

# 감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원  
사법보좌관 황승환

건명 : 김연희 소유물건  
(2025타경11723)

번호 : 제025090201호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우미로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

## ( 부동산 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

(주)은누리감정평가법인 대표이사 박희백 (서명 또는 인)

감정평가액	이억일천구백만원정(₩219,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	서울남부지방법원		
소유자 (대상업체명)	김연희 (2025타경11723)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 09. 04	2025. 09. 04	2025. 09. 08	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	219,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩219,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 : 감정평가사				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 대상물건의 평가개요

### 1. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울화일초등학교' 동측 인근에 위치하는 구분건물 더스위트 제2층 제203호에 대한 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 56-481 더스위트 (도로명 주소: 서울특별시 강서구 초록마을로16길 21)		
이용상황	공동주택(다세대주택)	사용승인일자	2021.01.18
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕	층수	지상 : 5층 (12세대)
용도지역	제2종 일반주거지역	기타	-

기호	구분	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	제2층 제203호	23.40	5.9	14.73	다세대주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 09월 04일로 함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

### (1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 09월 04일 임.

### (2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시 목록 등에 의거하였음.

(2) 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가 하였으니, 경매 진행시 반드시 재확인 하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바람.

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 비주거용 연립 및 다세대의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니 업무에 참고 바람.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 「부동산 가격 공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

### 1) 주된 방법

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2) 다른 감정평가방법

본건 구분건물의 다른 감정평가방법은 ① 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ② 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

### 3) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### (1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

#### 1) 거래사례의 선택

##### (가) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	건물명, 동, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	거래시점
#1	화곡동 98-81	라들리에 제3층 제301호	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	29.91	282,000,000 (9,428,285)	2023.10.19
#2	화곡동 51-4외	이도팰리스 제5층 제502호	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	27.81	261,000,000 (9,385,113)	2025.07.21
#3	화곡동 102-92외	로엘 제2층 제202호	도시형 생활주택 (단지형 다세대주택)	27.98	255,000,000 (9,113,653)	2024.02.25

##### (나) 사례의 선택

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 건물의 거래사례인 <사례 #1>를 선택함.

\* 선택 거래사례의 단가 = 282,000,000 / 29.91 ≒ 9,428,285원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 한국부동산원 월간 매매가격지수 - 연립주택

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	2023년 09월	2025년 07월
서울 강남지역 서남권	99.4	100.6

## (다) 결 정

대상의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

## (라) 시점수정치 산정

구분	매매가격지수	비고
사례의 거래시점 지수	99.4	2023년 09월 적용
대상물건의 기준시점 지수	100.6	2025년 07월 적용
시점수정치	1.01207	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 교 치	비 고
		본건 / 사례#1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.97	본건은 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	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	1.03	본건은 사례대비 노후도 등에서 우세함.
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	0.98	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치	누계	0.979	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

(가) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	9,428,285	1.000	1.01207	0.979	23.4	218,595,795	-

(2) 다른 감정평가방법에 따른 산출내역

대상 물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상물건의 성격상 수익환원법의 적용 곤란하여 주된 방법에 대한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 타당하지 않은 것으로 판단되는 바, 거래사례비교법으로 감정평가방법을 결정하였음.

(3) 시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 기준단가(원)	비 고
1	219,000,000	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 가격자료 및 합리성 검토

### (가) 평가전례

[ 출처 : KAPA-HUB ]

기 호	소재지	건물명 동, 층, 호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	사용승인	평가 목적
#4	화곡동 56-481	더스위트 제3층 제304호	23.84	2025.09.02	231,000,000	9,689,597	2021. 01.18	법원 경매
#5	화곡동 56-481	더스위트 제3층 제301호	25.92	2025.01.20	245,000,000	9,452,160	2021. 01.18	법원 경매
#6	화곡동 56-481	더스위트 제4층 제401호	29.91	2024.12.06	275,000,000	9,194,249	2021. 01.18	법원 경매

### 1) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV.참고가격 자료

### 1. 가격수준

가격수준	본건 인근에 동류형의 부동산의 가격 수준은 전유면적 $m^2$ 당 9,300,000 $m^2$ 내외 수준으로 탐문 조사되었음.
------	--

※ 내부수리상태에 따라 가격형성이 다소 편차가 있으니 참조바람.

## V. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

### 2. 감정평가액 결정 : 219,000,000원

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고		
					공부	사정				
1	1동의 건물의 표시	56-481 더스위트	공동주택 (다세대 주택)	철근 콘크리트구조 평스라브지붕 5층			219,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
	[도로명주소] 서울특별시 화곡동 초록마을로 16길 21				1층	12.65				
					2층	112.7				
					3층	112.7				
					4층	75.4				
					5층	60.59				
					옥탑1층 (연면적제외)	12.1				
	전유부분의 건물의 표시				제2층 제203호 철근콘크리트구조	23.4			23.4	
	대지권의 목적인 토지의 표시									
	토지의 표시									
1. 서울특별시 강서구 화곡동	56-481	대	제2종 일반주거지역	188						
대지권의 종류			1. 소유권	14.73						
대지권의 비율			1.	188	14.73					
					토지·건물 배분가격					
					토지		87,600,000			
					건물		131,400,000			
합 계							₩219,000,000.-			
< 이 하 여 백 >										

# 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

## 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울화일초등학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 본건과 유사한 다세대주택 및 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 대중교통 이용상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층건 중 제2층 제203호로서,  
외벽 : 석재 붙임 마감 등,  
창호 : 샷시 창호 마감 등임.  
현황 다세대주택으로 이용 중임.(후첨 '건물개황도' 참조)

## 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 주차장시설 등이 구비되어 있음.

## 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

완경사지대의 토지를 평탄하게 조성한 세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중이며, 본건 북서측으로 노폭 약 4미터의 포장도로와 접함.

## 구분건물감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.)임.

### 7. 공부와의 차이

-

### 8. 임대 관계

-

### 9. 기타 참고사항

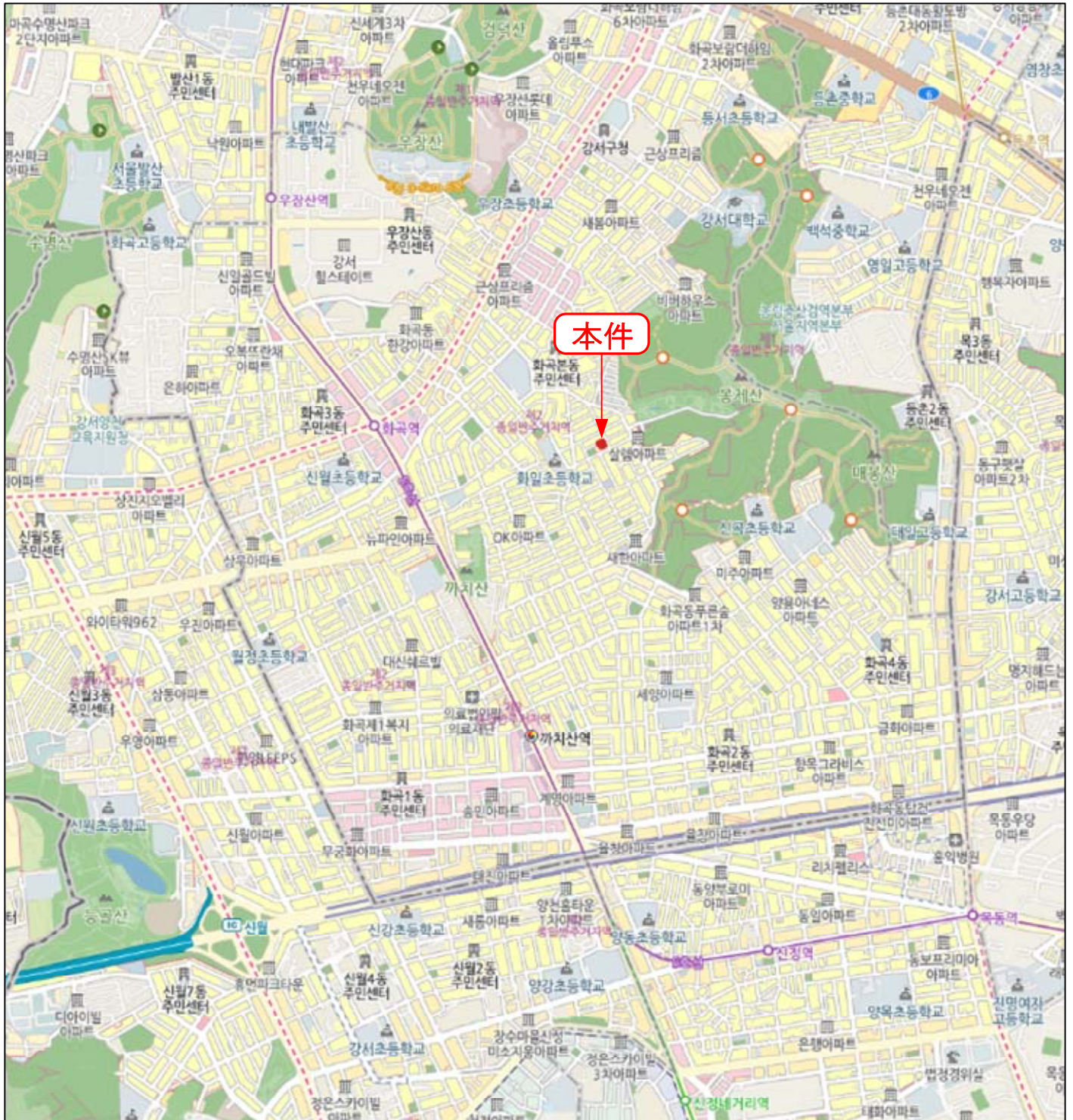
본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준으로 감정평가 하였으며, 경매 진행시 반드시 재확인 하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 56-481  
더스위트 제2층 제203호

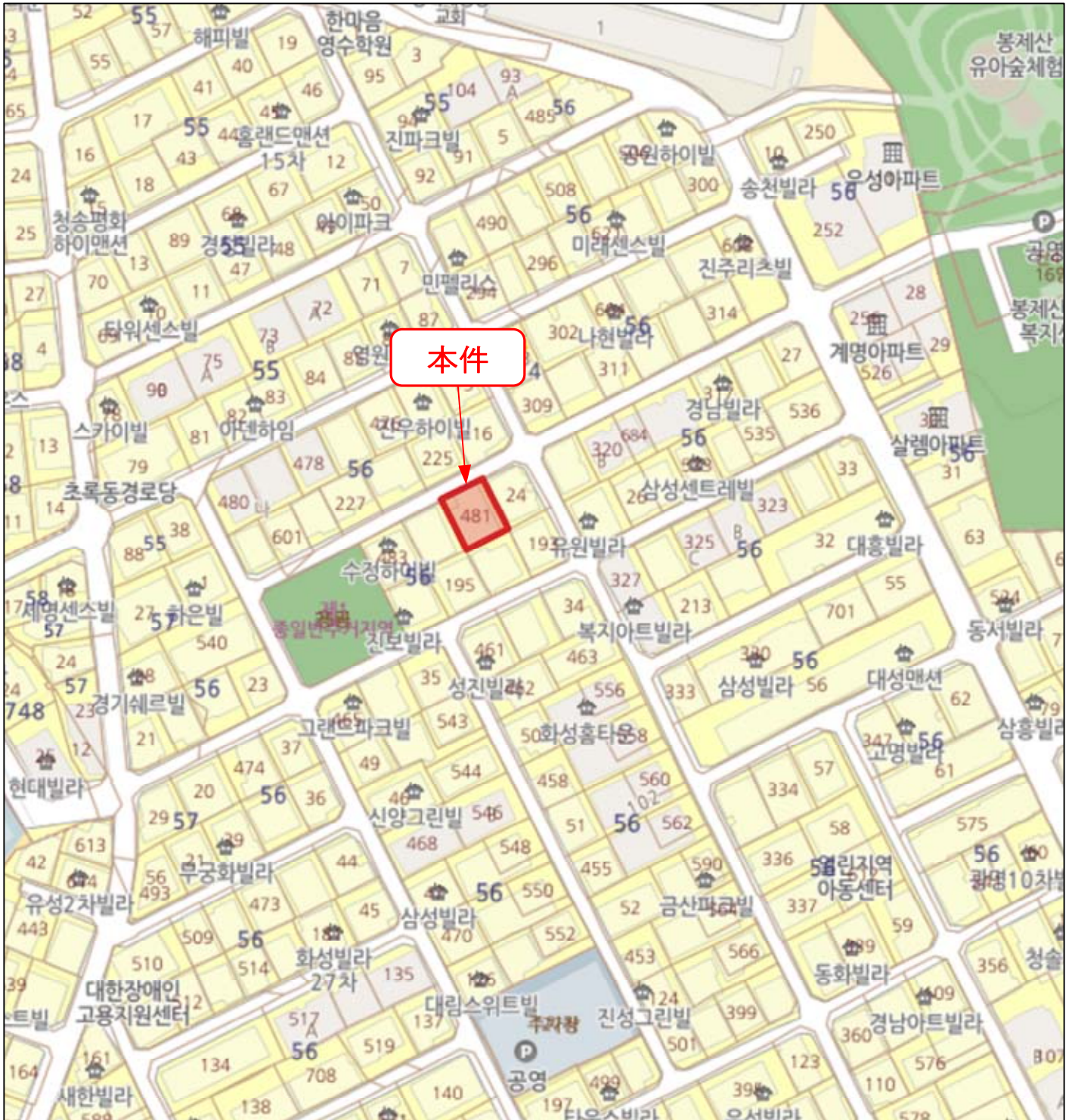


# 상 세 위 치 도

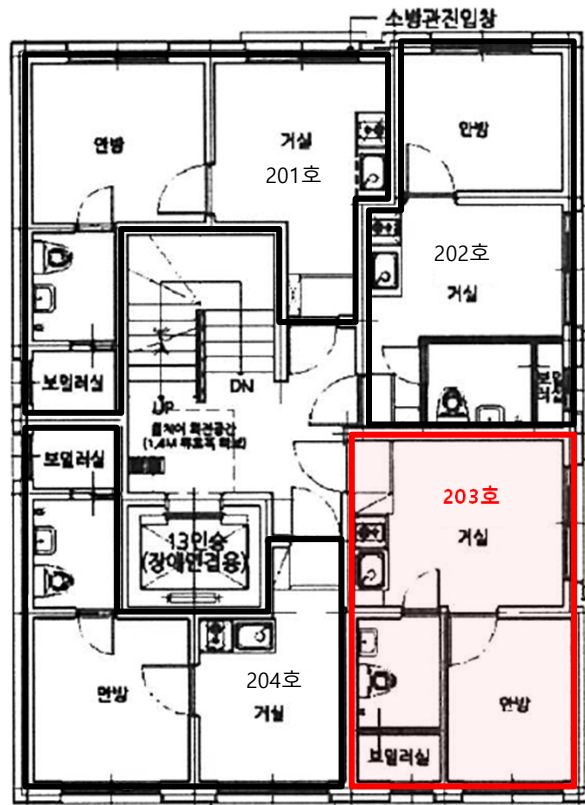


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 56-481  
더스위트 제2층 제203호



# 건물개황도



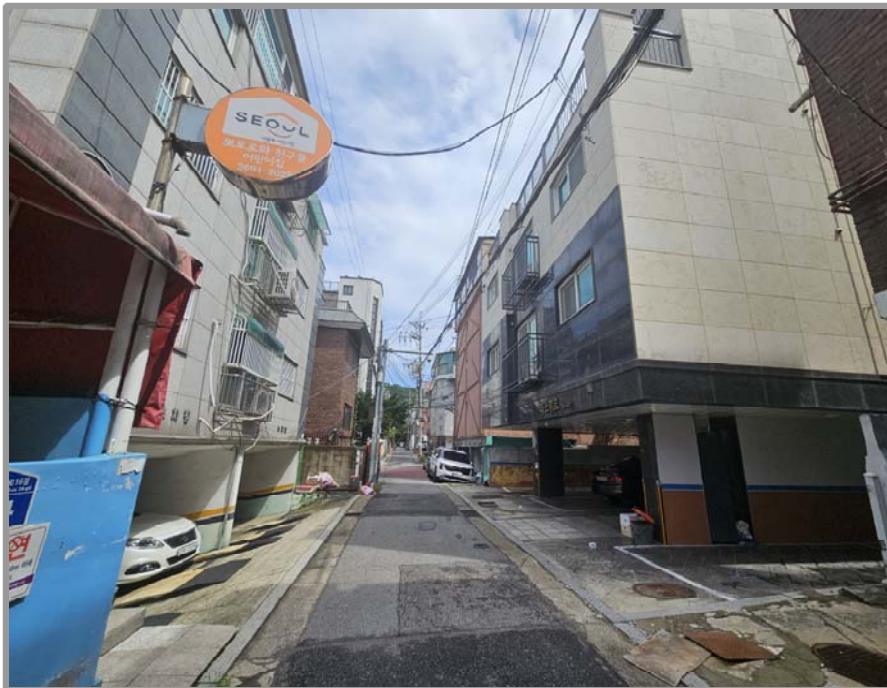
[ 더 스위트 제2층 제203호 ]

※ 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못 한 바, 외형조사 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가 하였으며, 경매 진행시 반드시 재확인 하시기 바람.

# 사 진 용 지



[01. 본건 전경]



[02. 주위 환경]

# 사 진 용 지



[03. 공동 현관 전경]



[04. 현관 전경]