

감정평가서

APPRAISAL REPORT



건명: 김태연 소유물건(2025타경9468)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: Q250423-611

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.

감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신성호

신성호



감정평가액	이억이천만원정 (₩220,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매 16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김태연 (2025타경9468)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.29	2025.04.25 ~ 2025.04.29	2025.04.30

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	-	220,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩220,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 부동산(구분건물, 아덴하임 제13층 제1312호)에 대한 서울남부지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 따라 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

나. 감정평가 조건

특별히 부가되는 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항 규정에 따라 가격조사를 완료한 2025년 4월 29일을 기준으로 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 4월 25일과 4월 29일에 귀 제시목록과 공부 등에 기초하여 실지조사를 하였으며, 그 내용은 “구분건물 감정평가요항표”, 첨부사진 등을 참고 바람.

6. 감정평가 방법

대상물건과 같은 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 또는 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권에 대하여 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 그 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 평가명령서 및 공부 등에 의거하여 표시함.
 - ② 대상물건의 위치는 현관문에 부착된 호수판과 집합건축물대장에 첨부된 “건축물현황도”를 통하여 확인하였음.
 - ③ 대상물건의 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여, 내부구조 및 설비, 관리상태 등은 공부, 외부관찰 및 탐문 등으로 추정되는 표준적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 실제와는 차이가 있을 수 있으니 참고하시기 바람.
 - ④ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’의 배분비율 등을 고려하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분을 하였음.
- 해당 배분가액은 본건 감정평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 경매업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 24-92 [도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 238				
건물명(층수)		아덴하임 (지하2층/지상17층)				
건물 주용도		업무시설(오피스텔), 근린생활시설(소매점)			사용승인일	2020.11.05
일련번호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	제13층 제1312호	오피스텔	26.6271	20.1891	4.714	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

※ 위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 및 옥내소화전설비, 보안도어설비, 기계식주차장설비 등을 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

사례 거래가격	X	사정 보정	X	시점 수정	X	가치형성 요인 비교	X	면적 비교	=	비준 가액
------------	---	----------	---	----------	---	------------------	---	----------	---	----------

2. 인근 유사부동산의 거래사례 및 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			층·호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(A)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	220,000,000	2025.02.24	-
			11층 11**호	4.714	8,262,259	2020.**.**	
(B)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	29.5686	228,500,000	2024.11.**	-
			2층 2**호	5.233	7,727,792	2020.**.**	
(C)	강서구 화곡동 987-*	○○○○ ○○ ○○	오피스텔	15.4312	143,000,000	2025.04.**	소유권 이전등기 미경료
			13층 13**호	2.8051	9,266,940	2020.**.**	
(D)	강서구 화곡동 987-* 외	○○○ ○○ ○○○○	오피스텔	17.04	142,000,000	2025.02.**	-
			13층 13**호	3.1353	8,333,333	2021.**.**	

※ 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례 중에서 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준 시점으로 시점수정이 가능하며, 위치적으로나 물적으로도 매우 유사하여 비교사례로서 가장 적절하다고 판단되는 사례(A)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이라 함은 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업 또는 과정을 일컫는데, 비교사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정을 아니함. (사정보정치 = 1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 한국부동산원이 발표하는 ‘오피스텔가격동향조사’의 지역별 매매가격 지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 지수를 비교하여 산정하고, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 지수로 비교함.

나. 오피스텔 매매가격지수 (2023.12 = 100)

지역	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울 강남지역 서남권	2025	99.91	99.91	99.93	미발표	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024	99.9	99.83	99.74	99.66	99.63	99.63	99.72	99.81	99.84	99.88	99.88	99.87
	2023	101.88	101.44	101.06	100.74	100.58	100.41	100.33	100.31	100.35	100.3	100.19	100.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치의 산정

일련 번호	비교 사례	건물 유형	지역	시점		시점수정치 산정	
				기준시점	2025.04.29	2025년 3월지수 적용	99.93/99.91 ≒1.00020
1	(A)	오피스텔	서울 강남지역 서남권	거래시점	2025.02.24	2025년 1월지수 적용	
				기준시점	2025.04.29	2025년 3월지수 적용	

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율 (대상/사례)	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	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	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	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 X 1.00 X 1.00 X 1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(비준가액)의 산출

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래가격(원)						
1	(A)	220,000,000	1.00	1.00020	1.000	26.6271 / 26.6271	220,044,000	220,000,000

※ 비준가액은 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

아덴하임에 소재하는 대상물건과 같은 46A타입의 호가수준은 220,000,000원 정도로 조사됨.

2. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회/감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
			층·호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(a)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	245,410,000	2025.04.**	(공)매입
			17층 17**호	4.714	9,216,550	2020.**.**	
(b)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	243,000,000	2025.01.**	법원경매
			2층 2**호	4.714	9,126,041	2020.**.**	
(c)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	253,000,000	2025.01.**	공매
			17층 17**호	4.714	9,501,598	2020.**.**	
(d)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	255,000,000	2024.12.**	법원경매
			17층 17**호	4.714	9,576,709	2020.**.**	
(e)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	242,000,000	2024.10.**	법원경매
			8층 8**호	4.714	9,088,485	2020.**.**	
(f)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	245,000,000	2024.04.**	법원경매
			2층 2**호	4.714	9,201,152	2020.**.**	
(g)	강서구 화곡동 24-**	○○○○	오피스텔	26.6271	233,000,000	2024.02.**	법원경매
			12층 12**호	4.714	8,750,484	2020.**.**	

※ 단가 = 감정평가액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명	층·호	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				전유	대지권		
1	서울특별시 강서구 화곡동 24-92	아덴하임	제13층 제1312호	26.6271	4.714	220,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계						220,000,000	

2. 결정의견

감정평가목적, 대상구분건물의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적정한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝.-

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	24-92 아덴하임	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설 (소매점)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층					
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로 238			지하2층	698.8315				
				지하1층	241.6978				
				1층	530.2508				
				2층 ~ 16층 (각층)	492.763				
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	24-92	대	일반상업지역		939			
				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1312호	26.6271	26.6271	220,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
					4.714				
				1. 소유권대지권	939x----- 939	4.714			
							토지·건물 토 지 : 88,000,000 건 물 : 132,000,000	배분내역	
	합 계						₩220,000,000.-		
			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

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울화곡초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 있으며, 도보 10분 정도의 거리에 지하철5호선 "화곡역"이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층/지상17층 건물 내 제13층 제1312호로서, (사용승인일: 2020.11.05)
외벽: 석재붙임, 몰탈위페인팅 등 마감,
내벽: -,
창호: 샷시창 등임.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용으로 추정됨)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 및 옥내소화전설비, 보안도어설비, 기계식주차장설비 등을 갖추고 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

사다리형에 가까운 토지로서, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설(소매점)의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 30미터 정도의 포장도로에 접하고, 남동측으로는 폭 4미터 정도의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2015-08-27)<건축법>, 가로구역별 최고높이 제한지역(2022-06-09)<건축법>, 도시기타용도지역지구미분류(가로구역별 건축물 최고높이:자세한 사항은 건축과 문의)<건축법>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-03)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-92 아덴하임 제13층 제1312호



상 세 위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-92 아덴하임 제13층 제1312호



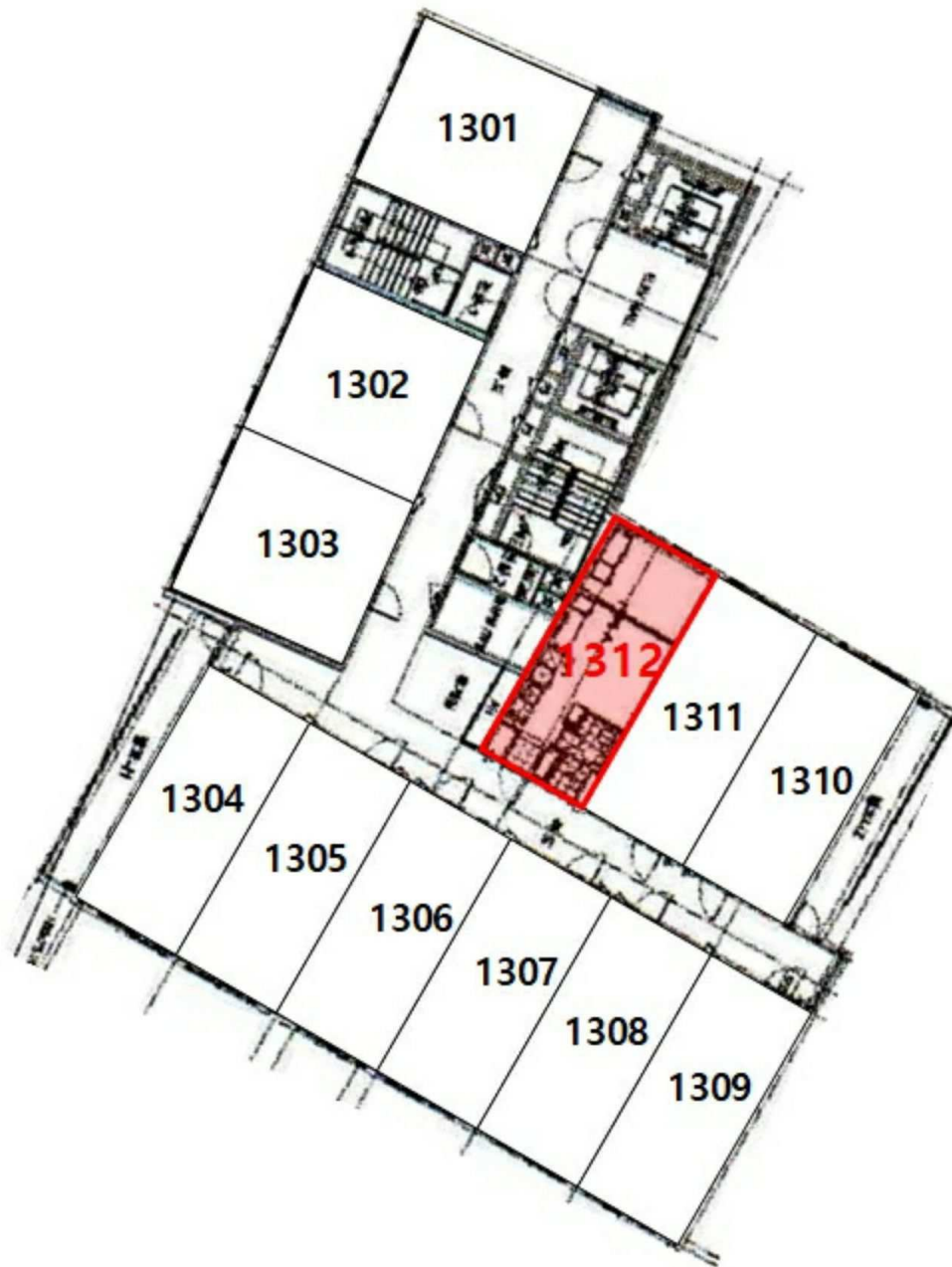
건물개황도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 24-92 아덴하임 제13층 제1312호

S = No Scale

[호별배치도]



건물개황도

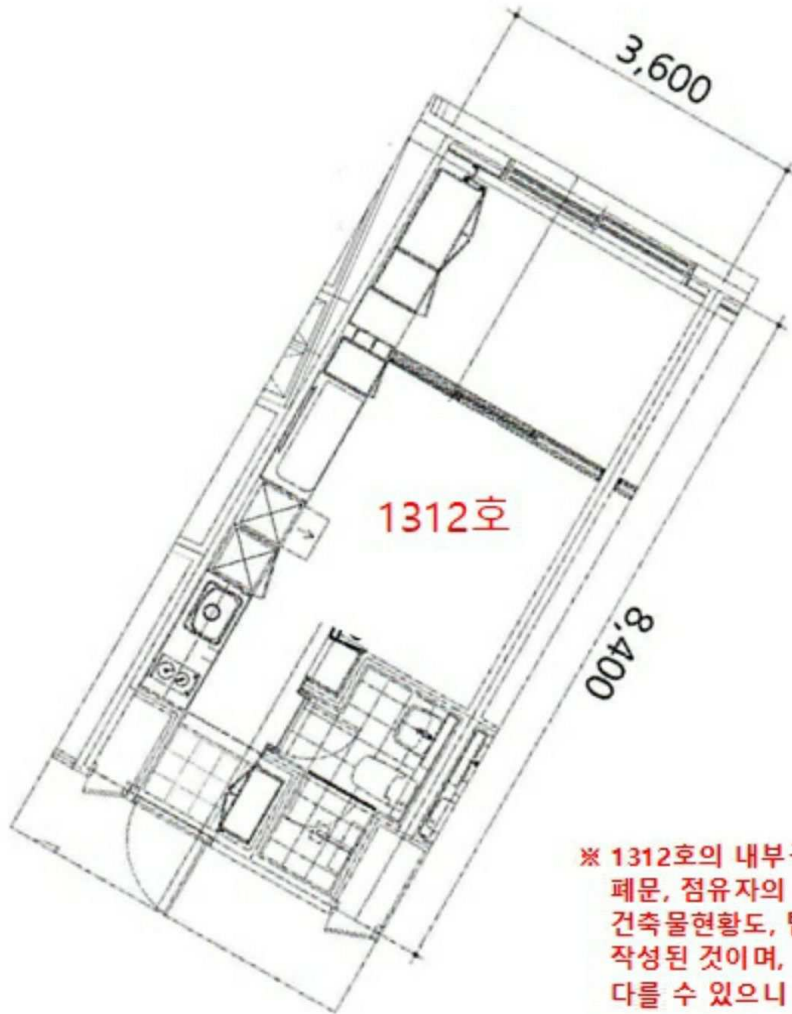


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-92 아덴하임 제13층 제1312호

S = No Scale

[내부구조도]



※ 1312호의 내부구조도는 대상물건의 폐문, 점유자의 부재 등으로 인하여, 건축물현황도, 탐문 등을 기초로 작성된 것이며, 실제는 이와 다소 다를 수 있으니 유의바람.

사 진 용 지



[대상물건이 속한 1동의 건물 전경]

사 진 용 지



[공동출입구]

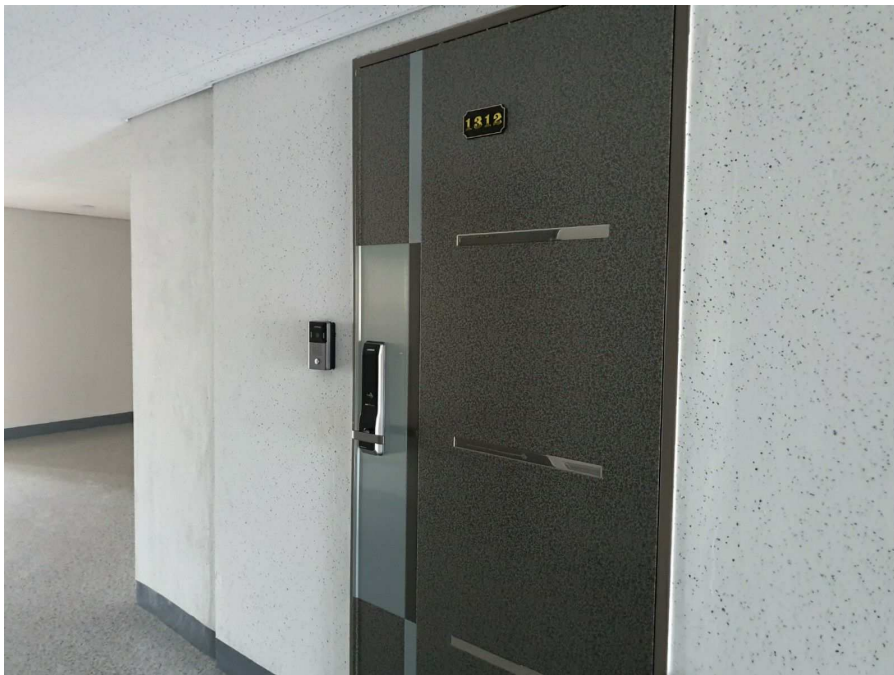


[주차장]

사 진 용 지



[13층 복도]



[대상물건의 현관문]

사 진 용 지



[주위환경-북측에서 촬영]



[주위환경-남서측에서 촬영]