

# 감정평가서

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 건명    | 김연희 소유물건(2025타경9508) |
| 의뢰인   | 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈   |
| 감정서번호 | E250410-03-35        |

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

을지감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 재 화

|                            |                          |             |                         |             |              |             |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액                      | 삼억오백만원정 (₩305,000,000.-) |             |                         |             |              |             |
| 의뢰인                        | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 이정훈    | 감정평가<br>목 적 | 법원경매                    |             |              |             |
| 제출처                        | 서울남부지방법원 경매2계            | 기준가치        | 시장가치                    |             |              |             |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김연희<br>(2025타경9508)      | 감정평가<br>조 건 | -                       |             |              |             |
| 목록표시<br>근 거                | 귀 제시목록 등.                | 기준시점        | 조 사 기 간                 | 작 성 일       |              |             |
| 기 타<br>참고사항                | -                        | 2025.04.28  | 2025.04.10 ~ 2025.04.28 | 2025.04.28  |              |             |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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                     | 1개호         | 구분건물                    | 1개호         | -            | 305,000,000 |
|                            |                          | 이           | 하                       | 여           | 백            |             |
|                            | 합 계                      |             |                         |             | ₩305,000,000 |             |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |                          |             |                         |             |              |             |
| " 별 지 참 조 "                |                          |             |                         |             |              |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 월정초등학교 동측 인근에 위치하는 케이씨하우징 6층 602호에 대한 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 본건 개요

|               |   |                       |                     |                        |
|---------------|---|-----------------------|---------------------|------------------------|
| 소재지           | 서울특별시 강서구 화곡동 370-30, 370-91<br>[도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로78길 47 |                       |                     |                        |
| 건물명, 동, 층, 호수 | 케이씨하우징 6층 602호  |                       |                     |                        |
| 용도            | 다세대주택   | 사용승인일                 | 2021년 4월 2          |                        |
| 면적            | 전유면적(m <sup>2</sup> )   | 공유면적(m <sup>2</sup> ) | 합계(m <sup>2</sup> ) | 대지권면적(m <sup>2</sup> ) |
|               | 28.82   | 5.87                  | 34.69               | 17.37                  |

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 본 평가의 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.28일자임.

### 4. 실지조사 기간 및 내용

2025년 4월 10일 ~ 2025년 4월 28일 까지 실지조사 및 가격조사 등에 임함.

### 5. 기타

- 1) 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장, 토지대장 등에 의하였음.
- 2) 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장 상 건축물현황도 및 외부에서 관찰한 바 등에 의하여 현황과 다소 상이 할 수있으니 경매참여시 재확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호에 의해 당해 부동산이 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준가치로함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』 제 16조에 의거 본건에 대한 가격결정은 부근지대의 상황, 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 지상건물의 구조,규모,용재,층별·향별·위치별 효용도, 이용상황 및 동 유형 및 유사형 물건의 인근 가격형성 수준 등을 종합참작하여 토지의 소유권 대지권 및 건물을 일체로한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근의 평가선례, 유사 부동산의 거래 가격 수준 등을 참고하여 그 시산가격의 적정성을 판단하여 가격결정 하였음.

### 2. 감정평가액 산출

#### 1) 거래사례비교법에 의한 시산가격

##### 가. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로, 본건과 가치형성요인이 유사한 최근의 사례 <기호1>을 선정함.

| 기호 | 소재지    | 층/호수    | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 (원)    | 거래시점       | 출 처                   |
|----|--------|---------|----------|---------|-------------|------------|-----------------------|
| 1  | 화곡동 ○○ | 3/304   | 24.34    | 15.99   | 250,000,000 | 2025.01.31 | 등기사항<br>전부증명서<br>KAIS |
| 2  | 화곡동 ○○ | 11/1101 | 25.44    | 9.28    | 285,000,000 | 2025.02.22 |                       |
| 3  | 화곡동 ○○ | 2/204   | 27.79    | 16.75   | 279,000,000 | 2023.09.12 |                       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 적정한 가격으로 거래된 것으로 판단됨.(1.00)

### 다. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.
- 시점 수정치 산출

|  |      |                             |
|--|------|-----------------------------|
| 기준시점지수(2025.03)  | 97.1 | $97.1/97.0 \approx 1.00103$ |
| 사례거래시점지수(2024.12)  | 97.0 |                             |
| 기준시점 : 2025.04.28, 2025년03월 지수를 적용함<br>거래시점 : 2025.01.31, 2024년12월 지수를 적용함 |      |                             |

### 라. 가치형성요인비교

#### (1) 가치형성요인 비교항목

| 조건    | 항 목   |
|-------|---|
| 외부요인  | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설의 배치, 자연환경 등                                |
| 내부요인  | 시공업체의 브랜드, 단지의 위치 및 총세대수, 건물의 설계, 설비, 시공상태의 양부등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등, 단지 내 주차의 편리성, 단지내 세대 면적의 구성 등. |
| 개별적요인 | 층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유부분 면적 및 대지 사용권 크기, 면적에 대한 선호도, 소음의 정도, 내부 평면구조 등                                      |
| 기타요인  | 기타 가치에 영향을 미치는 요인   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 가치형성요인 비교치 결정

| 외부요인                           | 내부요인 | 개별적요인 | 기타요인 | 비교치산정 |
|--------------------------------|------|-------|------|-------|
| 1.00                           | 1.00 | 1.03  | 1.00 | 1.030 |
| 본건이 사례에 비해 개별적요인(층별효용 등)에서 우세함 |      |       |      |       |

### 마. 시산가격 산정

| 거래사례(원)     | 사정보정 | 시점수정    | 가치형성요인비교 | 면적비교        | 시산가격(원)     |
|-------------|------|---------|----------|-------------|-------------|
| 250,000,000 | 1.00 | 1.00103 | 1.030    | 28.82/24.34 | 305,209,276 |

### 2) 다른 방법에 의한 가격 및 시산가격 조정

대상 물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단되어 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 가격으로 결정하고 다음 그 밖의 사항의 가격결정 참고자료를 통해 본 가격의 적정성을 다시 한 번 검토함.

### 3. 그 밖의 사항

평가선례, 탐문된 인근 유사 부동산의 가격수준을 본건 가격결정에 참고함.

#### 1) 평가선례

[출처:한국감정평가사협회]

| 소재지    | 층/호수  | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) | 평가금액(원)     | 기준시점    | 평가목적 |
|--------|-------|-----------------------|----------------------|-------------|---------|------|
| 화곡동 ○○ | 3/302 | 29.08                 | 17.53                | 323,000,000 | 2025.01 | 경매   |
| 화곡동 ○○ | 2/201 | 21.98                 | 13.25                | 248,000,000 | 2024.12 | 경매   |
| 화곡동 ○○ | 3/301 | 21.98                 | 13.25                | 250,000,000 | 2024.11 | 경매   |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2) 본건 유사 부동산의 조사 가격수준

본건과 유사한 부동산의 가격은 위치, 규모 등에 따라 차이가 있으며 300,000,000원 ~ 350,000,000원 수준으로 형성되어 있는 것으로 조사됨.

## VI. 가격결정 및 의견

### 1. 가격결정

| 번호 | 소재지                                      | 호 수               | 전유면적<br>(㎡) | 대지권면적<br>(㎡) | 결정가격(원)     |
|----|--|-------------------|-------------|--------------|-------------|
| 1  | 서울특별시<br>강서구<br>화곡동<br>370-30,<br>370-91 | 케이씨하우징<br>6층 602호 | 28.82       | 17.37        | 305,000,000 |

### 2. 가격결정 의견

거래사례비교법으로 산정된 시산가격이 가격결정 참고자료 및 부동산 시장의 동향 등을 고려하였을 때 적정한 것으로 판단되어 본건의 가격을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지  | 지 번               | 지 목<br>및<br>용 도             | 용도지역<br>및<br>구 조         | 면 적 (㎡)              |        | 감정평가액                   | 비 고                               |  |         |   |                           |       |       |             |
|------------|--|-------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|--------|-------------------------|-----------------------------------|--|---------|---|---------------------------|-------|-------|-------------|
|            |  |                   |                             |                          | 공 부                  | 사 정    |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
| 1          | 서울특별시<br>강서구<br>화곡동<br>케이씨하우징<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강서구<br>가로공원로78길<br>47 | 370-30,<br>370-91 | 도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>다세대) | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕<br>6층 | 1층                   | 114.17 | (연면적제외)                 |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 1층                   | 12.04  |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 2~3층 각각              | 126.21 |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 4층                   | 101.23 |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 5층                   | 93.32  |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 6층                   | 70.76  |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 옥탑1층                 | 12.04  |                         |                                   |  | (연면적제외) |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 1                    | 동소     |                         |                                   |  | 370-30  | 대 |                           | 132.8 |       |             |
|            |  |                   |                             |                          | 2                    | 동소     |                         |                                   |  | 370-91  | 대 |                           | 132.5 |       |             |
|            |  |                   |                             |                          |                      |        |                         |                                   |  |         |   | 내)<br>철근콘크리트구조<br>6층 602호 | 28.82 | 28.82 | 305,000,000 |
|            |  |                   |                             | 1,2.소유권                  | 17.37                |        |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             | -----<br>대지권             | 265.3x-----<br>265.3 | 17.37  |                         |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   |                             |                          |                      |        | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>213,500,000<br>91,500,000 |  |         |   |                           |       |       |             |
| <b>합 계</b> |  |                   |                             |                          |                      |        | <b>₩305,000,000.-</b>   |                                   |  |         |   |                           |       |       |             |
|            |  |                   | 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 월정초등학교 동측 인근에 위치하며, 주위에는 단독주택, 아파트, 저층 공동주택, 재래시장, 소규모 근린생활시설 등이 소재함.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕으로

외벽 : 석재타일 붙임 등.

창호 : 샷시 창호 등.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임. < 후첨 내부구조도 참조 >

## (5) 설비내역

엘리베이터, 난방설비, 위생 및 급배수 설비 등을 갖추.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 대체로 정방형 평지로 주거용 부지로 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

북측 및 서측으로 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경 제과 확인 요망){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 수평표면구역(수평표면){공항시설 법}, 상대보호구역(2014-12-22)(강서 교육지원청에 반드시 확인 요망){교육환경 보호에 관한 법률}, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m){군사기지 및 군사시설 보호법}, 과밀억제권역{ 수도권정비계획법}.

### (9) 공부와의 차이

-                      -

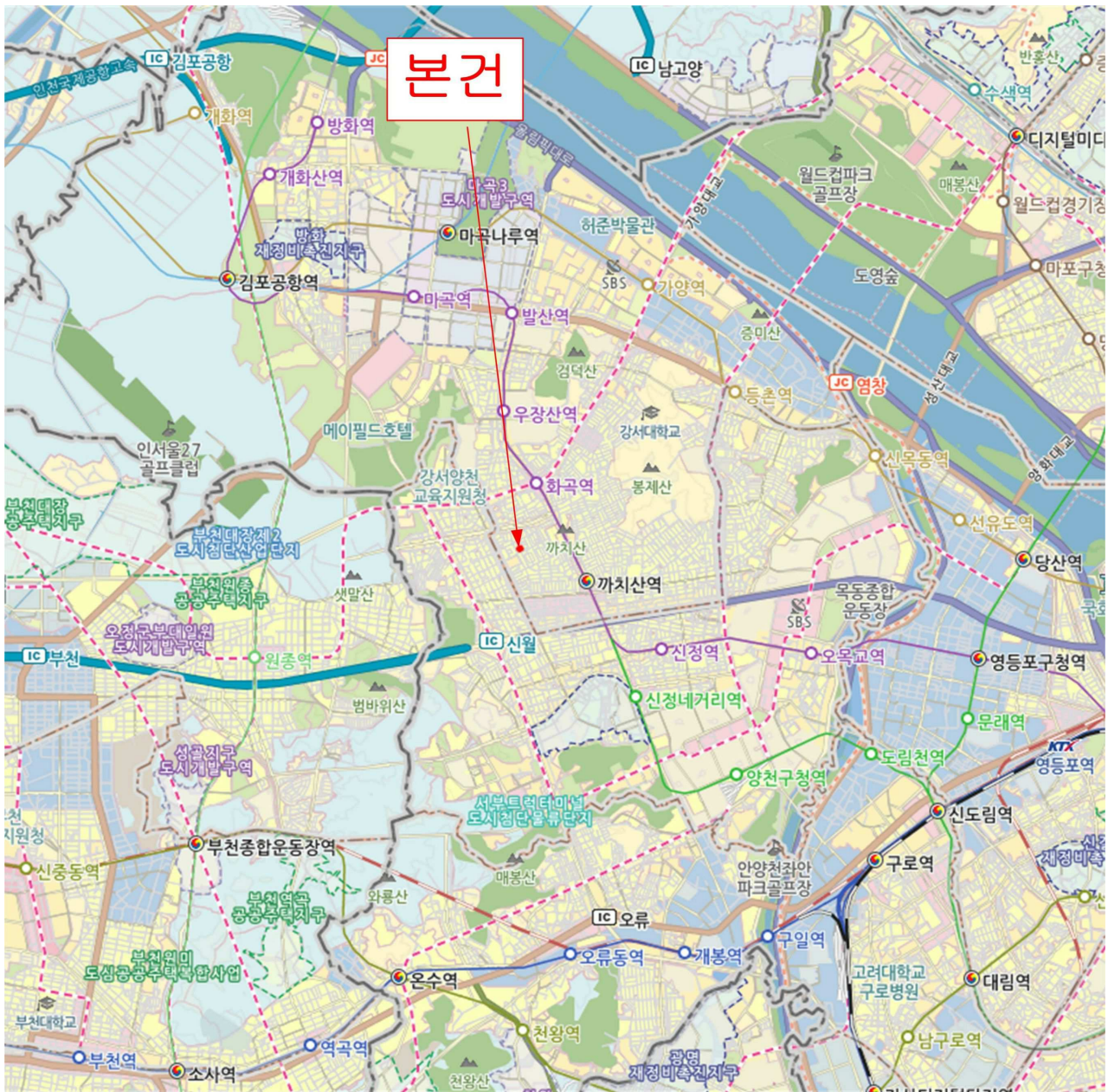
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 미상.
2. 본건의 내부구조는 이해관계인의 부재 및 폐문으로 집합건축물대장 상 건축물현황도, 외 부에서 관찰한 바에 의하여 현황과 다소 상이 할 수 있으니 경매참여시 재확인하시기 바 랍니다.

# 광역위치도



|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 370-30외 1필지 케이씨하우징 제6층 제602호 |
|-----|--|

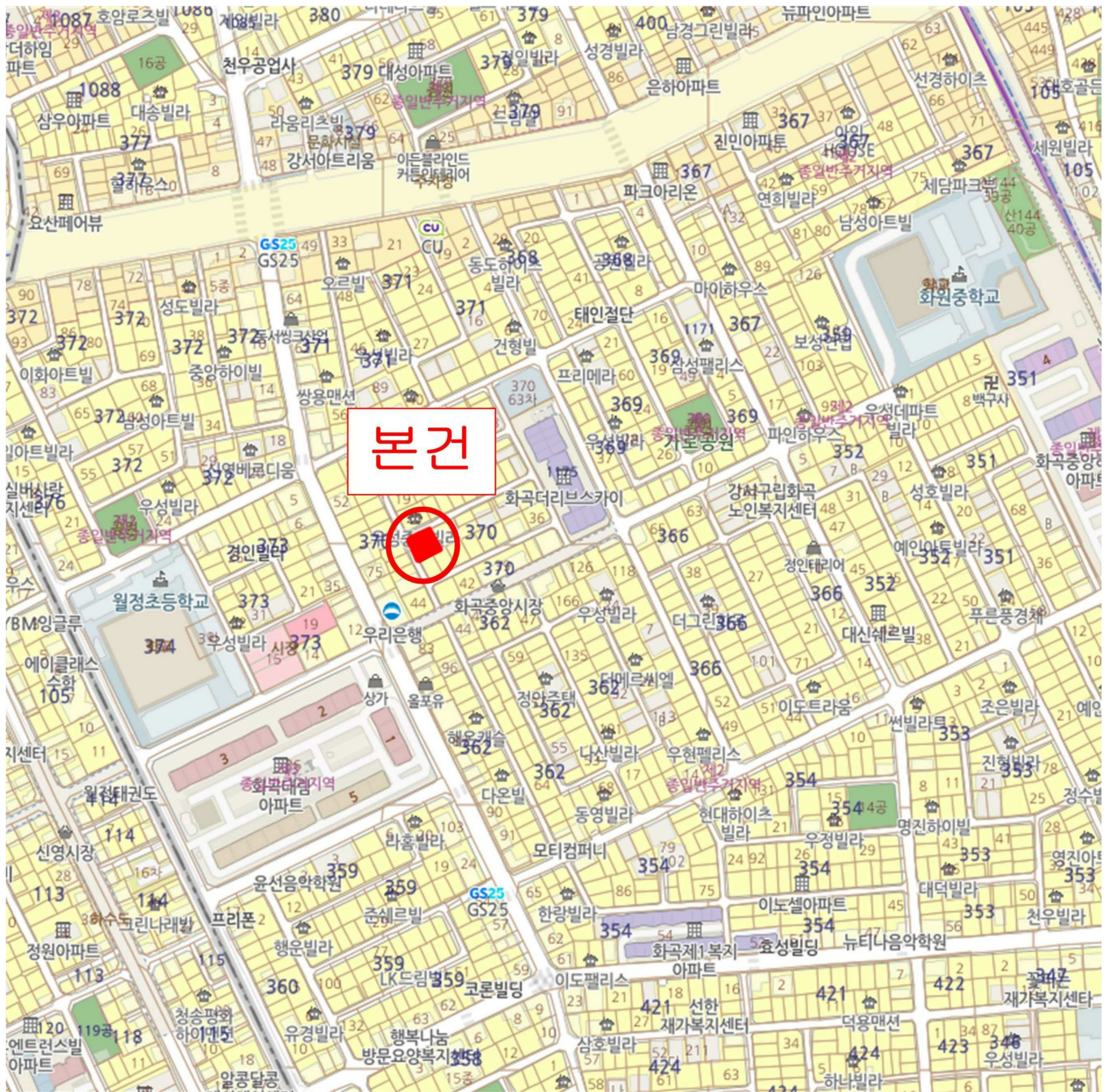


# 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 370-30외 1필지 케이씨하우징 제6층 제602호



# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 370-30외 1필지 케이씨하우징 제6층 제602호

< 호별배치 및 내부구조 >

