

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 송재일 소유물건(2025타경10552)
감정의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
평가서번호 : 가치 3027-0626-131

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 않습니다.

가치 감정평가사사무소

Value Appraisal Firm

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
노경화

감정평가액	이억일천사백오십만원정(₩214,500,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송재일 (2025타경10552)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.07.04	2025.07.01 ~ 2025.07.04	2025.07.04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	208,000,000
	제시외건물	(5)	제시외건물	5	-	6,500,000
		이	하	여	백	
합계					₩214,500,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 ‘강서구청’ 남측 인근에 소재하는 ‘도시형생활주택(제6층 제601호)’로서 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가사 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 7월 4일임.

나. 실지조사는 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며 조사기간은 2025년 7월 1일 ~ 2025년 7월 4일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건, 구조, 사용 자재, 위치별·층별 효용도 등 구분건물로서의 제반 가격형성요인과 인근 동 유형 주택의 정상적인 거래가격을 참작하여 건물과 토지의 소유권(대지권)을 일체로 하여 거래사례비교법에 의거 평가하였고 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항 단서조항에 따른 다른 평가방법의 시산가액과의 합리성 검토는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 바 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6. 그 밖의 사항

가. 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부 증명서, 집합건축물대장 등 관련 공부에 의거하였음.

나. 구분소유건물의 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’ 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이를 기준으로 분양 및 거래가 됨으로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 한국감정평가협회 한국부동산연구원의 집합건물의 토지건물 배분비율표, 한국감정평가사협회 감정평가기준위원회에서 제공한 법원감정실무 등에 의거 토지건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 현장조사시 이해관계인의 비협조 등으로 내부확인이 곤란한 상태로서 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 외부관찰, 본건 평가사례 등에 의거하여 내부구조를 표기하였으며 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가하였음.

라. 본건의 집합건축물대장상 2019년 6월 19일자로 주택과-21222(2019.06).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

19.)호에 의거 위반건축물표기[무단증축(주거, 조립식패널)]로 등재되어있고 건축물현황도상 테라스 부분에 제시외건물(기호㉠)이 소재하는 바 구조, 사용 자재, 시공정도 및 부대시설 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 강서구청에 문의한 내용을 기준으로 개략적으로 산정하였으며 감가수정은 정액법을 기준으로 하되 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였음. 제시외 건물은 향후 건축법상 이행강제금 부과 및 철거나 원상복구 등의 시정명령소지가 있는 바 진행시 유의하시기 바람.

마. 등기사항전부증명서상 주택임차권이 등기되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 평가대상

소재지	주용도	구조	층수	규모
서울특별시 강서구 화곡동 970- 21	도시형생활주택 (단지형다세대)	철근 콘크리트구조	지상6층	다세대주택 20세대
평가대상 층, 호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	사용승인일
6층 601호	25.11	5.64	17.8781	2018.3.29.

3. 거래사례의 수집

본건 소재 및 인근 다세대주택 거래사례로서 매도자와 매수자간의 정상적이고 통상적인 거래로 추정된 아래와 같은 사례를 수집함.

사 례	지번 (화곡동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용승인
1	970- 2*	5층 502호	2024- 10- 22	28.55	235,000,000	8,231,173	2018- 03- 29
2	968- 1*	6층 601호	2024- 05- 08	29.28	270,000,000	9,221,311	2018- 10- 16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사 례	지번 (화곡동)	층,호	거래 시점	전유면 적(㎡)	거래금액 (원)	금액/전유면 적(원/㎡)	사용승인
3	976- 2*	6층 601호	2023- 11- 16	25.31	220,000,000	8,692,217	2017- 03- 09

* 출처: 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

4. 비교사례 선정

위치, 면적 등을 고려하여 사례 1을 비교사례로 선정함.

5. 사정보정

비교사례는 거래시점 당시의 부동산 동향 인근 동유형 다세대주택 등의 거래 가격 수준 등을 고려할 때 특별한 사정개입은 없는 것으로 보임.

6. 시점수정

시점수정이란 시간적 불일치를 보정하기 위한 작업으로서 거래사례와 기준시점간에 차이가 있어 연립주택매매가격지수(출처:한국부동산원 통계자료)를 적용하여 보정함.

연립다세대

지역 :서울 강남지역 서남권(24.10.22~ 25.07.04)

거래시점 : 2024.10.22, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.07.04, 2025년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년05월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2024.10.22 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.7

2025.07.04 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 100.2

시점수정치 : $100.2/99.7 \approx 1.00502$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 가치형성요인비교

<기호1과 사례1>

요인구분	세부항목	격차율	비고
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치,경관 등) 등	1.00	대등함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로 구조(복도식/계단식) 등	1.00	대등함.
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	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.000	대등함.
격차율	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.000 = 1.000$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 시산가격산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/전유㎡)	시점수정	격차율	본건 전유면적 (㎡)	본건시산가격 (원)	본건결정가격 (원)
1	1	8,231,173	1.00502	1.000	25.11	207,722,311	208,000,000

*본건 결정가격은 백만단위미만에서 반올림하였음.

III. 참고가격자료

본건건물 및 인근에 위치한 다세대주택의 평가사례를 수집하였음.

사례	평가시점	소재지 층호수	전유 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가액(원)	단가 (원/전유㎡)	평가목적	비고
1	2024-05-07	화곡동 970- 2* 6층 603호	22.38	15.94	202,000,000	9,025,916	법원경매	-
2	2024-11-08	화곡동 976- * 5층 504호	24.73	15.52	216,000,000	8,734,331	법원경매	-
3	2024-12-23	화곡동 24- 1* 2층 201호	23.77	15.05	235,000,000	9,886,411	법원경매	-
4	2025-02-03	화곡동 970- 2* 6층 604호	25.19	17.94	208,000,000	8,257,245	법원경매	-

(출처: 감정평가사협회)

IV. 감정평가액의 결정

본건에 대한 시산가격은 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바 208,000,000원을 최종가격으로 결정함.

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	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 까치산로 104	970-21 성원 프라우드	도시형생활 주택(단지 형다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
				1층 (피로티주차장-연면)	191.58			
				2층 ~ 5층 각각	132.57			
				6층	112.21			
				옥탑1층 (연면적제외)	23.4			
1 1)	서울특별시 강서구 화곡동	970-21	대	제2종일반주거지역	383.1			
				(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	25.11	25.11	208,000,000	비준가액(공 용면적포함)
				1 소유권대지권	383.1 x 383.1	17.8781 17.88		
토지 · 건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 145,600,000 62,400,000						
ㄱ	[제시외건물] 동소	970-21	주거일부	조립식패널 등	(5)	5	6,500,000	관찰감가
합 계							₩214,500,000.-	
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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '강서구청' 남측 인근에 위치하고 주위는 오피스텔, 상업용부동산, 다세대주택 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건은 북서측으로 까치산로에 접하여 차량 주정차 등이 용이하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하고 근거리 화곡역(지하철5호선)이 위치함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제6층 제601호로서(사용승인일: 2018.3.29.)

외벽: 석재붙임 및 벽돌타일 등 마감

창호: 샷시 마감임.

(4) 이용상태

공부상 도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 소화전, 화재탐지설비, 주차시설, 승강기 등 되었있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지와 등고 평탄한 세장형의 토지로서 도시형생활주택 건부지로 이용중임.

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) |

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 까지산로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망), 수평표면구역(수평표면), 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계미상임
- 집합건축물대상상 본건은 위반건축물로 등재되어있음.(주택과-21222(2019.06.19.)호에 의거 위반건축물 표기[무단증축(주거, 조립식패널)])

광역 위치도



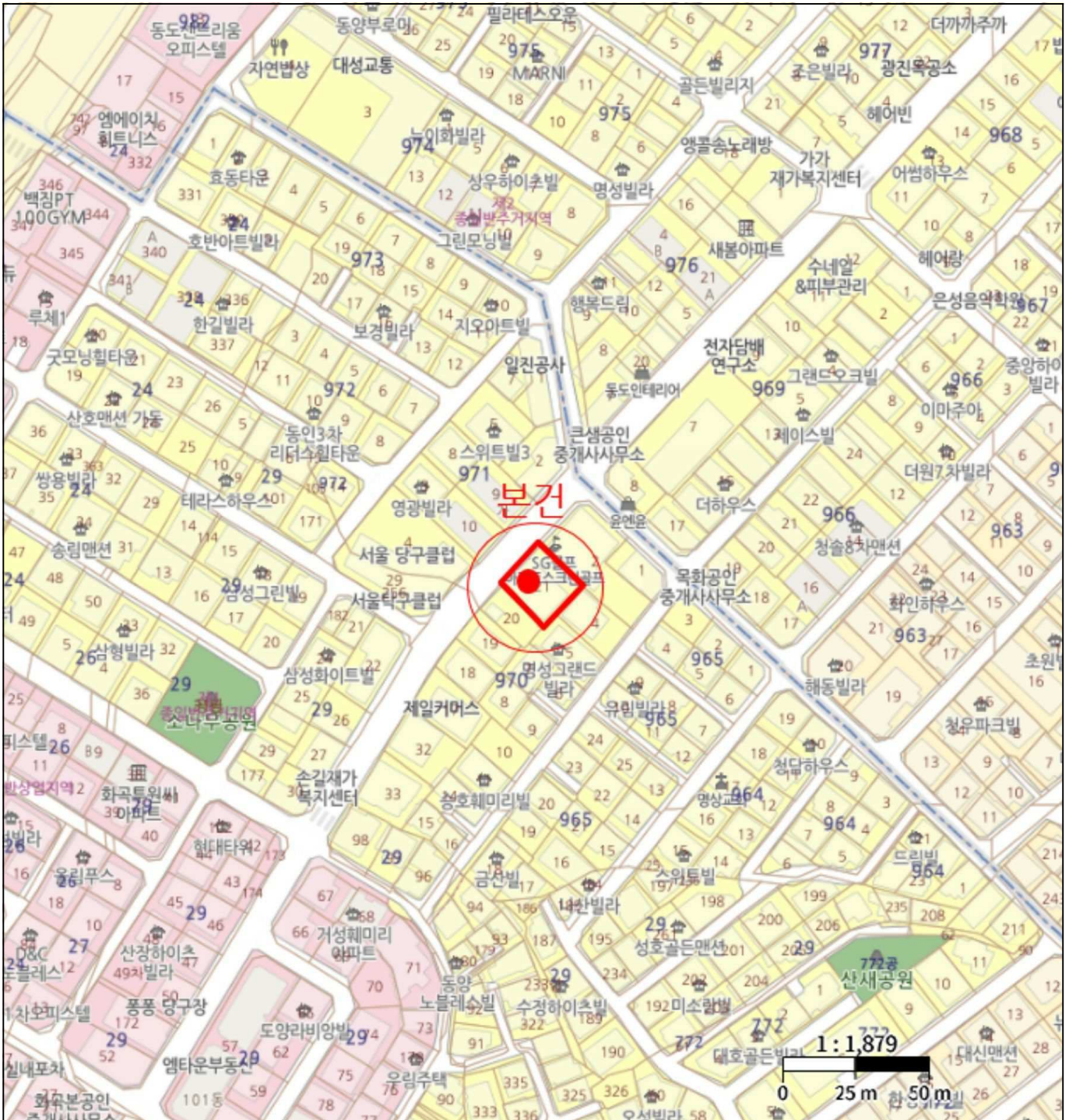
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 970-21 성원프라우드 제6층 제601호
-----	---------------------------------------



위 치 도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 970-21 성원프라우드 제6층 제601호



내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 970-21 성원프라우드 제6층 제601호

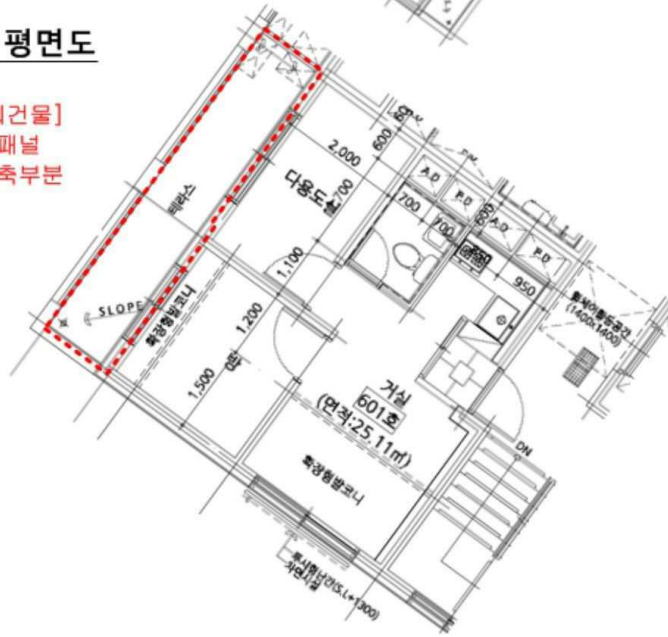
NO SCALE

6층 현황도



601호 평면도

[제시외건물]
조립식패널
무단증축부분
약5㎡



※본건을 방문하였으나 폐문 및 이해관계인부재로 본건의 내부구조 및 이용상황 등은 외부관찰, 건축물대장(건축물 현황도), 평가사레, 강서구청에서 확인된 무단증축면적 등을 통해 표시하였는 바 실제상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고바람.

사 진 용 지



본건 및 제시외건물 (ㄱ) 전경



본건 소재 건물 접면도로 및 주위환경

사 진 용 지



공동현관



6층 복도

사 진 용 지



본건소재 건물 북측 전경



본건 북서측 주위환경

사 진 용 지



본건 현관



본건 소재 건물 전경