

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유선옥 소유물건(2025타경10965)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: SS250722-B006

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.

햇빛감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 호 성

감정평가액	삼익구천팔백만원정 (₩398,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경10965)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.29	2025.07.28 ~ 2025.07.29	2025.07.30		
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	구분건물	1개호	-	398,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합 계</b>				<b>₩398,000,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 “화곡 4 동주민센터” 북측 인근에 위치한 부동산(구 분건물 1 개호)에 대한 평가 건으로, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말함.

「감정평가에 관한 규칙」 제 6 조 제 1 항에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025 년 7 월 29 일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 그 기간은 2025 년 07 월 28 일 ~ 2025 년 07 월 29 일임.

## 5. 감정평가방법

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 “구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권”을 일괄하여 감정평가하였으며, 구체적으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항의 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

「감정평가에 관한 법률」 제 7 조 제 2 항에도 불구하고, 동법 제 16 조 후단의 규정에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으며, 그 구분의 합리적인 기준은 “한국부동산연구원”이 “공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(2021)”에서 제시한 「최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)」를 적용하였으니 참고바람.

## 6. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부 구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 건축물현황도, 과거 평가사례, 외부 관찰, 이웃이나 공인중개사사무소 탐문조사에 의해 확인하였기에 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있고 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 감정평가를 진행하였으니 참고바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 대상물건 개요

단위: m<sup>2</sup>

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동 504-9 외 1 필지						
도로명주소	서울특별시 강서구 등촌로 13 나길 24-6(화곡동)						
건물명	누리 S.H.T						
관련지번	504-199						
대지면적(m <sup>2</sup> )	314	연면적(m <sup>2</sup> )	671.23				
건축면적(m <sup>2</sup> )	186.24	용적면적(m <sup>2</sup> )	627.97				
건폐율(%)	59.31	용적률(%)	199.99				
주구조	철근콘크리트구조	지붕	평스라브				
호/가구/세대	0/0/13	주용도	도시형생활주택				
층수	1/6	승강기	1				
자주식주차	10	기계식주차	-				
허가일	2020-04-01		사용승인일	2021-02-10			
기호	동	층	호	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	면적합계(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )
1	1	2	201	46.6	12.3	58.9	27.56

주 1: 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계를 의미함.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

단위: 원/m<sup>2</sup>

사례	소재지	건물명	층 호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	거래금액(원) 거래단가	거래시점 사용승인일
1	화곡동 504-○○	엠제이 504	3 301	37.98	30.1624	346,000,000 (@9,110,000)	2023.06.18 2022.06.15
2	등촌동 575-○외	트라움	3 302	51.02	30.73	419,000,000 (@8,212,000)	2024.08.16 2016.01.20

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

#### (2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <사례 #1>을 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

## 5. 시점수정

### (1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “전국주택가격 동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권의 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

2025년 03월 = 100 기준

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.6	101.1	100.6	100.2	99.7	99.4	99.3	99.3	99.4	99.4	99.4	99.3
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	100.4	-	-	-	-	-	-

출처: 한국부동산원 부동산통계

### (2) 시점수정치 산출

기준시점의 가격지수	100.4	2025년 06월 지수를 적용함
매매시점의 가격지수	99.7	2023년 05월 지수를 적용함
시점 수정치	1.00702	$100.4 / 99.7 \approx 1.00702$

거래시점과 기준시점(이하 “기준시점 등”이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021년 6월 30일 이전이면서 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

## 6. 가치형성요인 비교

### (1) 주거용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형)단지내 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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	0.98	0.95	1.00	0.931

본건은 거래사례대비 단지내부요인(경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(층별 효용, 전유면적의 크기 등) 열세함.

## 7. 비준가액

단위: 원

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출가액	비준가액
1	9,110,000	1.0000	1.00702	0.931	46.6	398,008,667	398,000,000

주: 비준가액은 유효숫자 세자리 미만 반올림 처리하였음.

### III. 참고가격 자료

#### 1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 공인중개사사무소 등 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준 및 임대료 수준은 아래와 같음.

가격(호가) 수준	800 만 ~ 900 만/㎡(전유면적)
임대료 수준	매매가 대비 전세가율은 80% ~ 90% 수준이었음.

#### 2. 인근 평가사례

단위: 원/㎡

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가	기준시점 사용승인일
화곡동 504-○외	누리에스.에이치.티 제 1 동	3 301	46.6	27.56	법원경매	417,000,000 (@8,948,000)	2025.07.14 2021.02.10
화곡동 504-○외	누리에스.에이치.티 제 1 동	2 203	51.39	30.39	법원경매	438,000,000 (@8,523,000)	2025.06.12 2021.02.10

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB)

#### 3. 최근 1 년 낙찰가율 통계

단위: %, 건

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	다세대	79.20%	79.49%	2,272	77.59%	77.39%	499	76.63%	76.56%	442
6 개월 평균	다세대	80.13%	80.27%	1,044	78.70%	78.41%	203	77.55%	77.40%	179

출처: 부동산태인 경매낙찰통계, 다세대

## IV. 감정평가액 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 다른 평가방식에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

단위: 원

기호	동/층/호	감정평가액	비고
1	1 동 2 층 201 호	398,000,000	@8,541,000 원/m <sup>2</sup>

# 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 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13나길 24-6	504-9 504-199 누리에스 .에이치 .티 제1동	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층				
				지1층	43.26			
				1층	12.32			
				2층 ~ 3층 각	145.5			
				4층	127.02			
				5층	99.05			
				6층	98.58			
				옥탑1층	14.48			
(1)	"	504-9	대	제2종일반주거지역	155			
(2)	"	504-199	대	제2종일반주거지역	159			
1				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	46.6	46.6	398,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)
				소유권	27.56			
				(1), (2)x----- 대지권	(1), (2)x----- 314	27.56		
					토지 · 건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		278,600,000	
							119,400,000	
<b>합 계</b>							<b>₩398,000,000.-</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 화곡동에 소재하는 "화곡4동주민센터" 북측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택, 아파트, 임야, 교육시설 및 근린생활시설 등이 소재하는 주택지대로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건 내 제2층 제201호로서,  
(사용승인일: 2021-02-10)

외 벽 : 석재붙임 마감 등,  
내 벽 : -,  
창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용중임.  
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등이 설치되어 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

2필지 일단의 사다리형 완경사지로서, 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 약 6m 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역 경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>

### (9) 공부와의 차이

- 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

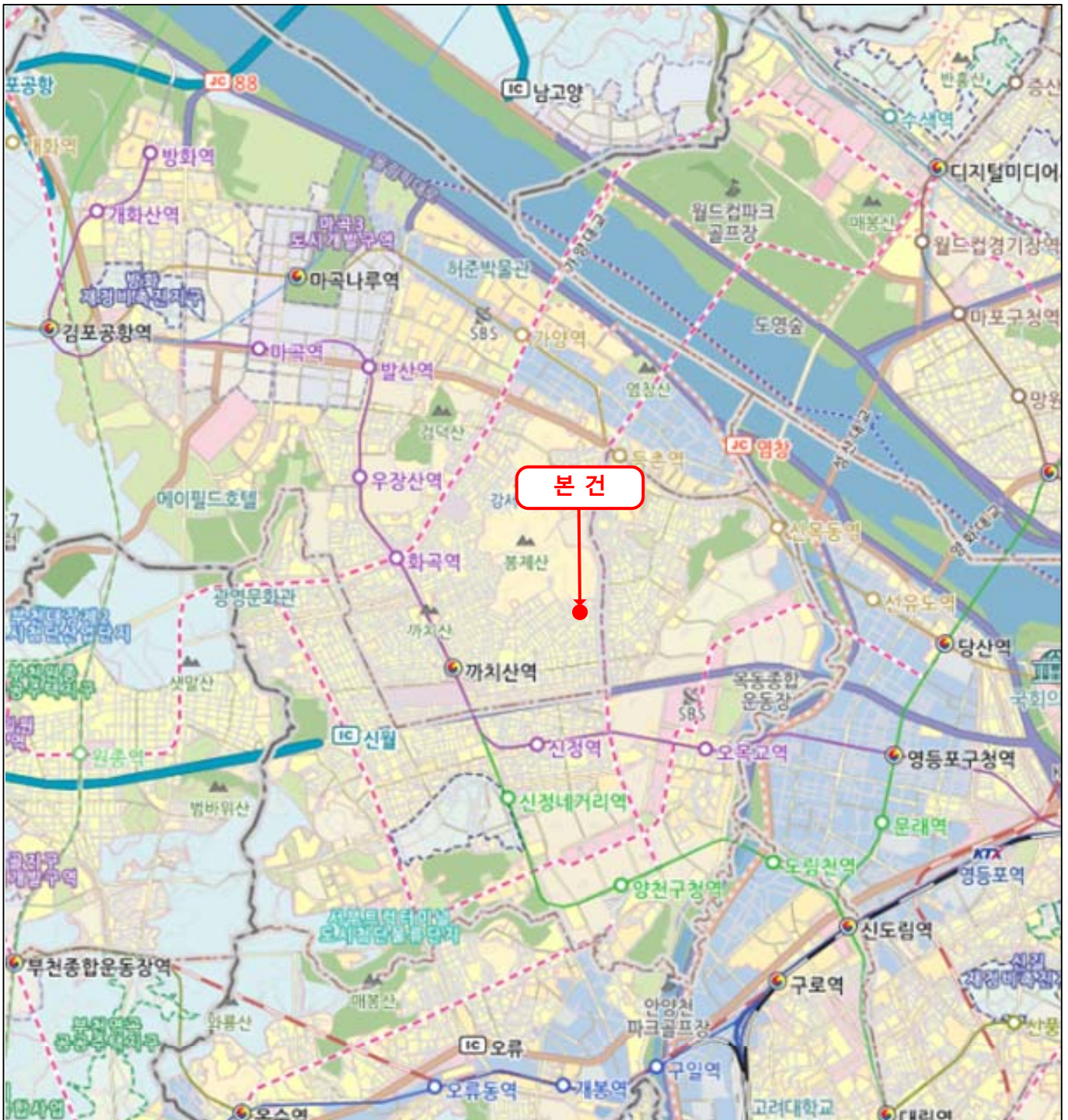
- 아래와 같이 임차권 설정되어 있으니 참고 바람.

임차보증금 : 금388,000,000원  
 임대차계약일자 : 2021년4월25일  
 임차권자 : 박대영

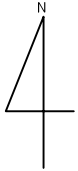
# 광역 위치도

4

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제201호



# 상세위치도



소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제201호

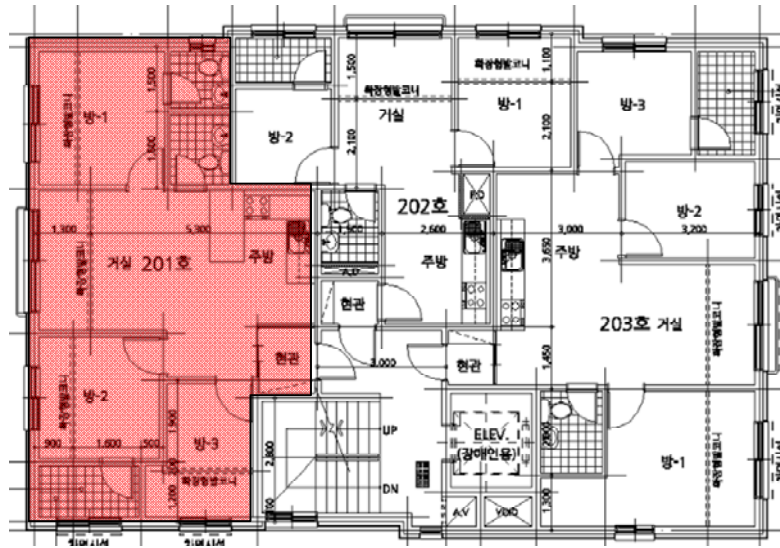


# 내부 구조도

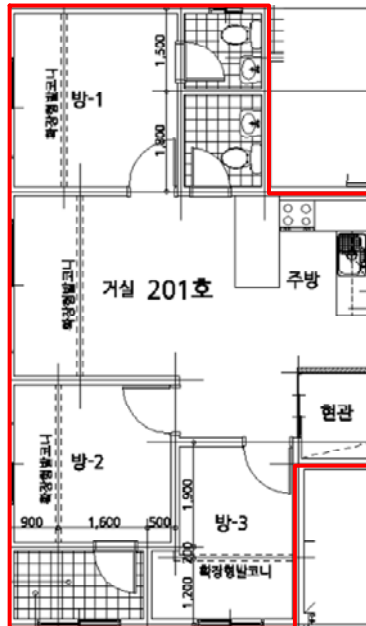


소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 504-9외 누리에스.에이치.티 제1동 제2층 제201호

층별현황도  
(2층)



내부구조도  
(201호)



# 사 진 용 지



본동 전경



주위 전경

# 사 진 용 지



본동 출입구

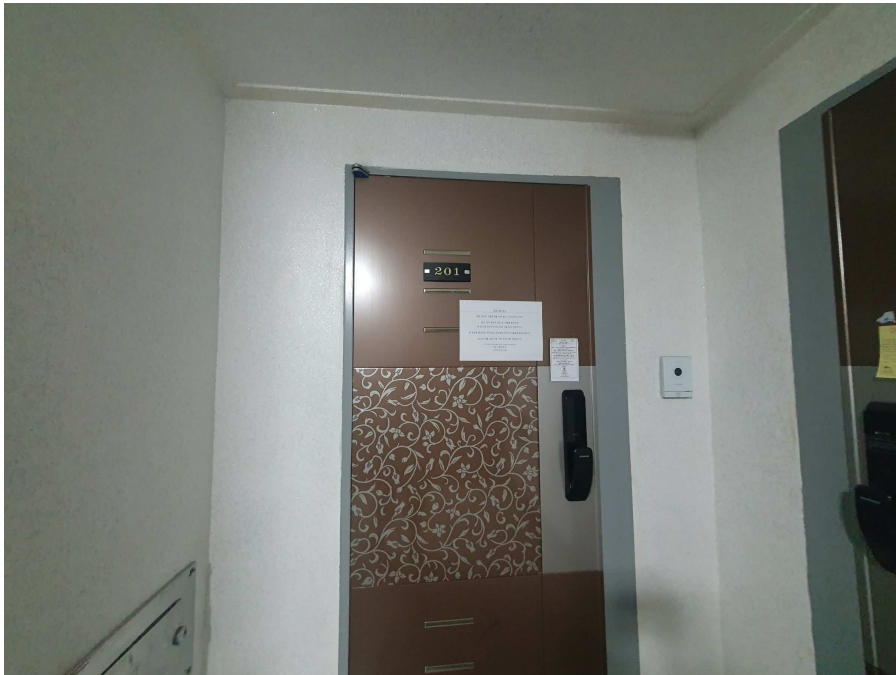


주차장 출입구 전경

# 사 진 용 지



본건 앞 복도 전경



본건 호수 출입문