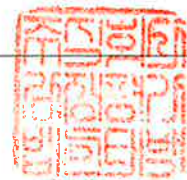


# 감정평가서

건명	문지우 소유물건(2025타경11328)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희
감정서번호	1-250806-202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 태백



우)06596 서울특별시 서초구 법원로4길 31, 3층(서초동, 태백빌딩)

TEL. 02-6401-7923 FAX. 02-6442-7923

# (부동산)감정평가표



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

감정평가사  
곽창근

(주)감정평가법인 태백 대표이사 정명현



감정평가액	삼억칠백만원정(₩307,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	문지우 (2025타경11328)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.08	2025.08.08	2025.08.11	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	307,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩307,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사  					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 「서울남부지방법원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 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 가액을 말함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

## 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

## 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

## 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

## 라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

## 4. 기준시점 등

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 08일로 함.

### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 08월 08일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 대상물건의 확정

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 848-20 (서울특별시 강서구 곰달래로 216-1)					
건물명 및 층·호수	와이앤비 제5층 제502호					
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	층수(지하/지상)	
	대	2종일주	264.8	528.94	-/6	
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모
	철근콘크리트구조		공동주택		2021.04.21	동수    세대/호 1        16/2
일련번호	층/호수	면적(m <sup>2</sup> )			소유권 대지권 (m <sup>2</sup> )	용도
		전유	공용	합계		
가)	5/502	27.68	5.91	33.59	16.67	다세대주택
합 계		27.68	5.91	33.59	16.67	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 사항

### 가. 물적 동일성 등 종합 의견

<b>물적 동일성</b>	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
---------------	---------------------------

### 나. 기타 참고사항

- 대상물건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인의 부재로 건축물현황도 및 외부관측, 탐문조사, 본건 평가사례 등을 통해 내부구조 조사하였으며, 귀 법원의 제시목록에 의거하여 표준적인 상태를 기준으로 평가하였는바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.
- 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.
- 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 기타 관련 공부서류 등에 의거 작성하였음.
- 대상물건 감정평가시 인용한 평가사례 및 거래사례 등은 개인정보보호 관계로 일부 \*\*으로 표기하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	화곡동 84*~**	**/**	25.57	다세대 주택	경매	2025.03.21	300,000,000
						2021.04.21	(약 11,700,000)
②	화곡동 84*~**	**/**	27.68	다세대 주택	경매	2025.04.14	318,000,000
						2021.04.21	(약 11,500,000)
③	화곡동 84*~**	**/**	28.68	다세대 주택	경매	2025.03.05	314,000,000
						2021.04.21	(약 10,900,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 8**~**	**/**	28.54	다세대 주택	2023.10.12	305,000,000	등기사항 전부 증명서
					2022.04.21	(약 10,700,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
다세대주택	전유면적당: 11,500,000원/㎡ 내외 수준	-

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 부동산태인)

##### ■ 서울 강서구 화곡동

지역통계		서울			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	연립	84.69%	83.48%	120	91.28%	89.28%	6	88.64%	87.75%	4
	다세대	79.23%	79.54%	2,240	77.79%	77.60%	484	76.84%	76.73%	427
6개월 평균	연립	85.20%	82.55%	59	92.01%	90.62%	5	90.06%	89.48%	3
	다세대	80.48%	80.55%	1,043	80.24%	79.80%	200	79.32%	78.97%	172

### 4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	화곡동 8**-**	**/**	28.54	다세대 주택	2023.10.12	305,000,000	등기사항 전부 증명서
					2022.04.21	(약 10,700,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(다세대주택)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '서울 강남 서남권 매매가격지수 (연립·다세대)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

#### 1) 시점수정치 산출 (2023.10.12~2025.08.08)

$$\frac{2025\text{년 } 6\text{월}}{2023\text{년 } 9\text{월}} = \frac{100.4}{99.4} = 1.01006$$

※ 기준시점 : 2025.08.08, 2025년 7월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 6월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2023.10.12, 2023년 9월 지수를 적용 함.

#### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.01006).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

#### ■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.03	대상물건이 차량이용의 편리성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
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	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.030	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	10,700,000	1.000	1.01006	1.030	11,131,871	11,100,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	5/502	27.68	16.67	11,100,000	307,248,000	307,000,000
합 계		27.68	16.67	-	-	307,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	307,000,000원
----------	--------------

#### 2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

끝.

## (구분건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 216-1	848-20 와이앤비	공동주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층			307,000,000	공용면적 포함
				1층	44.15			
				1층(연면적제외)	11.51			
				2층	97.07			
				3층	96.93			
				4층	96.93			
				5층	96.93			
				6층	96.93			
				옥탑1층 (연면적제외)	18.9			
					264.8			
	동 소	848-20	대	제2종일반주거지역  (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	27.68	27.68	307,000,000	공용면적 포함
				16.67				
			1 소유권대지권	-----	16.67			
				264.8				
	<b>합 계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩307,000,000</b>	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 214,900,000 92,100,000	

# 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

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초교' 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서, 제반여건은 보통임.

## (2) 교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 건물 내 제5층 제502호로서,  
 - 외벽 : 치장석재붙임 마감 등  
 - 내벽 : 벽지도배, 타일붙임 마감 등  
 - 창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수 설비, 난방설비, 승강기설비, 소화설비 등이 되어 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

인접지 대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주상용의 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 15M, 서측으로 노폭 약 4m의 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없 음.

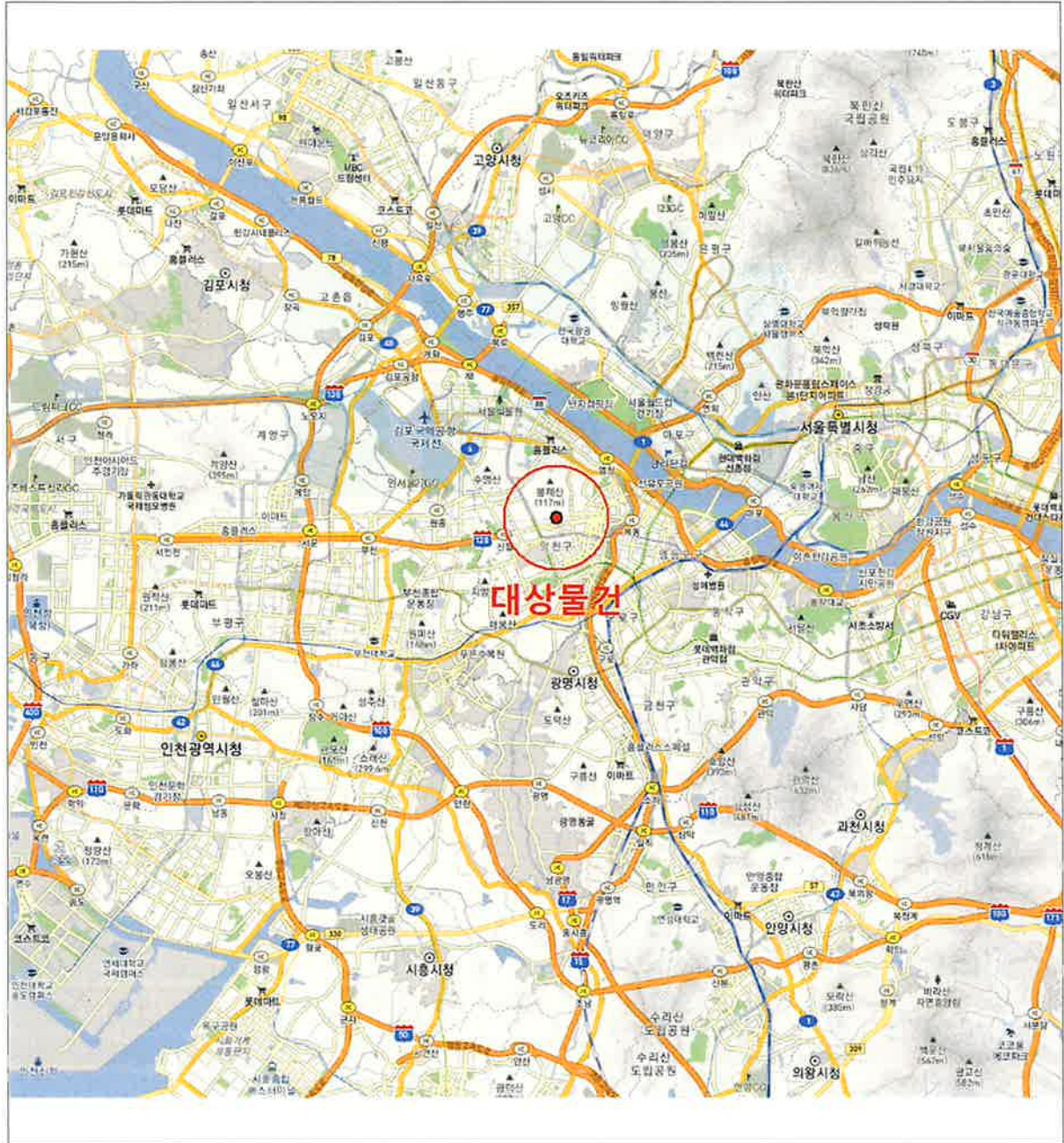
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도

소재지

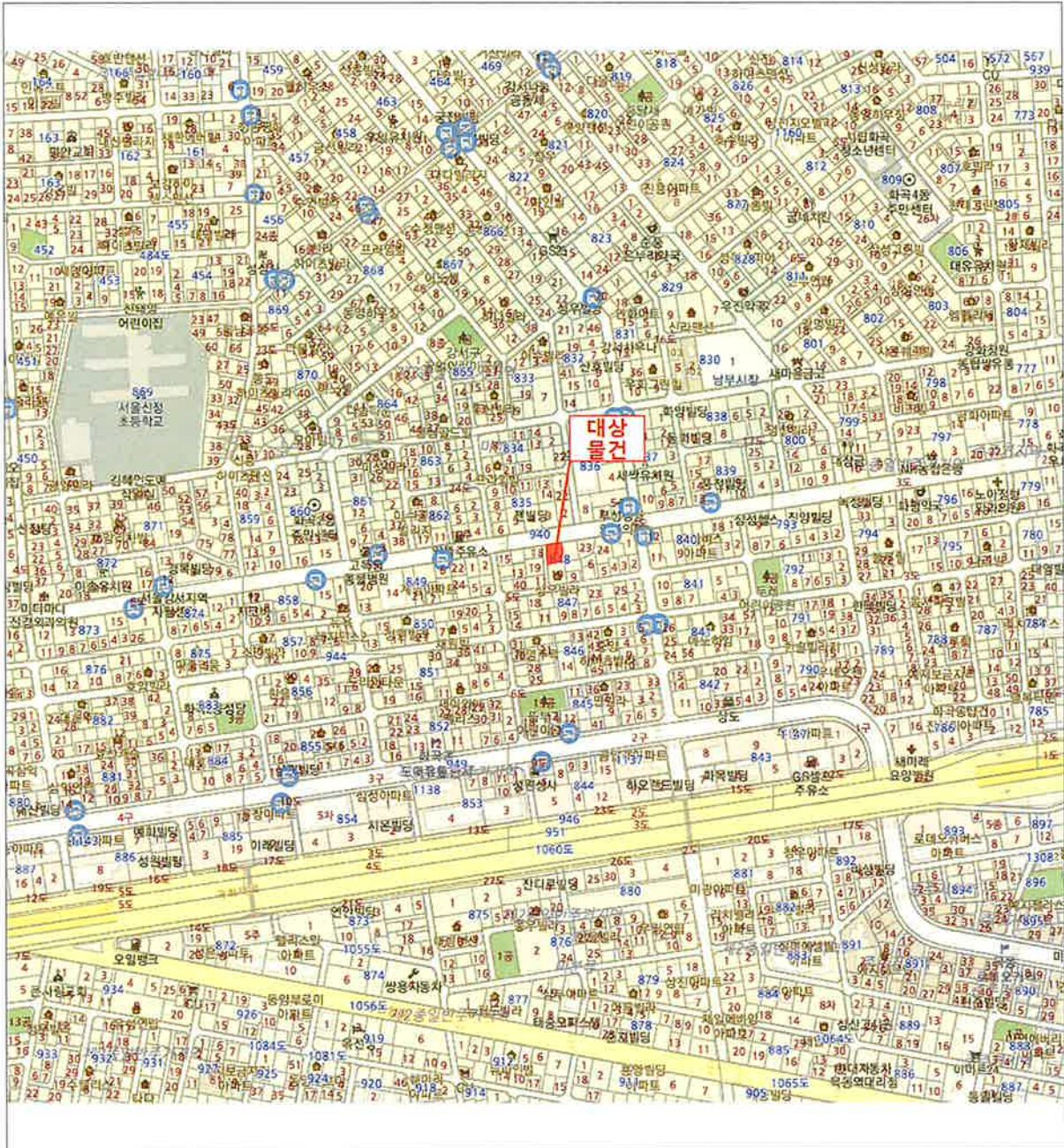
서울특별시 강서구 화곡동 일대



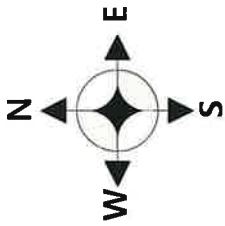
# 상 세 위 치 도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 848-20 와이앤비 제5층 제502호

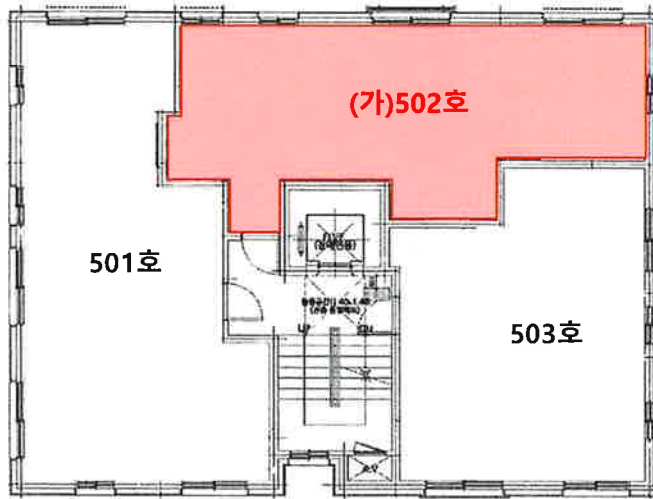


# 내부 구조도 및 임대내역

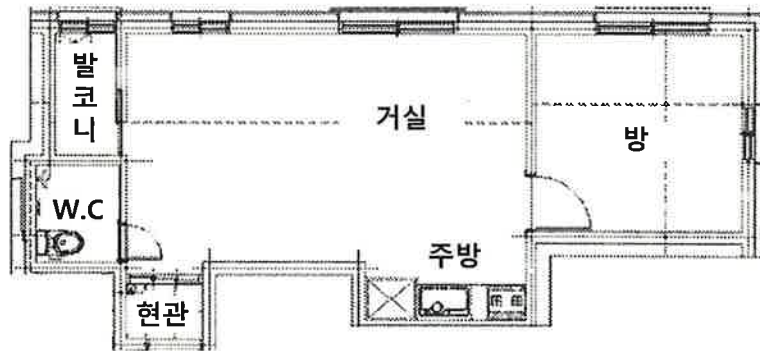


## 와이앤비 제5층 제502호

No Scale



< 호 별 배 치 도 >



< 내 부 구 조 도 >

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차보증금(원)	월임대료(원)	
(가)	임대관계 미상임.		-	

# 사 진 용 지



대상물건전경



주위전경

# 사진용지



공동현관



현관