

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 서민 소유물건(2025타경9456)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌

감정서번호 : W250409-00-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
정재훈

정재훈 (인)

감정평가액	이억칠천구백만원정 (₩279,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경헌		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서민 (2025타경9456)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 15	2025. 04. 14 ~ 2025. 04. 15	2025. 04. 15	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	279,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩279,000,000.-
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 남동측 인근에 위치하는 '더에스에스타운' 제5층 제 502호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 14일 ~ 2025년 4월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지,건물의 구분평가는 곤란 하나 평가목적상 귀 원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.
- ③ 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조는 외부관찰, 건축물대장상 건축물현황도 등을 참고로 작성하여 실제 사항과는 차이가 있을 수 있으며, 마감자재, 관리상태등은 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 이해관계인은 유의 및 재확인 하시기 바람.


(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더에스에스타운 제5층 제502호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로17가길 70	351-13	도시형생활 주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
		351-14,		1층 ~ 5층 각	161.51			
		351-80		옥탑1층	12.04			
		더에스에스 타운						
상동	351-13	대	제2종 일반주거지역	155				
상동	351-14	대	제2종 일반주거지역	185.1				
상동	351-80	대	제2종 일반주거지역	185.4				
가			(내)					
			철근콘크리트구조 제5층 제502호	19.91	19.91	279,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 24.04㎡	
			소유권	19.18				
			1~3.x -----	525.33 x----	19.18			
			대지권	525.5				
					토지 · 건물	배분내역		
					토 지:	195,300,000		
					건 물:	83,700,000		
	합 계					₩279,000,000.-		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 351-13외 2필지 더에스에스타운 제5층 제502호		
도로명주소	서울특별시 강서구 강서로17가길 70 (화곡동, 더에스에스타운)		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 24개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2022.06.24	
	건물규모	층수	지상 5층
		연면적	658.78 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	5/502	다세대주택	19.91	4.13	24.04	19.18	82.82
합계 (1개호)			19.91	4.13	24.04	19.18	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 351-**	비/ */*02	도시형생 활주택(단 지형다세 대)	25.01	29.9	360,000,000 (@14,400,000)	2023.07.18 (2017.11.30)	-
#2	화곡동 102-**	*/*01	도시형생 활주택단 지형다세 대	29.16	38.39	379,000,000 (@13,000,000)	2023.07.07 (2022.10.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.07.07/ 2025.04.15	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.622% (1.00622)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.06	96.5
			기준시점 당시 지수	2025.03	97.1
		산식		$1 + (97.1 - 96.5) / 96.5$ ≈ 1.00622	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.05	본건은 사례대비 지하철역과의 접근성 등에서 우세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 전유면적의 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.071	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	5/502	19.91	#2	13,000,000	1.000	1.00622	1.071	14,000,000	278,740,000	279,000,000
합계		19.91	-	-	-	-	-	-	-	279,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 351-** 6/60*	도시형생 활주택(다 세대주택)	24.8	29.56	357,000,000	2023.10.04 (2017.03.03)	법원경매
					(@14,400,000)		
(2)	화곡동333- 6/60*	도시형생 활주택단 지형다세 대	23.7	30.1258	332,000,000	2022.02.16 (2022.01.17)	담보
					(@14,000,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

2. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	307,330,457,810	245,671,383,889	79.9	4,275	1,213	28.4

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제5층 제502호	19.91	19.18	279,000,000
합계		19.91	19.18	279,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 남동측 인근에 소재하는 부동산으로 주위엔 다세대주택, 아파트단지 및 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 제반 주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(까치산역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 건중 제5층 제502호로서,
외부: 치장벽돌타일 마감 등,
내부: 벽지도배 및 일부 타일 마감 등,
창호: PL창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건 전체 다세대주택(후첨 '호별배치도 및 내부구조도' 참조)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 급,배수 설비, 난방 및 도시가스설비 등이 구비되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

세필지 일단의 가장형의 토지로 다세대주택 건부지로 이용 중임.

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 노폭 약 4m 내외 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 351-13 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 화곡동 351-14 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>
 화곡동 351-80 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,
 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

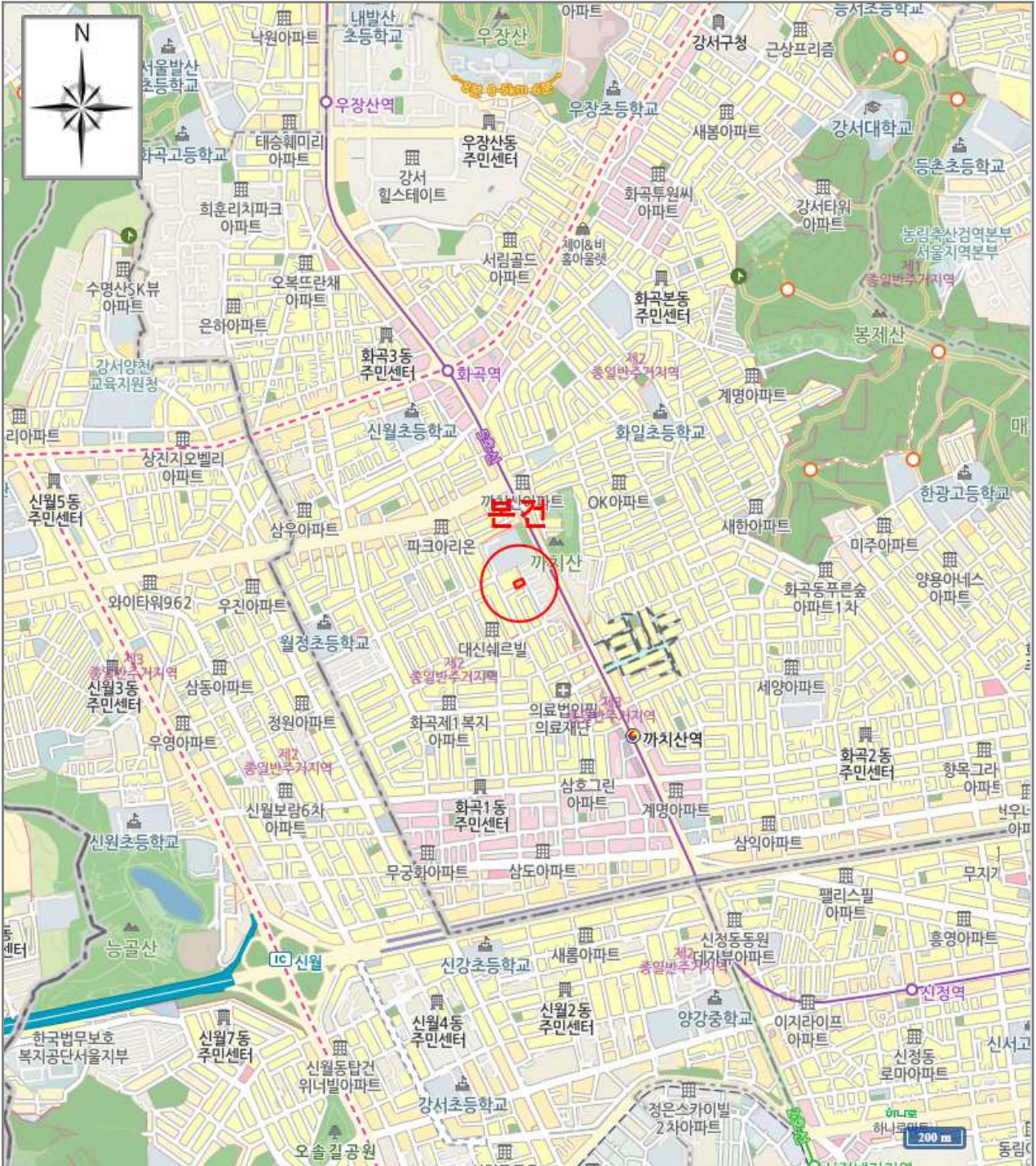
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 351-13 외 2필지 더에스에스타운 제5층 제502호
-----	---



[범례]

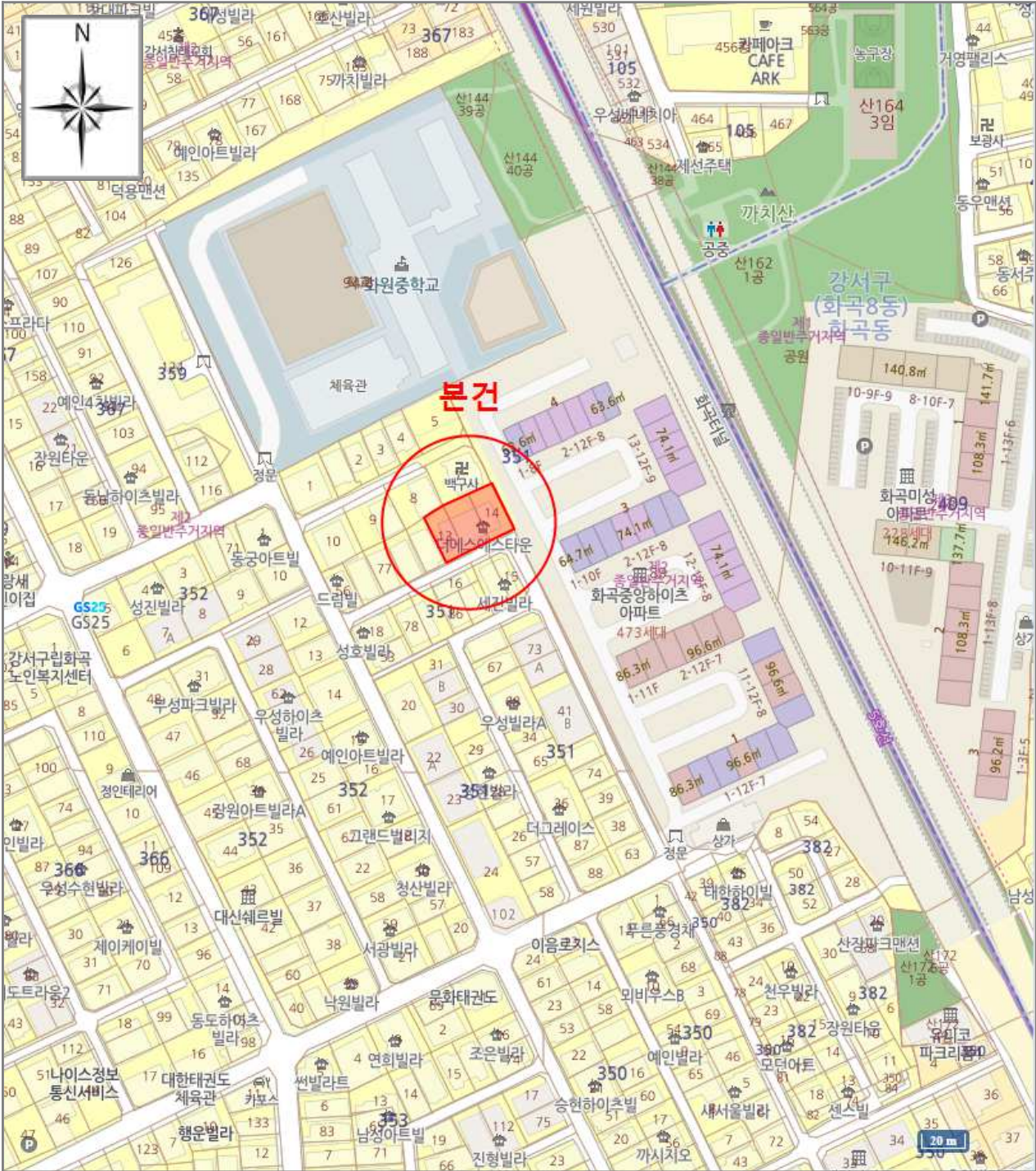
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지 서울특별시 강서구 화곡동 351-13 외 2필지 더에스에스타운 제5층 제502호



[범례]

■ 본 건

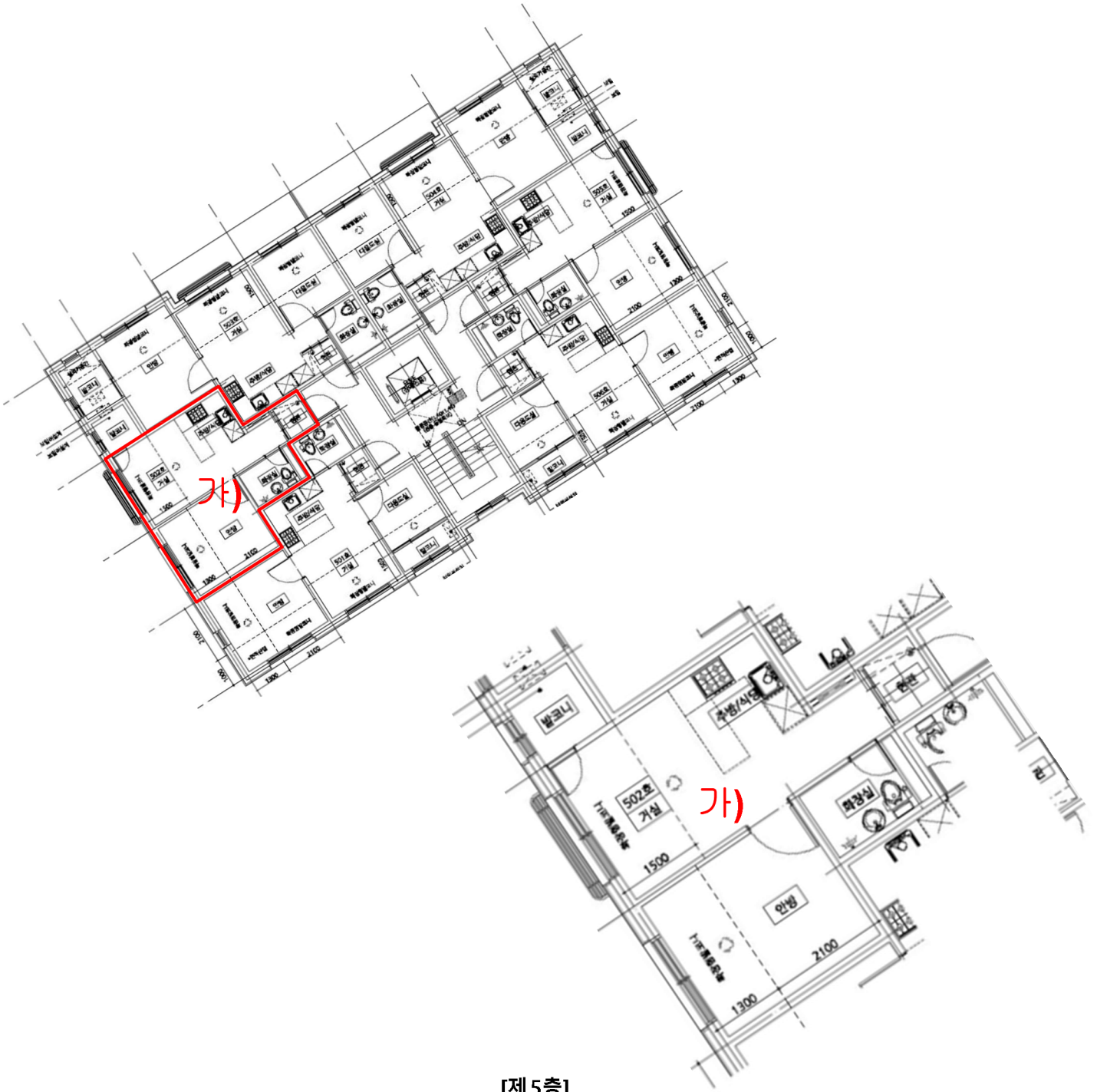
■ 평가사레

■ 거래사레

호별배치도 및 내부구조도



더에스에스타운 제5층 제502호
(호별배치도 및 내부구조도)



사 진 용 지

소재지

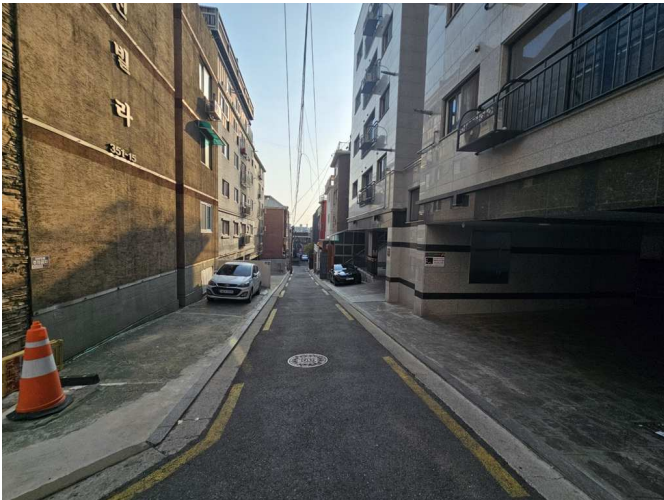
서울특별시 강서구 화곡동 351-13 외 2필지



본건 전경1



본건 전경2



본건주위 환경



본건 출입문