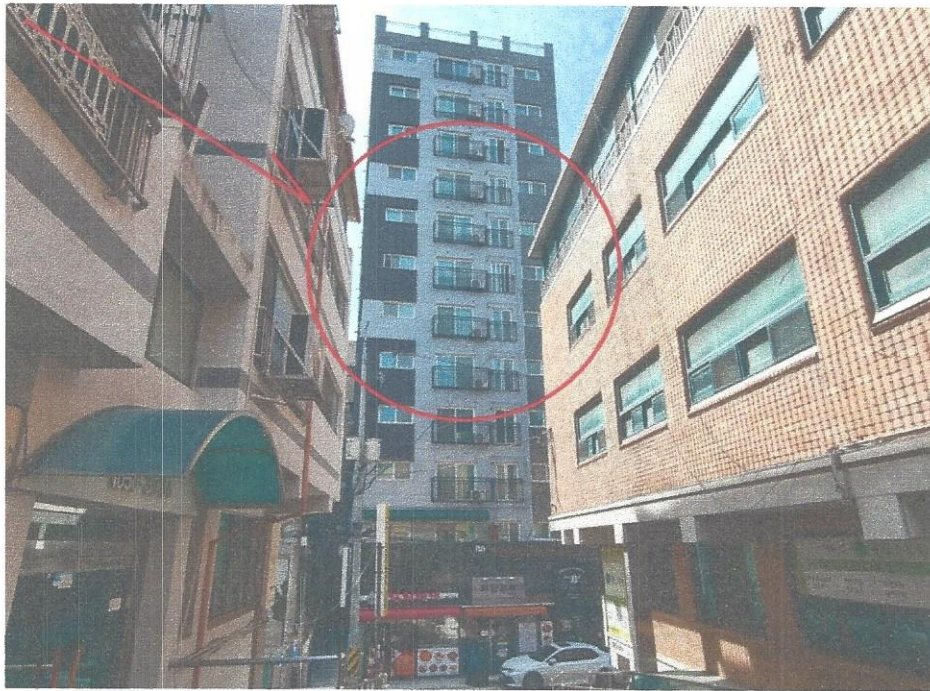


# 감정평가서

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

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건 명	고미진 소유물건 [2025타경9699]
평가서번호	가현250425-4030



## 가현감정평가사사무소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142  
가산 더스카이밸리1차 13층 1309호  
전화 : 02-877-4955      FAX : 02-2067-0021

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
문 경 필 (인)

감정평가액	이억칠천칠백만원정 (₩277,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	경매(강제)	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	고미진 (2025타경9699)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.08	2025.05.04 ~ 2025.05.08	2025.05.08

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  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	277,000,000
합 계					₩277,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1065-4 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로33길 23					
건물명 동호수	한울에이치밸리움 제에이동 제3층 제301호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층		사용승인일		2019.09.30	
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	화재경보	승강기	가스설비	기타
	○	○	○	○	○	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
1	제301호	22.81	6.91	아파트	아파트	

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 주된 방법

#### 1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신월초등학교” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울남부지방법원의 경매(강제)를 위한 감정평가건임.

#### 2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준하였음. (의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

#### 3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.(“Ⅲ-1. 결정에 관한 의견” 참조)

## 4) 기준시점 및 기타

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 05월 08일로서 실지조사기간(2025.05.04.-2025.05.08)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.
- (2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하되 토지건물 배분비율표 등을 참조하여 구분사정하였음.
- (3) 본건 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하여는 바 발코니 확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	화곡동 10***-* 제*층 제*호	20.92	265,000,000	12,667,304	2024.07.31	등기사항 전부증명서

### 2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3) 시점수정

- (1) 아파트매매가격지수(서울특별시 강서구, 한국부동산원)  
2024년 06월(91.7)직전월, 2025년 03월(94.6) 이후 미발표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 아파트 가격의 변동추이 반영에 적합한 아파트매매가격지수를 기준하여 결정함.

(94.6 / 91.7 ≒ 1.03162)

### 4) 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.00	제반 내부요인 유사함.
호별 요인	층별,향별,위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.93	층별 효용 등 제반 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		1.00 × 1.00 × 0.93 × 1.00 ≒ 0.930		

### 5) 시산가액 산정

기호	구분 호수	적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)

### 시산가액 산정

12,153,095 × 22.81 ≒ 277,000,000

### 3. 기타 참고사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 인근지역의 거래사례 및 평가사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	화곡동 10***- 제*층 제*호	22.81	265,000,000	12,667,304	2024.07.31	거래
2	화곡동 10***- 제*층 제*호	22.81	260,000,000	11,398,509	2024.06.17	거래
3	화곡동 10***- 제*층 제*호	22.81	276,000,000	12,099,956	2023.11.21	경매

### 2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	아파트	10,000,000 -13,000,000	위치, 층별 및 호별 효용, 규모 등에 따라 상이함.

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례 및 평가사례, 건물의 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
제3층 제301호	277,000,000	-
합계	277,000,000	

## 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          가	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로33길 23	1065-4  한울 에이치 밸리움 제에이동	공동주택 (아파트) 및 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층				
				지2층	215.79			
				지1층	255.92			
				1층	132.25			
				2층	118.72			
				3층-11층 각	115.36			
				12층	101.06			
				옥탑1층 (연면적제외)	17.96			
				대	377.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	22.81	22.81	277,000,000	비준가액 (공용면적 11.19㎡ 포함)
1소유권대지권	6.91	6.91						
	377.6							
합 계							₩277,000,000.-	
			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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신월초등학교” 북측 인근에 위치하며 주위는 근린생활시설 및 아파트, 오피스텔 등으로 형성되는 지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 “한울에이치밸리움 제에이동” 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 화곡역(지하철5호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 12층건(사용승인일: 2019.09.30)중 제3층 제301호로서

- 외 벽 : 석재붙임 등 마감
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접토지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 장방형 토지로서 주상용으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 속한 “한울에이치밸리움 제에이동” 북측으로 강서로33길 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면 구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서양천교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육 환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호 법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 지역특화발전특구<지역특화발전 특구에 대한 규제 특례법>임.

### (9) 공부와의 차이

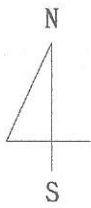
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

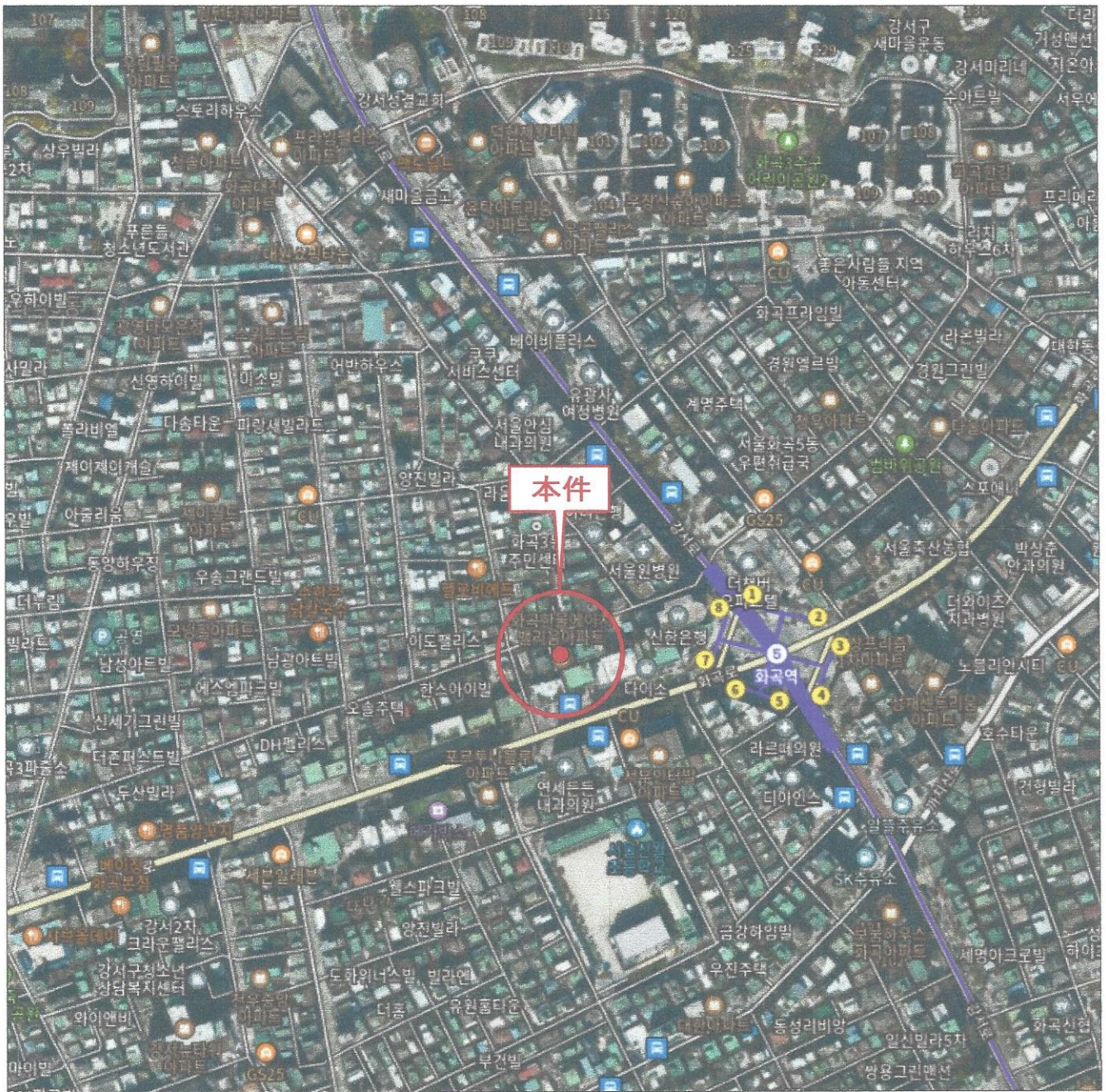
1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였으며 발코니확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

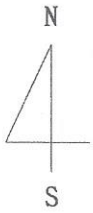
# 위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1065-4 한울에이치밸리움 제에이동 제3층 제301호
-----	---

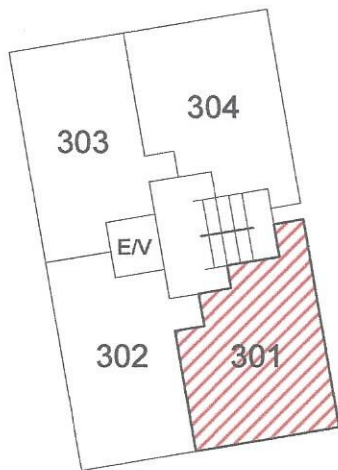


# 제3층 평면도 및 내부구조도



NO SCALE

<제3층 평면도>



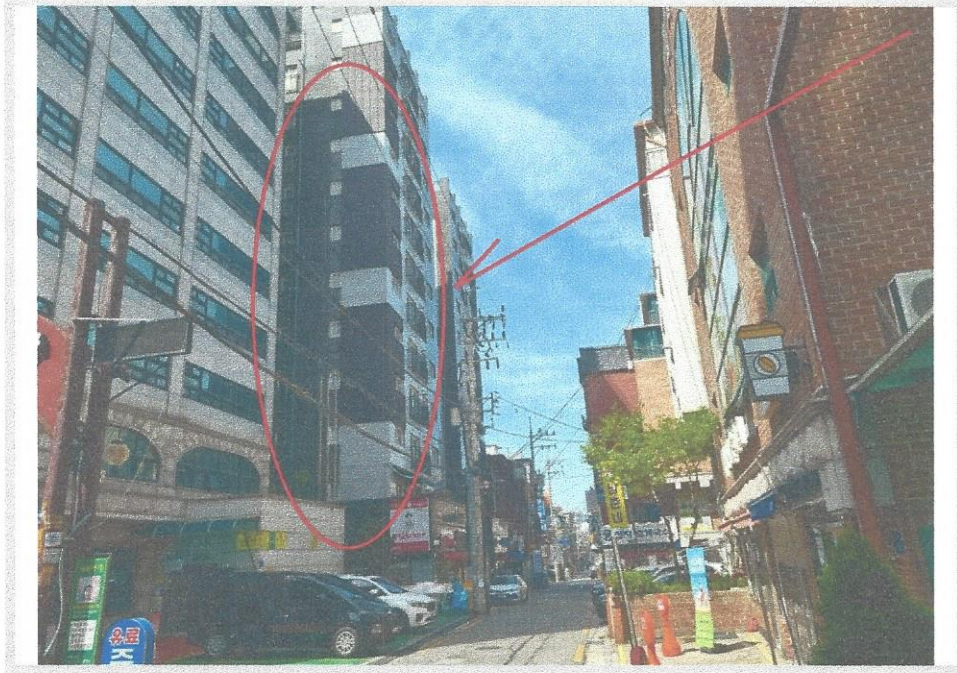
<내부구조도>



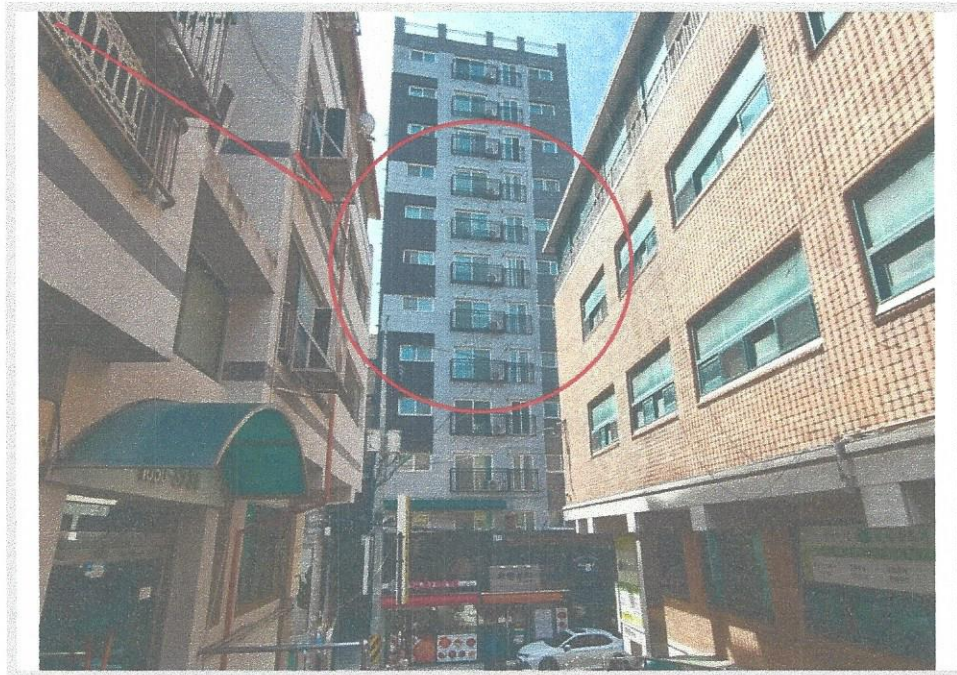
본건 : 한울에이치밸리움 제3층  
제301호

임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고
			임대차보증금	월임대료	
		미	상	임.	
	합	계	액		

# 사 진 용 지



한울에이치밸리움 제에이동 및 주위전경(북동측에서 촬영)

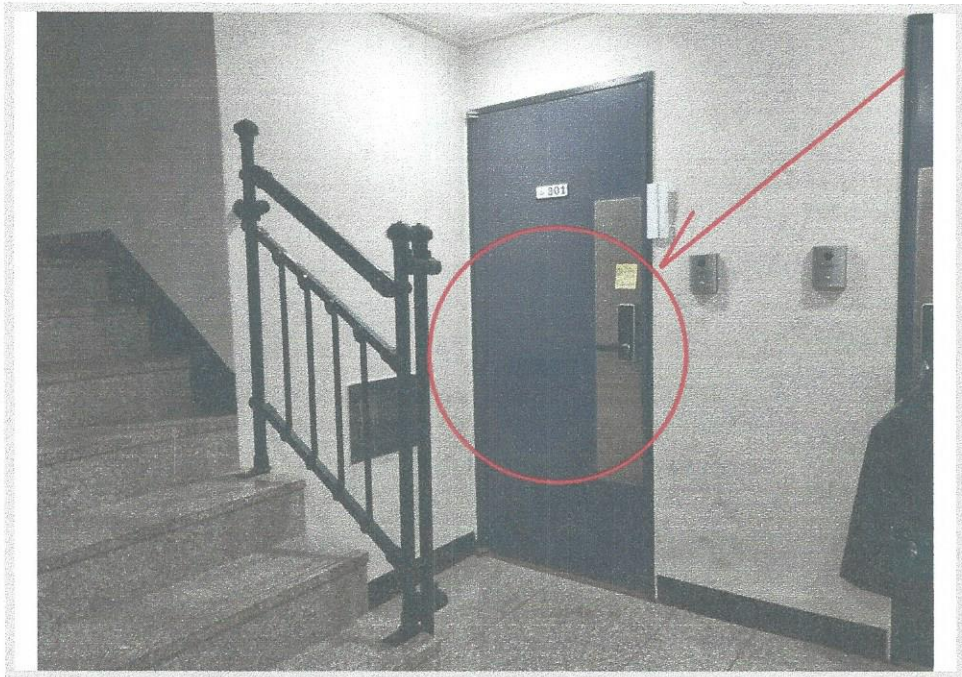


한울에이치밸리움 제에이동 및 주위전경(북측에서 촬영)

# 사 진 용 지



한올에이치밸리움 제에이동 주차장 및 외부출입구



제3층 및 본건출입문