

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	이중봉 소유물건 (2025타경11037)
의뢰인:	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정평가서번호:	250721-01-101

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.

인헌감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 근 태

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)		
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	서울남부지방법원 경매16계
소유자 (대상업체명)	이중봉 (2025타경11037)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.07.29	2025.07.21 ~ 2025.07.29
		작성일	2025.07.29

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	-	230,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩230,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본 건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “우장초등학교” 남동측 인근에 위치하고 있는 더제이캐슬 제5층 제501호로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.07.29.로 하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의한 실지조사기간은 2025.07.21. ~ 2025.07.29.임.

4. 감정평가방법

(1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가가액을 산정하며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거, 구분건물과 대지사용권은 일체성을 지니며, 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 별도 평가는 곤란하나, 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 정한 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 별지 “구분건물감정평가명세표”에 표기하였는바, 경매업무에 참고하기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기 타

본 건은 현장조사시 이해관계인 부재 등의 사유로 인해 건축물 현황도면 및 외부 관찰 등에 의거 도시하였으며, 사실조회시 다소 상이할 수 있으니 경매진행시 이해관계인은 유의하기 바람.

II. 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 산정함.(거래사례비교법)

2. 대상물건 개요

소재지				서울특별시 강서구 화곡동 24-19 [도로명 주소] 서울특별시 강서구 화곡로44길 11			
건물명				더제이캐슬			
용도				도시형생활주택 (단지형 다세대) 및 근린생활시설	사용승인일	2020.09.07	
물건 번호	동	층	호	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²) (주,부 포함)	대지권면적(m ²)
1	-	5	501	도시형생활주택 (단지형 다세대)	23.505	8.445	14.883

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점
							사용승인일
A	서울특별시 강서구 화곡동 24-000	은가람 팰리스	4/000	37.345	19.38	430,000	2025.05.12
							2022.07.06
B	서울특별시 강서구 화곡동 24-000	더베네치아 스위트	4/000	28.88	8.9892	205,000	2024.04.26
							2021.03.08

(2) 비교사례의 선정

대상과 전유면적 및 이용상황 등이 유사하며, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 <사례 A>를 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정

(1) 연립·다세대주택 서남권 매매가격지수 (부동산통계정보시스템)

(2025.03. = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	101.6	101.1	100.6	100.2	99.7	99.4	99.3	99.3	99.4	99.4	99.4	99.3
2024년	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9
2025년	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	100.4	-	-	-	-	-	-

$$\frac{2025년\ 06월}{2025년\ 04월} = \frac{100.4}{100.1} \approx 1.00300$$

* 2025년 07월 이후 지수는 미발표되었음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목	격차율		비 고
		대상	사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	85	100	본건이 사례 대비 접면도로, 접근성 등에서 열세함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	100	100	대체로 유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	100	100	대체로 유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	100	100	대체로 유사함.
누 계	-	0.850		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

물건 번호	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교		산출가격
					대상	사례	
1	430,000,000	1.000	1.00300	0.850	23.505	37.345	230,736,397

III. 참고가격 자료

1. 인근 평가전례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	기준시점
서울특별시 강서구 화곡동 24-000	더제이캐슬	6/000	21.525	13.629	231,000	2024.06.18

2. 낙찰가율 통계분석

지역통계	강서구 화곡동 낙찰가율(%)
최근 1년간 평균	77.3
2025년 06월	78.6

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가격을 기준으로 인근의 평가전례, 인근 부동산의 가격수준, 실거래가격, 거래동향 등을 참고하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

기 호	평가액
1	230,000,000

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

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "우장초등학교" 남동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 숙박시설 및 근린생활시설 등이 혼재되어 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장 및 지하철 "화곡역" 이 도보로 약 10여분 소요됨.

(3) 건물의 구조

집합건축물대장상 2020.09.07자로 사용승인을 득한 철근콘크리트구조 평지붕 6층 건물 내 5층 501호로서,

외 벽 : 치장벽돌 등 마감

창 호 : 새시 창호

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 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

장방형 토지로서 도시형생활주택(단지형다세대) 및 근린생활시설 건물부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약6미터 내외, 북서측으로 노폭 약4미터 내외 포장도로가 개설되어 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대 보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 24-19 더제이캐슬 제5층 제501호

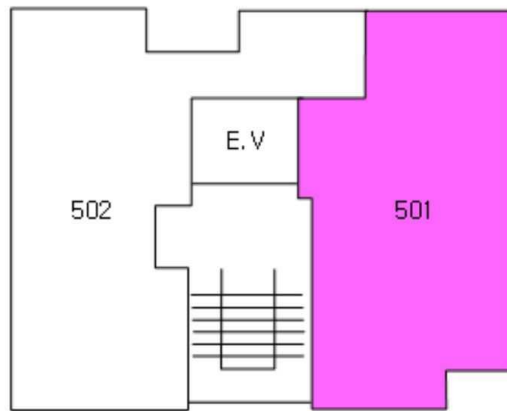


건물개황도



호별배치도

NO SCALE



내부구조도



