

감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 김경현

건명 : 김윤식 소유물
(2025타경8236)

번호 : 제025021301호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우뒀로37길 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.

감정평가사
안평

(인)

(주)은누리감정평가법인

대표이사

박희백

(서명 또는 인)

(인)

감정평가액	이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	서울남부지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김윤식 (2025타경8236)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀원 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 02. 21	2025. 02. 21	2025. 02. 25	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	299,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩299,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자 : 감정평가사			 (인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치한 부동산(집합건물 제이팰리스 제에이동 제4층 제401호)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 평가대상 물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.02.21.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타사항

(1) 본건은 물적 동일성이 인정되며, 본건의 의뢰 목록, 소재지, 지번, 면적, 호수 등은 귀원 제시 목록 등에 의거하였음.

(2) 본건은 소유자 및 이해 관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한바, 외형 조사와 귀 제시 목록 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준으로 하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

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

(4) 토지·건물 배분 가격은 법원감정실무 다세대주택의 토지·건물 배분비율표에 의거 배분하였으니, 업무에 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

[출처: 집합건축물대장, 등기사항전부증명서(집합건물)]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 (서울특별시 강서구 곰달래로33길 63)		건물명	제이팰리스 제에이동	
용도	도시형생활주택(단지형다세대)		구조	철근콘크리트구조, 평스라브	
규모	지하: 1층, 지상: 6층		사용승인일	2020.8.14.	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)
일련 번호	해당 동·호수				
1	제4층 제401호	29.93	9.45	39.38	19.85

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

일련 번호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
#1	화곡동 452-10 외	제이팰리스 A동 503호	29.88	2023-11-22	297,000,000	9,939,759	-
#2	화곡동 870-27 외	JE house 304호	29.7	2024-08-30	385,000,000	12,962,963	-
#3	화곡동 157-21	에스케이파크리움 401호	18.74	2024-06-11	220,000,000	11,739,594	-
#4	화곡동 164-15	아줄포레 201호	29.91	2024-08-14	290,000,000	9,695,754	-

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 같은 건물 내에 소재하여 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등이 동일하며 층별 효용 등에서 유사성이 인정되고 인근 시세수준을 적정히 반영하고 있어 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **사례 # 1**을 결정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래 시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정치의 산정

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임. 본건은 공부상 다세대주택으로서, 한국부동산원이 발표하는 <연립다세대 매매 가격지수>를 이용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매 가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

기간	연립다세대, 지역 : 서울 강남지역 서남권	시점수정치 산정
2023.11.22.~ 2025.02.21	거래시점 : 2023.11.22., 2023년 10월 지수를 적용함 기준시점 : 2025.02.21., 2025년 01월 지수를 적용함 2023.11.22 매매 가격지수 (적용: 2023년 10월) : 96.6 2025.02.21 매매 가격지수 (적용: 2025년 01월) : 97.0	97.0/96.6 ≒ 1.00414

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분	조 건	격차율 본건/사례	비 고
단지 외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성 (가로폭, 구조 등), 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 동력자원 및 노동력 확보의 용이성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	동일 건물 내 사례로 대등함.
단지 내부요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모 등	1.00	동일 건물 내 사례로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 내부 평면방식, 전유부분의 면적, 형상, 대지권의 크기, 전유면적의 비율 등	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일 건물 내 사례로 대등함.
개별요인 비교치		1.000	

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	9,939,759	1.000	1.00414	1.000	9,980,910	29.93	298,728,636	299,000,000
합 계								299,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 290,000,000원 ~ 320,000,000원 내외임.

2. 평가사례

일련 번호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	기준시점	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	평가 목적 (비고)
#a	화곡동 452-10외	제이팰리스 제에이동 제4층 제403호	29.88	2025-02-20	295,000,000	9,872,825	법원매
#b	화곡동 452-10외	제이팰리스 제에이동 제2층 제201호	29.93	2024-08-30	297,000,000	9,923,154	법원매
#c	화곡동 452-11	라피아노 제4층 제403호	28.95	2025-02-03	345,000,000	11,917,098	법원매
#d	화곡동 452-6	파크자이빌 제에이동 제4층 제403호	25.68	2025-01-20	254,000,000	9,890,966	법원매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액 : 299,000,000원

일련 번호	소재지·건물명	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
1	서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 제이팰리스 제에이동	제4층 제401호	29.93	9,980,910	298,728,636	299,000,000
합 계						299,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고			
					공부	사정					
1	1동의 건물의 표시	452-10, 452-21 제이팰리스 제에이동	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층	지1층	30	299,000,000	비준가액 (공용면적 포함)			
	1층				18.56						
	2층 ~ 6층 (각)				108.16						
	옥탑1층 (연면적제외)				18.56						
	전유부분의 건물의 표시				제4층 제401호 철근콘크리트구조	29.93			29.93		
	대지권의 목적인 토지의 표시										
	토지의 표시										
	1. 서울 특별시 강서구 화곡동				452-10	대			제2종 일반주거지역	300	
	2. 동 소				452-21	대			제2종 일반주거지역	292.8	
	대지권의 종류								1, 2. 소유권		
대지권의 비율			1, 2.	19.85 592.8x-- 592.8	19.85						

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
						토지·건물 배분가격		
						토지	209,300,000	
						건물	89,700,000	
	합계					₩	299,000,000 [이하여백]	

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 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치하며 주위는 공동주택, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하는 등 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 2, 5호선 환승역인 '까치산역'이 소재하는 등, 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층 중 제4층 제401호로서,

외벽 : 석재 붙임 등 마감

창호 : 샷시창호 등임.

현황 '주거용'으로 이용 중인 것으로 탐문조사됨.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 설치되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

인접필지 및 도로대비 완만한 경사의 가장형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중이며, 본건 북측 및 동측으로 각각 약 6미터 내외의 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>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공 방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

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 하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

광역위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 제이팰리스
제에이동 제4층 제401호

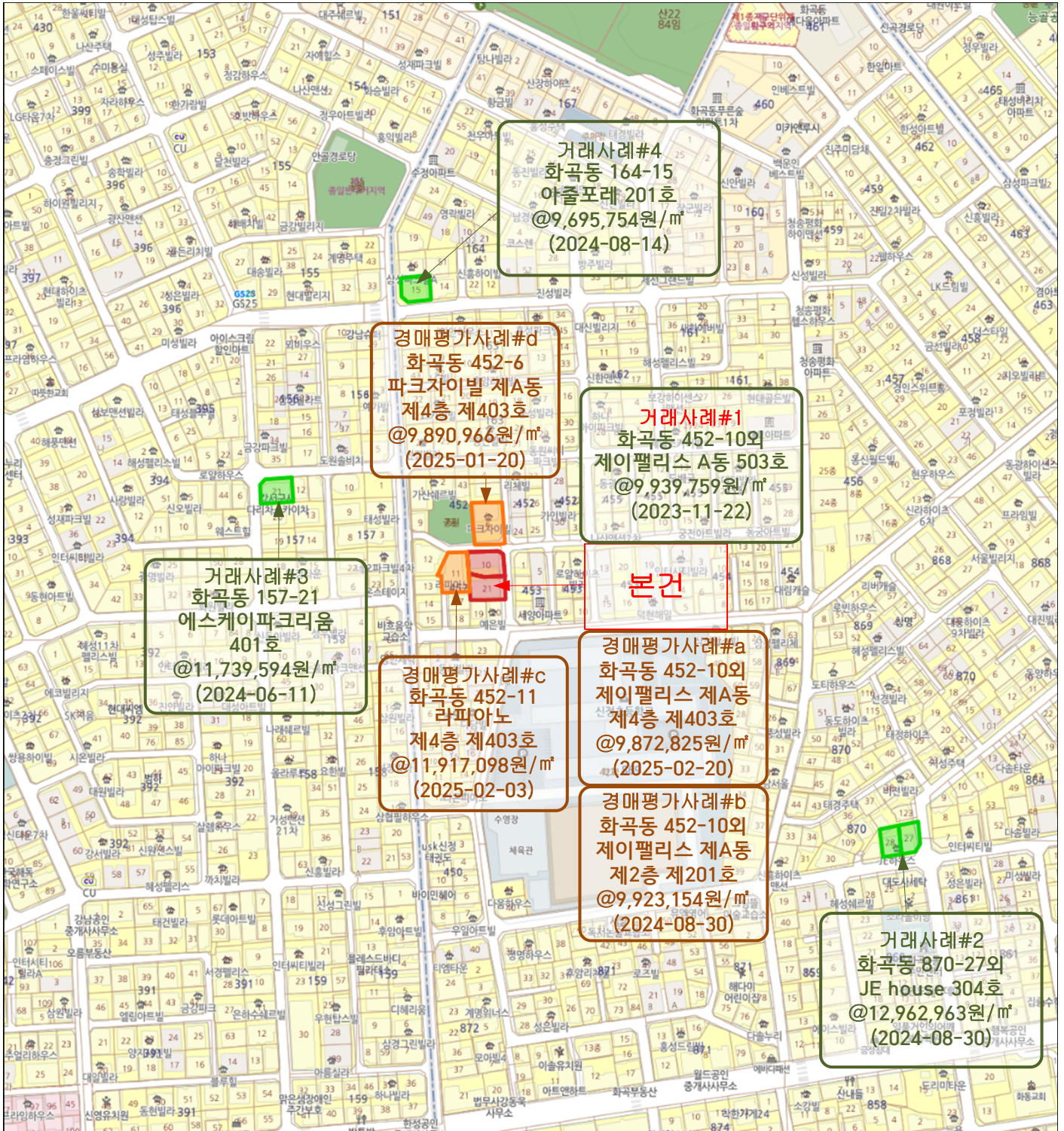


상세 위치도

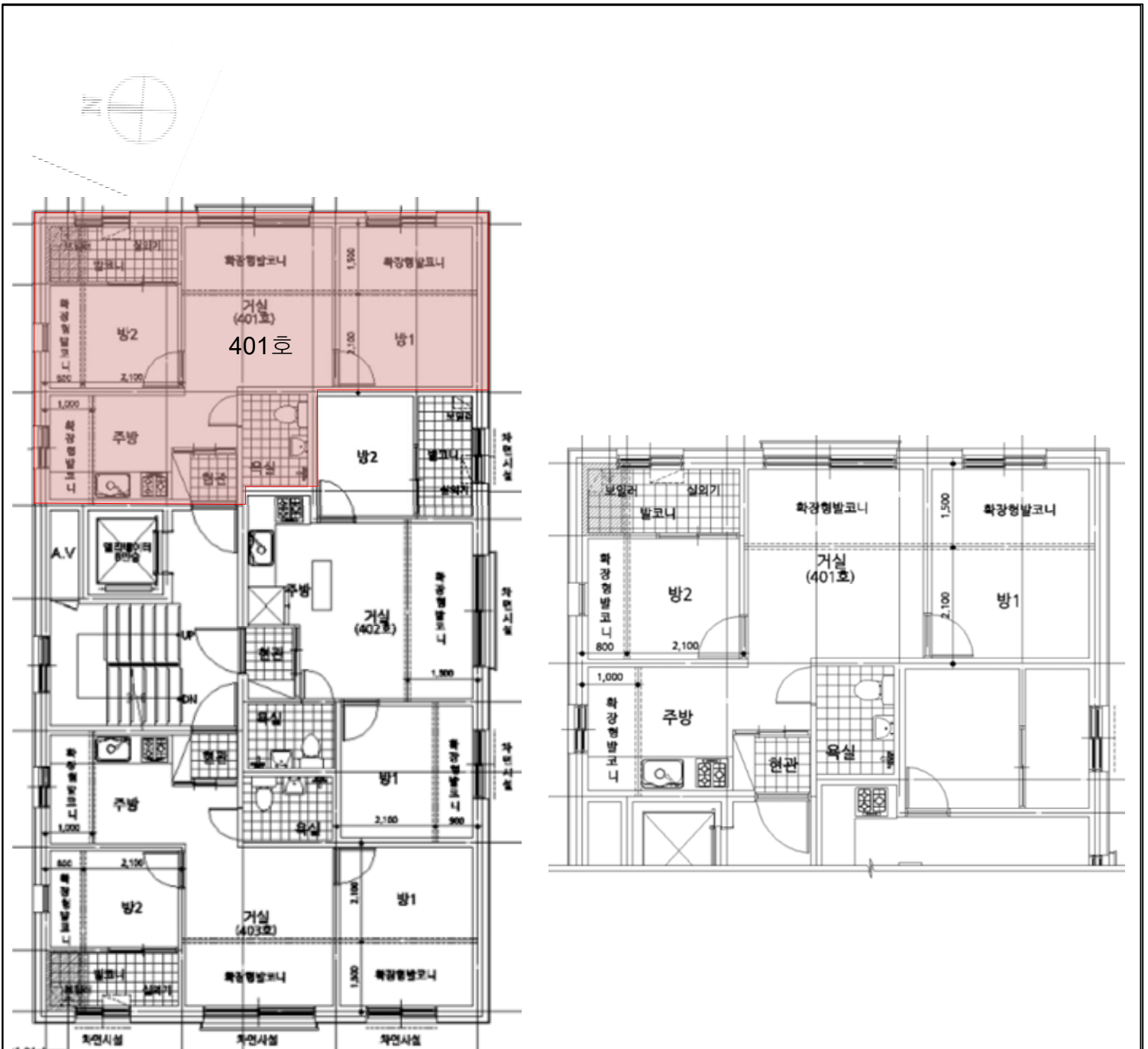


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 제이팰리스 제에이동 제4층 제401호



건물배치도



[제이팰리스 제에이동 제4층 제401호]

본건은 소유자 및 이해 관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한바, 외형 조사와 귀 제시 목록 및 건축물현황도에 따라 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 반드시 재확인 바람.

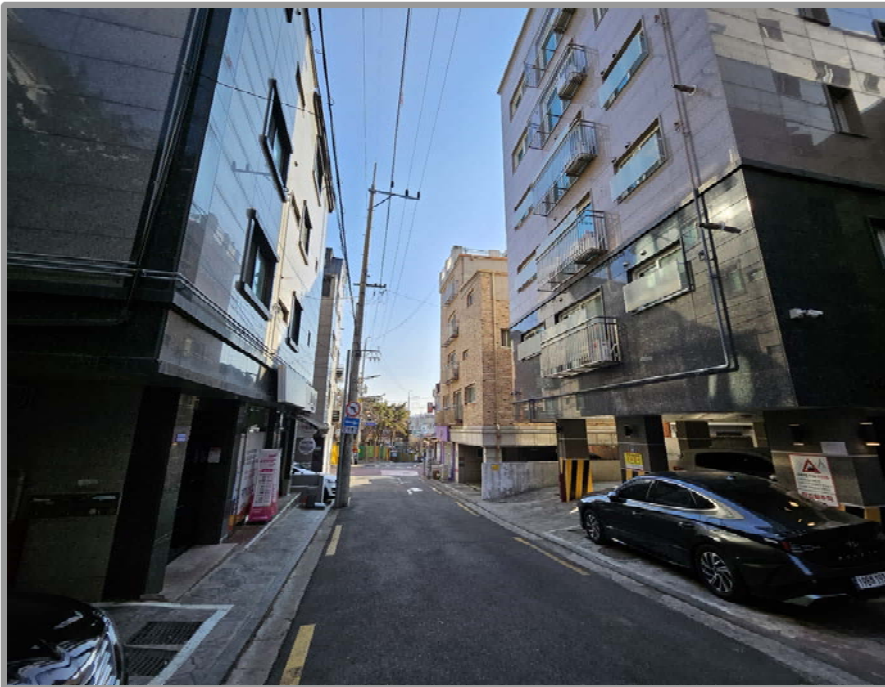
사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 제이팰리스 제에이동 제4층 제401호



[01.건물전경]

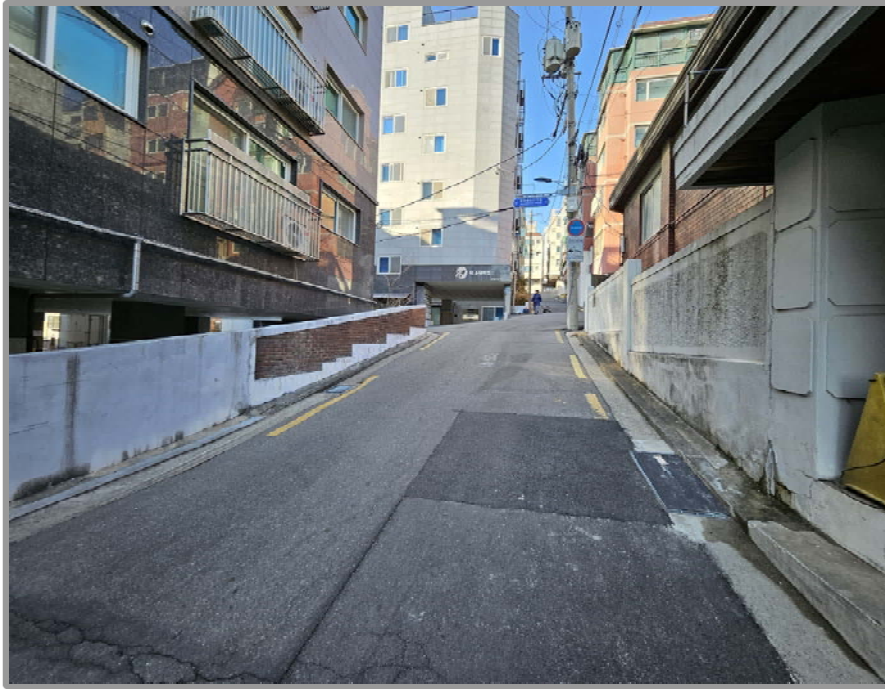


[02.주위전경(1)]

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 452-10외 1필지 제이팰리스 제에이동 제4층 제401호



[03.주위전경(2)]



[4.본건현관문]