

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호
건명	김재식 소유물건(2025타경8845)
감정서번호	2503-2-0613

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

프라임감정평가법인(주)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매14계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재식 (2025타경8845)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.11	2025.03.11	2025.03.14		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	180,000,000
	합계					₩180,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 조윤열					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 위치도 및 사진

본건이 속한 건물 전경	위치도
	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 본건 건물의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 410-41						
건물명	르네빌						
규모	건물층수	지상5층					
	연면적(m <sup>2</sup> )	399.82					
구조	철근콘크리트구조						
주용도	도시형생활주택(단지형다세대)						
토지이용계획	제2종일반주거지역 등						
사용승인일자	2021.08.12						
부대설비 등	위생설비	급·배수 설비	승강기	난방설비	화재탐지 설비	소화설비	주차장
	○	○	○	○	-	-	○

[자료 : 집합건축물대장 등]

### 3. 대상물건 개요

구분		용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	공용면적 (m <sup>2</sup> )	계약면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )
기호	층/호					
가	2/201	다세대주택	20.24	10.35	30.59	16.19322

[자료: 집합건축물대장 등]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 감정평가 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화일초등학교" 남측 인근에 위치하는 "르네빌" 제2층 제 201호(집합건물)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

#### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 11일 임.

#### 3. 기준가치 및 감정평가조건

##### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

##### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 03월 11일임.

### 5. 기타

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- 본건에 대한 내부확인은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 불가하여, 외부관찰 및 집합건축물대장상 건축물현황도 등에 의거 도시하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 감정평가액 산출근거

#### 1. 감정평가방법의 적용

##### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물로 등기되어 있는 바, 집합건물의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

#### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### (1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근사례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄감정평가, 구분감정평가, 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 산출과정

#### 가. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

##### (1) 비교사례의 선정

##### (가) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보센터]

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래시점	
					사례가격(원) 사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	화곡동 1**-**외	2/2**	공동주택(도시형생활 주택단지형다세대)	27.98	255,000,000	2024.02.25
					9,113,653	2022.10.20
#2	화곡동 1**-**	2/2**	다세대주택	29.91	290,000,000	2024.08.14
					9,695,754	2023.06.22
#3	화곡동 3**-**외	4/4**	도시형생활주택 단지형다세대	23.97	213,000,000	2024.03.12
					8,886,108	2017.08.09

##### (나) 인근 감정평가사례

기호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	사례가액 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	화곡동 4**-**	2/2**	28.42	256,000,000	9,007,741	2025.03.07	경매
2	화곡동 4**-**	3/3**	28.62	255,000,000	8,909,853	2025.03.02	경매
3	화곡동 4**-**	1/1**	28.7	256,000,000	8,919,861	2024.07.18	경매

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (다) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

구분	종 별	서울특별시 강서구		비고 (낙찰 건수)	화곡동		비고 (낙찰 건수)
		낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)		낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	
1년간 평 균	집합건물/ 다세대	79.65	79.77	(1142)	79.13	79.25	(960)
6개월 평 균	집합건물/ 다세대	80.34	80.36	(520)	79.86	79.91	(439)

[자료: 인포케어(www.infocare.co.kr)]

### (라) 공동주택가격 열람

공시기준	단지명	동명	호명	전용면적(m <sup>2</sup> )	공동주택가격(원)
2025.1.1	르네빌	-	201	20.24	158,000,000

[자료: "한국부동산원 부동산 공시가격 알리미" 참조]

### (마) 비교사례의 선정 및 그 이유

적정한 실거래가 사례("적정한 실거래가"란 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래 가격 중에서 감정평가법인등이 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단하는 거래가격)로서, 본건과 비교적 인근에 위치하고 있으며 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호#1을 비교사례로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

### (3) 시점수정

#### (가) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권의 연립주택 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2025년 02월 이후는 미고시 되어 2025년 01월 매매가격지수를 기준으로 추정하여 산정함.

#### (나) 연립주택 매매가격지수

'24.01	'24.02	'24.03	'24.04	'24.05	'24.06	'24.07	'24.08	'24.09	'24.10	'24.11
<b>96.4</b>	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	<b>97.0</b>
'24.12	'25.01	'25.02	'25.03	'25.04	'25.05	'25.06	'25.07	'25.08	'25.09	'25.10
97.0	<b>97.0</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 시점수정치의 산정

2024.01 (거래시점 지수)	2025.01 (기준시점 지수)	시점수정치	산출내역
96.4	97.0	1.00622 (0.622%)	97.0 / 96.4 ≒ 1.00622

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인의 결정

요인구분	세부항목	요인비교치	의견
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 거래사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
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	본건은 거래사례와 단지 내부요인 대체로 대등함.
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	본건은 거래사례와 호별 요인 대체로 대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
가치형성요인		0.970	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (5) 대상부동산의 시산가액산정

#### (가) 대상부동산의 적용단가 산정

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성요인	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	9,113,653	1.00	1.00622	0.970	8,895,230	8,900,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

#### (나) 대상부동산의 시산가액 결정

기호	전유면적 (㎡)	결정전유단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)	비고
가	20.24	8,900,000	180,136,000	180,000,000	비준가액

※ 시산가액(원)은 십만원단위에서 반올림하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

#### 나. 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

#### 다. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였는 바, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	180,000,000

#### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 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  가	서울특별시 강서구 화곡동	410-41 르네빌	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소]			1층	48.31			
	서울특별시			2층	109.49			
	강서구			3층	109.49			
	초록마을로30길 20			4층	78.7			
			5층	53.83				
	동 소	410-41	대		212			
				(내) 철근콘크리트구조				
			다세대주택	제2층 제201호	20.24	20.24	180,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1 소유권	16.19322			
			----- 대지권	----- 212	16.19322			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 126,000,000 54,000,000	
	합 계						₩180,000,000.-	
			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 '화일초등학교' 남측 인근에 위치하며, 인근에 단독주택, 다세대주택, 다가구주택 등이 소재하는 바, 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량출입 가능하고 대중교통편은 인근에 버스정류장이 소재하는 바, 대중교통수단 이용은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건으로서,  
외벽: 치장벽돌붙임 등 마감.  
내벽: 벽지도배 및 타일붙임 등 마감.  
창호: 샷시창호 등 마감.

## (4) 이용상태

본건은 르네빌 제2층 제201호로서, 다세대주택으로 이용중임.  
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급·배수설비, 난방설비, 승강기설비 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

본건은 인근 대비 남동하향 완경지에 위치하는 세장형 토지로서, 다세대 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접하고 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임  
기타: -.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 410-41 르네빌 제2층 제201호
------------	------------------------------------

2503-2-0613

## 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 410-41
------------	----------------------



프라이م감정평가법인(주)

# 위 치 도



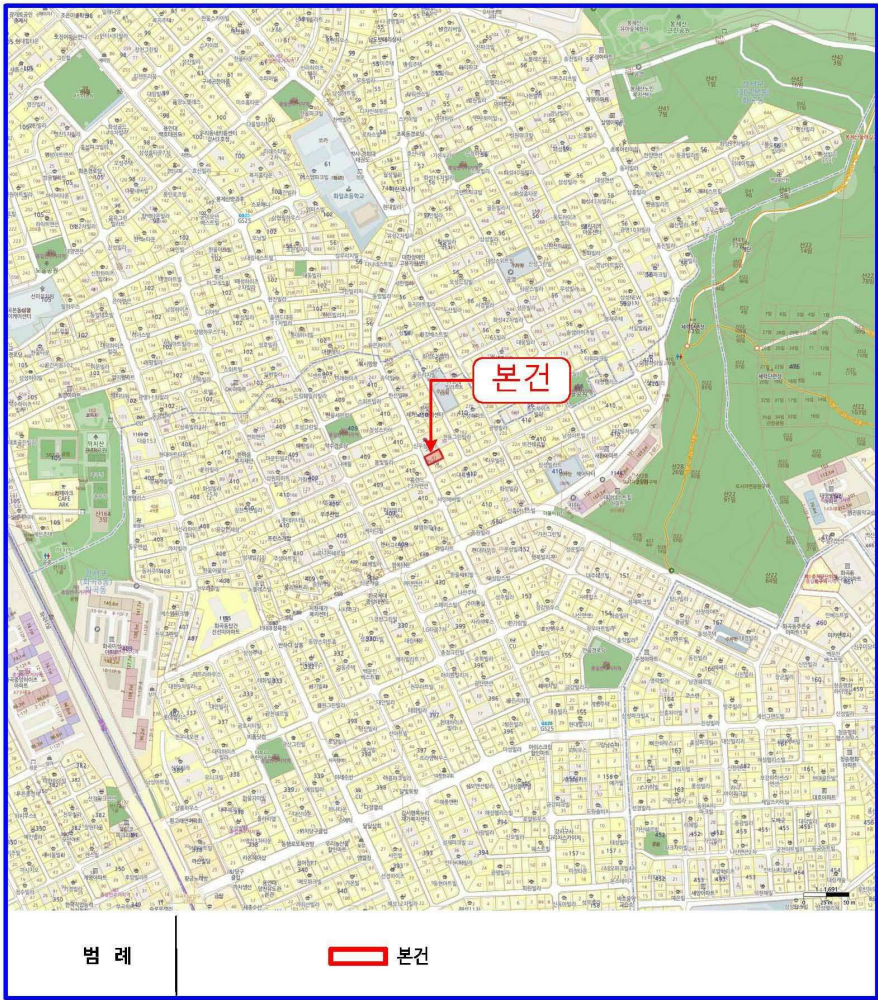
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 410-41 르네빌 제2층 제201호
-----	------------------------------------

2503-2-0613

## 위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 410-41
-----	----------------------



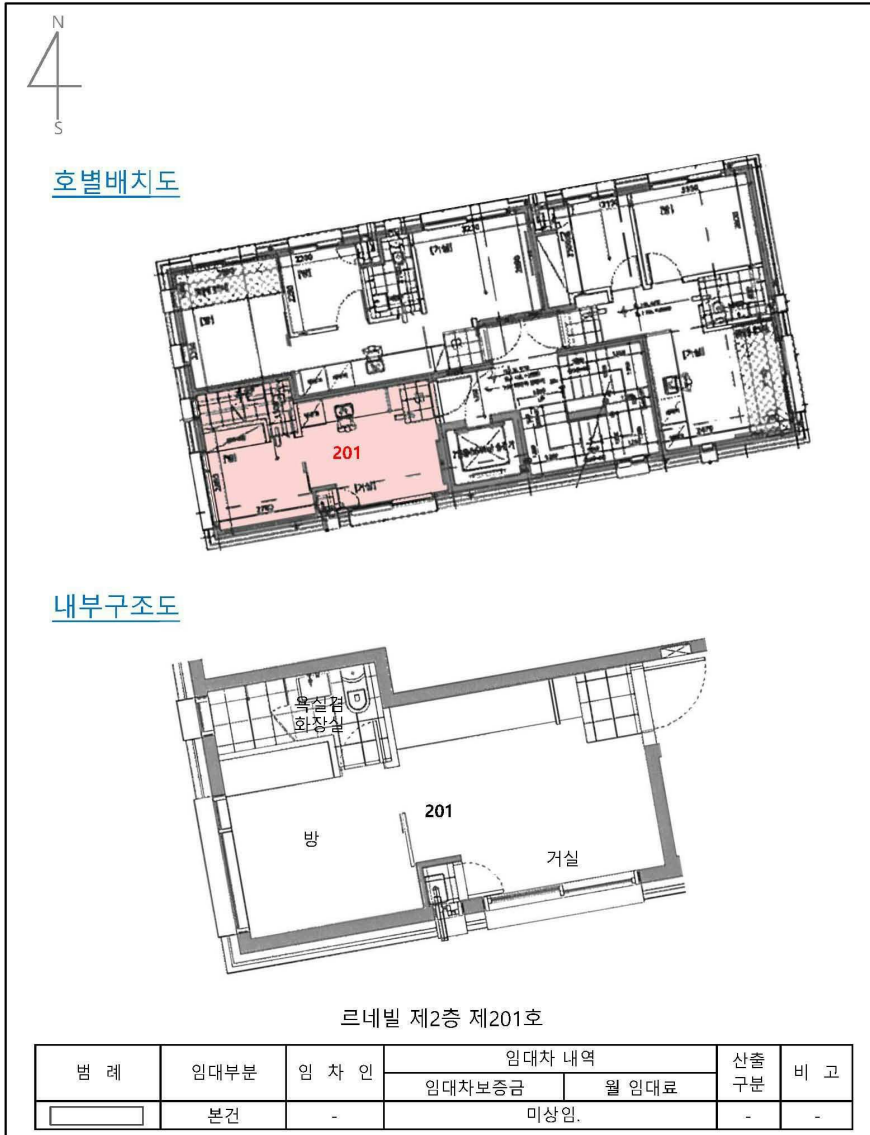
프라임감정평가법인(주)

# 내 부 구 조 도



**소 재 지** 서울특별시 강서구 화곡동 410-41 르네빌 제2층 제201호

## 호별배치도 및 내부구조도



프라임감정평가법인(주)



