

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

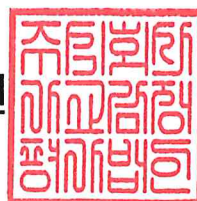
건명: 허은미 소유물건(2025타경9007)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: KA250324-3005

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.

(주)가교감정평가법인



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
문홍열

문홍열

(주)가교감정평가법인 대표이사 석용범



감정평가액	이억팔천만원정 (₩280,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매15계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	허은미 (2025타경9007)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.25 ~ 2025.03.28	2025.03.28

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	280,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩280,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

남俊蕃



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

### 감정평가의 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡4동 주민센터" 북동측 인근에 위치하는 [모던하우스 제4층 제402호]로서, 서울남부지방법원의 강제경매 목적을 위한 감정평가임.

#### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 본 대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 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 「시장가치」를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

(2) 별도의 감정평가조건은 없음.

#### 3. 기준시점 및 실지조사기간

##### (1) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 03월 28일로 함.

##### (2) 실지조사 · 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 03월 25일에서 2025년 03월 28일까지 실지조사 및 가격 조사를 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가의 근거 및 방법

- (1) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.
- (2) 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 공유지분)을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 시산가격을 산정하고, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사물건의 평가 전례 및 가격수준 등 참고가격자료를 활용해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가 액을 결정하였음.
- (3) 시산가격은 본건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례를 선정하고, 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.
- (4) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고 사항

- (1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- (2) 본건 현장조사 시, 소유자 및 이해관계인의 폐문부재 등으로 인해 부득이하게 내부 확인을 하지 못한 바, 본건의 위치 및 내부구조, 마감자재 등은 외부관측, 평가전례, 건축물현황도(도면) 등을 근거로 작성하였으니 경매 진행시 재확인하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 등촌동 569-18 [서울특별시 강서구 등촌로13가길 18]			건물명	모던하우스	
구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕			규모 (지상층/지하층)	지상6층	
용도	도시형생활주택(단지형다세대)			사용승인일	2020.02.07.	
기호	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	전체면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	4	402	29.90	6.91	36.81	19.23

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

#### (1) 감정평가방법의 적용

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

#### (2) 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점/ 사용승인일	자료출처
#1	강서구 화곡동 504-2○외	베스트빌 제5층/제50○호	27.84	261,450,000	9,391,164	2024.04.29	등기사항 전부 증명서
						2019.11.13	
#2	강서구 화곡동 504-5○	서림그랑빌 제5층/제50○호	29.68	260,000,000	8,760,108	2023.06.09	등기사항 전부 증명서
						2019.09.20	
#3	강서구 등촌동 568-3○	제4층/제40○호	34.85	280,000,000	8,034,433	2024.08.10	등기사항 전부 증명서
						2016.01.06	

※ 본건과 유사한 구분건물 거래사례 중 위치적 유사성, 물적 유사성, 전유면적의 유사성 등이 있는 거래사례인 <기호 #1>을 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨. (1.00)

## (4) 시점수정

한국부동산원이 조사·발표하는 월간 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하였음.

[서울 강남지역 서남권(24.04.29~25.03.28)]

구분	가격지수
대상물건의 기준시점(2025년02월) 가격지수	97.1
거래사례의 거래시점(2024년03월) 가격지수	96.3
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$97.1/96.3 \approx 1.00831$

※ 거래시점 : 2024.04.29, 2024년03월 지수를 적용함.

※ 기준시점 : 2025.03.28, 2025년02월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 가치형성요인의 비교

대상물건(1) / 거래사례#1			
조건	구분 세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	0.99	본건은 사례대비 차량이용의 편의성 등에서 다소 열세함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	단지내 층세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사함.
격차율 계		0.990	-

## (6) 시산가액 산정

대상물건		거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	산출가액(원)	비준가액(원)
일련 번호	전유면적 (m <sup>2</sup> )							
1	29.90	9,391,164	1.000	1.00831	0.990	9,374,513	280,297,939	280,000,000

※ 상기 비준가액은 산출가액 십만원 단위에서 반올림함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정의견

### 1. 본건 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

전례	소재지	건물명 동/층/호수	면적 (㎡)	평가금액	전유면적당 단가(㎡)	기준시점/ 사용승인일	평가목적
#4	강서구 등촌동 569-1○	모던하우스 제5층/제50○호	29.7	278,000,000	9,360,269	2025.03.24	법원 경매
						2020.02.07	
#5	강서구 등촌동 569-1○	모던하우스 제5층/제50○호	29.93	275,000,000	9,188,106	2025.03.07	법원 경매
						2020.02.07	
#6	강서구 등촌동 569-1○	모던하우스 제2층/제20○호	29.76	286,000,000	9,610,215	2024.07.04	법원 경매
						2020.02.07	

### 2. 인근 유사부동산 가격수준

구분	가격수준
본건 유사 구분건물	경과연수, 층별·위치·별효용 및 전유면적의 크기 등에 따라 가격 편차가 나타나고 있으며, 본건 유사 구분건물의 경우 전유면적 기준 8,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡내외 정도 수준임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 결정

상기 참고가격 자료(거래사례, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

대상물건			시산가액	감정평가액 결정 (원)	비 고
일련 번호	명칭 /층,호	전유면적 (㎡)	거래사례비교법 (원)		
1	모던하우스/ 제4층 제402호	29.90	280,000,000	280,000,000	-
합 계				280,000,000	-



# 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 "화곡4동 주민센터" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 다세대주택, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량통행이 용이하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층건물 내 제4층 제402호로서,  
(사용승인일 : 2020.02.07)

외벽 : 돌붙임마감 등.

내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등으로 추정됨.

창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

본건은 다세대주택 1세대(방2, 거실 및 주방, 욕실, 발코니 등)로 이용중인 것으로 추정됨.

## (5) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수시설, 난방설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있는 것으로 추정됨.

# 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 완경사지의 가장형 토지로서, 현황"도시형생활주택(단지형 다세대) 건부지"로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 등촌로13가길 도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)등임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

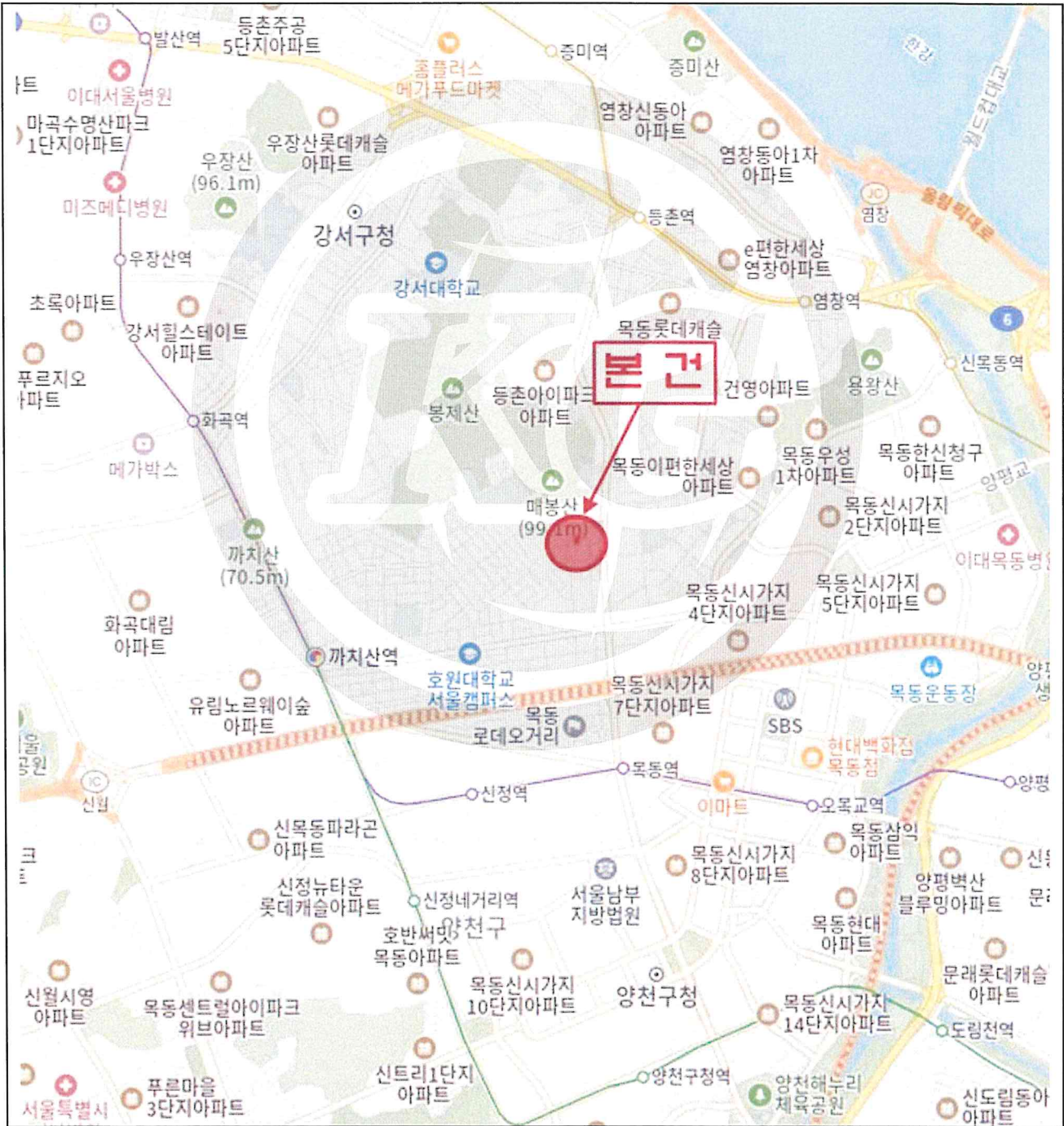
임대미상임.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 등촌동 569-18 모던하우스 제4층 402호



# 위치도

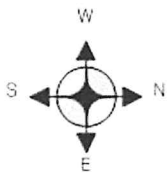


소재지

서울특별시 강서구 등촌동 569-18 모던하우스 제4층 402호

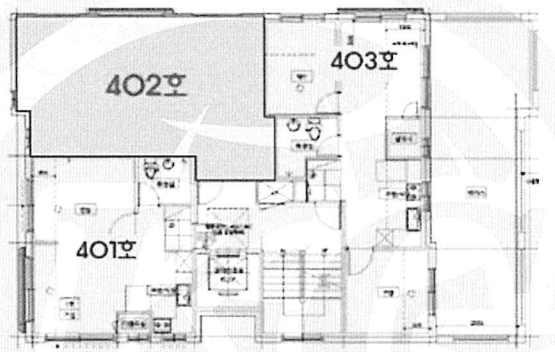


# 건물개황도



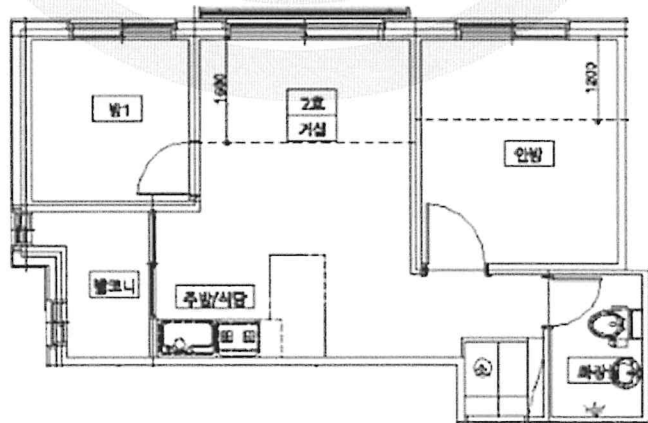
No Scale

호별배치도



< 모던하우스 제4층 제402호 >

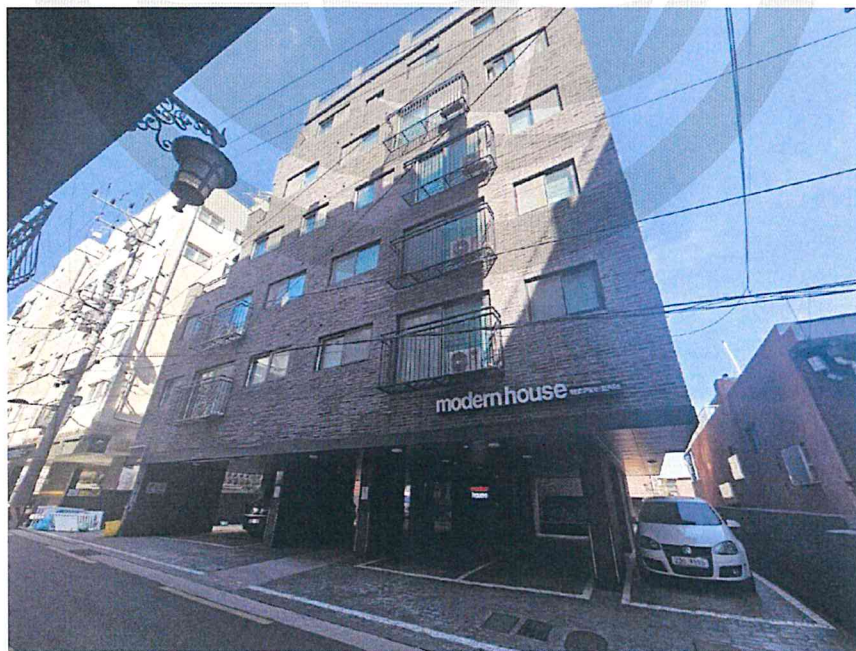
내부구조도



# 사 진 용 지



주위전경



본건전경

# 사 진 용 지



본건물내 1층 주차장 전경



본건물내 공동출입구 전경

# 사 진 용 지



본건물내 엘리베이터 전경



본건 현관 전경