

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유지성 소유물건(2025타경9114)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: DA-20250325-02

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.

디에셋감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
송 대 섭

|                                       |                          |              |                         |                       |            |              |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------------|-----------------------|------------|--------------|
| 감정평가액                                 | 삼억일백만원정 (₩301,000,000.-) |              |                         |                       |            |              |
| 의뢰인                                   | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 이성희    | 감정평가<br>목적   | 법원경매                    |                       |            |              |
| 제출처                                   | 서울남부지방법원 경매7계            | 기준가치         | 시장가치                    |                       |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 유지성<br>(2025타경9114)      | 감정평가<br>조건   | -                       |                       |            |              |
| 목록표시<br>근거                            | 귀 제시목록                   | 기준시점         | 조사기간                    | 작성일                   |            |              |
| 기타<br>참고사항                            | -                        | 2025.03.30   | 2025.03.25 ~ 2025.03.30 | 2025.03.30            |            |              |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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          |
|                                       | 구분건물                     | 1개호<br><br>이 | 구분건물                    | 1개호<br><br>하<br><br>여 | -<br><br>백 | 301,000,000  |
|                                       | 합 계                      |              |                         |                       |            | ₩301,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                          |              |                         |                       |            |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 “등촌중학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(더봄힐 제 4층 제401호)로서, 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 감정평가방법

- 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.
- 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례 비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 03월 30일자임.

### 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사 착수일자는 2025년 03월 25일이고, 가격조사 완료일자는 2025년 03월 30일로 공부를 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## **7. 그 밖의 사항**

- (1) 본 평가 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 내부확인을 하지 못한 바, 본건의 내부구획 및 내부이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기초로 도시하였으며 실제와 차이가 있을 수 있는 바, 경매 진행 시 재확인 바람.
  
- (2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제21조 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분 하여 감정평가명세표상에 기재하였으니 업무에 참고하기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

|          |                                |              |              |                |               |        |
|----------|--------------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|--------|
| 소재지      | 서울특별시 강서구 등촌동 365- 69, 365- 70 |              |              |                |               |        |
| 건물명<br>등 | 더봄힐                            |              |              |                |               |        |
| 기호       | 층 / 호                          | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 대지권(㎡)        | 전용률(%) |
| 가        | 4 / 401                        | 25.06        | 5.71         | 30.77          | 16.832        | 81.4%  |
| 용도       | 다세대주택                          |              | 사용 승인일자      |                | 2019년 06월 07일 |        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

(거래가액 단위 : 천원)

| 사례 | 소재지            | 건물명, 층/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래가격 (단가)           | 자료출처                  | 거래시점       |
|----|----------------|----------|----------|---------|---------------------|-----------------------|------------|
|    |                |          |          |         |                     |                       | 사용승인일      |
| A  | 등촌동<br>365-213 | 미가채 40*호 | 29.62    | 17.17   | 370,000<br>(12,490) | KAIS<br>등기사항전<br>부증명서 | 2025.01.15 |
|    |                |          |          |         |                     |                       | 2018.01.04 |
| B  | 등촌동<br>365-197 | 30*호     | 29.33    | 20.00   | 300,000<br>(10,230) | KAIS<br>등기사항전<br>부증명서 | 2024.09.11 |
|    |                |          |          |         |                     |                       | 2017.09.22 |

▶ 단가 : 거래가격 ÷ 전유면적 기준

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 위치적으로 가까운 【사례 A】를 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1,000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

[ 월별 서울 서남권 연립다세대 매매가격지수 ]

(2021.06. = 100.0)

| 구분    | 1월   | 2월   | 3월   | 4월   | 5월   | 6월   | 7월   | 8월   | 9월   | 10월  | 11월  | 12월  |
|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2024년 | 96.4 | 96.4 | 96.3 | 96.3 | 96.3 | 96.4 | 96.5 | 96.7 | 96.9 | 97.0 | 97.0 | 97.0 |
| 2025년 | 97.0 | 97.1 | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    | -    |

[ 시점 수정치 산출 ]

| 구분     | 기준시점 지수       | 거래시점 지수       | 시점 수정치                  |
|--------|---------------|---------------|-------------------------|
| 매매가격지수 | 97.0(2024.12) | 97.1(2025.02) | $97.1 / 97.0 = 1.00103$ |

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

| 조 건    | 세 부 항 목                                    |
|--------|--|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 |
|        | 교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설 등의 배치              |
|        | 차량이용의 편리성, 자연환경(조망·풍치·경관 등)                |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 건물의 구조 및 마감상태                   |
|        | 단지내 총 세대수 및 최고층수                           |
|        | 단지내 면적구성(대형·중형·소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)      |
|        | 경과연수에 따른 노후도                               |
| 호별요인   | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)             |
|        | 전유부분의 면적 및 대지권의 크기                         |
|        | 내부 평면방식(베이)                                |
|        | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음                         |
| 기타요인   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인                          |

| 기호 | 비교<br>거래사례 | 조 건        | 격차율          | 결 정 의 견                                |
|----|------------|------------|--------------|--|
| 가  | A          | 단지<br>외부요인 | 0.96         | 본건이 사례 대비 차량이용의 편의성 등 단지외부요인에서 다소 열세함. |
|    |            | 단지<br>내부요인 | 1.00         | 단지내부요인은 대체로 대등함.                       |
|    |            | 호별요인       | 1.00         | 호별요인은 대체로 대등함.                         |
|    |            | 기타요인       | 1.00         | 기타요인은 없음.                              |
|    |            | 누 계        | <b>0.960</b> |  |

## 6. 비준가액

| 기호  | 거래사례(원)<br>(단가:원/㎡)         | 사정<br>보정 | 시점수정    | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(대상면적/<br>사례면적) | 산출가액<br>(원) | 비준가액(원)            |
|-----|-----------------------------|----------|---------|--------------|-------------------------|-------------|--------------------|
| 가   | 370,000,000<br>(12,490,000) | 1.000    | 1.00103 | 0.960        | 25.06 / 29.62           | 300,826,480 | 301,000,000        |
| 합 계 |                             |          | -       | -            | -                       | -           | <b>301,000,000</b> |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가사례 (담보, 경매 등)

| 사례 | 소재지            | 건물명  | 층/호   | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 평가목적 | 감정평가액(원)<br>(단가:원/㎡)        | 기준시점       |
|----|----------------|------|-------|---------|--------|------|-----------------------------|------------|
|    |                |      |       |         |        |      |                             | 사용승인일      |
| C  | 등촌동<br>365-207 | 선별리  | 3/30* | 26.59   | 17.40  | 경매   | 336,000,000<br>(12,640,000) | 2024.11.15 |
|    |                |      |       |         |        |      |                             | 2021.01.26 |
| D  | 등촌동<br>365-198 | 힐하우스 | 6/60* | 21.56   | 13.85  | 경매   | 233,000,000<br>(10,810,000) | 2024.10.23 |
|    |                |      |       |         |        |      |                             | 2017.11.08 |

▶ 단가 : 전유면적 기준

(2) 인근지역 가격수준

| 지리적 위치                          | 도로조건 | 이용상황  | 층수 | 가격수준(전유기준)                      | 비고 |
|---------------------------------|------|-------|----|---------------------------------|----|
| 인근                              | -    | 다세대주택 | -  | @ 10,000,000 ~ 13,000,000원/㎡ 내외 | -  |
| 인근지역과의 가격수준에 관한 의견              |      |       |    |                                 |    |
| 접근, 환경, 층 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있음. |      |       |    |                                 |    |

### 2. 감정평가액

| 기호       | 층/호     | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원)              | 단가(원/㎡)     | 비고   |
|----------|---------|---------|-----------------------|-------------|------|
| 가        | 4층 401호 | 25.06   | 301,000,000           | @12,010,000 | 비준가액 |
| 감정평가액 합계 |         |         | <b>₩301,000,000.-</b> | -           | -    |

▶ 단가 : 전유면적 기준

### 3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 평가목적 등을 감안하여 상기 금액으로 결정하였음.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지 번           | 지 목<br>및<br>용 도         | 용도지역<br>및<br>구 조                 | 면 적 (㎡)          |        | 감정평가액                 | 비 고                  |           |
|------------|---|---------------|-------------------------|----------------------------------|------------------|--------|-----------------------|----------------------|-----------|
|            |   |               |                         |                                  | 공 부              | 사 정    |                       |                      |           |
| 1          | 서울특별시<br>강서구<br>등촌동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강서구<br>공항대로58나길<br>10-20 | 365-69<br>더봄힐 | 공동주택<br>및<br>근린생활<br>시설 | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>6층 |                  |        |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 지1층              | 79.33  |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 1층               | 171.04 |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 2층               | 133.6  |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 3층               | 133.58 |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 4층               | 128.46 |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 5층               | 114.11 |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 6층               | 103.67 |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 옥탑1층<br>(연면적제외)  | 12.88  |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 2                | 동소     | 365-69                | 대                    | 제2종일반주거지역 |
| 2          | 동소  | 365-70        | 대                       | 제2종일반주거지역                        | 168              |        |                       |                      |           |
| 가          |   |               |                         | (내)<br>철근콘크리트구조                  | 25.06            | 25.06  | 301,000,000           | 비준가격<br>(공용면적<br>포함) |           |
|            |   |               |                         |                                  | 16.832           |        |                       |                      |           |
|            |   |               |                         | 1,2 소유권 대지권                      | 386x-----<br>386 | 16.83  |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 토지·건물            |        |                       |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 토 지 :            |        | 배분내역                  |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  | 건 물 :            |        | 210,700,000           |                      |           |
|            |   |               |                         |                                  |                  |        | 90,300,000            |                      |           |
| <b>합 계</b> |   |               |                         |                                  |                  |        | <b>₩301,000,000.-</b> |                      |           |
| 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 등촌동 소재 "등촌중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철9호선 "등촌역"이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상6층 건물 내 제4층 제401호로서 (사용승인일자: 2019. 6. 7.)

외벽: 석재붙임 마감, 패널 마감 등.  
창호: 샷시창 등임.

## (4) 이용상태

공동주택(다세대주택)으로 이용중임.<후첨, "내부구조도"참조>

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 및 승강기설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

2필지 일단의 부정형 토지로서, 건부지(공동주택 및 근린생활시설)로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4m의 막다른 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2: 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 기타도로시설(사도)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



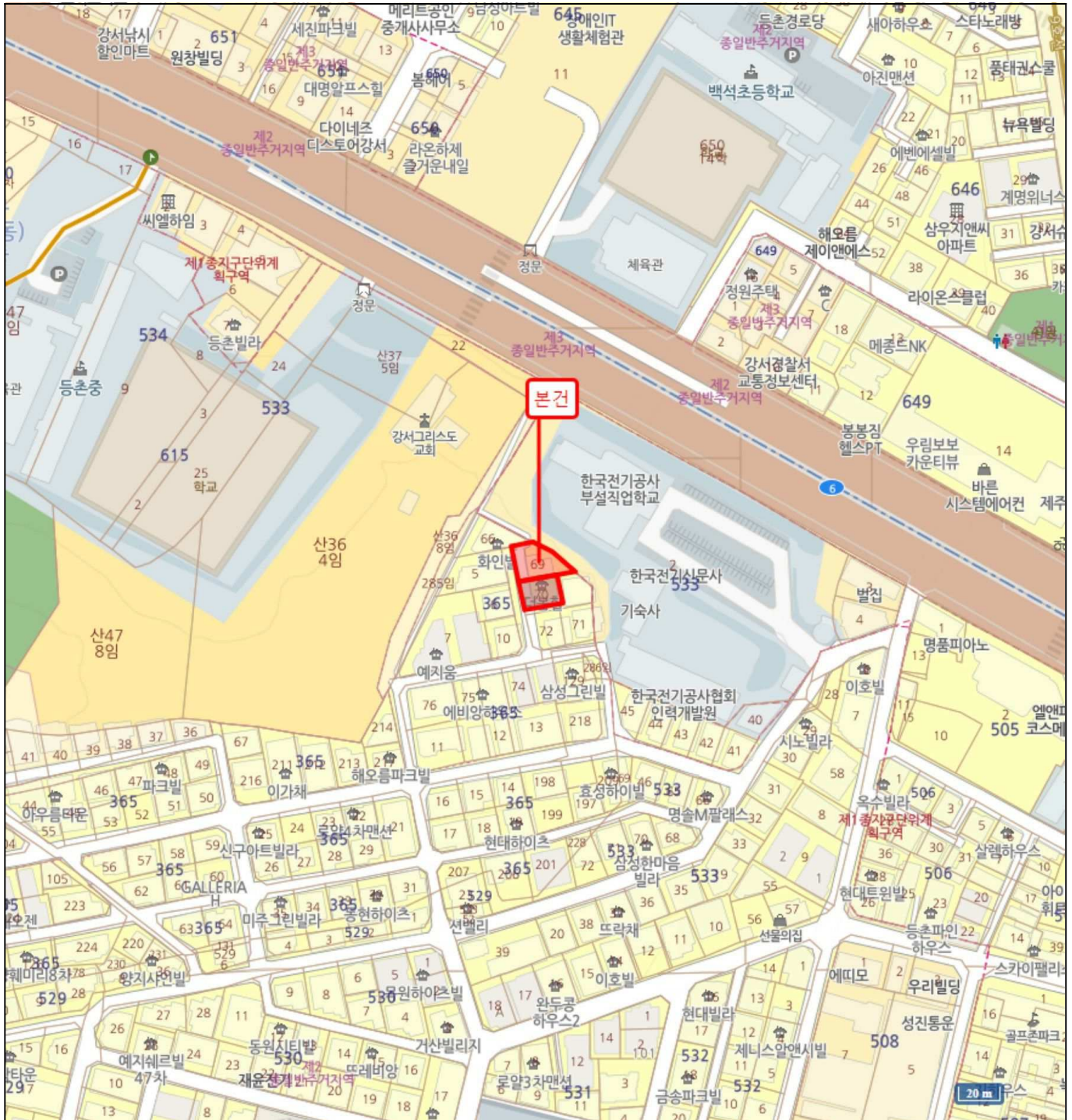
|     |   |
|-----|---|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 등촌동 365-69외 1필지 더봄힐 제4층 제401호 |
|-----|---|



# 위치도



|            |   |
|------------|---|
| <b>소재지</b> | 서울특별시 강서구 등촌동 365-69외 1필지 더봄힐 제4층 제401호 |
|------------|---|



# 내부 구조도



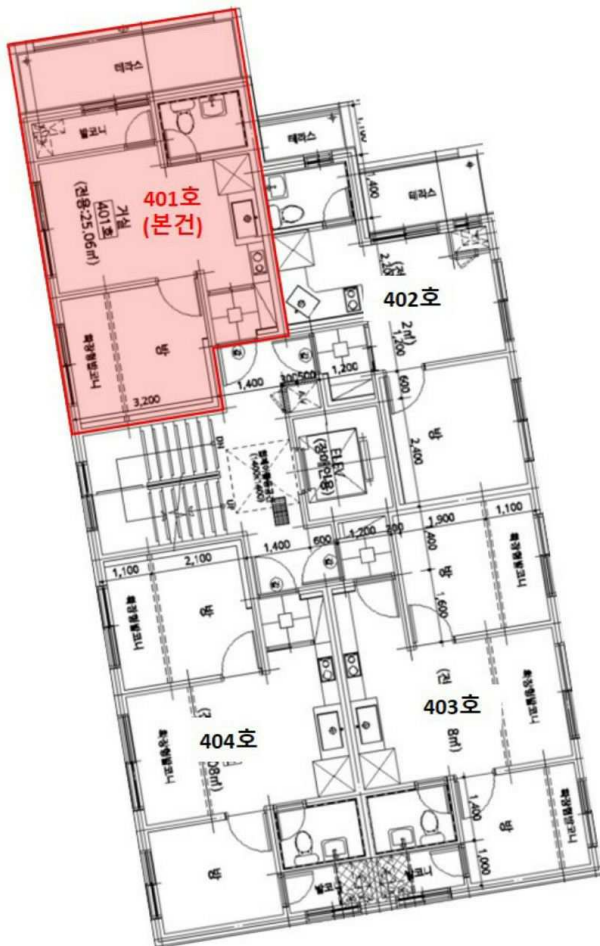
소재지

서울특별시 강서구 등촌동 365-69외 1필지 더봄힐 제4층 제401호

No Scale

호별배치도

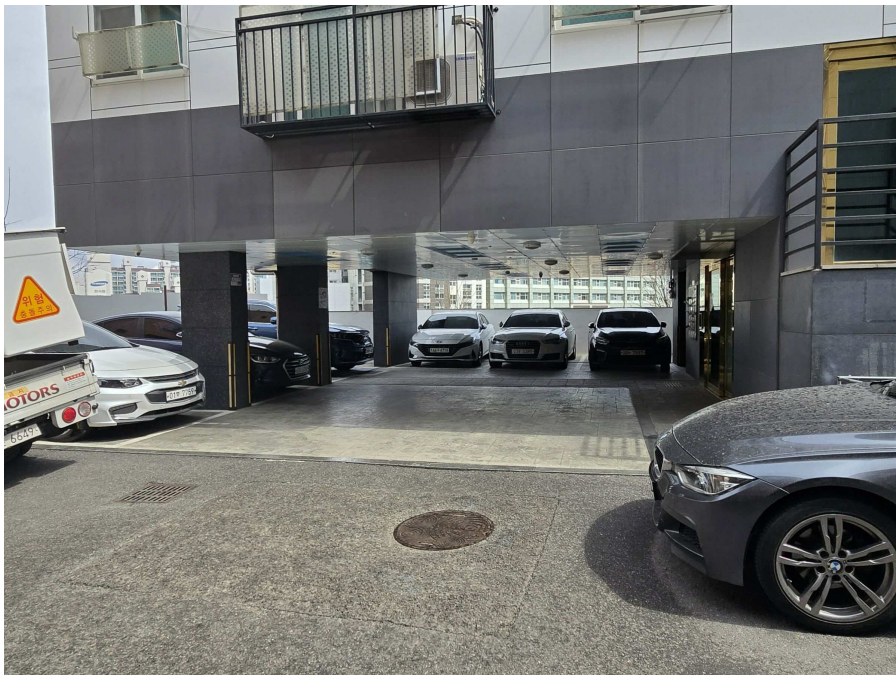
내부구조도



# 사 진 용 지



본건 건물 전경



본건 주차장

# 사 진 용 지



주위 전경1



주위 전경2

# 사 진 용 지



공동 출입문



본건 현관문