

감정평가서

건 명 : 망 김대성의 상속재산관리인 이영열
소유물건(2025타경9843)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

번 호 : EDN2504-1-011

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (감정평가 의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐만 아니라 복사·개작·전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 당사는 책임을 지지 아니합니다.

이든감정평가법인(주)

서울특별시 영등포구 여의대방로 379 제일빌딩 9층 905호
TEL) 02.785.7888 FAX) 02.785.7889 E-mail) edapp@kapaland.co.kr.



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
장새람

장새람



이든감정평가법인(주) 대표이사 장인규



감정평가액	삼억원정(₩300,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 김대성의 상속재산관리인 이영열 (2025타경9843)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.12	2025.04.30 ~ 2025.05.12	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	300,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩300,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		김소우			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화일초등학교' 남동측에 위치하는 구분건물(도시형 생활주택)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 평가기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료 일인 2025년 5월 12일이며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 4월 30일부터 2025년 5월 12일까지 자료 수집 및 물건 확인 등의 실지조사를 수행하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 인근 및 동일수급권 내 유사물건의 정상적인 거래가격 수준과 평가선례 등을 고려하여 비준가액의 합리성을 검토하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 생략하였음.

7. 기타 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하여 평가하였음.
- 나. 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 부득이 외부관찰 및 집합건축물대장 상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였음.
- 다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 구분건물평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고 바람.
- 라. 본건은 등기사항전부증명서 상 민간임대주택에 관한 특별법 제43조제1항의 적용을 받는 민간임대주택으로 기재됨. (등기사항전부증명서 갑구 순위번호 5-1 민간임대주택 등기참고)
- 마. 본건 등기사항전부증명서 주택임차권등기(임차보증금 298,000,000원, 임차권자 이정덕) 설정되어있는 바, 업무에 참고 바람. (등기사항전부증명서 을구 3 및 3-1 참고)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 개요

본건의 감정평가는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 감정평가액(비준가액)을 산정하였음.

2. 대상물건의 개황

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 56-364외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로24길 28					
공부상 용도	공동주택(도시형생활 주택(단지형다세대))	건물명	다운숲		사용 승인일	2020-11-13
기호	동	층	호	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	-	제2층	제203호	29.57	26.029	도시형 생활주택

3. 거래사례 선정

대상물건의 인근지역 내 소재하는 물적·위치적 유사성 등이 높은 사례들 중 본건과 가치형성요인이 유사한 사례 중에서 당해 유사물건의 거래가격 동향, 시장동향, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 고려하여 거래가격의 적정성이 가장 높다고 인정되는 사례(A)를 선정하였음.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계 등]

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)
A	강서구 화곡동 102-9*외	'로엘'	제4층 제40*호	24.58	2023-05-22 (2022-10-20)	255,000,000 (@10,374,288)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	건물명	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)
B	강서구 화곡동 56-46*	'오유지음'	제4층 제40*호	34.44	2022-07-02 (2022-02-18)	429,000,000 (@12,456,446)
C	강서구 화곡동 102-14*외	'ANA6'	제2층 제20*호	29.91	2022-06-29 (2022-05-19)	349,000,000 (@11,668,338)
D	강서구 화곡동 164-1*	'아줄포레'	제3층 제30*호	29.99	2023-09-23 (2023-06-22)	280,000,000 (@9,336,445)

4. 사정보정

보정치 결정 의견	보정치
사례에는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정요인 없음.	1.00

5. 시점수정

본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 연립다세대 부동산 가격동향조사 중 서울 강남지역 서남권 매매가격지수를 적용하였음.

구분	적용시점	지수	산정내역	시점수정치
기호(가)	2025년 3월	97.1	97.1 / 97.3	0.99794
거래사례(A)	2023년 4월	97.3		

※ 작성일 현재 미고시된 지수는 가장 최근에 고시된 월의 지수를 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인 비교항목

가치형성요인	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망·풍치·경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형·중형·소형), 단지 내 통로구조(복도식·계단식) 등
호별요인	층별·향별·위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인 등

나. 가치형성요인 비교치 결정

구 분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
기호(가)/ 거래사례(A)	0.99	0.99	1.00	1.00	0.980

결정의견

본건과 사례의 가치형성요인 비교는 다음과 같음.

- 단지외부요인 : 본건은 사례 대비 차량이용의 편의성 등 단지외부요인에서 열세함.
- 단지내부요인 : 본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 열세함.
- 호별요인 : 본건은 사례 대비 테라스 소재여부 등에서 열세하나 대지사용권의 크기 등에서 우세하여 호별 요인에서 유사함.
- 기타요인 : 기타 가치에 영향을 미치는 요인은 본건과 사례가 유사함.

7. 비준가액 산출

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
가	10,374,288	1.00	0.99794	0.980	10,145,859	29.57	300,000,000

※ 본건 비준가액은 십만 원 단위에서 반올림하여 유효숫자 셋째자리까지 표기하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정

1. 가격 참고자료

가. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근지역 내 동일 또는 유사물건의 가격 수준은 전유면적당 10,000,000원/㎡ ~ 10,500,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되었으며, 관리상태 및 부대시설 등에 따라 차이가 있음.
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

나. 평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계]

소재지	건물명 동·층·호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가목적 (사용승인일)	비고
강서구 화곡동 56-36*외	다운숲 제3층 제30*호	25.3	2024-01-18	254,000,000 (@10,039,526)	법원경매 (2020-11-13)	본건 건물내 소재
강서구 화곡동 102-24*외	ANA7 제5층 제50*호	29.54	2024-11-28	359,000,000 (@12,153,013)	법원경매 (2022-05-19)	-
강서구 화곡동 102-28*	아크로뷰 제5층 제50*호	21.62	2024-01-16	227,000,000 (@10,499,537)	법원경매 (2019-10-14)	-

2. 감정평가액 결정

평가대상 물건과 유사한 동일 건물 내 거래사례와 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 및 평가선례 등을 종합적으로 검토한 바, 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되어 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	29.57	300,000,000



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			
	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로24길 28	56-364, 56-578 다운숲	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 1층 (연면적제외) 1층 2층~6층(각)					
						166.06			
						13.16			
						129.34			
1	서울특별시 강서구 화곡동	56-364	대	제2종일반주거지역		255			
2	동소	56-578	대	제2종일반주거지역		228			
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호		29.57	300,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
						26.029			
					483x----- 483	26.029			
합 계									
이 하									
					여	백			
							토지·건물 토 지 : 210,000,000 건 물 : 90,000,000 ₩300,000,000.-		



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 '화일초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 건물 내 제2층 제203호로서,
(사용승인일 : 2020.11.13.)

외벽 : 석재붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 등.

(4) 이용상태

본건은 도시형생활주택으로 이용 중임.
(후첨 호별배치도 및 내부구조도 참조)

(5) 설비내역

본건은 기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비, 승강기설비 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

본건은 완경사지 내 등고평탄하게 조성된 2필지 일단의 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2) 공히 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<수도권정비 계획법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.



위치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 56-364의 다운숲 제2층 제203호



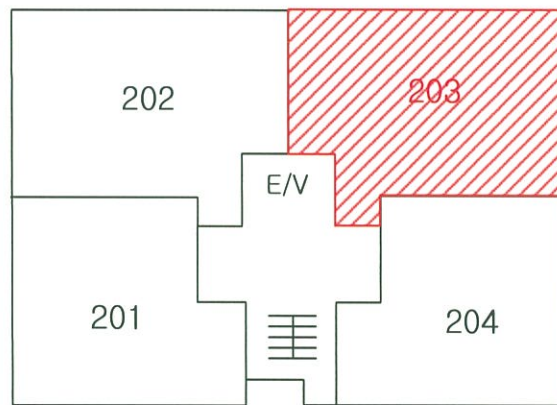
내부구조도



'다운숲' 제2층 제203호

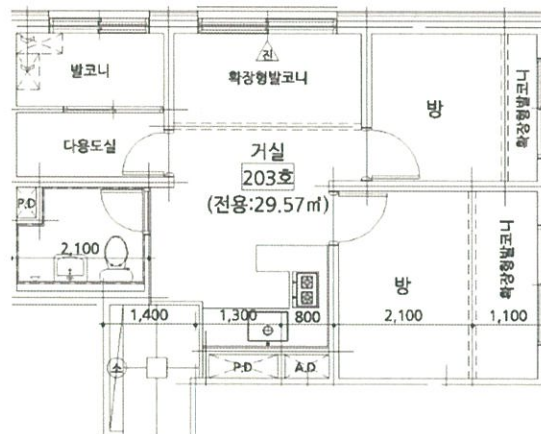
No scale

호별배치도



[제2층]

내부구조도



[(가)제203호]



현황사진



[본건 건물 전경]



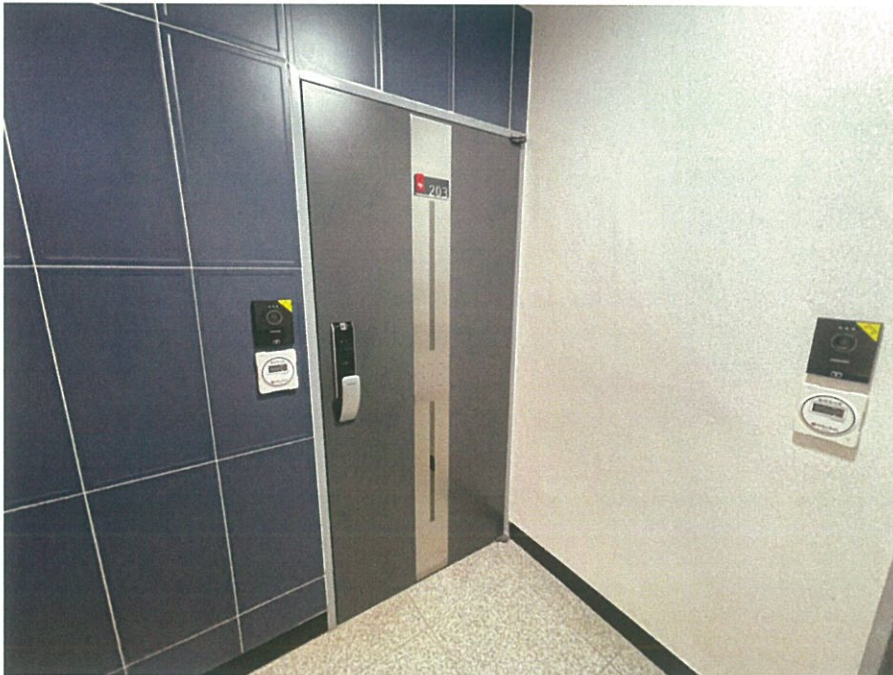
[본건 건물 전경]



현황사진



[본건 출입구 전경]



[본건 출입문 전경]



현황사진



[주변전경]



[주변전경]

