

감정평가서

건 명: 진성후 소유물건(2025타경8884)

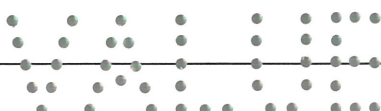
의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

번 호: TH-2503-1002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

더밸류감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 은행로 37, 본관 7층 (여의도동, 가계진흥회관)
TEL) 02.782.7873 FAX) 02.782.7879 E-mail) thevalue01@kapaland.co.kr.



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김정선

金 濟 仁



더밸류감정평가법인(주) 대표이사

이 우 재

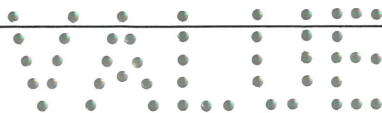


감정평가액	이억칠백만원정(₩207,000,000.-)		
-------	-------------------------	--	--

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	진성후 (2025타경8884)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.14	2025.03.13 ~ 2025.03.14	2025.03.17

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	207,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩207,000,000	

심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>이 우 재</p>
----------	--



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 수도권 전철2·5호선 ‘까치산역’ 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

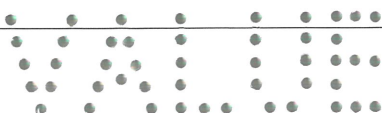
본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 14일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 03월 13일 ~ 2025년 03월 14일까지임.

5. 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.

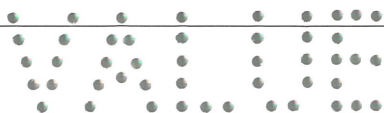


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였음.

6. 기타 참고사항

- 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.
- 본건 집합건축물 대장 표제부 상 위반건축물로 표기[건축과-3858(2018.02.07.)호, 지상 101호 앞 조경 훼손(약 18.79㎡)]되어 있으나 이에 구애 없이 감정평가하였음.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.
- 본건은 수차에 걸친 현장조사에도 불구하고 소유자 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행 시 참고 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 산정개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건의 개요

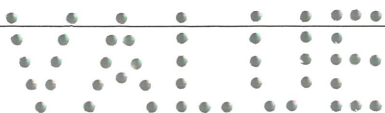
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 897-2외 2필지 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로10길 19					
공부상 용도	공동주택(아파트)	건물명	루체비스타	사용승인일	2017.09.07	
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	비고
가	-	제9층	제901호	24.67	6.418	-

3. 거래사례 선정

본건 인근지역 내 소재하는 물적·위치적 유사성 등이 높은 사례들 중 가치형성요인이 유사하여 비교적 최근 거래된 사례(A)를 비교사례로 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	층·호	전유면적(m ²)	거래시점(사용승인일)	거래금액(원)
A	강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타	제5층 제502호	24.67	2024.11.06. (2017.09.07.)	200,000,000 (@8,107,013)
B	강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타	제11층 제1105호	23.66	2024.03.06 (2017.09.07.)	190,000,000 (@8,030,431)
C	강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타	제5층 제504호	23.66	2023.10.28 (2017.09.07.)	219,000,000 (@9,256,128)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	층·호	전유면적 (㎡)	거래시점 (사용승인일)	거래금액 (원)
D	강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타	제4층 제405호	23.66	2023.09.03 (2017.09.07.)	198,000,000 (@8,368,555)

4. 사정보정

보정치 정 의 견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.000

5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 '서울 강남지역 서남권 강서구 아파트 매매가격지수'를 적용하였음.

구 분	적용시점	지 수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 01월 (최근)	94.4	94.4 / 94.0	1.00426
거래사례(A)	2024년 10월	94.0		



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별 요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지 사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가) / 거래사례(A)	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030

결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 본건과 사례는 단지외부요인에서 유사함.
- 단지내부요인 : 본건과 사례는 단지내부요인에서 유사함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 층별 효용 등이 우세함.
- 기타요인 : 기타 가치형성에 미치는 영향정도는 본건과 사례가 유사함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 비준가액 산출

기호	사레단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치 형성요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	8,107,013	1.000	1.00426	1.030	8,385,795	24.67	207,000,000

※ 시산가액(비준가액)은 반올림하여 유효숫자 세자리로 표시함.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격 수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격 수준은 전유면적당 @7,500,000원/㎡ ~ @9,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
----------	---

나. 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명 동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가목적 (사용승인일)	비고
강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타 제5층 제505호	23.66	2024.09.04	209,000,000 (@8,833,474)	기타담보 (2017.09.07.)	-
강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타 제9층 제901호	24.67	2023.09.13	199,000,000 (@8,066,478)	법원경매 (2017.09.07.)	본건
강서구 화곡동 897-2외2	루체비스타 제4층 제401호	24.67	2023.05.03	207,000,000 (@8,390,758)	공매 (2017.09.07.)	-

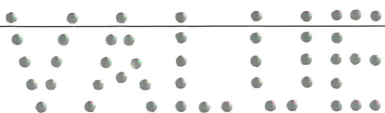


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(m ²)	감정평가액(원)
가	24.67	207,000,000



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 수도권 전철 2,5호선 "까치산역" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업 업무시설, 각종 근린생활시설, 다세대 주택, 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 수도권 전철 2,5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 11층 건물 내 제9층 제901호로서,
(사용승인일: 2017.09.07)

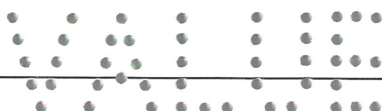
- 외벽: 몰탈 위 페인트 마감 등
- 창호: 알루미늄 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 기계식주차장 설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 3필지 일단으로서, 인접도로와 등고 평탄한 가장형이며, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 3필지 일단으로서, 동측으로 약 8m내외, 남측으로 약5m내외의 포장도로에 각각 접함.

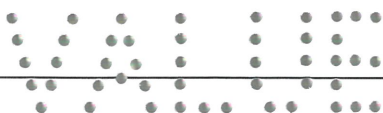
(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 화곡동 897-2

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도: 77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

2) 화곡동 897-3 , 897-4

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사 시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>



구분건물 감정평가요항표

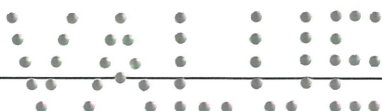
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

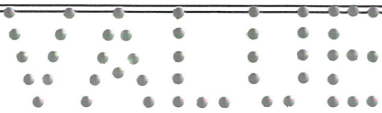
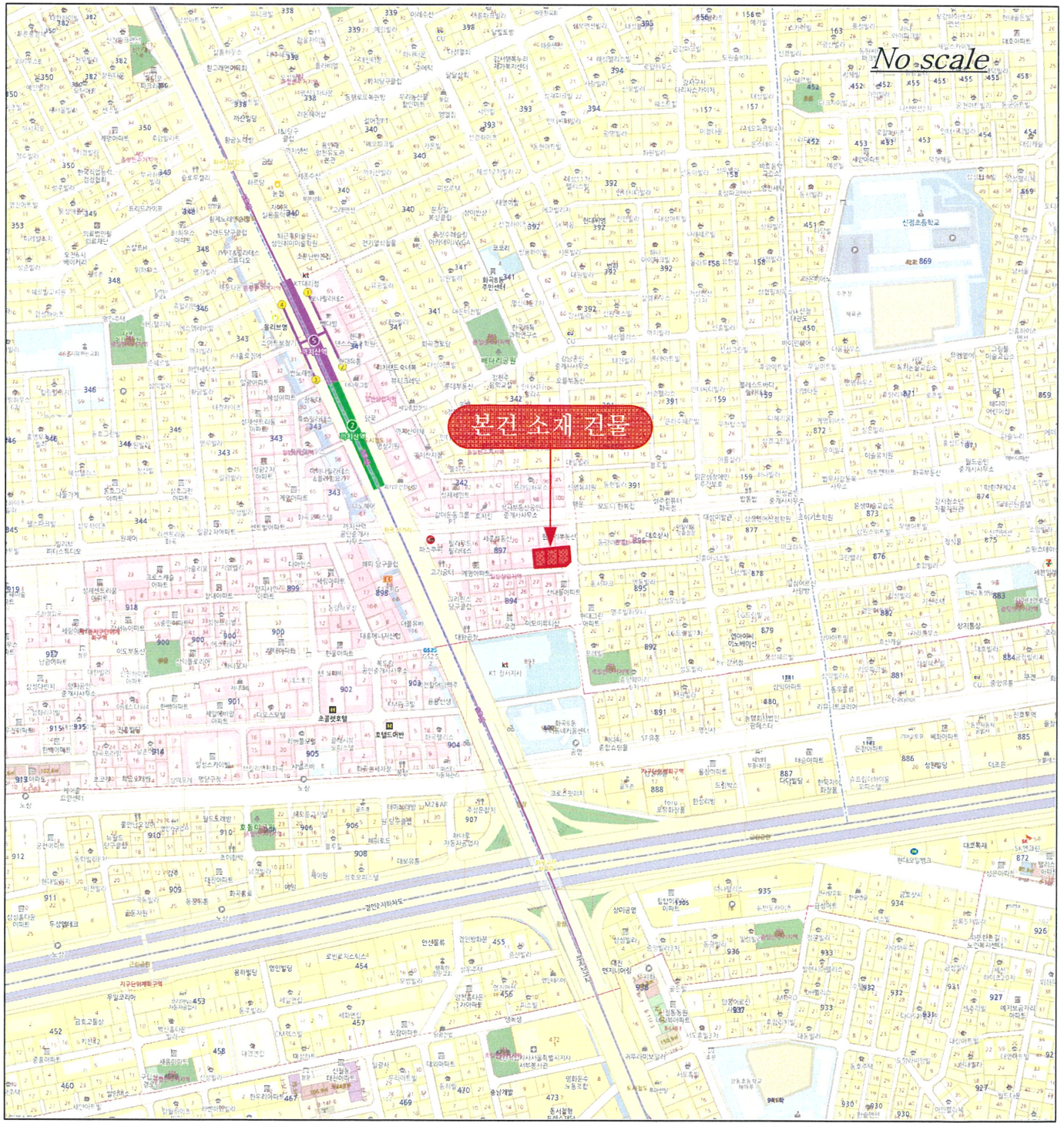
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.



위치도

소재지 서울특별시 강서구 화곡동 897-2외 루체비스타 제9층 제901호



내부구조도

No scale

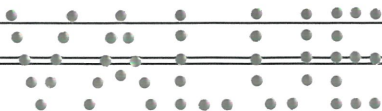
[호별배치도]



[내부구조도]



루체비스타 제9층 제901호



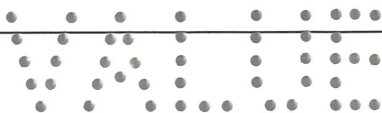
현황사진



【 본건 전체 건물 전경 】



【 본건 전체 건물 출입구 】



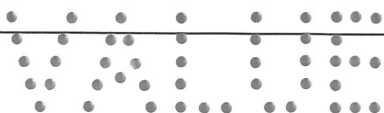
현황사진



【 본건 엘리베이터 】



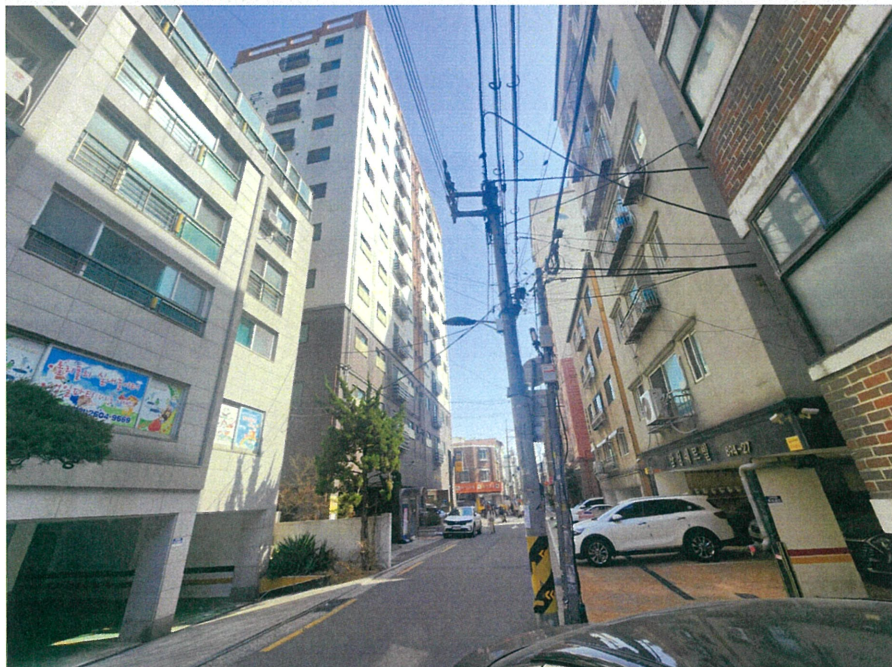
【 본건 901호 출입문 】



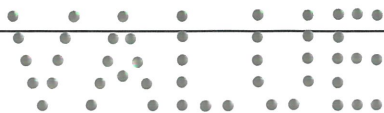
현황사진



【 본건 기계식주차장 】



【 주위환경-1 】



현황사진



【 주위환경-2 】



【 주위환경-3 】

