

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 정지은 소유물건(2025타경9343)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정서번호 : MP01-250331-201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)감정평가법인 머니플러스

TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스  
대표이사 윤기호



감정평가사  
박혜준

박혜준



감정평가액	이억구천삼백만원정 (₩293,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정지은 (2025타경9343)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 07	2025. 04. 07	2025. 04. 07	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	293,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩293,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사 김성현

김성현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '까치산공원' 동측 인근에 위치하는 '더숨153' 제101동 제5층 제503호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 04월 07일임.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025년 04월 07일에 실시하였으며, 실지조사시 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 1169 '더숨153' 제101동		
도로명주소	서울특별시 강서구 초록마을로34길 55		
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대) 25세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.07.15.	
	건물규모	층수	지하1층 / 지상6층
		연면적	889.43 m <sup>2</sup>
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	101/ 5/503	도시형생활주택 (단지형다세대)	20.19	21.65	41.84	17.1	-
합계 (1개호)			20.19	21.65	41.84	17.1	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)  
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
A	화곡동 102-80	2/203	도시형생활주택 (단지형다세대)	26.42	359,000,000 (@13,600,000)	2023.10.05 (2022.10.05)
B	화곡동 102-92 외	3/302	도시형생활주택 (단지형다세대)	27.98	293,000,000 (@10,500,000)	2023.03.17 (2022.10.20)
C	화곡동 102-240 외	5/502	도시형생활주택 (단지형다세대)	28.5	352,000,000 (@12,400,000)	2023.02.04 (2022.05.19)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 A > 를 선정함.

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례 A

한국부동산원이 조사.발표하는 "연립다세대 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
서울 강남지역 서남권 (연립다세대)	0.518% (1.00518)	거래시점 / 기준시점	2023.10.05/ 2025.04.07
		매매가격지수	2023.10.05. 매매가격지수(적용:2023년09월) : 96.6 2025.04.07. 매매가격지수(적용:2025년02월) : 97.1
		산식	시점수정치 : $97.1 \div 96.6 \approx 1.00518$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 거래사례가 대체로 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	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.06	본건이 거래사례 대비 층별효용 및 전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.060	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/ 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
1	101/ 5/503	20.19	A	13,600,000	1.000	1.00518	1.060	14,490,674	292,566,708	293,000,000
합계		20.19	-	-	-	-	-	-	-	293,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
본건 단지 (도시형생활주택)	전유면적 당 14,000,000 - 17,000,000원/m <sup>2</sup> 수준	실거래가격 및 현장조사 등
층, 향, 면적 등에 따라 다소 차이가 있음.		

### 2. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
a	화곡동 1169 101/5/504	도시형생활주택 (단지형다세대)	24.06	340,000,000	2025.02.18 (2021.07.15)	법원경매
				(@14,100,000)		
b	화곡동 1169 101/2/204	도시형생활주택 (단지형다세대)	20.19	316,000,000	2025.01.17 (2021.07.15)	법원경매
				(@15,700,000)		
c	화곡동 1169 101/3/303	도시형생활주택 (단지형다세대)	20.19	306,000,000	2024.07.04 (2021.07.15)	법원경매
				(@15,200,000)		
d	화곡동 1169 101/4/403	도시형생활주택 (단지형다세대)	20.19	303,000,000	2024.12.01 (2021.07.15)	법원경매
				(@15,000,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	307,330,457,810	245,671,383,889	79.9	4,275	1,213	28.4

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제2항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상	평가대상		감정평가액(원)	비고	
	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )			
1	제101동 제5층 제503호	20.19	17.1	293,000,000	공용면적포함
합계		20.19	17.1	293,000,000	-

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		더숨153 제101동 제5층 제503호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
(1)          1	서울특별시 강서구 화곡동	1169	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 평스라브지붕 6층					
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 초록마을로 34길 55	더숨153 제101동		지1층 1층 2층 ~ 4층 각 5층 6층 옥탑1층	267.65 13.16 140.47 131.1 56.11 13.16				
	상동	1169	대	제2종 일반주거지역	1,828.4				
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	20.19	20.19	293,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
				(1) 소유권대지권	17.1 1,828.4x---	17.1			
					1,828.4				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 205,100,000 87,900,000		
		합 계						₩293,000,000.-	
					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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "까치산공원" 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 공원 등이 소재하는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 건물까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 화곡역(지하철5호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하1층/지상6층 제101동 건물 내 제5층 제503호로서,  
 - 외 벽 : 석재붙임 마감 등,  
 - 창 호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

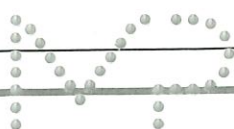
도시형생활주택(단지형다세대)로 이용 중임.  
(후첨 '내부구조도' 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등을 갖추었음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 토지 대비 완경사인 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 3미터, 서측 및 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하였음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

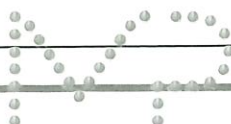
화곡동 1169 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항),  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

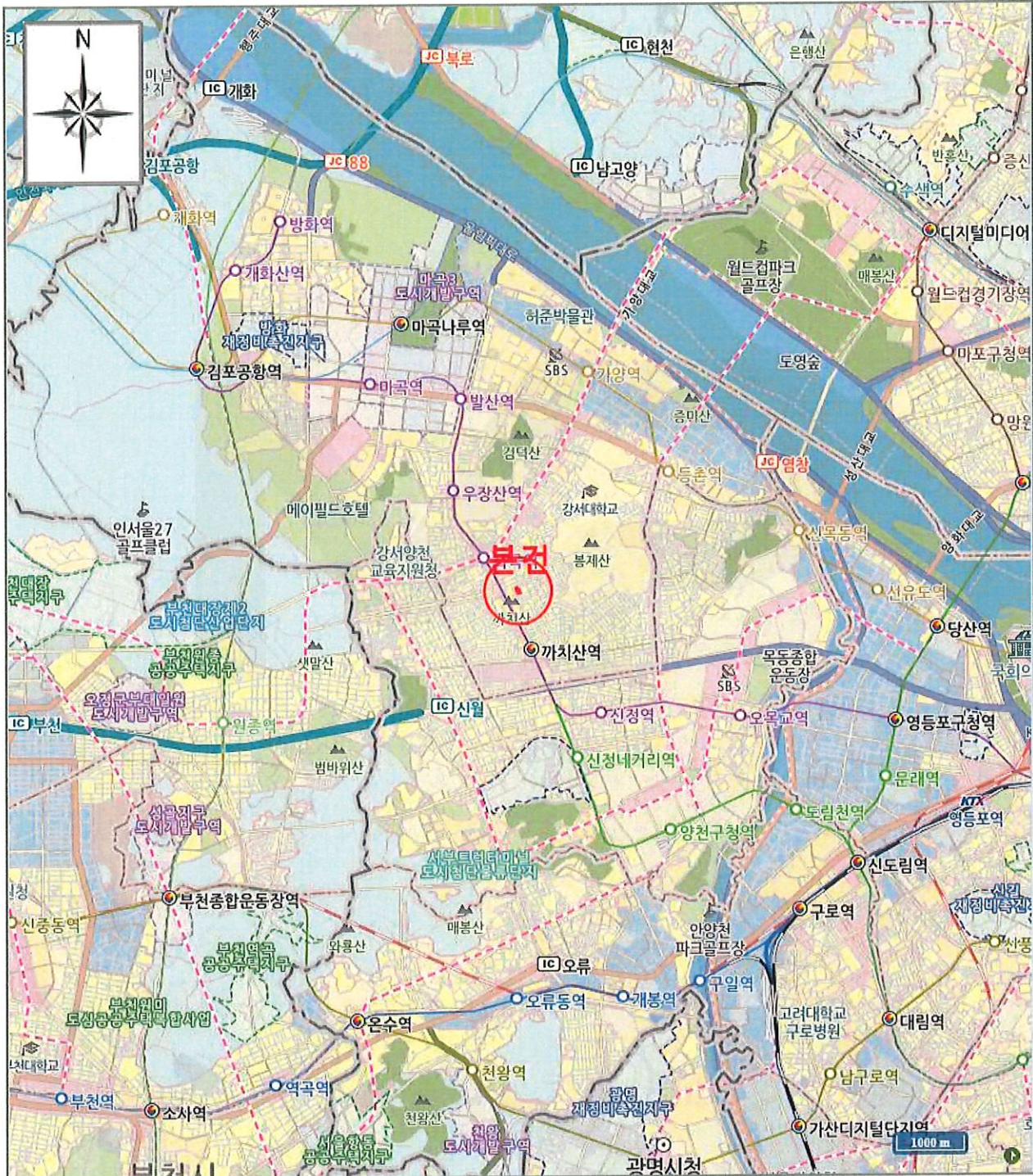
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

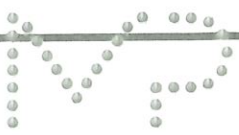


# 광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제503호
-----	--



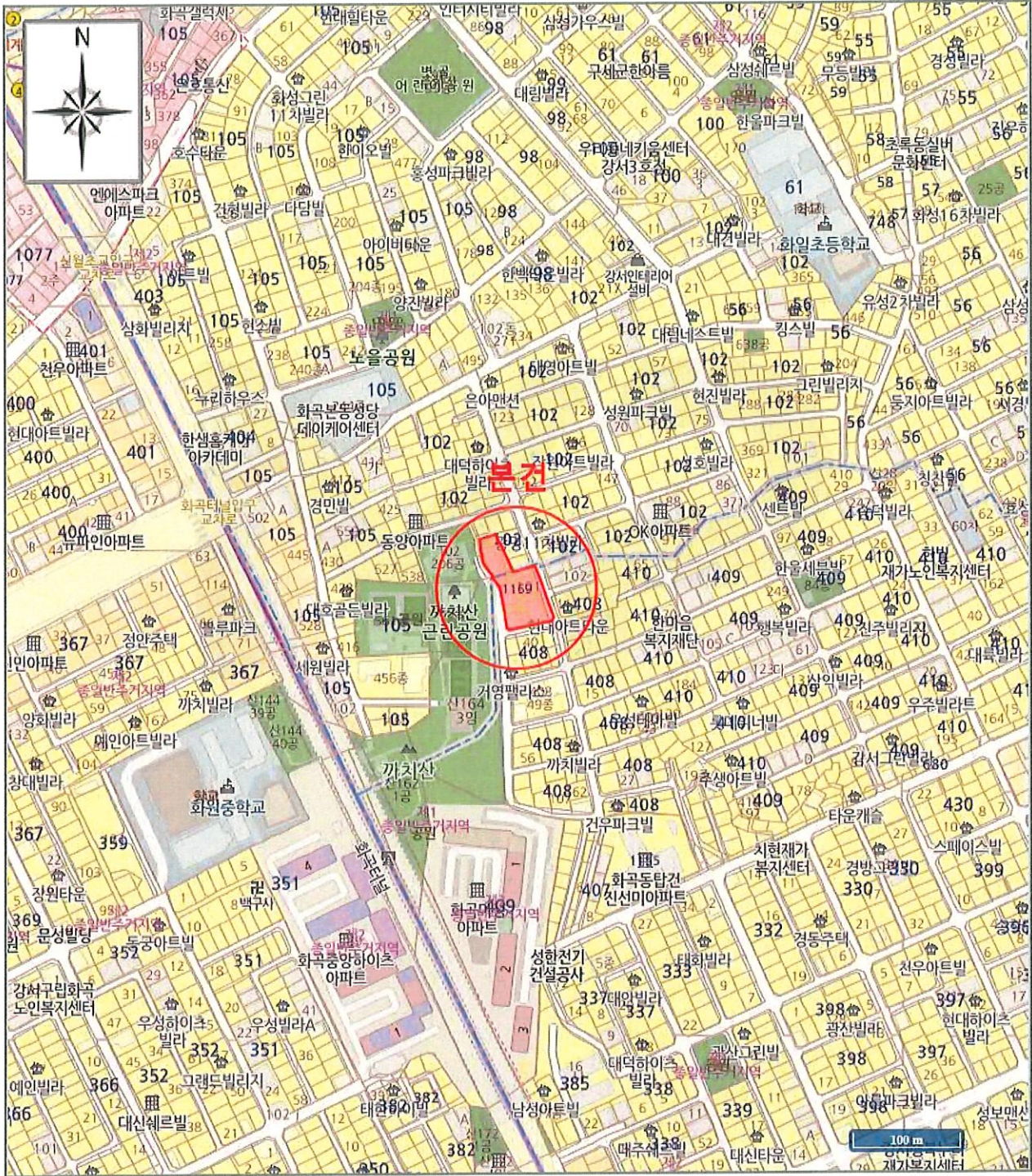
[ 범례 ]	■ 본건	■ 평가사레	■ 거래사레
--------	------	--------	--------



# 상세 위치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제503호

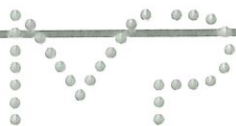


[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레



# 내부구조도

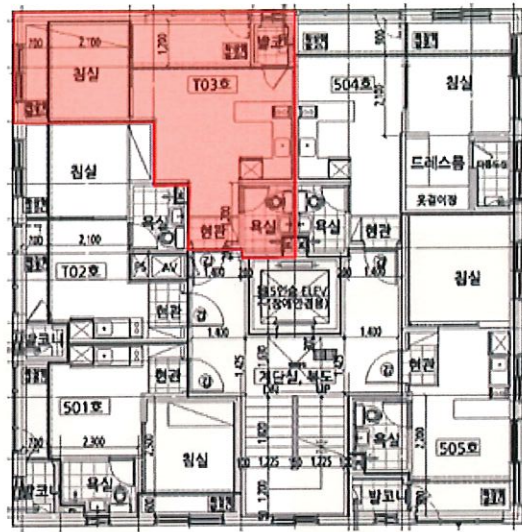
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제503호
-----	--

S: No Scale

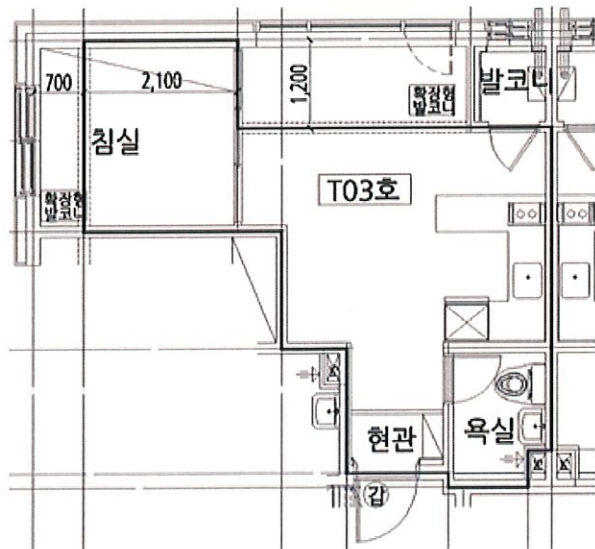


본건  
제503호

## < 호별배치도 >



## < 내부구조도 >

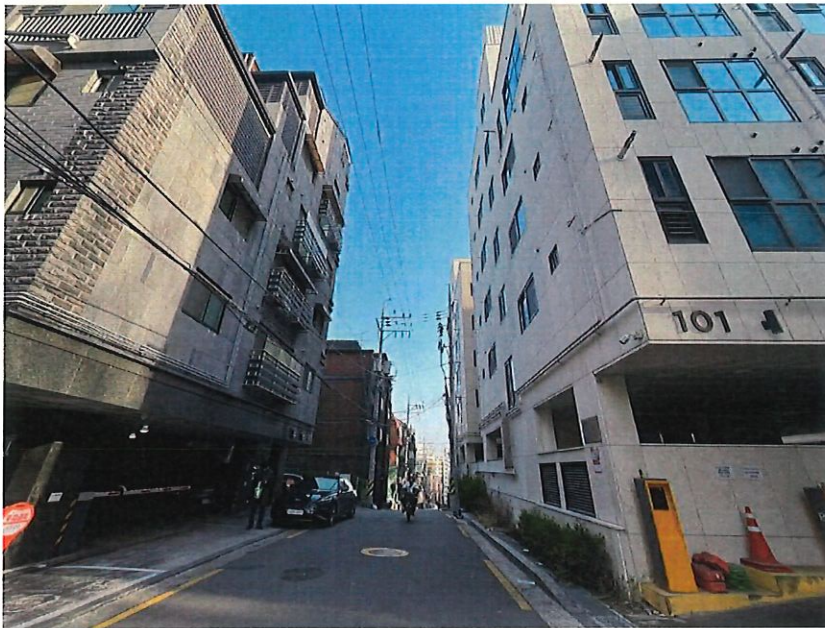


# 사 진 용 지

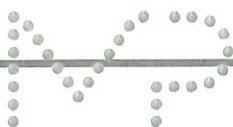
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제503호
-----	---



본건 전경



본건 주위 전경



# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1169 더숨153 제101동 제5층 제503호
-----	---



본건 1층 출입구



본건 현관

