

# 감정평가서

건명	강라온 소유물건 (2025타경11149)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정서번호	J250728001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 희 연

감정평가액	삼억삼천칠백만원정 (₩337,000,000.-)					
의 퇴 인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목 적	법원경매			
제 출 처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소 유 자 (대상업체명)	강라운 (2025타경11149)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.08	2025.08.06 ~ 2025.08.08	2025.08.12		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의퇴)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호  이	구분건물	1개호  하  여	-	337,000,000  백
	합 계					₩337,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “양서중학교” 북동측 인근에 위치하는 에이엔타워 제7층 제703호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 8일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 감정평가방법

감정평가 방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 수익성에 기초한 수익방식, 시장성에 기초한 비교방식이 있으나 본건 평가대상 물건의 특성 및 자료수집의 어려움 등을 감안할 때 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### **5. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

### **6. 그 밖의 사항**

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바 경매 진행시 재확인 및 유의바람.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회의 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가명세표에 표기하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 감정평가의 대상

소재지	서울특별시 양천구 신월동 145-6 [도로명주소] 서울특별시 양천구 곰달래로1길 67(신월동)					
건물명 층호수	에이엔타워 제7층 제703호					
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	대장상 용도	비고
1	제7층 제703호	39.39	10.64	18.27	다세대주택	사용승인일 2020.9.29

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
A	신월동 ○○○	5/○	41.57	29.59	369,000,000	2024.6.30 (2022.8.19)
B	신월동 ○○○	3/○	40.5	25.93	285,000,000	2025.3.19 (2016.12.13)

#### (2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성 있는 사례 A를 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 통계작성한 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2025.3=100)

구분	서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수	시점수정치
거래사례의 매매시점 당시 가격지수	99.1	1.01312
본건 기준시점 당시 가격지수	100.4	

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식)등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
		사례	대상	
조건	세항목			
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	0.97	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	본건은 사례 대비 노후도 등에서 열세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례와 호별요인에서 대등 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등 유사함.
누계		0.951		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1	369,000,000	1.000	1.01312	0.951	39.39/41.57	337,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
신월동 ○○○	4층/○	48.99	경매	421,000,000	2025.2
신월동 ○○○	4층/○	41.57	담보	354,000,000	2024.5
신월동 ○○○	6층/○	39.39	경매	369,000,000	2023.8

### 2. 경매통계분석

(출처:인포케어)

용도 (1년평균)	서울			양천구			신월동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
다세대주택	81.90%	82.55%	3671	88.47%	88.39%	352	85.43%	85.28%	165

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 337,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	1동의 건물의 서울특별시 양천구 신월동  에이엔타워  [ 도로명주소 ] 서울특별시 양천구 곰달래로1길 67(신월동)	표시  145-6	오피스텔 다세대주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층  지1층 1층 1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 옥탑1층 (연면적제외)					
1.	서울특별시 양천구 신월동	145-6	대	(내) 철근콘크리트구조 제7층 제703호  1.소유권대지권	566.9	39.39  18.27 ----- 566.9	39.39  18.27	337,000,000          배분내역 토 지 : 235,900,000 건 물 : 101,100,000	비준가액 (공용면적 포함)
<b>합 계</b>							<b>₩337,000,000.-</b>		

# 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 양천구 신월동 소재 "양서중학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건내 제7층 제703호로서,

외벽 : 석재붙임마감 및 치장벽돌마감 등.  
창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 기계식 주차설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서, 오피스텔, 다세대주택 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 북동측으로 중로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(신월생활권중심), 도로(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비 계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지목 [ 도로 ] 한정/지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정)임.

### (9) 공부와의 차이

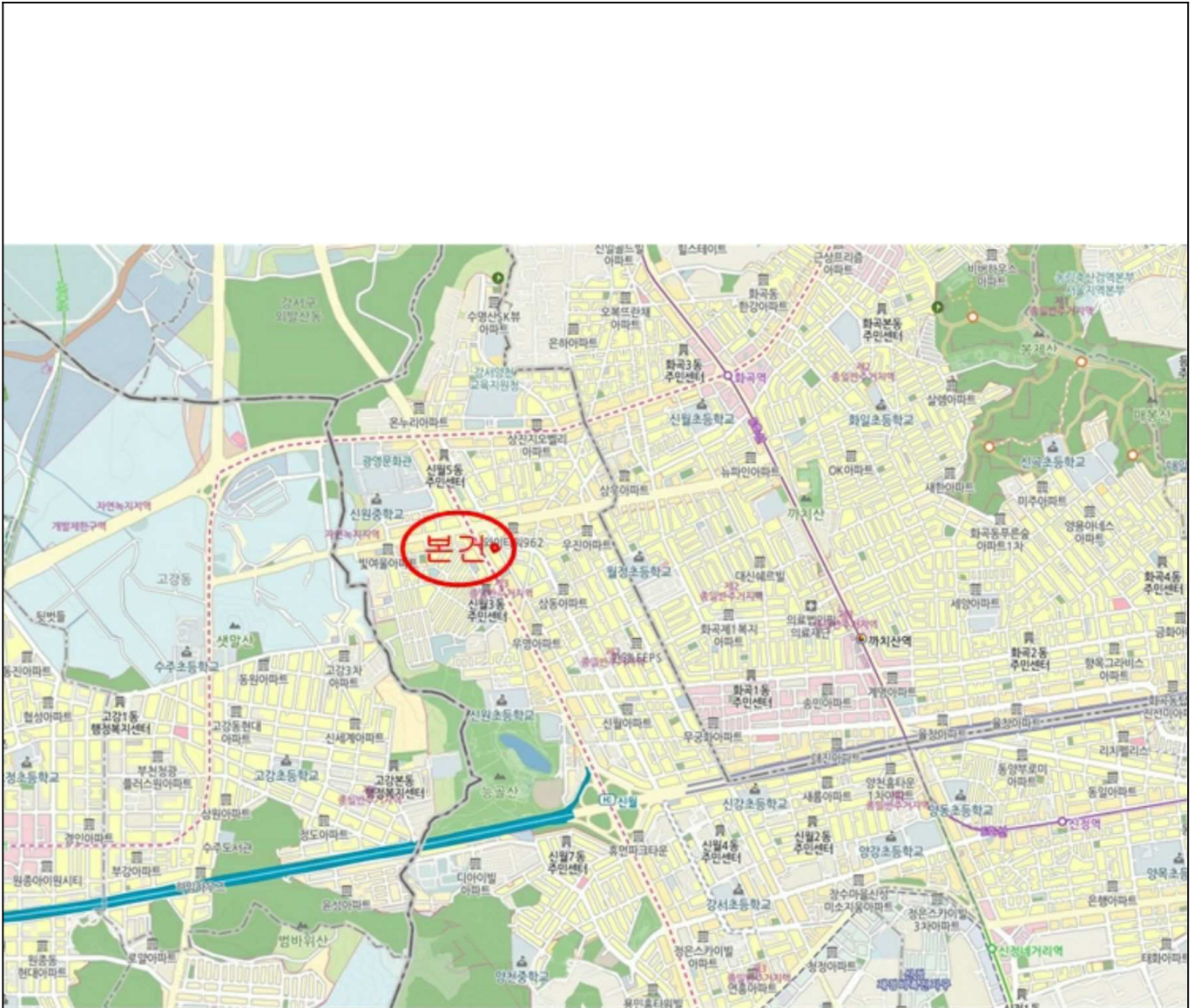
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

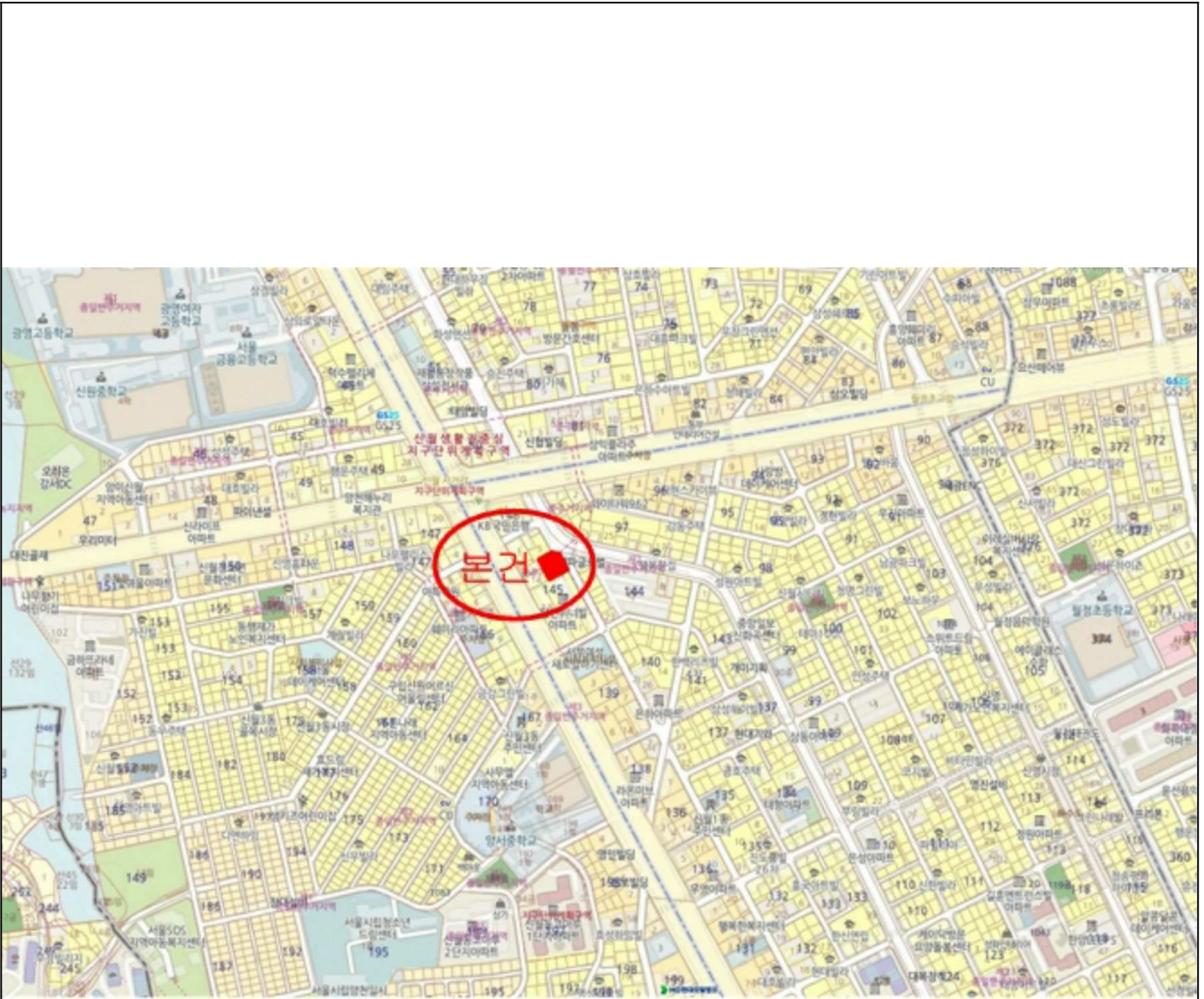
# 광역위치도

소재지	서울특별시 양천구 신월동 145-6 에이엔타워 제7층 제703호
-----	-------------------------------------



# 위치도

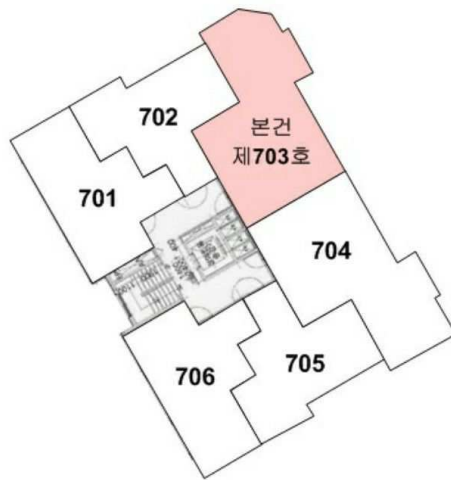
**소재지** 서울특별시 양천구 신월동 145-6 에이엔타워 제7층 제703호



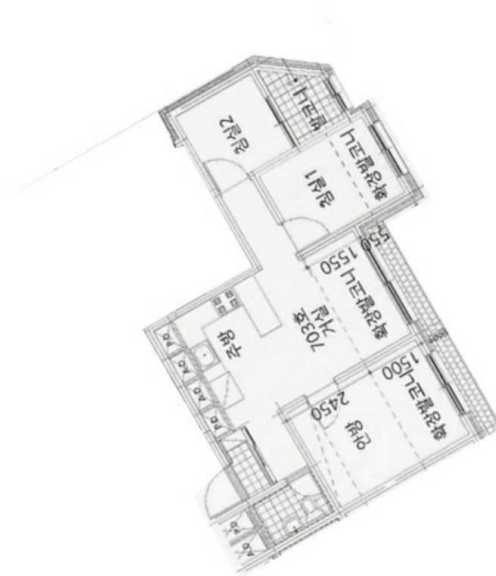
# 내부구조도

**소재지** 서울특별시 양천구 신월동 145-6 에이엔타워 제7층 제703호

## 층별현황도(제7층)

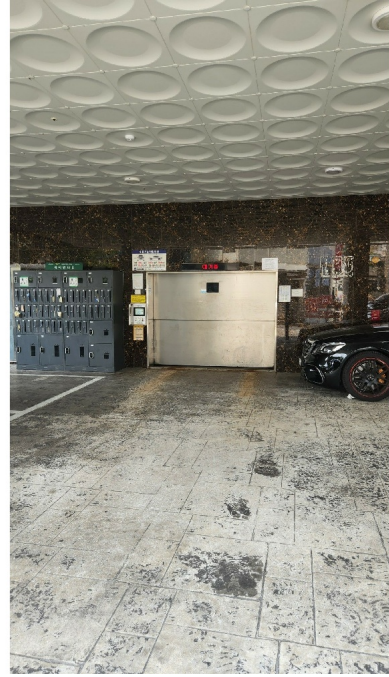


## 내부구조도(제703호)



본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바  
실제와 상이할 수 있으니 유의바람.







7

