

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이현우 소유물건(2025타경9678)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: YB250423-01

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.

예빛감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 홍 균

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이현우 (2025타경9678)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.27	2025.04.25 ~ 2025.04.27	2025.04.28		
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
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	250,000,000  백
	합 계					₩250,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '위드캐슬' 제5층 제504호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 27일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 4월 25일에서 2025년 4월 27일에 실시하였습니다.

### 5. 감정평가방법

- 1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## **6. 그 밖의 사항**

- 1) 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 원 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 본건의 호별 위치와 내부이용 상태(내부구조)는 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하여 확인, 감정평가하였으니 경매 진행 시 참조 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 822-14, 822-15 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로49가길 7-1			건물명	위드캐슬	
구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			규모	지상5층	
주용도	공동주택(다세대주택)			사용승인일	2019.08.30.	
기호	동	층	호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	주공용면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
가	-	5	504	29.9	5.74	20.84

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	거래시점	이용상황
						신축년도	
#1	화곡동 822-**외	위드캐슬 제4층 제4**호	37.59	26.2	285,000,000 (@7,581,803)	2024.10.04.	다세대
						2019	
#2	화곡동 822-*외	케이씨타운 제2층 제2**호	29.9	20.87	250,000,000 (@8,361,204)	2024.02.03.	다세대
						2022	

※ 단가 : 전유면적 기준

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국부동산원))

### (2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 지리적, 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 최근 거래된 [사례 #1] 를 비교사례로 선정하였습니다.

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

## 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 '서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정 하였습니다.

구분	매매가격지수	비고
거래시점(2024.10.04.)	96.9	2024년 09월 지수를 적용함
기준시점(2025.04.27.)	97.1	2025년 03월 지수를 적용함
시점수정치 산출	1.00206	97.1 / 96.9 ≈ 1.00206

※ 2021년 6월 = 100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치 형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
외부 요인	가로조건 (가로의 폭, 구조 등의 상태 등)	1.00	1.00	상호 유사함
	접근조건 (도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등)			
	환경조건 (인근환경, 조망, 풍치, 경관 등 자연환경 등)			
	획지조건 (획지의 형상 및 지세 등)			
	행정적조건 (행정상의 규제정도 등)			
	기타조건 (장래의 동향, 혐오시설의 유무 등)			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등 (건물의 골조, 마감상태 등)	1.00	1.00	상호 유사함
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등 (주차시설, 현관시설 등)			
개별적 요인	층별 위치별 효용 차이	1.00	1.10	본건은 사례 대비 면적 등에서 우세함
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함
누 계		1.100		-

## 6. 비준가액

기호	거래가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	285,000,000	1.00	1.00103	1.100	29.9/37.59	249,622,369	250,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점	이용상황
							신축년도	
#1	화곡동 822-**-외	위드캐슬 제4층 제4**호	29.9	20.84	경매	253,000,000 (@8,461,538)	2024.12.11	다세대
							2019	
#2	화곡동 822-**-외	위드캐슬 제3층 제3**호	29.9	20.84	경매	249,000,000 (@8,327,759)	2024.12.10	다세대
							2019	

※ 단가 : 전유면적기준

#### (2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	층/규모	이용상황	가격수준 (전유면적기준)
본건 인근	본건 유사 층/규모	다세대주택	@8,000,000원/㎡ ~ @9,000,000원/㎡ 내외

#### 인근지역의 가격 수준에 관한 의견

층별·위치별 효용, 경과년수 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	단가(원/m <sup>2</sup> )	비 고
가	위드캐슬 제5층 제504호	29.9	250,000,000	@8,361,204	-
감정평가액 합계			<b>250,000,000</b>	-	-

※ 단가: 전유면적 기준

## 3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

# 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 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로49가길 7-1	822-14 822-15 위드캐슬	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층									
						1층			18.56				
						2층			162.64				
						3층			162.64				
						4층			162.64				
						5층			153.37				
						옥탑1층 (연면적제외)			18.56				
					2	동소			822-14	대	제2종일반주거지역	194.7	
					2	동소			822-15	대	제2종일반주거지역	191.1	
					가						(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	29.9	29.9
				1.2 소유권	20.84								
				----- 대지권	385.8x----- 385.8	20.84							
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 175,000,000 75,000,000					
	합 계						₩250,000,000.-						
			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 화곡동에 소재하는 '서울신정초등학교' 북동측 인근에 소재하며, 주위는 주로 다세대주택 등 공동주택과 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건물 내 제5층 제504호로서,  
(사용승인 : 2019.08.30.)

외벽 : 석재붙임 및 벽돌쌓기 마감 등  
내벽 : -  
창호 : 샷시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

통상의 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 장방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건은 북동측 및 남동측으로 노폭 약 5미터 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1, 기호2 공히

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역 경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>임

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 구분건물 감정평가요항표

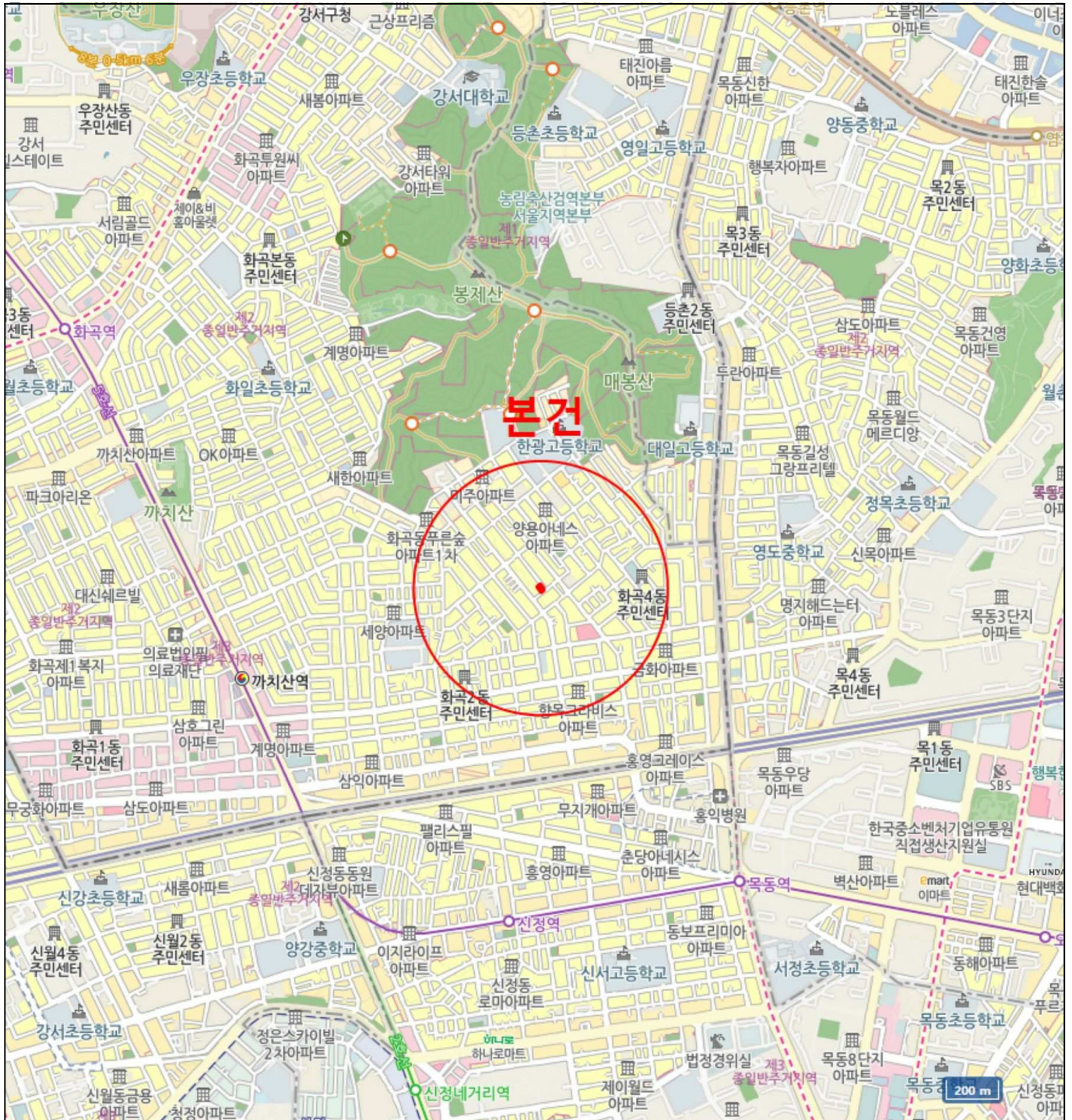
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등         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

등기사항전부증명서 상 주택임차권등기(2023.10.24.접수, 임차보증금 금240,000,000원)  
등재되어 있으나 구체적인 임대관계 미상임.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 822-14외 1필지 위드캐슬 제5층 제504호
------------	--

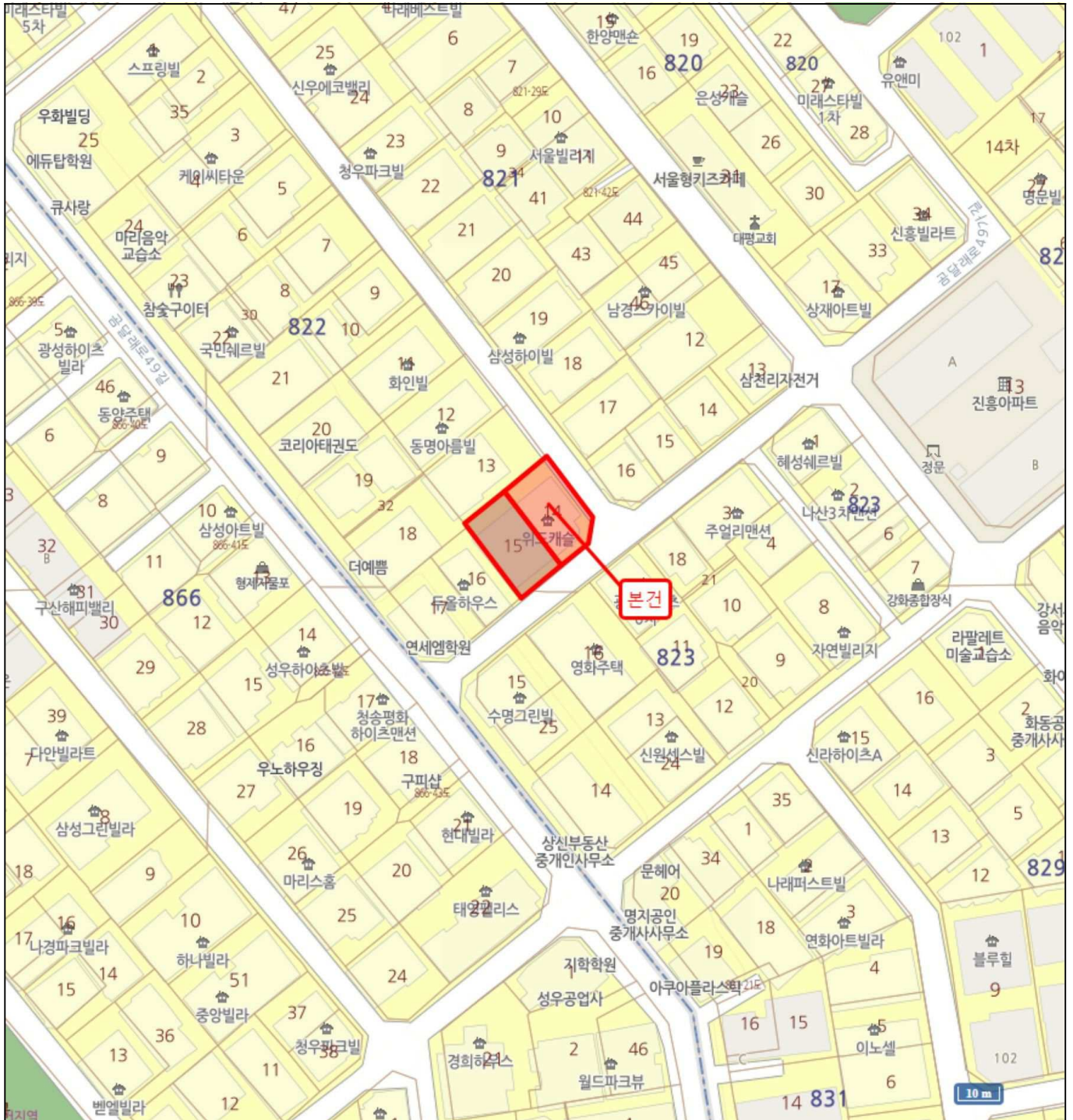


# 위치도



## 소재지

서울특별시 강서구 화곡동 822-14외 1필지 위드캐슬 제5층 제504호



# 내부구조도



## 소재지

서울특별시 강서구 화곡동 822-14외 1필지 위드캐슬 제5층 제504호

## 호별배치도 및 내부구조도

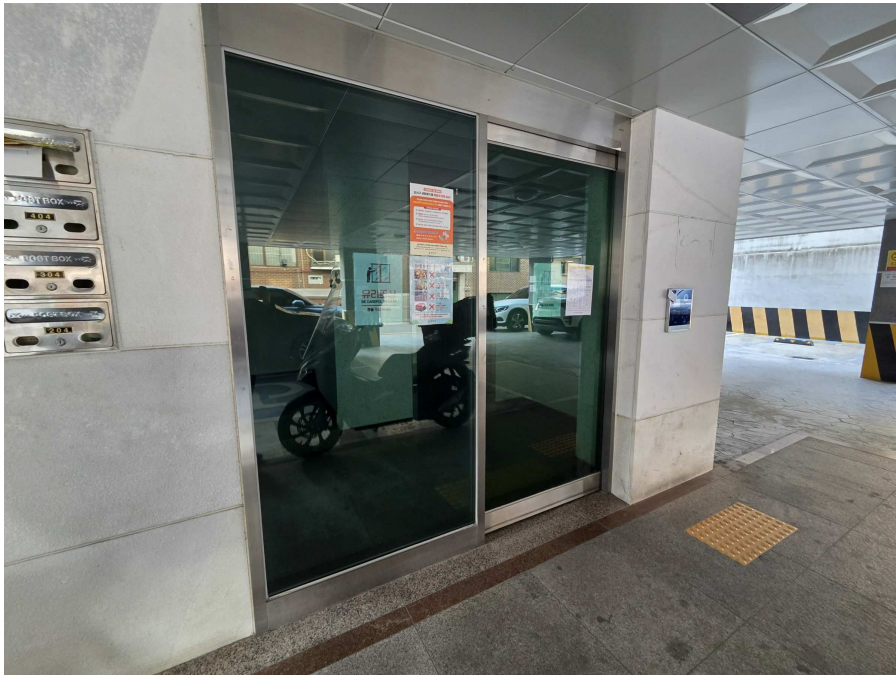


※ 본 내부구조도는 폐문부재 등의 사유로 인하여 내부관찰에 의한 것이 아니라 건축물대장 건축물현황도 및 탐문조사한 것을 기초로 작성한 것으로 실제 현황과는 차이가 있을 수 있음

# 사 진 용 지



본건 소재 건물 전경



1층 공용 출입문

# 사 진 용 지



본건 현관



5층 전경

# 사 진 용 지



승강기 설비



주위 환경