

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 송자영 소유물건(2025타경9315)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정서번호 : W250401-00-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
정재훈

정재훈

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송자영 (2025타경9315)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 05	2025. 04. 04 ~ 2025. 04. 05	2025. 04. 09		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	317,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩317,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 서측 인근에 위치하는 '제이하우스' 제2층 제205호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 5일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 4일 ~ 2025년 4월 5일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 평가목적상 귀원 요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물현황도 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 발코니 확장 등 다소 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태 등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하기 바람.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		제이하우스 제2층 제205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로82 길 15	368-14	도시형생활 주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조				
		368-39		평스라브				
		제이		지붕				
		하우스		6층				
				1층	176.66			
				2층	152.58			
				3층	152.58			
				4층	131.35			
				5층	114.81			
				6층	96.04			
		옥탑1층	26.62					
		(연면적제외)						
2	상동	368-14	대	제2종 일반주거지역	185.8			
가	상동	368-39	대	제2종 일반주거지역	192			
			(내)	철근콘크리트구조				
				제2층 제205호	29.1	29.1	317,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 34.99㎡
			소유권		20.039			
			1,2x -----		377.8 x----	20.039		
			대지권		377.8			
							배분내역	
							토지 · 건물	
							토 지:	221,900,000
							건 물:	95,100,000
	<b>합 계</b>						<b>₩317,000,000.-</b>	


## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		제이하우스 제2층 제205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 368-14외 1필지 제이하우스 제2층 제205호		
도로명주소	서울특별시 강서구 가로공원로82길 15		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택) 22개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.07.14	
	건물규모	층수	지상 6층
		연면적	659.68 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/205	다세대주택	29.1	5.89	34.99	20.039	83.17
합계 (1개호)			29.1	5.89	34.99	20.039	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 362-65	3/301	(도시형생 활주택 단지형다 세대)	27.35	32.71	300,000,000 (@11,000,000)	2024.05.01 (2022.06.16)	-
#2	화곡동 359-94	6/601	다세대주 택	28.01	35.79	299,000,000 (@10,700,000)	2024.12.07 (2023.06.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.05.01/ 2025.04.05	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.831% (1.00831)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.04	96.3
			기준시점 당시 지수	2025.02	97.1
		산식		$1 + (97.1 - 96.3) / 96.3$ $\approx 1.00831$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건이 사례 대비 전유면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	2/205	29.1	#1	11,000,000	1.000	1.00831	0.980	10,900,000	317,190,000	317,000,000
합계		29.1	-	-	-	-	-	-	-	317,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
인근	기존 주택지대	세로(가)	10,000,000-12,000,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 359-94 6/601	다세대주 택	28.01	35.79	301,000,000 (@10,700,000)	2024.06.26 (2023.06.22)	법원경매
(2)	화곡동368-14 3/303	도시형생 활주택/단 지형다세 대주택	29.44	35.4	306,000,000 (@10,400,000)	2024.09.23 (2021.07.14)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	307,330,457,810	245,671,383,889	79.9	4,275	1,213	28.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제2층 제205호	29.1	20.039	317,000,000
합계		29.1	20.039	317,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 화원중학교 서측 인근에 위치하고 있으며, 주위엔 공동주택, 단독주택 및 화곡중앙시장, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 통행이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철5호선 화곡역이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층건 내 2층 205호로서  
외벽: 외장석재 마감 등  
내벽: 벽지, 내장타일 등  
창호: 샷시창호 등.

### (4) 이용상태

다세대주택(후면 건물개황도 참조)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등 구비되어 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

2필지 일단의 가장형의 토지로 도시형생활주택(단지형다세대주택)의 부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

서측으로 노폭 4m내외 포장도로에 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

화곡동 368-14 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),  
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>  
 화곡동 368-39 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),  
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

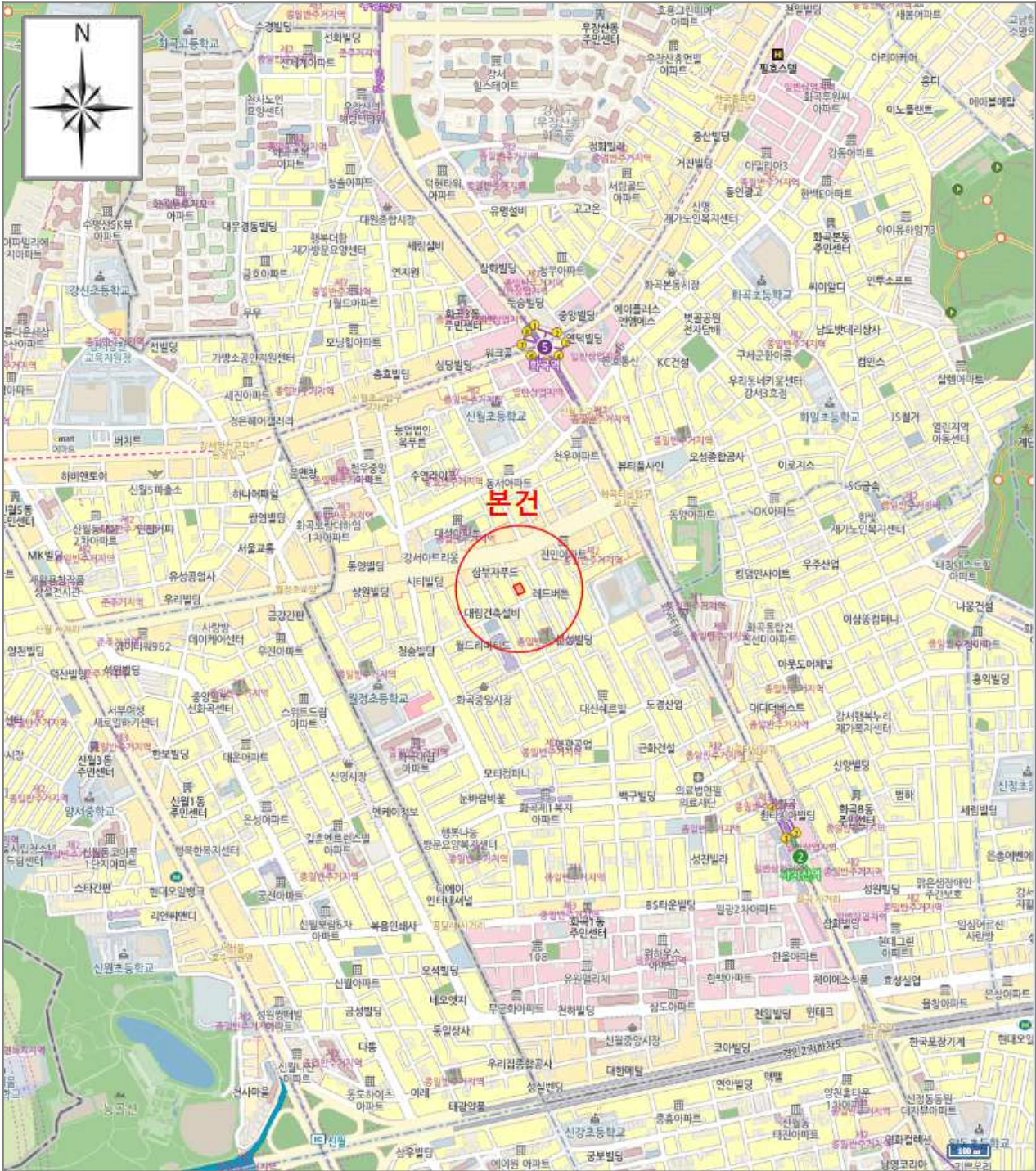
## 구분건물 감정평가요항표

- |               |                   |                        |          |
|---------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

임대내역은 미상임.

# 광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 368-14 외 1필지
-----	----------------------------



[ 범례 ]

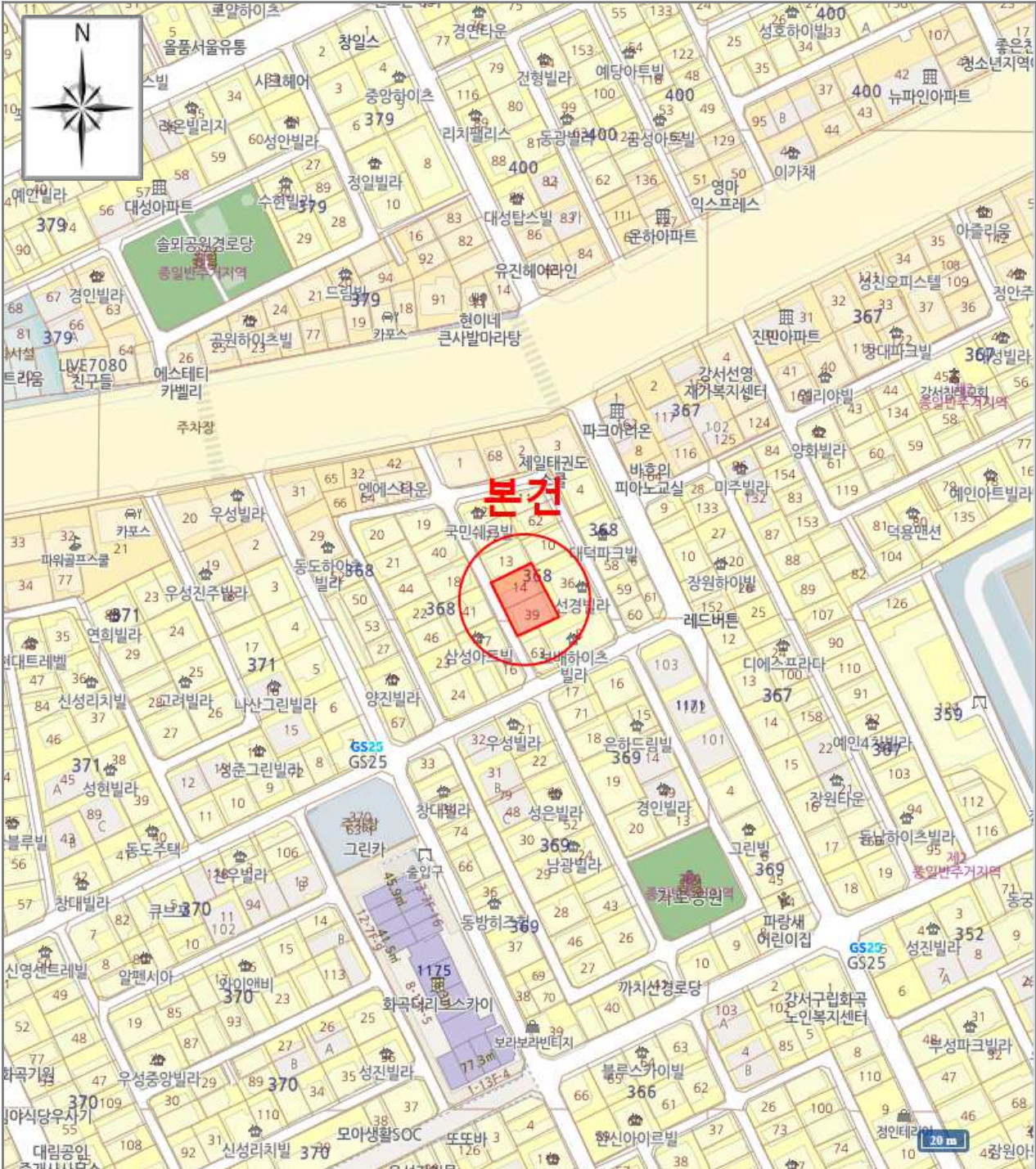
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 368-14 외 1필지
-----	----------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

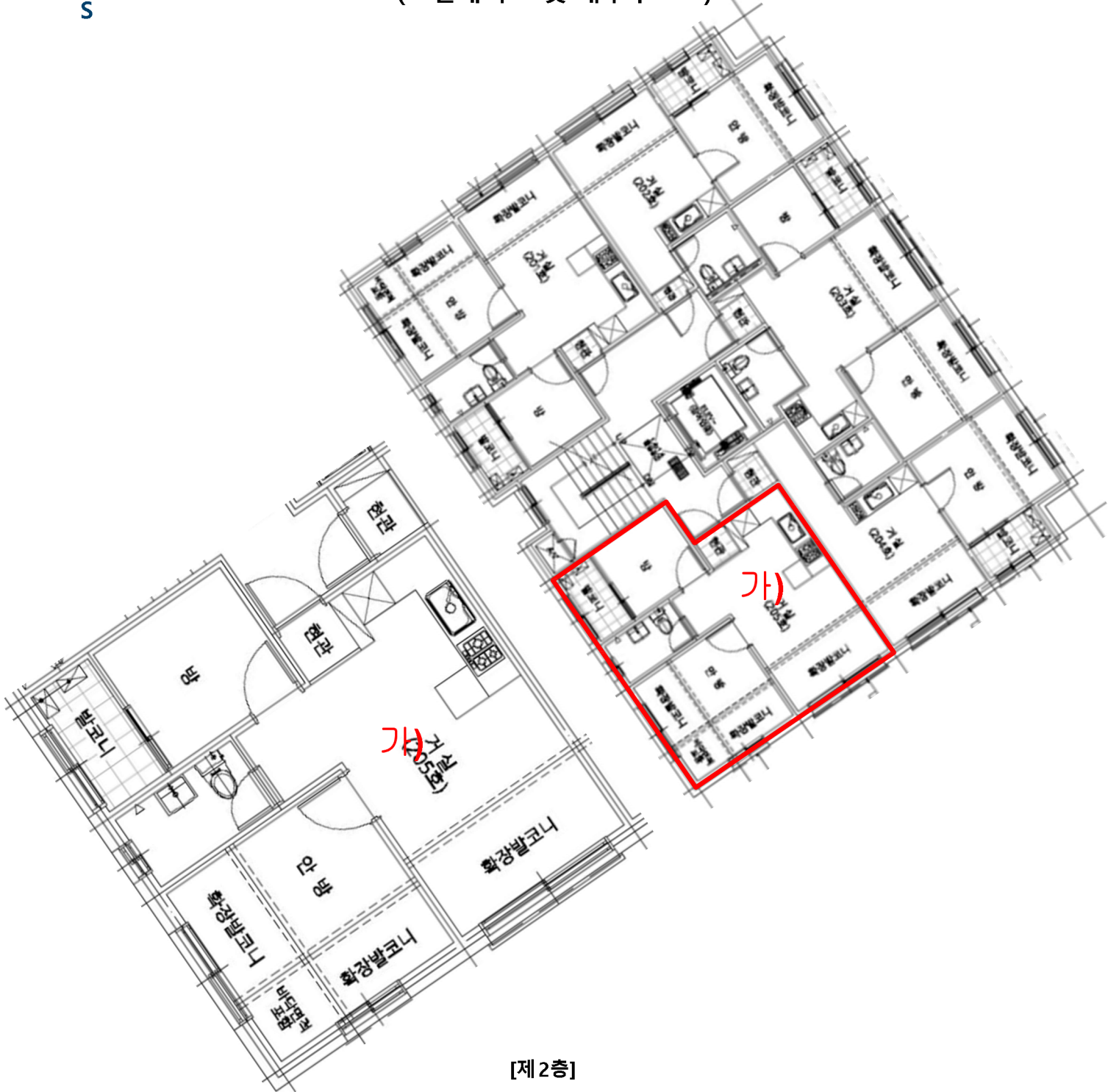
■ 평가사레

■ 거래사레

# 호별배치도 및 내부구조도



## 제이하우스 제2층 제205호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제2층]

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 368-14 외 1필지



본건 전경



본건 주위 환경



본건 출입문