

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 드림시드
소유물건(2025타경10329)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: SS250616-B004

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.

햇빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 호 성

감정평가액	칠억오천사백만원정 (₩754,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 드림시드 (2025타경10329)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.25	2025.06.24 ~ 2025.06.25	2025.06.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호 이	구분건물	4개호 하 여	- 백	754,000,000
	합계					₩754,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

기호1

〈서울특별시 강서구 화곡동
899-13외 드림시드아파트1차
제지1층 제비01호〉

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 지하철 2,5 호선 "까치산역" 남측 인근에 위치한 부동산(구분건물 1 개호)에 대한 평가 건으로, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

「감정평가에 관한 규칙」 제 6 조 제 1 항에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 25일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 그 기간은 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 25일임.

5. 감정평가방법

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 “구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권”을 일괄하여 감정평가하였으며, 구체적으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항의 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

「감정평가에 관한 법률」 제 7 조 제 2 항에도 불구하고, 동법 제 16 조 후단의 규정에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으며, 그 구분의 합리적인 기준은 “한국부동산연구원”이 제시한 「토지·건물 배분비율표」를 적용하였으니 참고바람.

6. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부 구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 건축물현황도, 과거 평가사례, 외부 관찰, 이웃이나 공인중개사사무소 탐문조사에 의해 확인하였기에 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있고 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 감정평가를 진행하였으니 참고바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 대상물건 개요

단위: m²

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동 899-13 외 1 필지						
도로명주소	서울특별시 강서구 강서로 7 길 20-10(화곡동)						
건물명	드림시드아파트 1 차						
관련지번	899-14						
대지면적(m ²)	341.8	연면적(m ²)		1,818.01			
건축면적(m ²)	189.62	용적면적(m ²)		1,537.44			
건폐율(%)	55.48	용적률(%)		449.81			
주구조	철근콘크리트구조	지붕		(철근)콘크리트			
호/가구/세대	10/0/25	주용도		공동주택(아파트)			
층수	1/13	승강기		1			
자주식주차	1	기계식주차		28			
허가일	2016-07-21	사용승인일		2017-12-04			
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)
1	-	지 1	B01	57.42	19.15	76.57	14.38

주 1: 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계를 의미함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 899-0	한올아파트	지 1 비 01	124.2	30.72	344,000,000 (@2,770,000)	2023.06.28 2018.08.06
2	화곡동 914-0 외	일성스카이빌	2 204	41.14	9.67	110,000,000 (@2,674,000)	2025.06.16 2001.11.29

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

(1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 임대동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 서울 기타 화곡지역의 “집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였음.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2023년	-0.14	-0.06	0.01	0.13
2024년	0.32	0.02	0.3	0.15
2025년	0.27	-	-	-

출처: 한국부동산원 부동산통계

(2) 시점수정치 산출

산출기간	23.06.28~25.06.25
계산식	$(1-0.0006*3/91)*(1+0.0001)*(1+0.0013)*(1+0.0032)*(1+0.0002)*(1+0.003)*(1+0.0015)*$ $(1+0.0027)*(1+0.0027*86/90) \approx 1.01465$
시점수정치 결정	1.01465

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2025년 2분기 자본수익률은 2025년 1분기 수익률을 연장 적용하였음.

6. 가치형성요인 비교

(1) 상업용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건과 거래사례는 가치형성요인 대등함.

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
1	2,770,000	1.0000	1.01465	1.000	57.42	161,383,532	161,000,000

주: 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 공인중개사사무소 등 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m²(전유면적)

가격(호가) 수준	200 만 ~ 300 만/m ² (전유면적)
-----------	-------------------------------------

2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
화곡동 899-○	동양하우징	지 1 비 101	83.77	23.14	담보	220,000,000 (@2,626,000)	2023.10.12 2017.09.05
화곡동 937-○외	도양라비앙 오피스텔	지 1 비 101	37.7	11.65	담보	85,000,000 (@2,255,000)	2024.05.16 2019.05.15

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB)

3. 최근 1 년 낙찰가율 통계

단위: %, 건

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	근린	69.07%	60.34%	639	46.68%	52.65%	47	59.25%	54.21%	11
6 개월 평균	근린	68.52%	61.25%	326	45.12%	52.09%	28	62.06%	67.87%	3

출처: 부동산태인 경매낙찰통계, 근린

IV. 감정평가액 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 다른 평가방식에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동/층/호	감정평가액	비고
1	지 1 층 B01 호	161,000,000	@2,804,000 원/m ²

기호2

〈서울특별시 강서구 화곡동 915-39
드림시드아파트2차
제지층 제비01호〉

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 지하철 2,5 호선 "까치산역" 남서측 인근에 위치한 부동산(구분건물 1 개호)에 대한 평가 건으로, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

「감정평가에 관한 규칙」 제 6 조 제 1 항에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 25일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 그 기간은 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 25일임.

5. 감정평가방법

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 “구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권”을 일괄하여 감정평가하였으며, 구체적으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항의 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

「감정평가에 관한 법률」 제 7 조 제 2 항에도 불구하고, 동법 제 16 조 후단의 규정에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으며, 그 구분의 합리적인 기준은 “한국부동산연구원”이 제시한 「토지·건물 배분비율표」를 적용하였으니 참고바람.

6. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부 구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 건축물현황도, 과거 평가사례, 외부 관찰, 이웃이나 공인중개사사무소 탐문조사에 의해 확인하였기에 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있고 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 감정평가를 진행하였으니 참고바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 대상물건 개요

단위: m²

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동 915-39						
도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로 20 길 31-7(화곡동)						
건물명	드림시드아파트 2 차						
관련지번	-						
대지면적(m ²)	290.2	연면적(m ²)		1,481.17			
건축면적(m ²)	163.98	용적면적(m ²)		1,293.51			
건폐율(%)	56.51	용적률(%)		445.73			
주구조	철근콘크리트구조	지붕		(철근)콘크리트			
호/가구/세대	6/0/18	주용도		공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔)			
층수	1/13	승강기		1			
자주식주차	1	기계식주차		20			
허가일	2016-10-04	사용승인일		2018-01-24			
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)
2	-	지 1	B01	63.3	18.36	81.66	15.974

주 1: 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계를 의미함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 899-0	한올아파트	지 1 비 01	124.2	30.72	344,000,000 (@2,770,000)	2023.06.28 2018.08.06
2	화곡동 914-0 외	일성스카이빌	2 204	41.14	9.67	110,000,000 (@2,674,000)	2025.06.16 2001.11.29

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

(1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 임대동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 서울 기타 화곡지역의 “집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였음.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2023년	-0.14	-0.06	0.01	0.13
2024년	0.32	0.02	0.3	0.15
2025년	0.27	-	-	-

출처: 한국부동산원 부동산통계

(2) 시점수정치 산출

산출기간	23.06.28~25.06.25
계산식	$(1-0.0006*3/91)*(1+0.0001)*(1+0.0013)*(1+0.0032)*(1+0.0002)*(1+0.003)*(1+0.0015)$ $*(1+0.0027)*(1+0.0027*86/90) \approx 1.01465$
시점수정치 결정	1.01465

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2025년 2분기 자본수익률은 2025년 1분기 수익률을 연장 적용하였음.

6. 가치형성요인 비교

(1) 상업용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
2	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900

본건은 거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 고객 유동성과의 적합성, 상업시설과의 접근성 등) 열세함.

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
2	2,770,000	1.0000	1.01465	0.900	63.3	160,118,771	160,000,000

주: 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 공인중개사사무소 등 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m²(전유면적)

가격(호가) 수준	200 만 ~ 300 만/m ² (전유면적)
-----------	-------------------------------------

2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
화곡동 899-○	동양하우징	지 1 비 101	83.77	23.14	담보	220,000,000 (@2,626,000)	2023.10.12 2017.09.05
화곡동 937-○외	도양라비앙 오피스텔	지 1 비 101	37.7	11.65	담보	85,000,000 (@2,255,000)	2024.05.16 2019.05.15

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB)

3. 최근 1 년 낙찰가율 통계

단위: %, 건

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	근린	69.07%	60.34%	639	46.68%	52.65%	47	59.25%	54.21%	11
6 개월 평균	근린	68.52%	61.25%	326	45.12%	52.09%	28	62.06%	67.87%	3

출처: 부동산태인 경매낙찰통계, 근린

IV. 감정평가액 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 다른 평가방식에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동/층/호	감정평가액	비고
2	지 1 층 B01 호	160,000,000	@2,528,000 원/m ²

기호3,기호4

〈서울특별시 강서구 화곡동 926-3
메종드로제 제지하층 제비01호 외〉

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 지하철 2,5 호선 "까치산역" 남서측 인근에 위치한 부동산(구분건물 2 개호)에 대한 평가 건으로, 서울남부지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음. 여기서 "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

「감정평가에 관한 규칙」 제 6 조 제 1 항에 따라 현황을 기준으로 감정평가하였고, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 25일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 따라 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 그 기간은 2025년 06월 24일 ~ 2025년 06월 25일임.

5. 감정평가방법

대상 물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 “구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권”을 일괄하여 감정평가하였으며, 구체적으로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항의 단서에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

「감정평가에 관한 법률」 제 7 조 제 2 항에도 불구하고, 동법 제 16 조 후단의 규정에 따라 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시하였으며, 그 구분의 합리적인 기준은 “한국부동산연구원”이 제시한 「토지·건물 배분비율표」를 적용하였으니 참고바람.

6. 그 밖의 사항

본건의 이용상황 및 내부 구조는 이해관계인의 폐문부재로 인하여, 건축물현황도, 과거 평가사례, 외부 관찰, 이웃이나 공인중개사사무소 탐문조사에 의해 확인하였기에 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있고 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준하여 감정평가를 진행하였으니 참고바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 대상물건 개요

단위: m²

대지위치	서울특별시 강서구 화곡동 926-3						
도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로 18 길 33-21(화곡동)						
건물명	메종드로제						
관련지번	-						
대지면적(m ²)	776.5	연면적(m ²)		4,337.33			
건축면적(m ²)	381.75	용적면적(m ²)		3,493.63			
건폐율(%)	49.16	용적률(%)		449.92			
주구조	철근콘크리트구조	지붕		(철근)콘크리트			
호/가구/세대	6/0/45	주용도		공동주택, 근린생활시설, 업무시설			
층수	2/13	승강기		2			
자주식주차	10	기계식주차		40			
허가일	2018-01-04	사용승인일		2019-07-26			
기호	동	층	호	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	면적합계(m ²)	대지권(m ²)
3	-	지 1	B01	77.13	27.73	104.86	18.66
4	-	지 1	B02	94.26	31.89	126.15	22.81

주 1: 위 사항은 건축물대장 표제부를 기준으로 작성되었음.

주 2: 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계를 의미함.

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	화곡동 899-0	한올아파트	지 1 비 01	124.2	30.72	344,000,000 (@2,770,000)	2023.06.28 2018.08.06
2	화곡동 914-0 외	일성스카이빌	2 204	41.14	9.67	110,000,000 (@2,674,000)	2025.06.16 2001.11.29

출처: 등기사항전부증명서

주: 거래단가는 전유면적 당 거래단가임.

(2) 비교사례의 선정

본건과 인근 지역 내에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 최신 사례인 <사례 1>을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 판단됨(1.00).

5. 시점수정

(1) 산정방법

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 임대동향조사” 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성 등 있다고 판단되는 서울 기타 화곡지역의 “집합상가 자본수익률”을 활용하여 산정하였음.

단위 : %

구분	1Q	2Q	3Q	4Q
2023년	-0.14	-0.06	0.01	0.13
2024년	0.32	0.02	0.3	0.15
2025년	0.27	-	-	-

출처: 한국부동산원 부동산통계

(2) 시점수정치 산출

산출기간	23.06.28~25.06.25
계산식	$(1-0.0006*3/91)*(1+0.0001)*(1+0.0013)*(1+0.0032)*(1+0.0002)*(1+0.003)*(1+0.0015)*$ $(1+0.0027)*(1+0.0027*86/90) \approx 1.01465$
시점수정치 결정	1.01465

거래시점과 기준시점 사이 자본수익률을 일할 계산하였고, 공표되지 않은 2025년 2분기 자본수익률은 2025년 1분기 수익률을 연장 적용하였음.

6. 가치형성요인 비교

(1) 상업용 부동산의 가치형성요인

조건	항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	누계
3	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 고객 유동성과의 적합성, 상업시설과의 접근성 등) 열세함.					
4	0.90	1.00	1.00	1.00	0.900
본건은 거래사례대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 고객 유동성과의 적합성, 상업시설과의 접근성 등) 열세함.					

7. 비준가액

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (m ²)	산출가액(원)	비준가액(원)
3	2,770,000	1.0000	1.01465	0.900	77.13	195,102,067	195,000,000
4	2,770,000	1.0000	1.01465	0.900	94.26	238,432,786	238,000,000

주: 비준가액은 십만원 단위에서 반올림 하였음.

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문내용

본건 인근 공인중개사사무소 등 탐문 조사를 통해 파악한, 유사물건의 가격(호가) 수준은 아래와 같음.

단위 : 원/m²(전유면적)

가격(호가) 수준	200 만 ~ 300 만/m ² (전유면적)
-----------	-------------------------------------

2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	평가 목적	감정평가액(원) 평가단가(원/m ²)	기준시점 사용승인일
화곡동 899-○	동양하우징	지 1 비 101	83.77	23.14	담보	220,000,000 (@2,626,000)	2023.10.12 2017.09.05
화곡동 937-○외	도양라비앙 오피스텔	지 1 비 101	37.7	11.65	담보	85,000,000 (@2,255,000)	2024.05.16 2019.05.15

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPA HUB)

3. 최근 1 년 낙찰가율 통계

단위: %, 건

지역통계		서울특별시			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	근린	69.07%	60.34%	639	46.68%	52.65%	47	59.25%	54.21%	11
6 개월 평균	근린	68.52%	61.25%	326	45.12%	52.09%	28	62.06%	67.87%	3

출처: 부동산태인 경매낙찰통계, 근린

IV. 감정평가액 결정의견

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였으며, 동법 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 다른 평가방식에 의한 시산가액의 합리성 검토는 생략하고 비준가액을 감정평가액으로 결정하였음.

기호	동/층/호	감정평가액	비고
3	지 1 층 B01 호	195,000,000	@2,528,000 원/m ²
4	지 1 층 B02 호	238,000,000	@2,525,000 원/m ²
합계		433,000,000	-

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 공달래로20길 31-7	915-39 드림시드 아파트 2차	공동주택 (아파트) 및 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층						
					지1층	137.34				
					1층	64.6				
					2층 ~ 4층 각	111.82				
					5층	83.61				
					6층 ~ 13층 각	107.52				
					옥탑1층 (연면적제외)	14.28				
(1)	"	915-39	대	일반상업지역	290.2					
2				(내) 철근콘크리트구조 제지층 제비01호	63.3	63.3	160,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)		
			소유권	15.974						
			(1)x----- 대지권	(1)x----- 290.2		15.974				
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 64,000,000 96,000,000

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			
(1) 3	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로18길 33-21	926-3 메종드 로제	공동주택, 근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층			195,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)	
				지2층	221.42				
				지1층	584.49				
				1층	68.71				
				2층 ~ 6층 각	318.77				
				7층 ~ 13층 각	266.98				
				옥탑1층 (연면적제외)	31.82				
				일반상업지역	776.5				
				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제비01호	77.13	77.13			
				소유권 (1)x-----	18.66	18.66			
대지권	776.5								
4		926-3	대	(내) 철근콘크리트조 제지하층 제비02호	94.26	94.26	238,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용면적 포함)	
				소유권 (1)x-----	22.81	22.81			
				대지권	776.5				
				토지·건물 토 지 : 건 물 :					배분내역 78,000,000 117,000,000
합 계							₩754,000,000.-		
				토지·건물 토 지 : 건 물 :					배분내역 95,200,000 142,800,000

구분건물 감정평가요항표(기호1)

- (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 화곡동에 소재하는 지하철2,5호선 "까치산역" 남측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장 및 지하철2,5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건 내 제1층 제비01호로서,
(사용승인일: 2017-12-04)

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

제1종근린생활시설(소매점)으로 이용중임.
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 기계식주차장설비 등이 설치되어 있음.

구분건물 감정평가요항표(기호1)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

2필지 일단의 가장형 평지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 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

- 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표(기호2)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 화곡동에 소재하는 지하철2,5호선 "까치산역" 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장 및 지하철2,5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건 내 제지층 제비1호로서,
(사용승인일: 2018-01-24)

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

제1종근린생활시설(소매점)으로 이용중임.
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 기계식주차장설비 등이 설치되어 있음.

구분건물 감정평가요항표(기호2)

- (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

정방형 평지로서, 공동주택(아파트) 및 업무시설(오피스텔) 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 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

- 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

구분건물 감정평가요항표(기호3,기호4)

- (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 화곡동에 소재하는 지하철2,5호선 "까치산역" 남서측 인근에 위치하며 주위는 오피스텔, 아파트, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 주상지대로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 자유롭고, 인근에 버스정류장 및 지하철2,5호선 "까치산역"이 소재하는 등 제반 교통여건 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 13층 건 내 제지하층 제비01호 외 1개호로서,
(사용승인일: 2019-07-26)

외 벽 : 석재붙임 마감 등,
내 벽 : -,
창 호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

기호3 및 기호4는 소매점으로 이용중임.
(상세이용내역은 후첨 "내부구조도" 참조 바람)

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 기계식주차장설비 등이 설치되어 있음.

구분건물 감정평가요항표(기호3,기호4)

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

가장형 평지로서, 공동주택, 근린생활시설, 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 약 6m 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 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

- 없음.

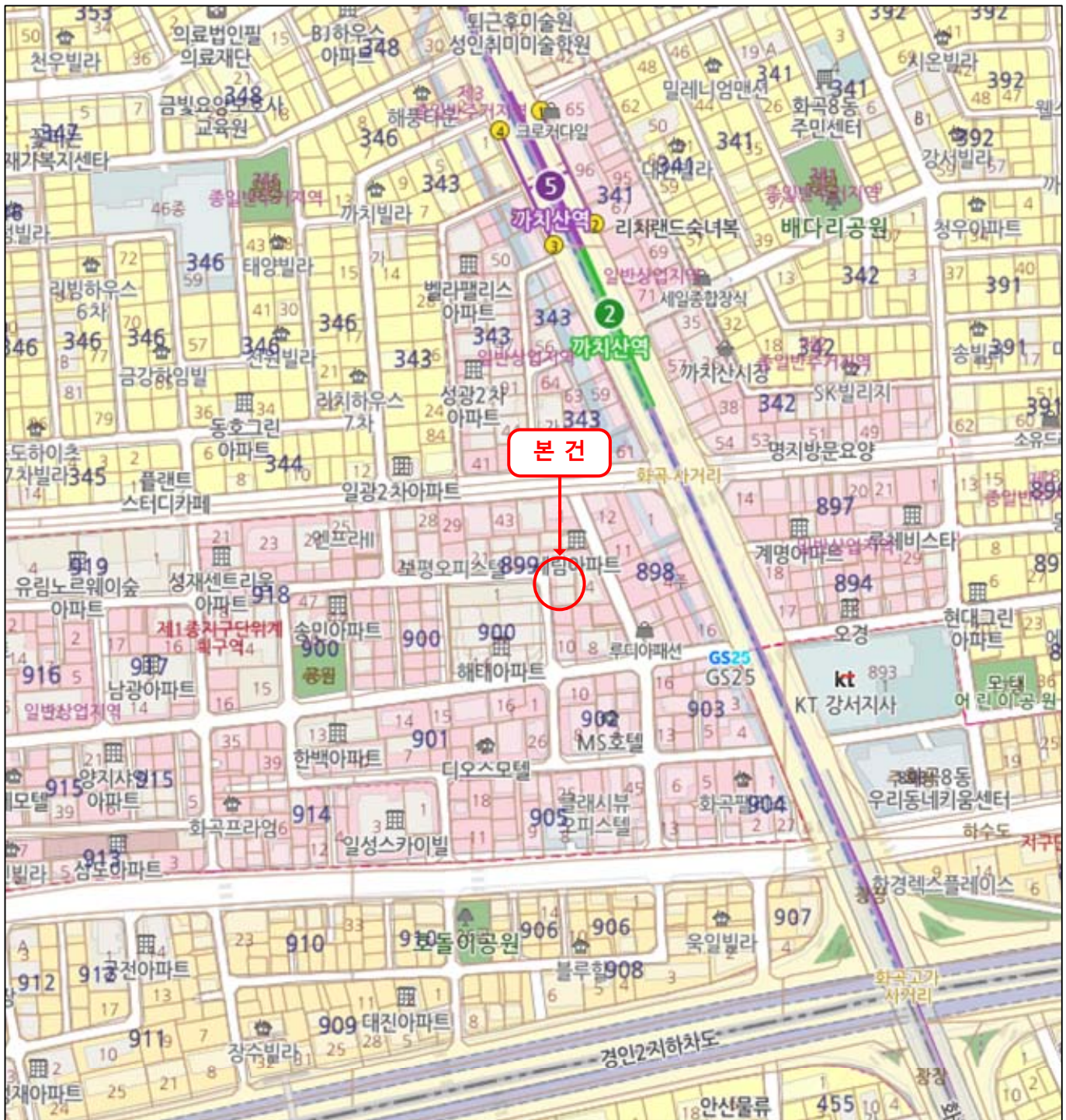
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

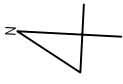
상세위치도

4

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 899-13외 드림시드아파트1차 제지1층 제비이호 (기호1)

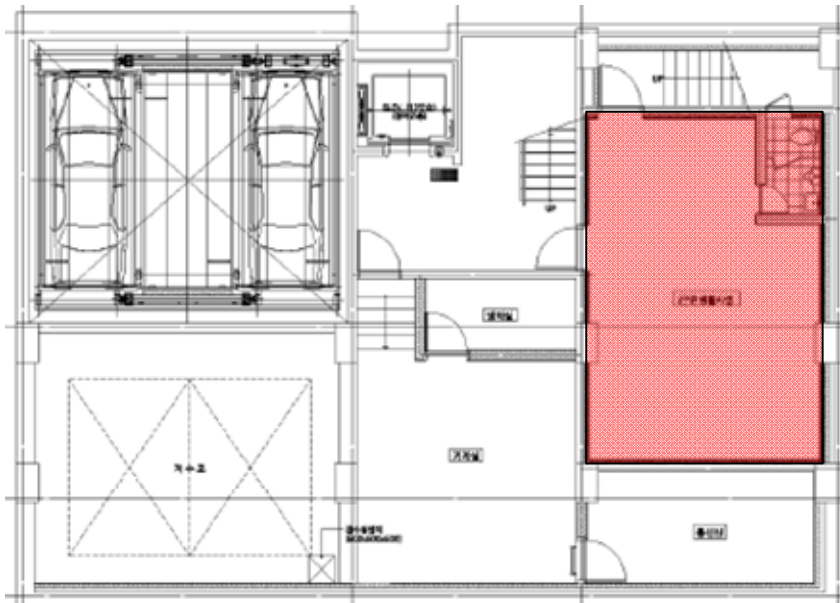


내부 구조도



소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 899-13외 드림시드아파트1차 제11층 제비01호 (기호1)

층별현황도
(지1층)



내부구조도
(비어호)

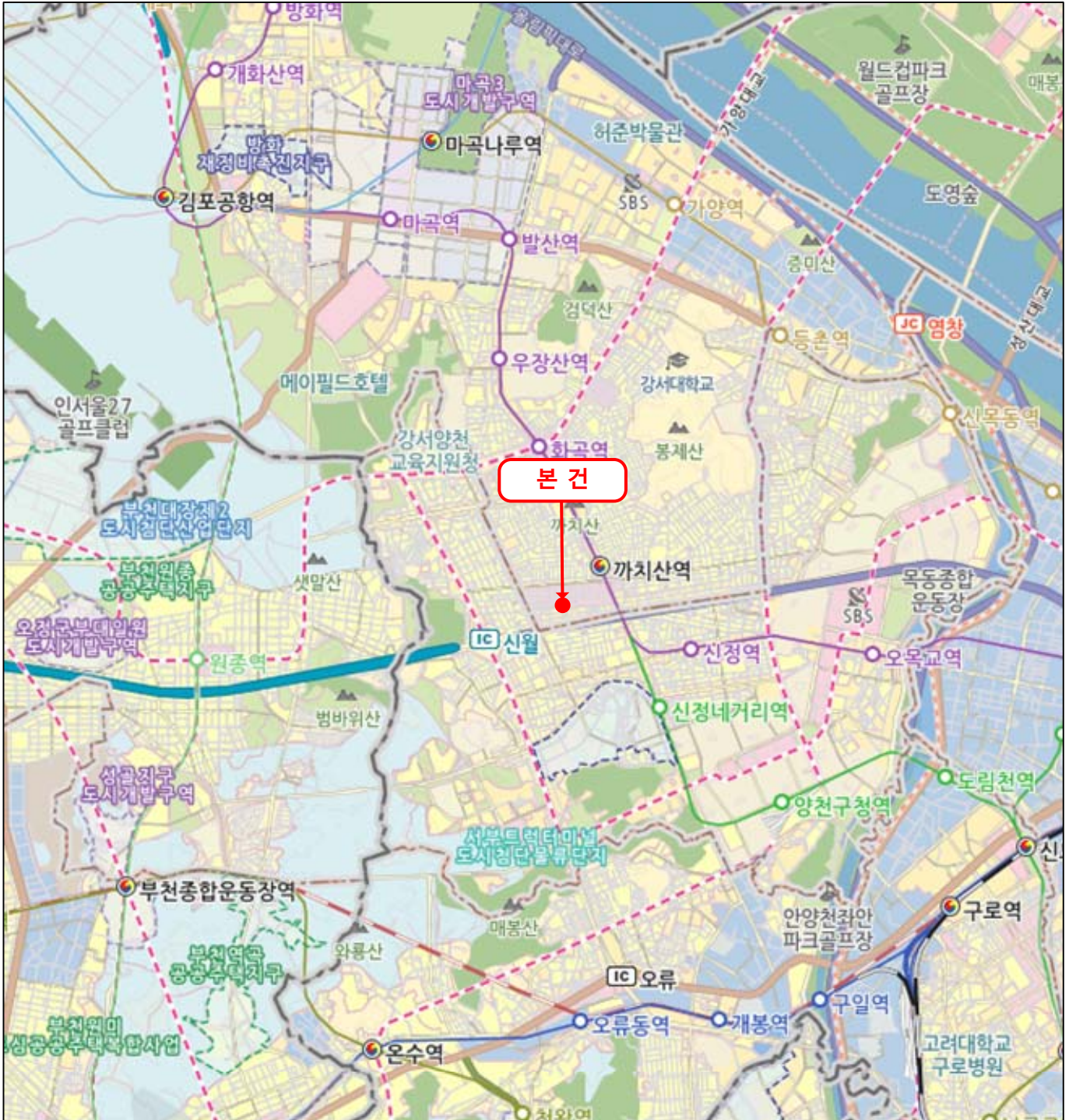


No Scale

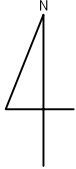
광역 위치도

4

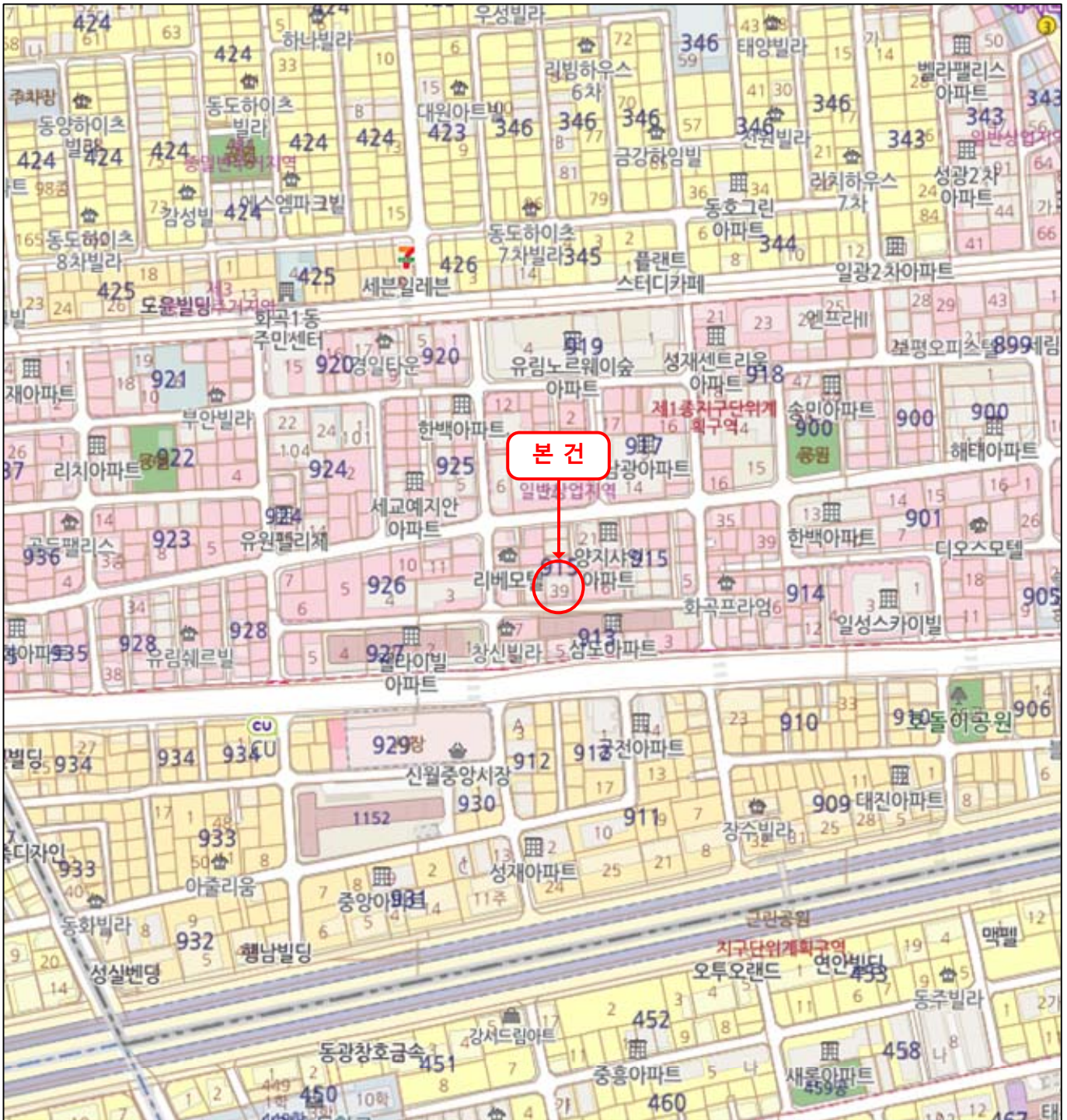
소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 915-39 드림시드아파트2차 제지층 제비01호 (기호2)



상세위치도



소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 915-39 드림시드아파트2차 제지층 제비01호 (기호2)

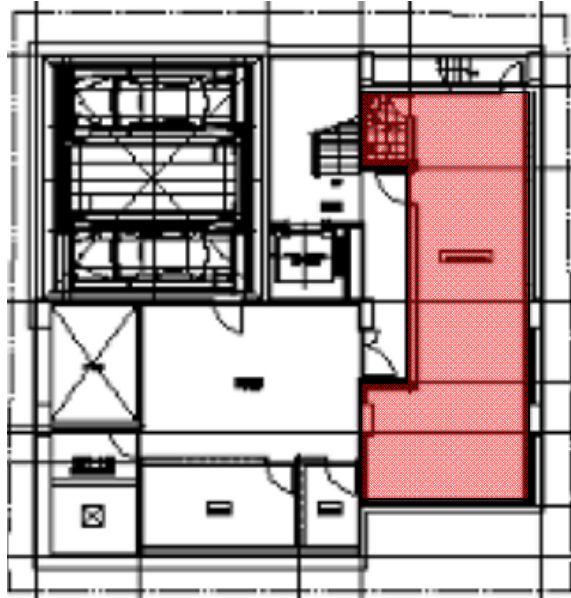


내부구조도

4

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 915-39 드림시드아파트2차 제지층 제비01호 (기호2)

층별현황도
(지1층)



내부구조도
(비어호)



No Scale

광역 위치도

4

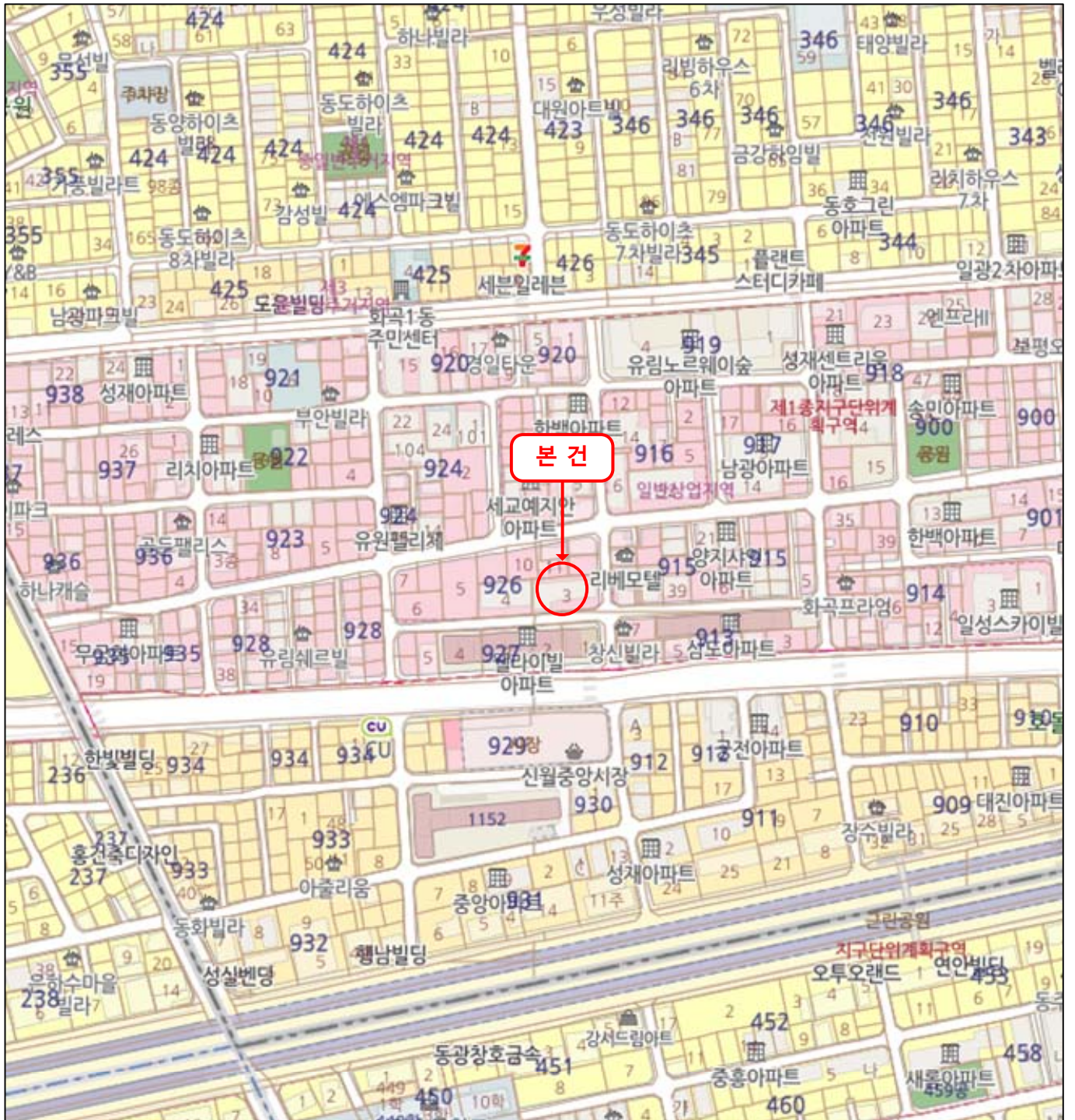
소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 926-3 메종드로제 제지하층 제비01호 외 (기호3,기호4)



상 세 위 치 도

4

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 926-3 메종드로제 제지하층 제비01호 외 (기호3,기호4)



내부구조도

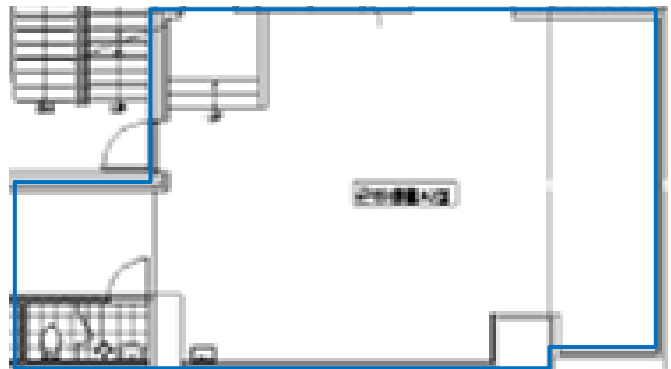
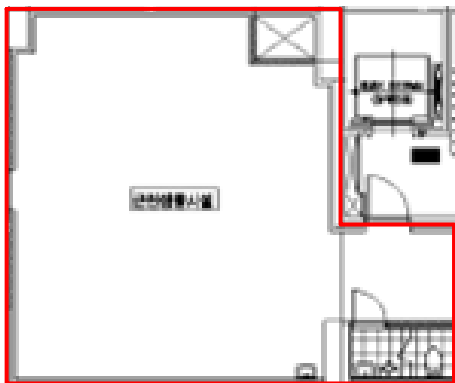
4

소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 926-3 메종드로제 제지하층 제비01호 외
(기호3,기호4)

층별현황도
(지하층)



내부구조도
(비01,비02호)



사 진 용 지



본동 전경(기호1)



주위 전경(기호1)

사 진 용 지



주차장 전경(기호1)

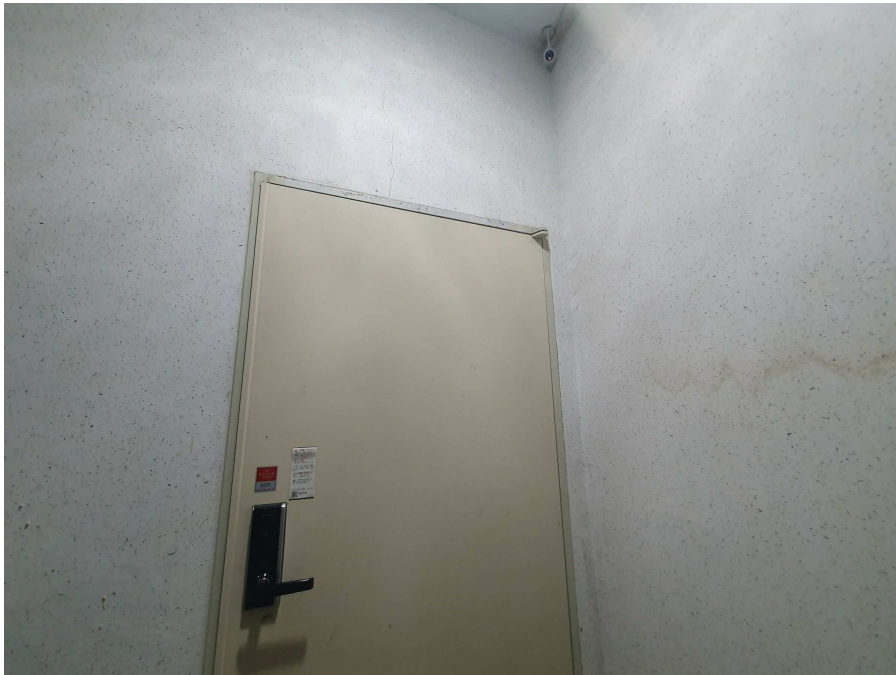


1층 출입구(기호1)

사 진 용 지



본건 앞 복도 전경(기호1)

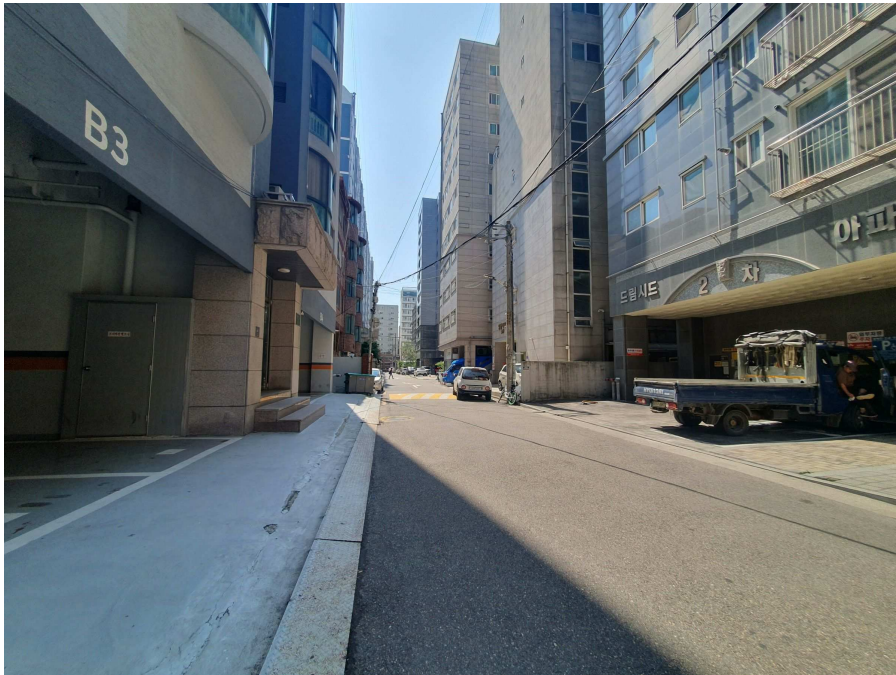


본건 출입문(기호1)

사 진 용 지



본동 전경(기호2)



주위 전경(기호2)

사 진 용 지



주차장 전경(기호2)

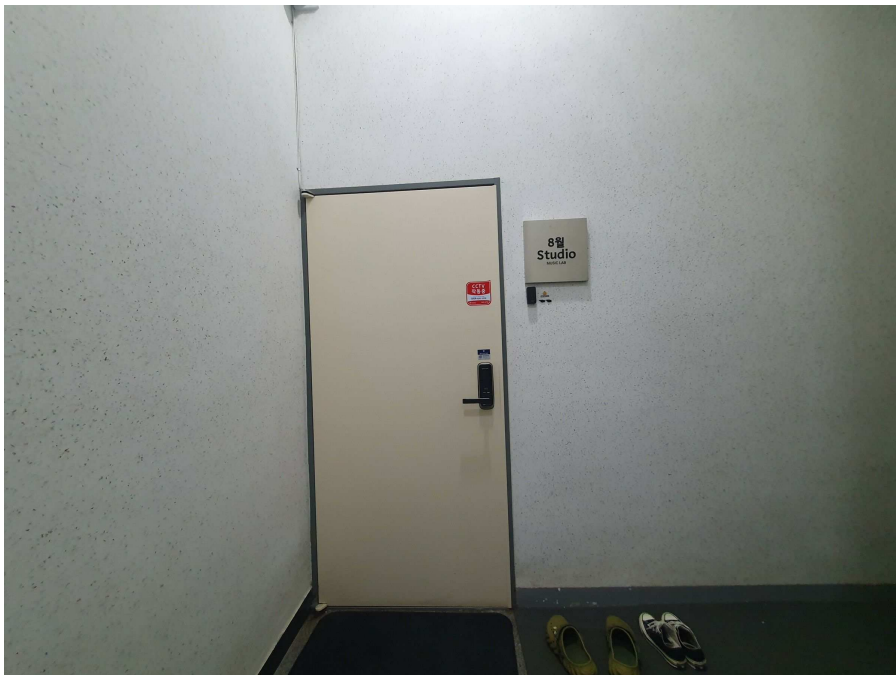


1층 출입구(기호2)

사 진 용 지



본건 앞 복도 전경(기호2)

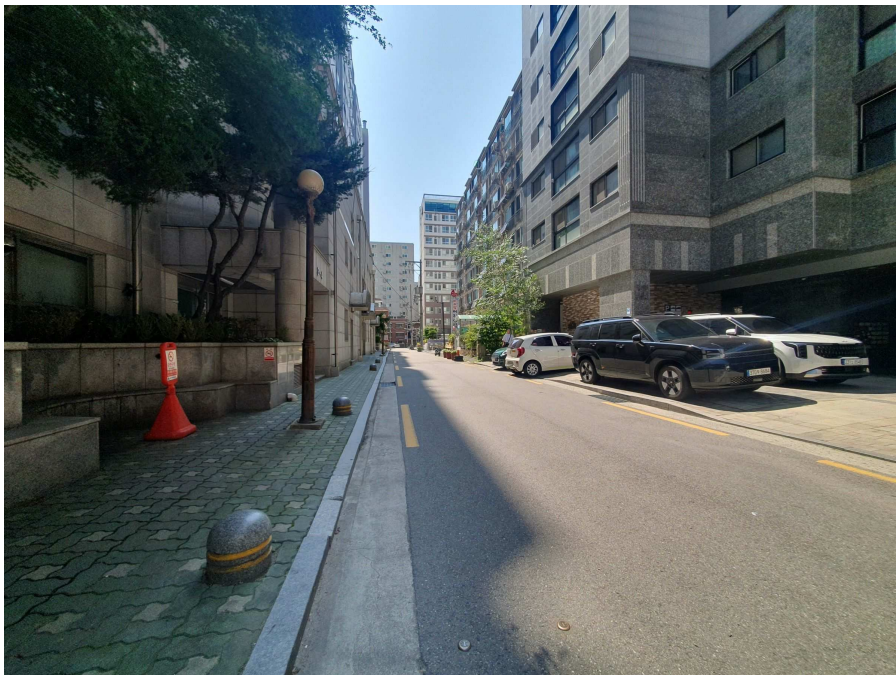


본건 출입문(기호2)

사 진 용 지



본동 전경(기호3,기호4)

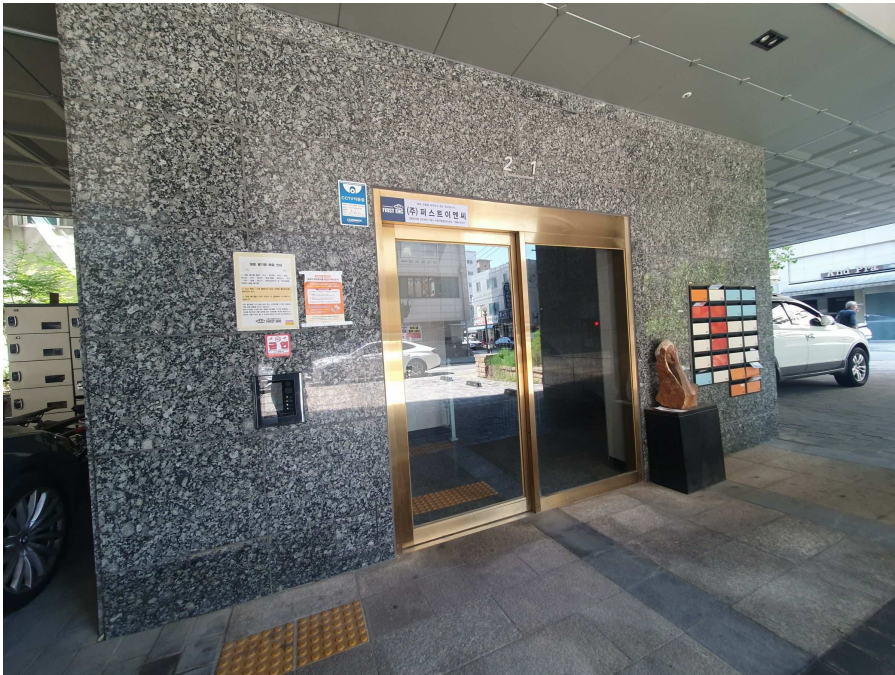


주위 전경(기호3,기호4)

사 진 용 지



주차장 전경(기호3, 기호4)



1층 출입구(기호3, 기호4)

사 진 용 지



1층 전경(기호3,기호4)



본건 출입문(기호3,기호4)