

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
건명	김연희 소유물건(2025타경8532)
감정평가서번호	DA252-022402

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : 02-2105-6500 | FAX : 02-2105-6565 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최종성

최종성



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	이억이천삼백만원정 (₩223,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김연희 (2025타경8532)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.26	2025.02.25 ~ 2025.02.26	2025. 02. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	223,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩223,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		도고선			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신월초등학교" 남서측 인근 제3종일반주거지역 내에 위치하는 집합건물(인성파크빌 제3층 제301호)로서, 서울남부지방법원 경매7계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시 기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.02.26.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |

3. 실지조사 실시 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.02.25. ~ 2025.02.26.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 다세대주택의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(다세대주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(다세대주택)은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물 현황도면 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매참여시 재확인 바람.
4. 본건 집합건물(다세대주택)의 토지·건물 배분비율은 토지 차감법을 적용하여 작성한 주거용 집합건물의 "공동주택 토지·건물 배분비율표(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)"에 기초하였으며, 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.

※ 토지·건물 배분비율 = "6:4"

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 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 화곡로14길 32	88-28, 88-29, 88-30 인성 파크빌	공동주택 (도시형 생활주택 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층					
				1층	152.52				
				(연면적제외)					
				1층	14.28				
				2층 ~ 3층	148.38				
				4층	134.86				
				5층 ~ 6층	107.01				
			옥탑1층 (연면적제외)	14.28					
1	서울특별시 양천구 신월동	88-28	대	제3종일반주거지역	164.8				
2	"	88-29	대	제3종일반주거지역	143.3				
3	"	88-30	대	제3종일반주거지역	132.2				
가				(내)			223,000,000	비준가액	
				철근콘크리트구조 제3층 제301호	18.73	18.73			
				1~3 소유권 /대지권	15.89 /440.3	15.89			
	합 계						₩223,000,000.-		
			이	하	여	백			

토지·건물
토 지 :
건 물 :

배분내역
133,800,000
89,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 88-28외				건물명	인성파크빌			
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕				규모	지상6층			
용도	공동주택 (도시형생활주택 단지형다세대)				사용승인일	2021.05.04.			
설비명	위생	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	○	○	-	○	-

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제3층/제301호	15.89	18.73	5.08	23.81	78.7

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(다세대주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 비교거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 362-65외	이엘하우스 제3층/제301호	27.35	300,000,000	11,000,000	2024.05.01. 2022.06.16.
2	신월동 60-23외	동선팰리스 제7층/제701호	22.65	270,000,000	11,900,000	2024.12.03. 2022.05.30.
3	신월동 104-28	미다움비동 제5층/제502호	24.83	272,000,000	11,000,000	2024.10.29. 2022.08.19.

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 전유면적 등 물적 유사성이 가장 높으며 기준시점 현재 가장 최근 사례인 사례 기호(2)를 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
2	2024.12.03.	22.65	30.84	11.46	73.4	11,900,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2021.06=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #2	2024년 11월	97	$(97-97) / 97 \times 100$	0.000%
	2025년 01월	97		(1.00000)

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인 비교)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조 건	항 목
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
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(2)신월동 60-23외 동선팰리스 제7층/제701호	0.99	1.00	1.01	1.00	1.000
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 우세하고, 단지외부 요인(차량이용의 편리성 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적 위치 (건물명)	구 분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비 고
인성파크빌	다세대주택	11,700,000 ~ 12,200,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기 호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	신월동 88-28외	인성파크빌 제5층/제504호	24.26	경매	269,000,000	11,100,000	2025.02.24. 2021.05.04.
2	신월동 88-28외	인성파크빌 제2층/제201호	18.73	경매	220,000,000	11,900,000	2024.12.24. 2021.05.04.
3	신월동 88-28외	인성파크빌 제4층/제401호	18.88	경매	221,000,000	11,700,000	2024.09.12. 2021.05.04.

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
서울 양천구	최근1년	다세대 (생활주택)	82.44	186	총 654건 중
		다세대	78.08	199	총 643건 중

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(2)11,900,000	1.00	1.00000	1.00	1.000	11,900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

기호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제3층/제301호	18.76	11,900,000	223,000,000

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 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신월초등학교"에서 남서측으로 직선거리 약 420m, "서울월정초등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 280m 지점에 위치함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 지하철 5호선 "화곡역"으로부터 약 630m 거리 이고, 버스정류장이 소재하는 간선도로("가로공원로")까지 약 30m 거리임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상6층 중 제3층 제301호로서,(사용승인일 : 2021.05.04.)
외벽 : 석재붙임 등 마감
창호 : 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 다세대주택(방1, 욕실겸화장실, 거실, 주방, 현관, 발코니 등)임.

※ 본건 건물의 내부구조는 확인이 곤란하여 내부확인 은 생략하고 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 탐문조사 등으로 대체하였는바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비(급배수, 급탕 등), 도시가스에 의한 개별난방설비, 시스템에어컨설비, 소방설비, 승강기설비(승객용, 12인승, 900kg), 방송설비 등이 있는 것으로 탐문조사됨.

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

3필 일단의 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 노폭 약 7m의 아스팔트 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1),(2) : 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-26)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

일련번호(3) : 제3종일반주거지역, 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-26)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

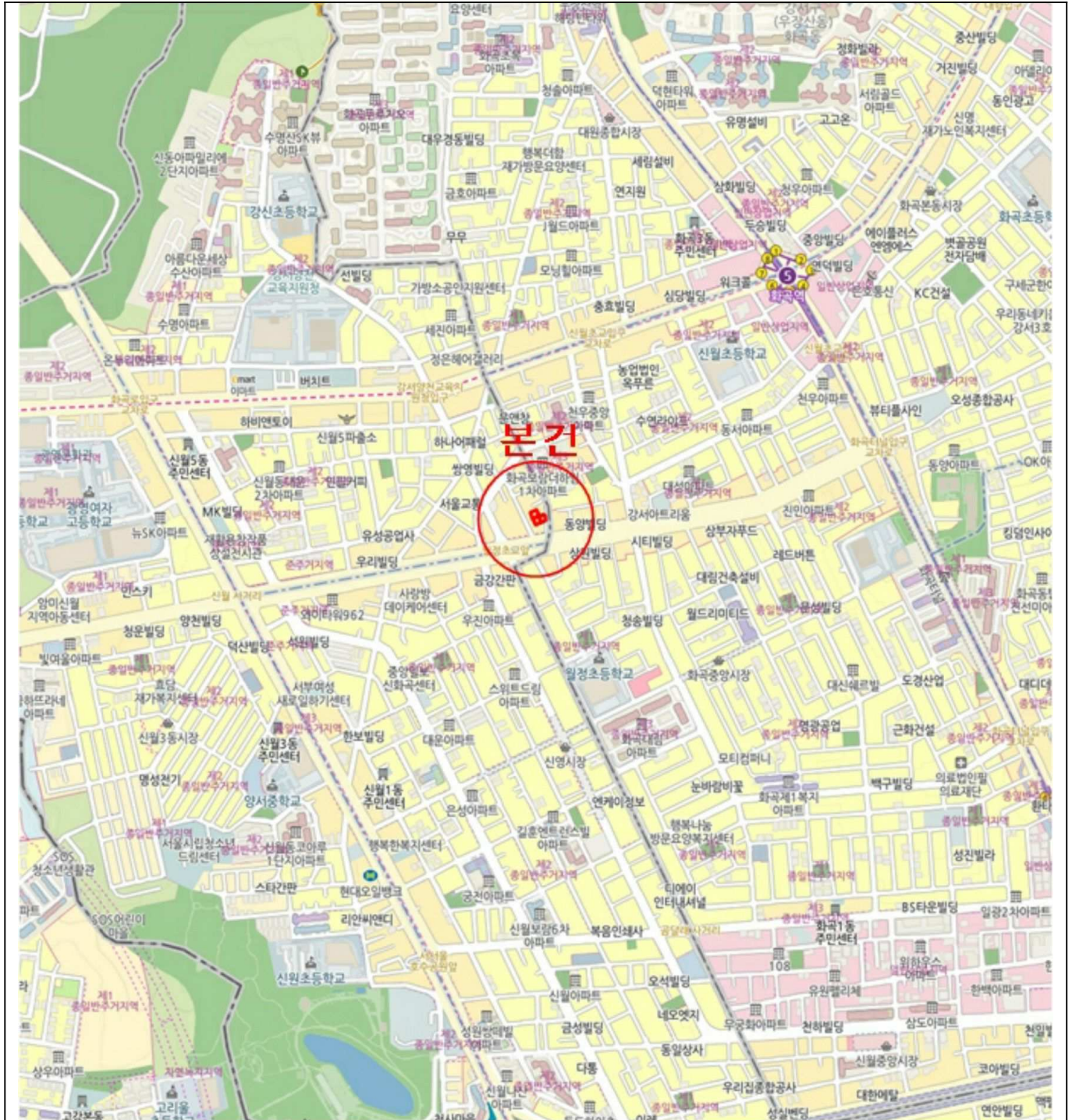
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

광역위치도

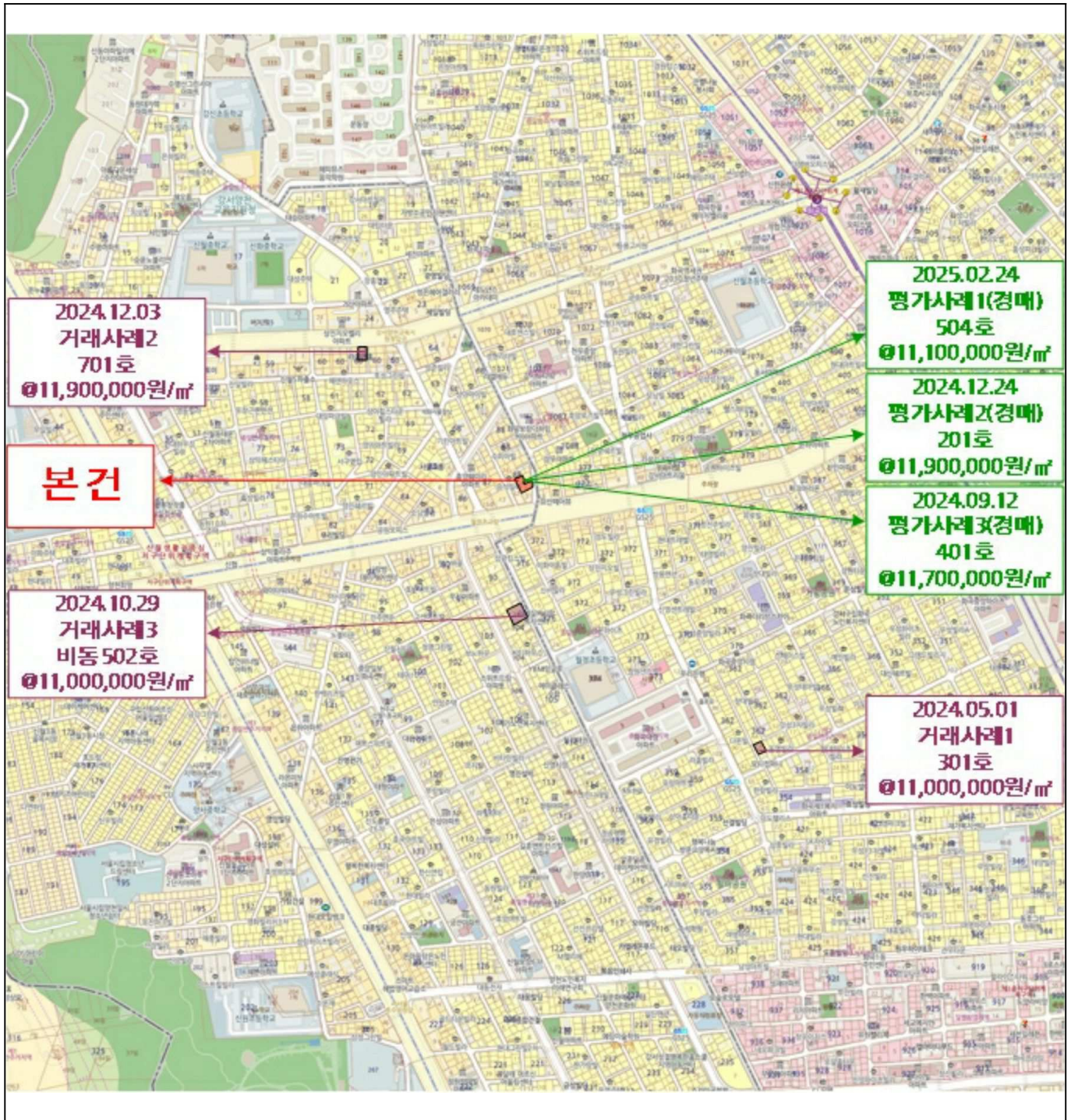
소재지

서울특별시 양천구 신월동 88-28외 인성파크빌 제3층 제301호



위 치 도

소재지 서울특별시 양천구 신월동 88-28외 인성파크빌 제3층 제301호



내부구조도

소재지

서울특별시 양천구 신월동 88-28외 인성파크빌 제3층 제301호



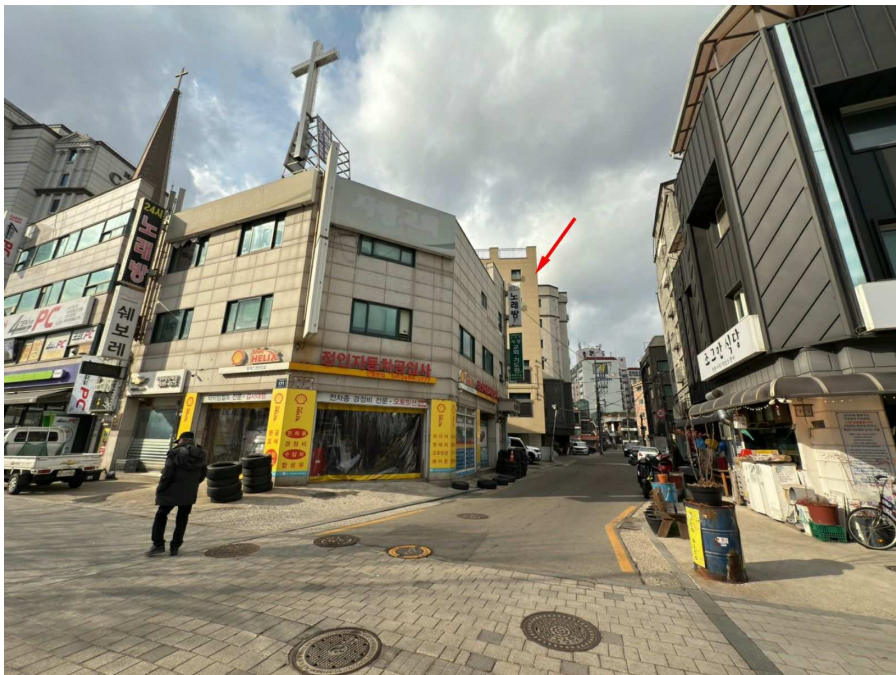
NO SCALE

인성파크빌 제3층 제301호



※ 본건 건물의 내부구조는 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 내부확인 은 생략하고 집합건축물대장상 건축물현황도 및 탐문조사 등으로 대체하였는 바, 업무 진행시 참고 바람.

사 진 용 지



사 진 용 지

