

감정평가서

APPRAISAL REPORT



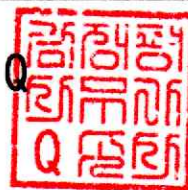
건명: 이동훈 소유물건(2025타경4302)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: Q250111-611

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.

감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
신성호

신성호



감정평가액	이억일천사백만원정 (₩214,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이동훈 (2025타경4302)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.20	2025.01.16 ~ 2025.01.20	2025.01.21

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	214,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩214,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 부동산(구분건물, 선밸리 제5층 제502호)에 대한 서울 남부지방법원의 강제경매(2025타경4302)를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실 무기준」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 따라 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

나. 감정평가 조건

특별히 부가되는 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항 규정에 따라 가격조사를 완료한 2025년 1월 20 일을 기준으로 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 1월 16일과 19일에 귀 제시목록과 공부 등에 기초하여 실지조사를 하였으며, 그 내용은 “구분건물 감정평가요항표”, 첨부사진 등을 참고 바람.

6. 감정평가 방법

대상물건과 같은 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 또는 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권에 대하여 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 그 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 평가명령서 및 공부 등에 의거하여 표시함.
- ② 대상물건의 위치는 현관문에 부착된 호수판과 집합건축물대장에 첨부된 “건축물현황도”를 통하여 확인하였으며, 거주자의 협조를 받아 대상물건의 내부구조 및 설비, 관리상태 등을 조사하였음.
- ③ 대상물건의 내부에는 계단으로 연결된 다락층(계단 부분 포함, 평면도 기준 추정 면적 7.2m X 3.4m = 24.48㎡)이 소재함.
- ④ 대상물건의 외부 베란다 부분이 다용도실(판넬조 아스팔트형글지붕, 약 2.31㎡)로 이용되고 있지만, 그 구조, 면적, 해체 또는 철거 용이성 등을 고려하여 감정평가에 포함하지 아니하였으니 참고하시기 바람.
- ⑤ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’의 배분비율 등을 참고하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분을 하였으며, 해당 배분가액은 본건 감정평가목적 이외의 용도로 사용할 수 없음을 경매업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 강서구 방화동 134-10 [도로명주소] 서울특별시 강서구 방화대로50길 48				
건물명(층수)		선벨리 (지상5층)				
건물 주용도		다세대주택			사용승인일	2014.12.18
일련번호	호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
가	502호	다세대주택	29.24	5.11	19.4	-

※ 공용면적(㎡)은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적임.

※ 다락층(약 24.48㎡, 첨부사진 참고) 소재함.

※ 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, CCTV 및 보안도어설비 등을 갖추고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

거래 사례	X	사정 보정	X	시점 수정	X	가치형성 요인 비교	X	면적 비교	=	비준 가액
----------	---	----------	---	----------	---	------------------	---	----------	---	----------

2. 인근 유사부동산의 거래사례 및 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(A)	강서구 방화동 134-*	OO OOOO OO	다세대주택	55.92	200,000,000	2024.05.20	-
			2층 20*호	29.58	3,576,538	2003.**.**	
(B)	강서구 방화동 134-*	OOOOO OO	다세대주택	64.89	239,000,000	2024.12.16	소유권 이전 미등기
			3층 30*호	42.589	3,683,156	2004.**.**	
(C)	강서구 방화동 134-**	OOO	다세대주택	28.24	230,000,000	2024.05.09	다락층 소재
			5층 50*호	18.7	8,144,476	2014.**.**	
(D)	강서구 방화동 134-**	OO OOOO OO	다세대주택	57.71	222,500,000	2024.06.27	-
			4층 40*호	34.18	3,855,484	2003.**.**	

※ 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

※ 기호(B)는 거래사실을 입증하기 곤란하고, 기호(C)는 다락층을 고려하더라도 인근의 가격수준 대비 상당히 높은 금액으로 거래된 것으로 분석되어 비교사례로서 적정하지 않다고 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 위치적으로나 물적으로도 유사하여 비교사례로서 가장 적절하다고 판단되는 사례(D)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이라 함은 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업 또는 과정을 일컫는데, 비교사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정을 아니함. (사정보정치 = 1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 한국부동산원이 발표하는 ‘전국주택가격동향조사(월간동향)’의 유형별·지역별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 지수를 비교하여 산정하고, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 지수로 비교함.

나. 연립다세대 매매가격지수 (2021.06 = 100)

지역	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울 강남지역 서남권	2025	미발표	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2024	96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치의 산정

일련 번호	비교 사례	건물 유형	지역	시점		시점수정치 산정	
				기준시점	2025.01.20	2024년 12월지수 적용	97.0/96.3 ≒1.00727
가	(D)	다세대 주택	서울 강남지역 서남권	거래시점	2024.06.27	2024년 5월지수 적용	
				기준시점	2025.01.20	2024년 12월지수 적용	

5. 가치형성요인비교

[일련번호 가]와 [비교사례(D)] 비교			
요인구분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사례)	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	1.00	대등함.
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	1.11	사례 대비 대상물건은 노후도 등에서 우세함.
호별 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	1.70	사례 대비 대상물건은 다락층 유무, 전유부분의 면적 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 X 1.11 X 1.70 X 1.00	1.887	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(비준가액)의 산출

일련 번호	비교사례		사정 보정	시정 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래가격(원)						
가	(D)	222,500,000	1.00	1.00727	1.887	29.24 / 57.71	214,276,285	214,000,000

※ 비준가액은 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

신축 후 경과년수 10년 정도 경과한 인근 다세대주택의 경우 약 4,500,000 ~ 6,000,000원/㎡ 정도로서, 교통시설과의 거리, 전유면적의 크기, 층 등이 주요 가격형성요인으로 판단됨.

2. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회/감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적
			층·호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(a)	강서구 방화동 132-**	000000 00	다세대주택	29.96	131,000,000	2024.09.06	법원경매
			2층 20*호	23.5793	4,372,497	2010.**.**	
(b)	강서구 방화동 134-**	000	다세대주택	35.77	150,000,000	2024.09.06	담보
			4층 40*호	23.6	4,193,458	2014.**.**	
(c)	강서구 방화동 134-**	000	다세대주택	28.24	195,000,000	2024.07.25	담보
			5층 50*호	18.7	6,905,099	2014.**.**	

※ 단가 = 감정평가액 ÷ 전유면적

※ 기호 (c)의 내부에 다락층이 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명	층/호	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				전유	대지권		
가	서울특별시 강서구 방화동 134-10	선밸리	5/502	29.24	19.4	214,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계						214,000,000	

2. 결정의견

감정평가목적, 대상구분건물의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적정한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

-끝.-

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

대상물건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "서울정곡초등학교" 북측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 기타지붕 5층 건물 내의 제5층 제502호로서,
(사용승인일: 2014년 12월 18일)
외벽: 치장벽돌쌓기 및 돌붙임 등 마감,
내벽: 벽지도배, 일부 타일붙임 등 마감,
창호: 샷시창 등임.

내부에 다락층 소재함.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, CCTV 및 보안도어설비 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) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 도로 대비 등고평탄한 사다리형의 토지이며, 다세대주택의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 폭 약 2.5미터 내외의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육청에 반드시 확인
요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및
군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, (한강)폐기물매립시설
설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>, <추가기재>건축법
제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(9) 공부와의 차이

외부 베란다 부분이 다용도실(판별조 아스팔트씽글지붕, 약 2.31㎡)로 이용되고 있음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도



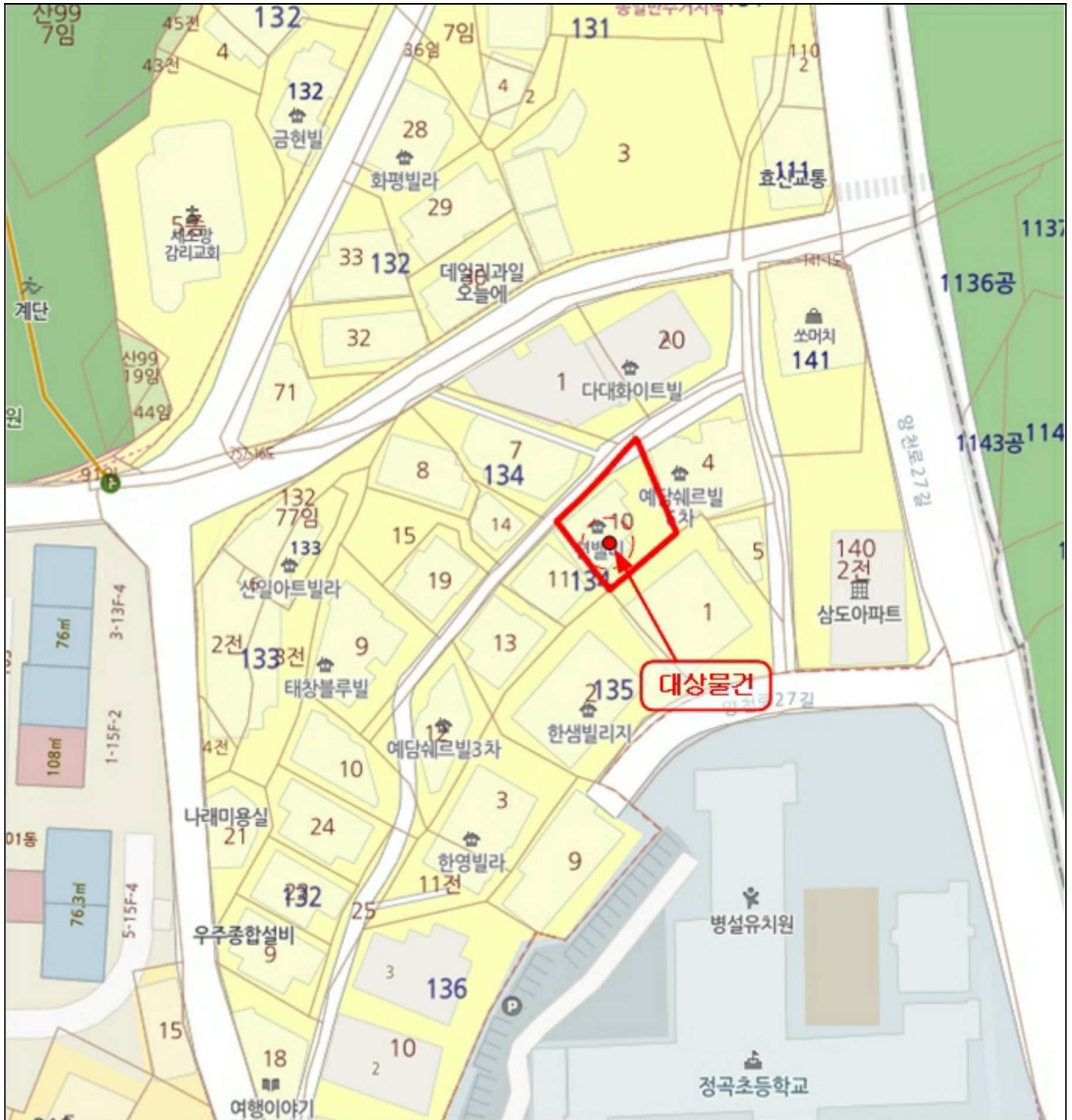
소재지	서울특별시 강서구 방화동 134-10 선별리 제5층 제502호
-----	------------------------------------



상세위치도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 134-10 선별리 제5층 제502호
-----	------------------------------------

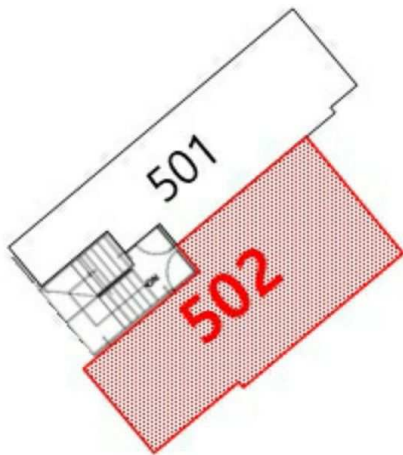


건물개황도

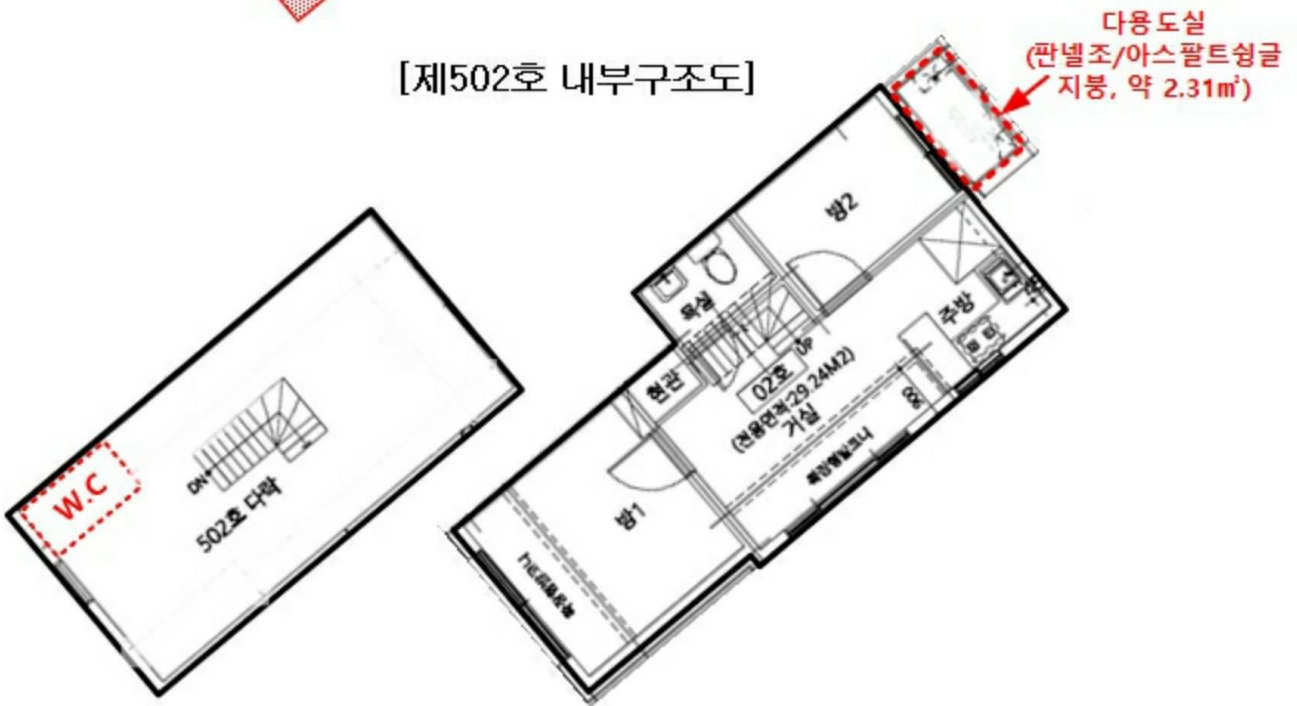


소재지 서울특별시 강서구 방화동 134-10 선별리 제5층 제502호

[제5층 호별배치도]



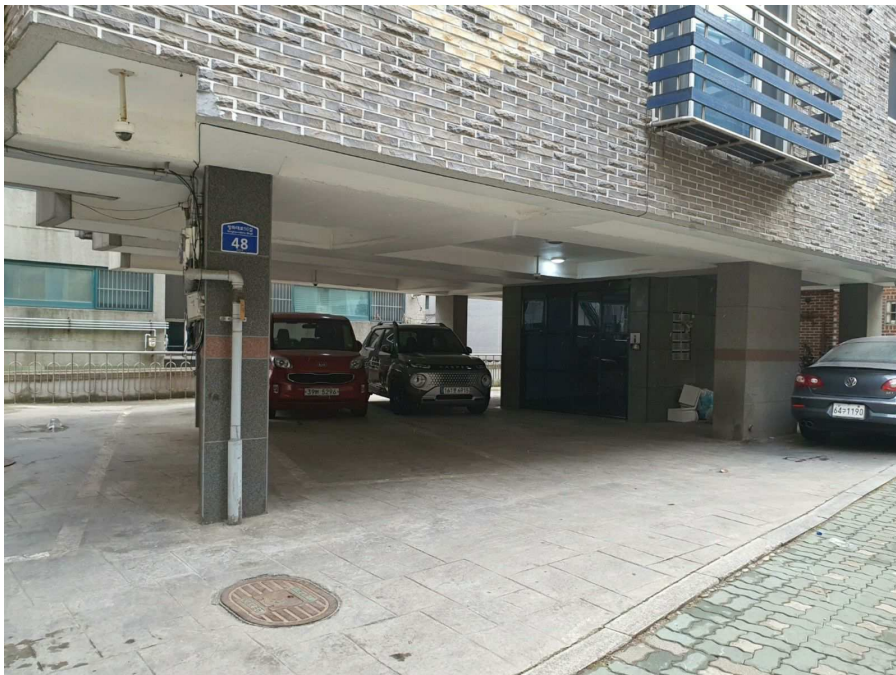
[제502호 내부구조도]



사 진 용 지

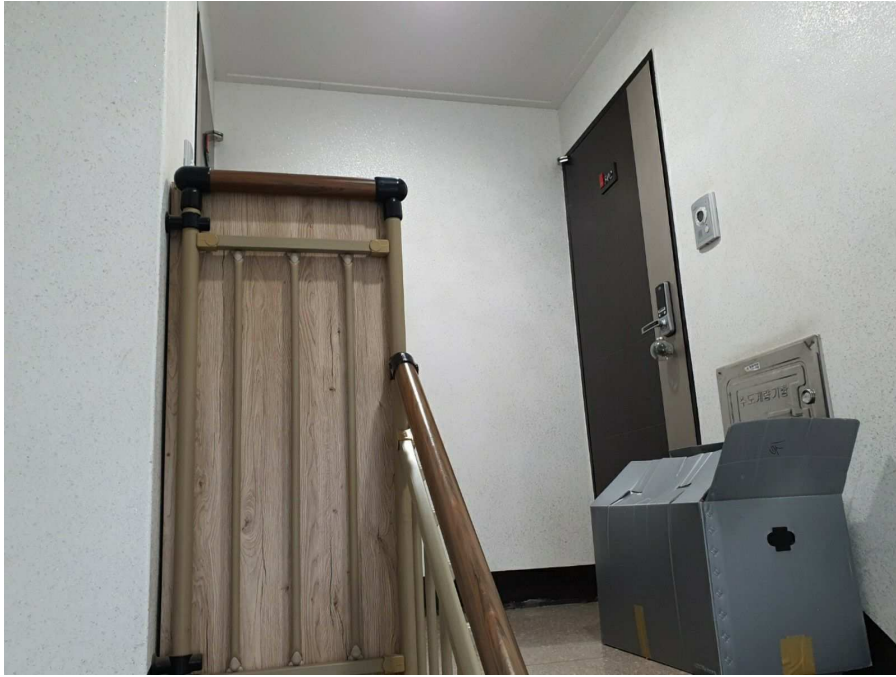


[대상물건이 속한 건물 전경]



[주차장 및 공동출입구]

사 진 용 지



[대상물건 현관문]

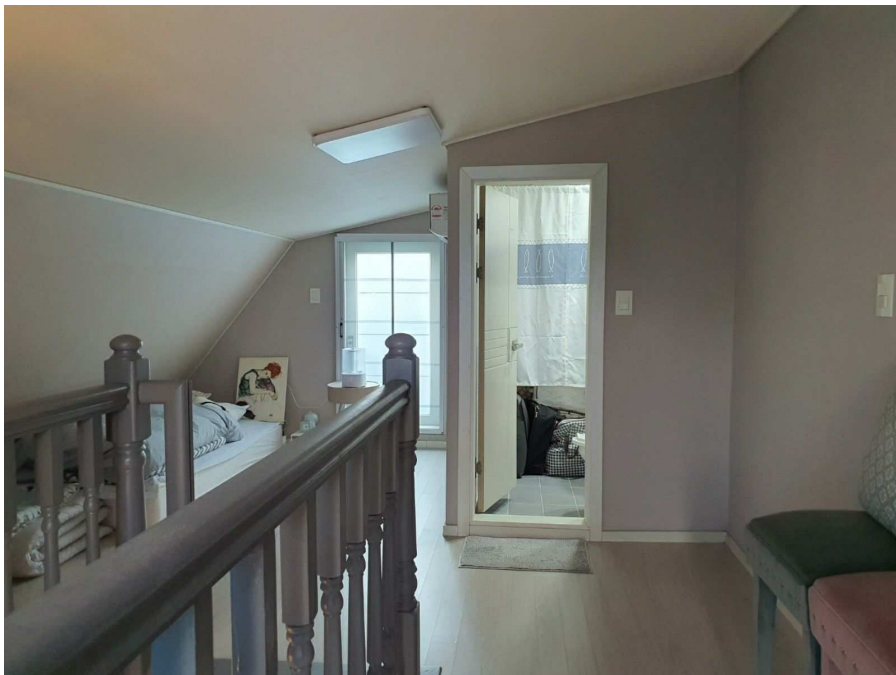


[내부 계단]

사 진 용 지



[다락층(1)]



[다락층(2)]

사 진 용 지



[제시외 건물(ㄱ)]



[주위환경-북동측에서 촬영]