

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 문초승 소유물건(2024타경144937)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: K241202-02-145



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.

(주)감정평가법인 국토



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
이호주

이 호 주



(주)감정평가법인 국토 대표이사 박세근



(서명또는인)

감정평가액	이억육천이백만원정 (₩262,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	문초승 (2024타경144937)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.06	2024.12.05 ~ 2024.12.06	2024.12.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	262,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩262,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		이 석 원		(인)	



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '까치산역(지하철 2·5호선)' 북서측 인근에 위치하는 경민아트 빌 제4층 제404호(구분건물)로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 본건 개요

본건 전경



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 347-12 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로15길 52
건물명 및 층·호수	경민아트빌 제4층 제404호
건물의 구조	철근콘크리트구조 평슬라브지붕
사용승인일자	2019.01.15
주 용 도	공동주택

기호	해당 층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	4/404	29.26	5.85	35.11	83.3	18.99	도시형생활주택 단지형다세대

[출처 : 귀 제시목록 및 관련 공부]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

---

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사 완료일인 2024년 12월 06일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건에 대하여 2024년 12월 05일부터 2024년 12월 06일까지 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

---

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건의 소재지 및 면적 등은 귀 법원이 제시한 목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

나. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 법원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인해 내부 확인이 곤란하여, 부득이 집합건축물대장상 건축물현황도, 평가전례, 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li> <li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li> <li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li> </ul>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> <li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li> <li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li> </ul>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</li> <li>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</li> <li>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</li> </ul>



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

<p>제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>
--------------------------------------	--

## 2. 감정평가방법의 적용

- 가. 본건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 시장성 등이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되는 바, 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가에 참고한 가격자료

#### 가. 대상물건의 거래사례 및 평가사례(최근 3년 이내)

기호	전유면적 (㎡)	거래시점 및 평가시점	거래금액 및 평가액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
가					해당사항 없습니다.

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

#### 나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
				사용승인일		
A	화곡동 346-*	세림팰리체 2/20*	28.71	2024.02.**	250,000,000	8,707,767
				2016.04.18		
B	화곡동 423-*외 1필지	남성아트빌 7/70*	25.19	2024.09.**	215,000,000	8,535,133
				2015.06.30		

[출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
C	화곡동 347-1*	경민아트빌 3/30*	29.78	법원 경매	2024.01.**	261,000,000	8,764,271
					2019.01.15		
D	화곡동 347-1*	경민아트빌 3/30*	24.95	법원 경매	2024.05.**	225,000,000	9,018,036
					2019.01.15		
E	화곡동 347-1*	경민아트빌 4/40*	29.26	법원 경매	2024.08.**	271,000,000	9,261,791
					2019.01.15		

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB)]

## 라. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
다세대주택	전유면적당: 8,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡수준 (층 · 향 · 면적 등에 따라 차이가 발생할 수 있음)

## 마. 경매 낙찰가율(최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율)

지역 / 기간	서울특별시 강서구 화곡동 2023년 12월 07일 ~ 2024년 12월 06일(1년 평균)			
구 분	강서구		화곡동	
	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
다세대주택	77.28	565	76.33	497
다세대주택 (생활주택)	74.05	506	74.09	429

[출처 : 태인경매]



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 본건 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
				사용승인일			
A	화곡동 346-*	세림팰리체 2/20*	28.71	2024.02.**	250,000,000	8,707,767	가
				2016.04.18			

### 나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 다. 시점수정

### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 연립·다세대주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 연장 적용하였습니다.

### 2) 연립·다세대주택 매매가격지수

- 본건 기호 가 / 사례 기호 A

구 분	2024년 01월	2024년 10월
연립·다세대주택 매매가격지수 (서울 강남지역 서남권)	96.4	97.0

※거래시점 : 2024.02.29, 거래시점 직전 월인 2024년 01월 지수를 적용하였습니다.

※기준시점 : 2024.12.06, 기준시점 직전 월인 2024년 11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전이므로 2024년 10월 지수를 연장 적용하였습니다.

### 3) 시점수정치 산정 및 결정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치 산정	시점수정치
가	A	서울 강남지역 서남권 2024.02.29~2024.12.06	97.0 / 96.4	1.00622



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## 라. 가치형성요인 비교

■ 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 A]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로로 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.02	본건은 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 우세함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	1.00	대체로 유사함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
가치형성요인 비교치	1.00 x 1.02 x 1.00 x 1.00	1.020	-



## 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 본건 적용단가

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	8,707,767	1.000	1.00622	1.020	8,937,168	8,940,000

2) 본건 시산가액

기호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	4/404	29.26	8,940,000	261,584,400	262,000,000



# 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 본건의 특성 등을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법에 의한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	서울특별시 강서구 화곡동 347-12	경민아트빌 제4층 제404호	29.26	18.99	262,000,000	도시형생활주택 단지형다세대
합 계		262,000,000				

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             가	서울특별시 강서구 화곡동	347-12 경민 아트빌	공동주택	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층					
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로15길 52			1층 (연면적제외)	123.42				
				1층	13.23				
				2층	137.06				
				3층	128.43				
				4층	126.99				
				5층	71.81				
				6층	71.81				
				옥탑1층 (연면적제외)	12.04				
				옥탑2층 (연면적제외)	22.08				
		서울특별시 강서구 화곡동	347-12	대	제2종일반주거지역	297.1			
				(내)					
				철근콘크리트구조 제4층 제404호	29.26	29.26	262,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1. 소유권	18.99				
				----- 대지권	297.1x----- 297.1	18.99			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 183,400,000 78,600,000			
	합 계						₩262,000,000.-		
			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

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '까치산역(지하철 2·5호선)' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트단지, 각종 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 제반 주위환경은 대체로 무난한 편임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장 및 '까치산역(지하철 2·5호선)'이 소재하는 등 제반 교통상황은 대체로 무난한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 건물 내 제4층 제404호로서,  
(사용승인일: 2019.01.15)

외벽: 석재 및 치장벽돌 붙임 마감 등  
창호: 하이샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비 등이 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 제한상태 |                   | (9) 공부와의 차이   | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 현황 공동주택 건부지(경민아트빌)로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

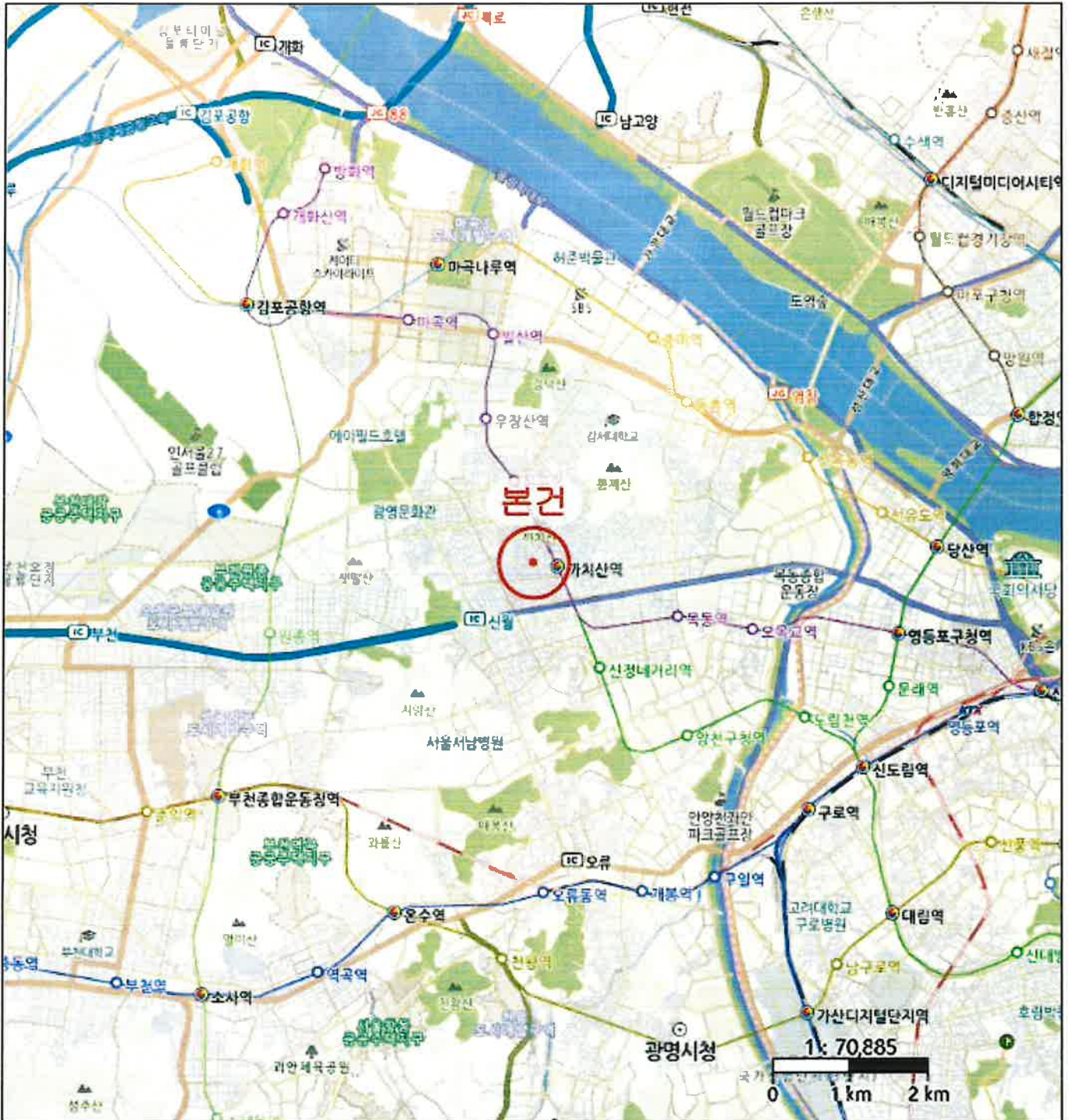
기타사항: 없 음.



# 광역위치도



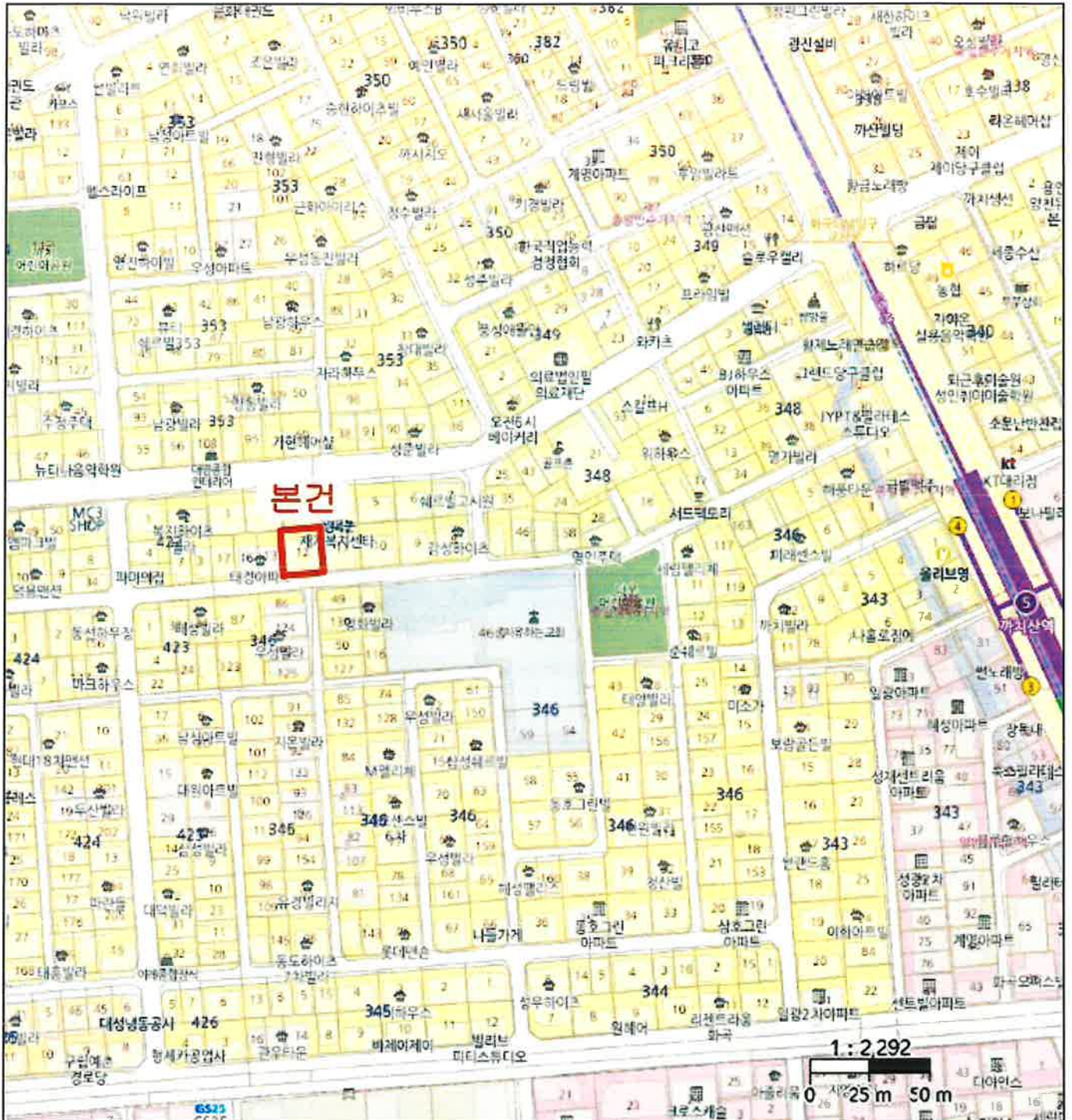
<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 347-12 경민아트빌 제4층 제404호
------------	--------------------------------------



# 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 347-12 경민아트빌 제4층 제404호
------------	--------------------------------------

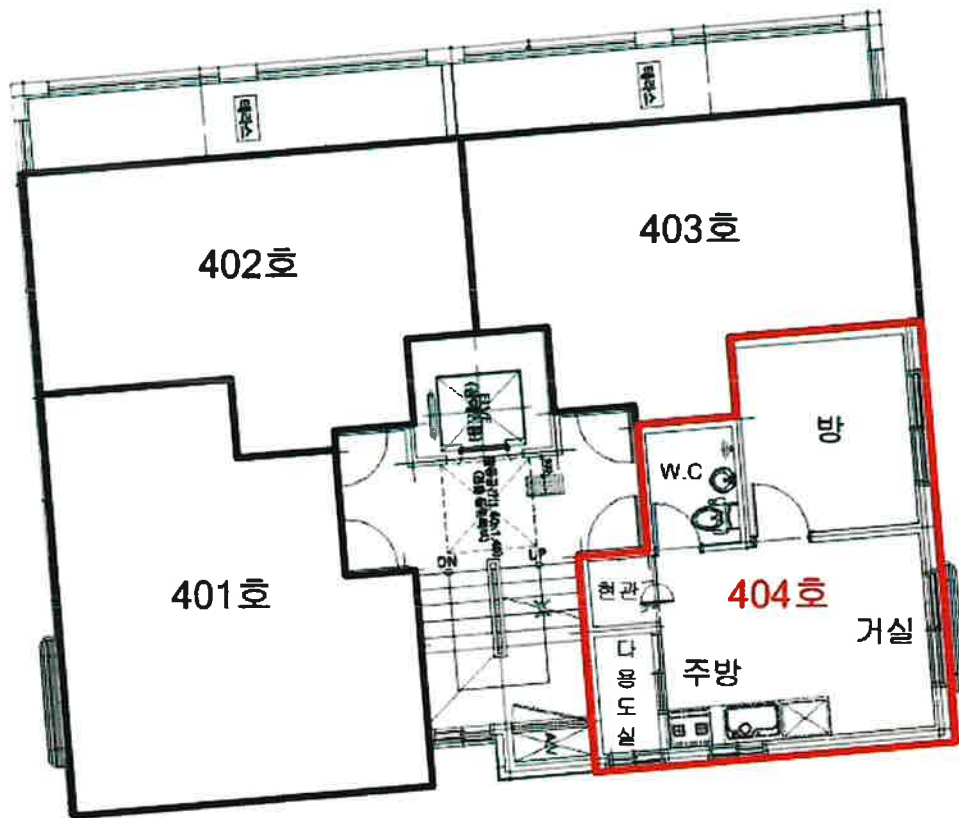


# 내부구조도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 347-12 경민아트빌 제4층 제404호
-----	--------------------------------------

< 호별배치도 및 내부구조도 >



# 사진용지



본건 소재 건물 전경



1층 공동 출입구 전경



# 사 진 용 지



본건 현관 출입구 전경



인접도로 및 인근 전경

