

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜
건명	유지성 소유물건(2025타경 10893)
감정평가서번호	DA252-071501

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : 02-2105-6500 | FAX : 02-2105-6565 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최종성

최종성



(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건



감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유지성 (2025타경10893)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.22	2025.07.21 ~ 2025.07.22	2025. 07. 23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	255,000,000
	합계					₩255,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		한진우			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "신정초등학교" 북서측 인근 제2종일반주거지역 내에 위치하는 집합건물(파크자이빌 제에이동 제4층 제401호)로서, 서울남부지방법원 경매15계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시 기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.07.22.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |

3. 실지조사 실시 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.07.21.~2025.07.22.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(도시형생활주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 도시형생활주택의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물의 내부구조는 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 확인이 곤란하여 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 참고바람.

2. 본건 집합건물(도시형생활주택)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

3. 본건 집합건물(도시형생활주택)은 귀 제시목록, 집합건물 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구조, 전유면적과 현황 점유사용부분 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

4. 본건 집합건물(도시형생활주택)의 토지·건물 배분비율은 "공동주택 토지·건물배분비율표(연립/다세대주택)(출처: 한국부동산연구원 연구보고서, 2021년)"에 기초하였으며, 제반 가치형성요인 등을 종합적으로 고려하여 배분비율을 결정하였음.

[서울 서남권 배분비율(토지·건물 배분비율 = "7:3")]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

I. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-6				건물명	파크자이빌 제에이동				
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				규모	지하1층/지상6층				
용도	다세대주택 (도시형생활주택-단지형다세대)				사용승인일	2020.01.16				
설비명	위생	급배수	급탕	난방	냉방	승강기	소방	주차	방송	비고
설치유무	○	○	○	○	-	○	○	○	-	-

일련번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)
가	제4층/제401호	18.67	25.7	21.93	47.63	54.0

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(도시형생활주택)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄 감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

2. 비교 거래사례의 선정

가. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 452-10외	제이팰리스 에이동 5층/503호	29.88	297,000,000	9,940,000	2023.11.22 2020.08.14
2	화곡동 157-21	에스케이파크리움 3층/301호	18.74	199,000,000	10,620,000	2024.09.05 2020.12.31
3	화곡동 164-15	아줄포레 2층/201호	29.91	290,000,000	9,700,000	2024.08.14 2023.06.22
4	화곡동 392-17외	대성아트빌 6층/601호	28.59	265,000,000	9,270,000	2025.01.23 2019.01.19

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적 비율(%)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2023.11.22	29.88	39.31	19.81	76.0	9,940,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

4. 시점수정

가. 연립다세대 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.3.=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2023년 10월	99.4	$(100.4 - 99.4) / 99.4 \times 100$	1.006%
	2025년 06월	100.4		(1.01006)

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 서울특별시 강남지역 서남권 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 도시형생활주택으로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(연립다세대)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인 비교)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

6. 개별요인 비교(가치형성요인 비교)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조 건	항 목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 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
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련번호	비교사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1) 화곡동 452-10외 제이팰리스 에이동 5층/503호	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적 위치 (건물명)	구 분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비 고
본건 (파크자이빌 에이동)	다세대주택 (도시형생활주택)	9,200,000 ~ 10,200,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	화곡동 452-6	파크자이빌 제비동 3층/302호	29.20	법원 경매	285,000,000	9,760,000	2025.07.17 2020.01.16
2	화곡동 452-6	파크자이빌 제에이동 3층/302호	23.73	법원 경매	237,000,000	9,990,000	2025.02.21 2020.01.16
3	화곡동 452-6	파크자이빌 제에이동 4층/403호	25.68	법원 경매	254,000,000	9,890,000	2025.01.20 2020.01.16
4	화곡동 452-6	파크자이빌 제에이동 2층/201호	25.7	법원 경매	254,000,000	9,880,000	2024.12.24 2020.01.16

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구 분	소재지	기간	낙찰가율(%)	낙찰건수	비고
다세대(생활주택)	서울 강서구	최근 1년	77.25	455	총 1,322건 중
다세대			76.26	651	총 2,334건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

8. 전유면적당 단가의 결정

일련번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)9,940,000	1.00	1.01006	1.00	0.990	9,940,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 감정평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	제4층/제401호	25.7	9,940,000	255,000,000

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 곰달래로33길 69	452-6 파크 자이빌 제에이동	다세대주택 (도시형 생활주택- 단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층					
					지1층	158.74			
					1층	20.47			
					2층 ~ 5층	105.27			
					6층	107.58			
					옥탑1층	16.38			
가	서울특별시 강서구 화곡동	452-6	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호 1 소유권 /대지권	447.1	25.7	25.7	255,000,000	비준가액
					18.67 /447.1	18.67	토지·건물 토 지 : 178,500,000 건 물 : 76,500,000		
합 계							₩255,000,000.-		
			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 화곡동 소재 "신정초등학교"에서 북서측으로 직선거리 약 100m, 지하철 2호선, 5호선의 환승역인 "까치산역"에서 남동측으로 직선거리 약 500m 지점에 위치하며, 본건 주위는 다세대주택, 다가구주택, 공원, 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지하철 2호선, 5호선의 환승역 "까치산역"으로부터 약 500m 거리이고, 대중교통 수단을 이용할 수 있는 간선도로("곰달래로31길")까지 약 50m 거리임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상6층 중 제4층 제401호로서,
 (사용승인일 : 2020.01.16.)
 외벽 : 석재 붙임 등 마감
 창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 도시형생활주택-단지형다세대(방2, 거실, 주방, 욕실겸화장실, 현관, 발코니 등)임.

※ 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외관 및 탐문조사 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 참여시 참고하시기 바람.

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) | |

(5) 설비내역

위생설비(급배수, 급탕 등), 난방설비(개별난방, 도시가스보일러), 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대의 세로장방형의 토지로서 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측 및 남측으로 노폭 약 4m 내외의 아스팔트 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

※ 서울남부지방법원의 임차권등기명령(2024카임387)에 의거 주택임차권이 설정됨.

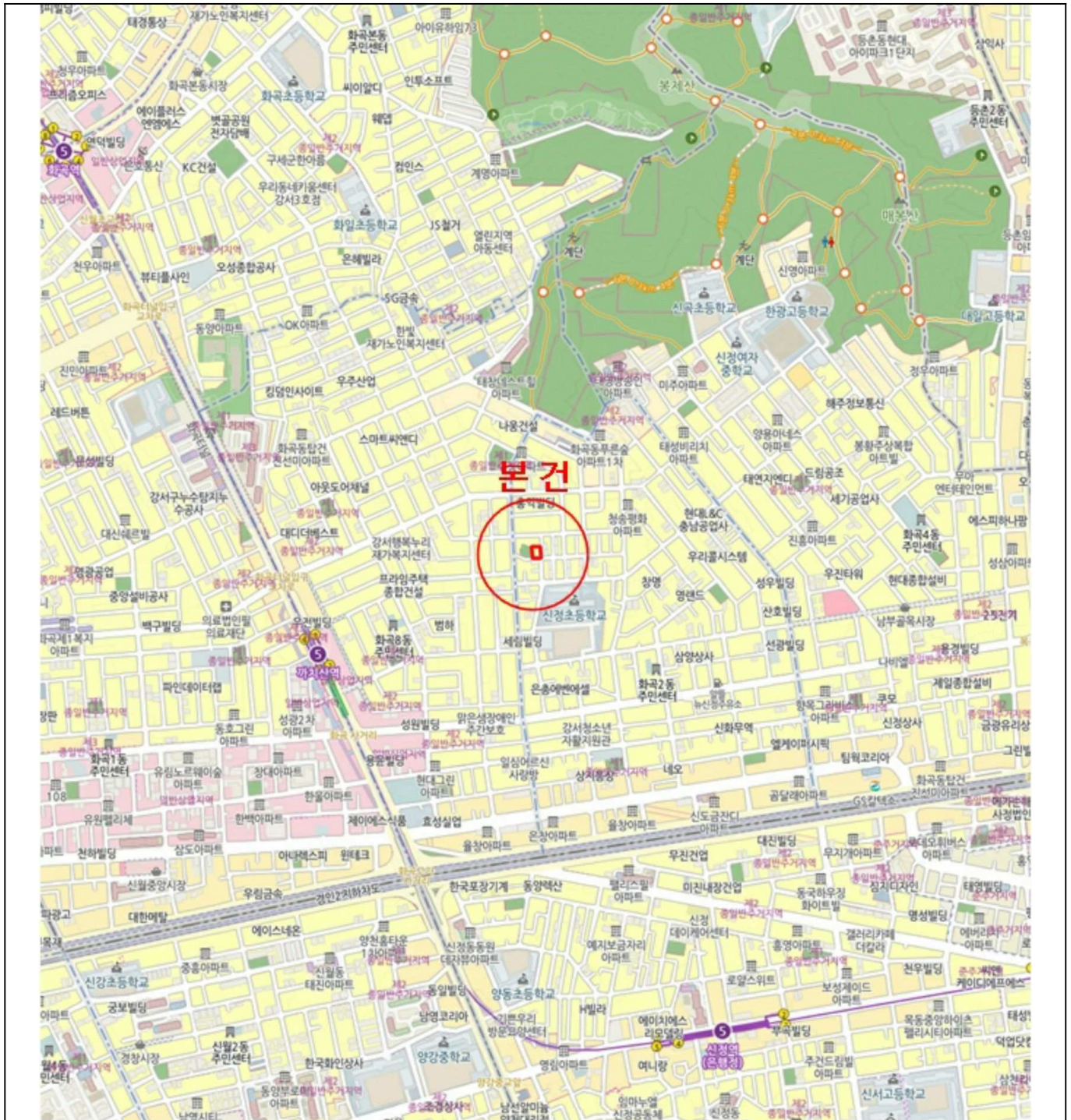
(임차보증금: 247,000,000원)

<등기사항전부증명서상 을구 기재내용 참조>

2) 기타사항 : 해당사항 없음.

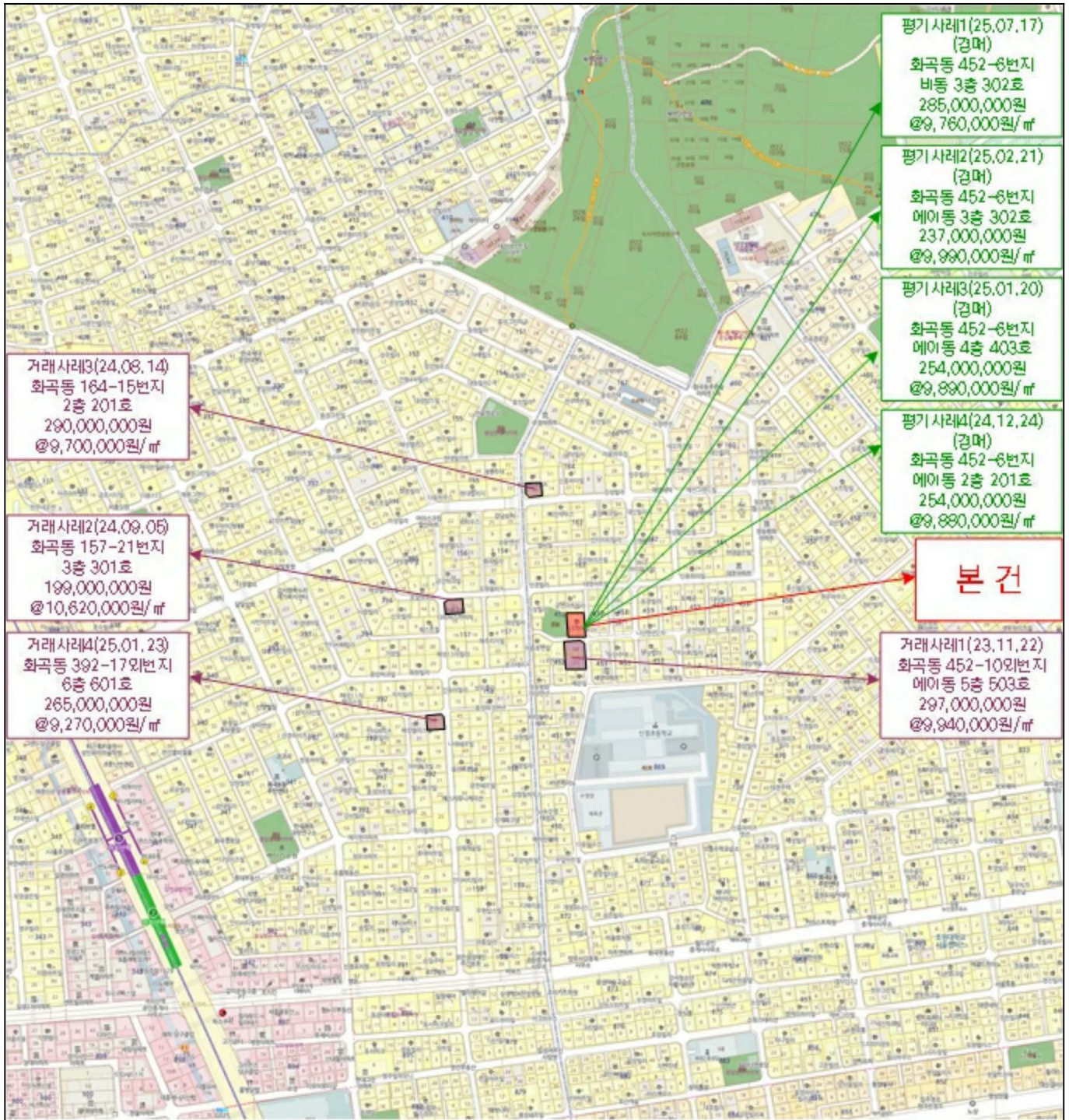
광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-6 파크자이빌 제에이동 제4층 제401호
-----	--



위 치 도

소 재 지 서울특별시 강서구 화곡동 452-6 파크자이빌 제에이동 제4층 제401호



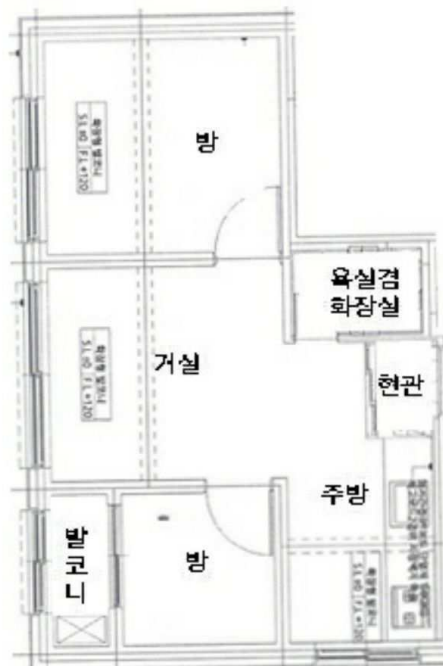
내 부 구조 도

소 재 지 서울특별시 강서구 화곡동 452-6 파크자이빌 제에이동 제4층 제401호



NO SCALE

파크자이빌 제에이동 제4층 제401호





()



()

