

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 조은자 소유물건(2025타경10827)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: GY250709-201

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.


연감정평가사사무소



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
황광연




|                |                            |            |            |            |
|----------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| 감정평가액          | 삼억일천오백만원정 (₩315,000,000.-) |            |            |            |
| 의뢰인            | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 김경현      | 감정평가<br>목적 | 법원경매       |            |
| 제출처            | 서울남부지방법원 경매1계              | 기준가치       | 시장가치       |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 조은자<br>(2025타경10827)       | 감정평가<br>조건 | -          |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀제시목록 등                    | 기준시점       | 조사기간       | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                          | 2025.07.16 | 2025.07.16 | 2025.07.17 |

| 감정평가<br>내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정  |             | 감정평가액        |    |
|------------|------------|-------------|-----|-------------|--------------|----|
|            | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가           | 금액 |
| 구분건물       | 1세대        | 구분건물        | 1세대 | -           | 315,000,000  |    |
|            | 이          | 하           | 여   | 백           |              |    |
| 합계         |            |             |     |             | ₩315,000,000 |    |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(에즈무드 제4층 제402호)에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 “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, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고 가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 “2025년 07월 16일”을 기준시점으로 함. (실지조사기간 : 2025년07월 16일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기타 참고사항

- ① 본건 거주자의 폐문 부재로 내부구조를 확인하지 못하여 건축현황도, 외부관찰 등을 참고하여 표준적인 상황을 기준하여 내부구조를 도사하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
  
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됨. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였음. (한국부동산연구원 「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」 상 공동주택 토지·건물 배분비율표 등을 참조하였음.)

# 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

|                          |       |                                   |                       |                        |
|--------------------------|-------|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|
| 소 재 지/건물명                |       | 서울특별시 강서구 화곡동 163-30, 163-53/애즈무드 |                       |                        |
| 기호                       | 구분    | 상세 개요                             |                       |                        |
| 가<br><br>가<br><br>면<br>적 | 층, 호수 | 제4층, 제402호                        |                       |                        |
|                          | 용 도   | 다세대주택                             | 사용승인일                 | 2021.07.15.            |
|                          | 면 적   | 전유면적(m <sup>2</sup> )             | 공용면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적(m <sup>2</sup> ) |
|                          |       | 29.99                             | 6.76                  | 18.2                   |

\* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지           | 건물명          | 층<br>호수      | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 거래금액<br>(원) | 거래단가<br>(원/㎡) | 거래시점<br>사용승인일              |
|----|---------------|--------------|--------------|-------------|------------|-------------|---------------|----------------------------|
| #1 | 화곡동<br>157-21 | 에스케이<br>파크리움 | 제6층<br>제600호 | 28.85       | 17.79      | 299,000,000 | 10,363,951    | 2024.06.19.<br>2020.12.31. |
| #2 | 화곡동<br>164-15 | 아줄포레         | 제2층<br>제200호 | 29.91       | 19.21      | 290,000,000 | 9,695,754     | 2024.08.14.<br>2023.06.22. |
| #3 | 화곡동<br>164-15 | 아줄포레         | 제3층<br>제300호 | 29.92       | 19.22      | 300,000,000 | 10,026,738    | 2023.09.13.<br>2023.06.22. |
| #4 | 화곡동<br>338-6  | 가이아<br>팰리스   | 제2층<br>제200호 | 29.99       | 18.72      | 267,500,000 | 8,919,640     | 2023.08.04.<br>2019.04.15. |

※거래단가 = 거래금액/전유면적

자료출처 : 등기사항전부증명서

#### 2) 비교사례의 선정

인근지역내 소재하는 구분건물 중 본건과 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래 시점이 비교적 최근이고 인근지역의 가격수준 등을 고려 때 감정평가의 기준으로 적용하기에 적절하다고 판단되는 거래사례 #1을 선정·적용하였음.

### 4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.  
(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

1) 한국부동산원 발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

### 2) 시점수정치 산정

| 구 분         | 가격지수           | 비 고                          |
|-------------|----------------|------------------------------|
| 2024.06.19. | 99.1           | 거래시점<br>(적용:2024년05월 지수)     |
| 2025.07.16. | 100.4          | 기준시점<br>(적용:2025년06월 지수)     |
| 시점수정치       | <b>1.01312</b> | $100.4/99.1 \approx 1.01312$ |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

| 구 분        |   | 비교치          | 비 고(본건 기호가/사례)        |
|------------|---|--------------|-----------------------|
| 조건         | 세항목   |              |                       |
| 단지<br>외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등        | 0.98         | 대중교통의 편의성 등에서 열세함.    |
| 단지<br>내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.02         | 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함. |
| 호별<br>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           | 1.00         | 전유부분의 면적 등에서 우세함.     |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   | 1.00         | -                     |
| 비교치계       |   | <b>1.000</b> | -                     |

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

| 구분 | 사례가격<br>(원/전유면적㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 산출단가<br>(원/전유면적㎡) | 전유면적<br>(㎡) | 시산가액<br>(원) |
|----|-------------------|----------|----------|--------------|-------------------|-------------|-------------|
| 가  | 10,363,951        | 1.000    | 1.01312  | 1.000        | 10,499,926        | 29.99       | 315,000,000 |

※ 비준가격은 반올림하여 1,000,000원 단위까지 표시함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역 내 유사부동산의 가격수준은 개별건물의 면적·위치·상태·노후도·향 등에 따라 차이를 보이며, 현재의 매물은 전유면적당 9,000,000 ~ 11,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

### 2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

| 기<br>호 | 소재지               | 건물명  | 층<br>호 수     | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 평가금액(원)     | 평가<br>목적 | 기준시점<br>사용승인일              |
|--------|-------------------|------|--------------|-------------|------------|-------------|----------|----------------------------|
| #A     | 화곡동<br>163-30외1필지 | 에즈무드 | 제3층<br>제300호 | 29.41       | 17.9       | 298,000,000 | 경매       | 2025.07.08.<br>2021.07.15. |
| #B     | 화곡동<br>163-30외1필지 | 에즈무드 | 제3층<br>제300호 | 26.95       | 16.4       | 305,000,000 | 경매       | 2024.11.26.<br>2021.07.15. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

### 2. 감정평가액

| 기호 | 소재지               | 건물명  | 층<br>호수      | 전유면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 감정평가액<br>(원) |
|----|-------------------|------|--------------|-------------|------------|--------------|
| 가  | 화곡동<br>163-30외1필지 | 애즈무드 | 제4층<br>제402호 | 29.99       | 18.2       | 315,000,000  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                   | 소재지   | 지 번                       | 지 목<br>및<br>용 도             | 용도지역<br>및<br>구 조         | 면 적 (㎡)   |                         | 감정평가액                             | 비 고                    |
|--|---|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------------|------------------------|
|  |   |                           |                             |                          | 공 부       | 사 정                     |                                   |                        |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 서울특별시<br>강서구<br>화곡동                         | 163-30,<br>163-53<br>애즈우드 | 도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>다세대) | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕<br>6층 |           |                         |                                   |                        |
|  | [도로명주소]<br>서울특별시<br>강서구<br>강서로18길<br>122-16 |                           |                             | 1층<br>(연면적제외)            | 98.1      |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 1층                       | 56.35     |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 2층                       | 125.12    |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 3층                       | 125.12    |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 4층                       | 93.55     |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 5층                       | 81.16     |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 6층                       | 70.01     |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 옥탑1층<br>(연면적제외)          | 12.6      |                         |                                   |                        |
|  |   | 동소                        | 163-30                      | 대                        | 제2종일반주거지역 | 138                     |                                   |                        |
|  | "   | 163-53                    | 대                           | 제2종일반주거지역                | 138       |                         |                                   |                        |
|  |   |                           | (내)                         | 제4층 제402호<br>철근콘크리트구조    | 29.99     | 29.99                   | 315,000,000                       | 비준가액<br>(공용부분<br>포함평가) |
|  |   |                           | 1,2 소유권대지권                  | 18.2                     |           |                         |                                   |                        |
|  |   |                           |                             | 276x----<br>276          |           | 18.2                    |                                   |                        |
|  |   |                           |                             |                          |           | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>220,500,000<br>94,500,000 |                        |
|  | 합 계   |                           |                             |                          |           |                         | ₩315,000,000.-                    |                        |
|  |   |                           | 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. 기타 참고사항<br>(임대관계 및 기타) |         |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주거용으로의 제반 주위환경은 보통시 됨.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량의 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장, 근거리에 지하철역(까치산역-지하철 2·5호선) 등이 소재하여 제반 대중교통 상황은 보통시 됨.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상6층 건물 내 제4층 제402호로서,  
(사용승인일: 2021.07.15.)

외벽 : 석재붙임 마감 등

창호 : 샷시 창호 등 마감 임.

## 4. 이용상태

기준시점 다세대주택으로 이용 중임.

## 5. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 소방설비, 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. 기타 참고사항<br>(임대관계 및 기타) |         |

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 2필지 일단으로 완경사지대 내 세장형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대)의 건부지로 이용 중 임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 남측 및 동측으로 노폭 약 5M 내외 도로에 각각 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

163-30, 163-53 공히

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>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 163-30외 1필지



# 위치도

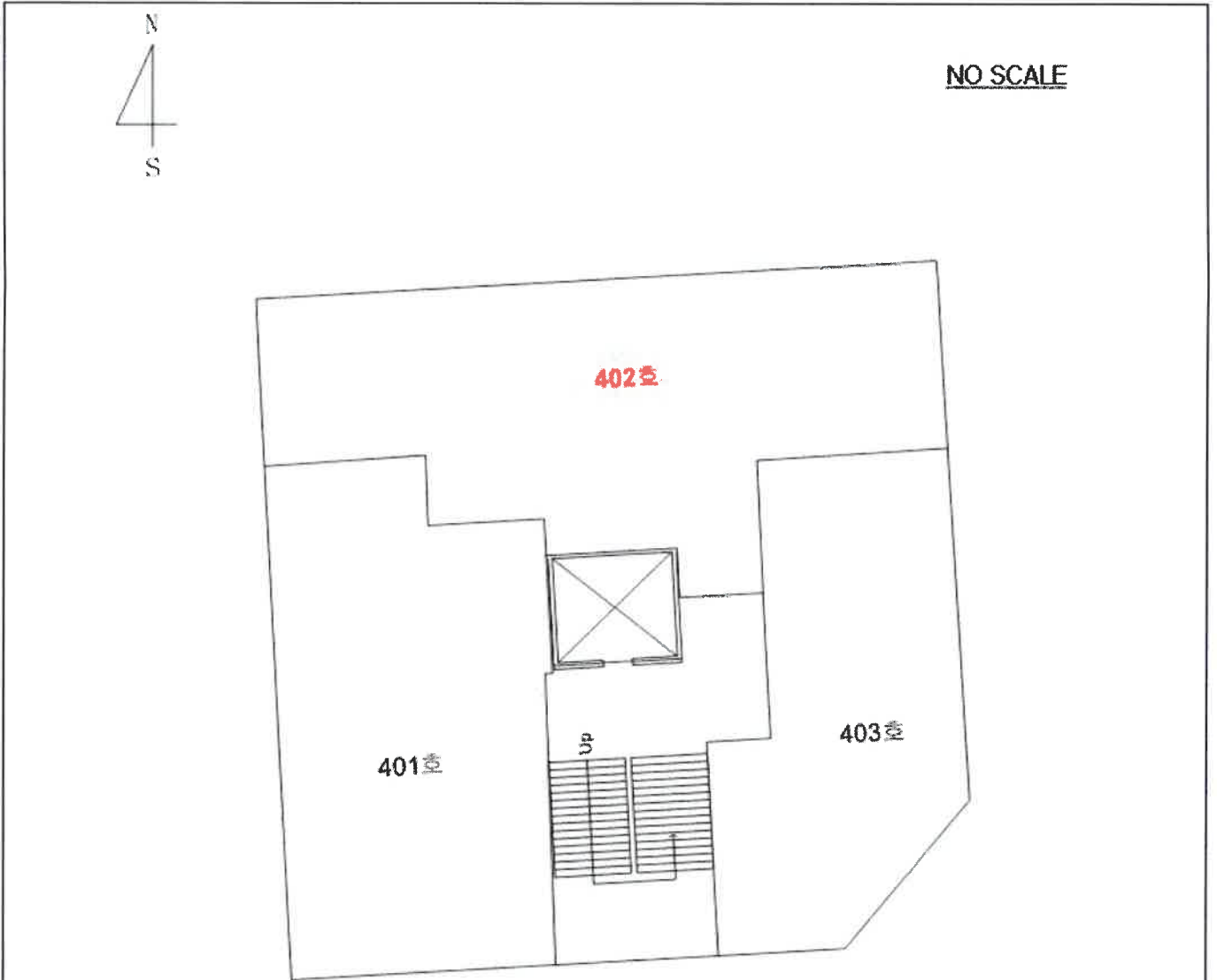


소재지

서울특별시 강서구 화곡동 163-30외 1필지



# 건물개황도



< 서울특별시 강서구 화곡동 163-30외 1필지, 에즈무드 제4층 >

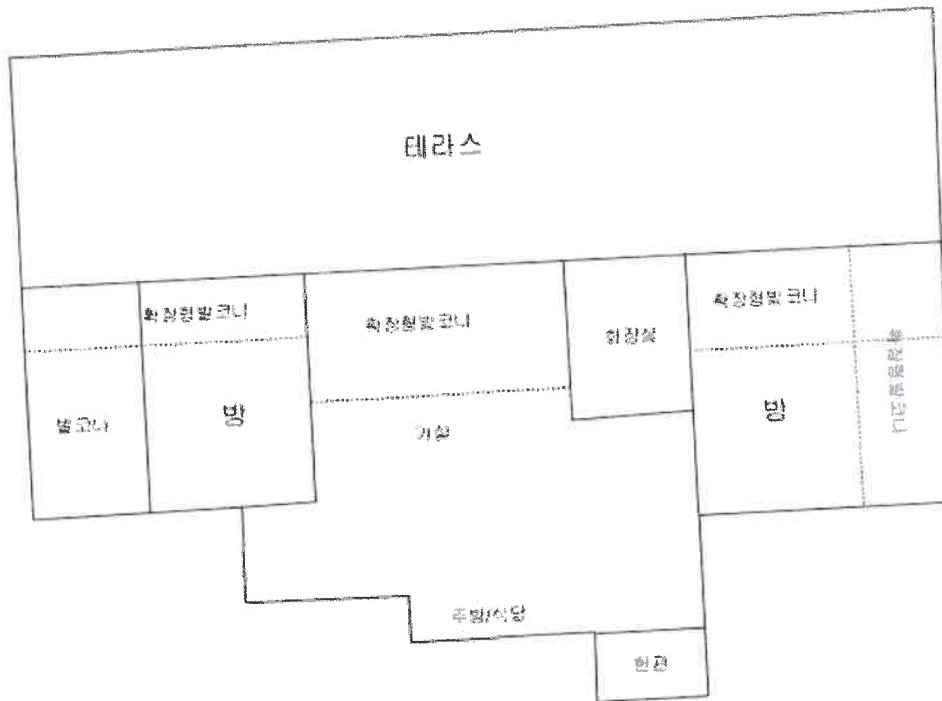
※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

# 내부구조도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 163-30외 1필지

NO SCALE



< 서울특별시 강서구 화곡동 163-30외 1필지, 에즈무드 제4층 제402호 >

※본건은 현장조사시 폐문부재로 건축물현황도 및 현지조사한 사정등을 고려하여 표준적 내부구조를 도시하였는바 실제 이용상태와 상이할 수 있으니 경매진행시 재확인 바람.

# 사 진 용 지



본건 전경

# 사진용지



본건 공동현관



본건 출입문

# 사진용지



본건 주위환경(동측도로)



본건 주위환경(남측도로)