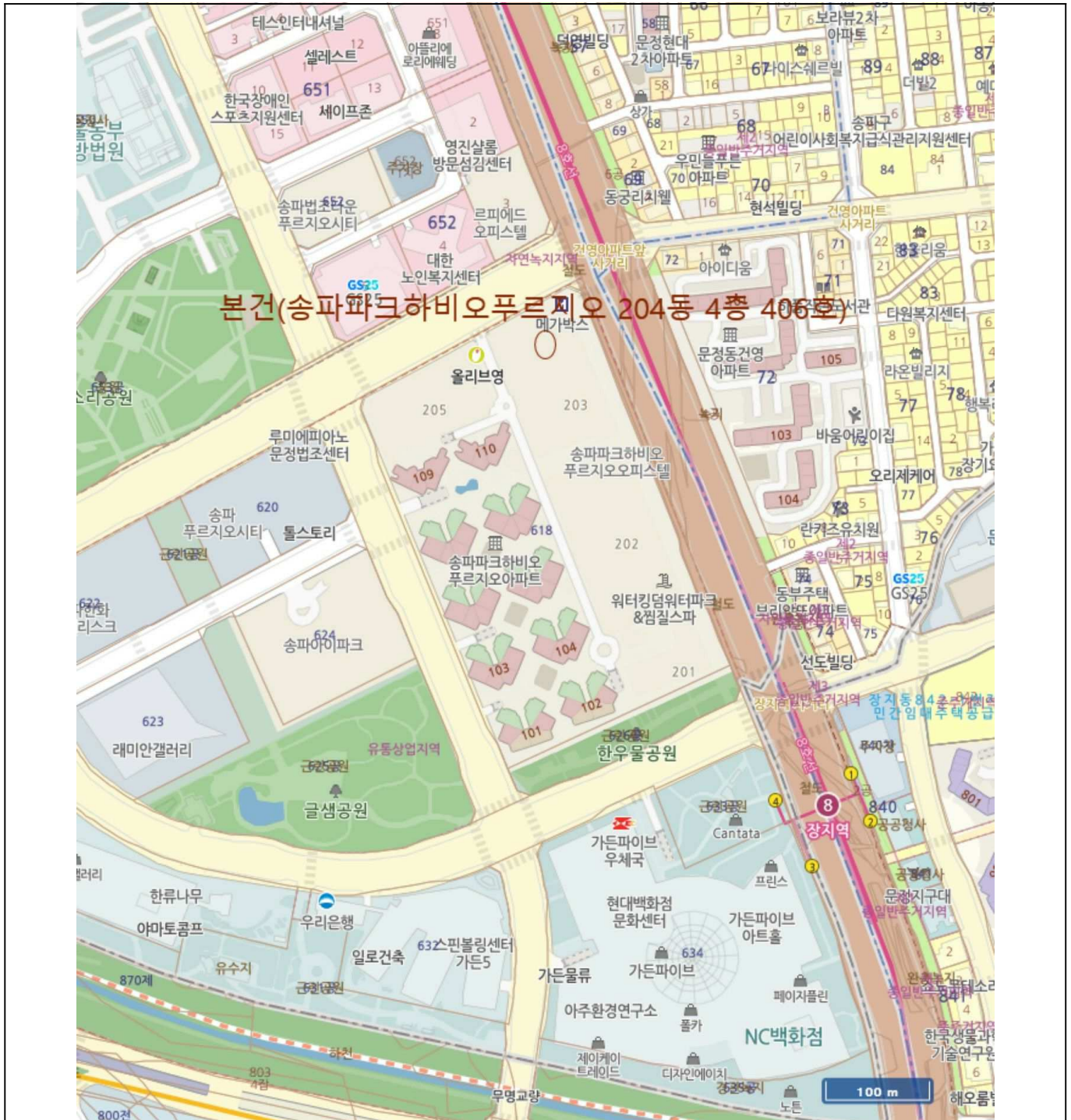
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계 : 미상임.
- (2)사용승인 : 본건의 사용승인일은 2016.9.29일이며, 본건이 속한 건물동은 지하 5층 ~ 지상19층 규모의 오피스텔로 총 551호이며, 전체단지 규모는 총 5개동 3,636세대임.
- (3)기 타 : 본건은 폐문 및 관계인부재로 관할구청에서 발급받은 건축물현황도면을 기준으로 건물내 타호수 점유자 및 인근 중개업소 등으로부터의 탐문된 내용과 건물외관 관찰내용등을 종합하여 내부이용상황등을 개략적으로 추정조사 하였는 바, 사실조회시 다소 상이할 수 도 있으니 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	서울특별시 송파구 문정동 618 파크하비오
-----	-------------------------



위치도

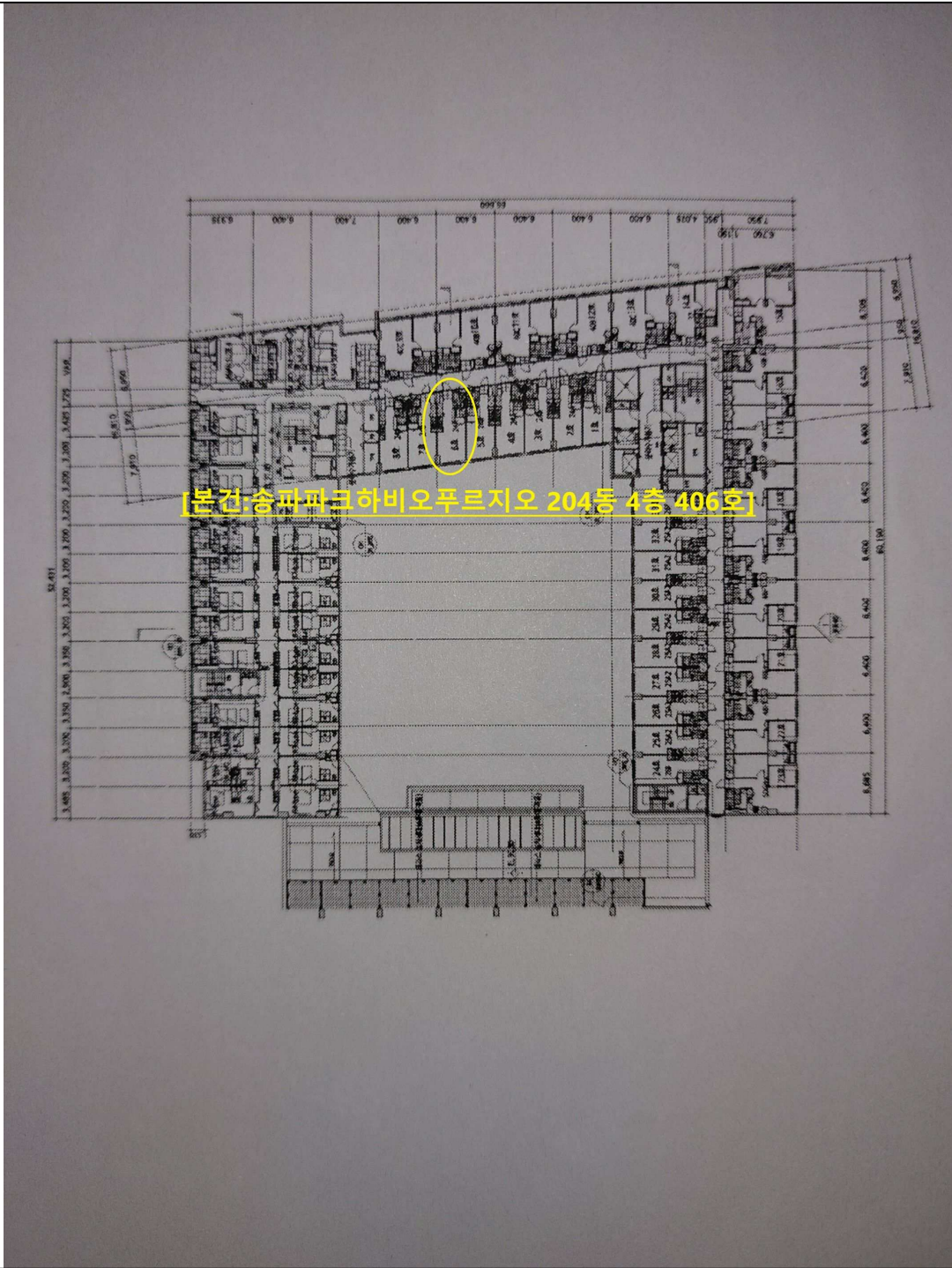


소재지

서울특별시 송파구 문정동 618 파크하비오



호 별 배치도



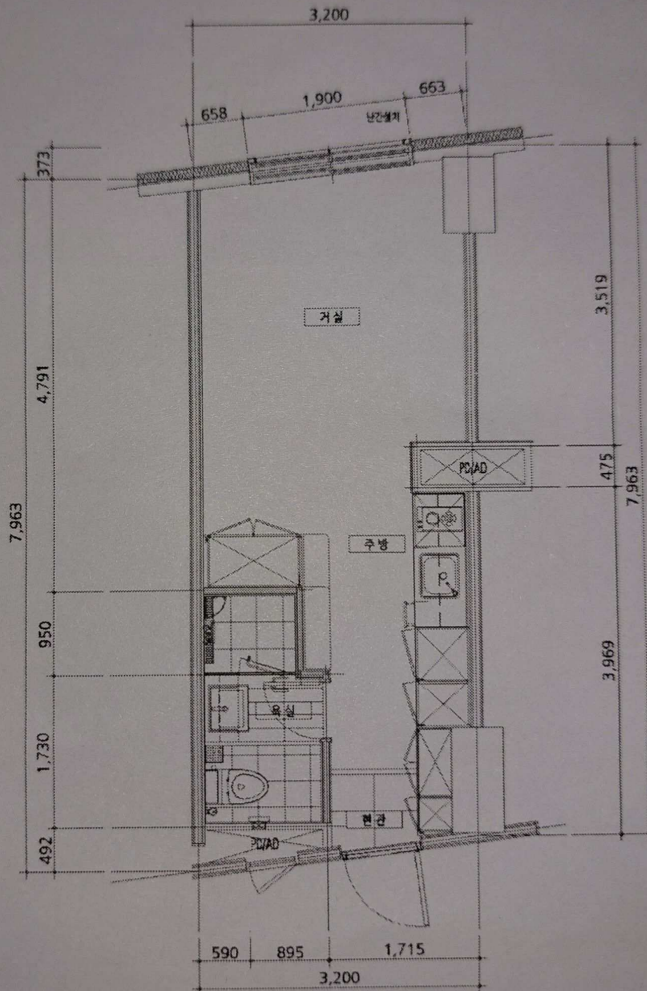
내부 구조도



소재지

서울특별시 송파구 문정동 618 파크하비오

[본건: 송파파크하비오프르지오
204동 4층 406호]





204



204











1



2



3



4