

감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
건명	김선태 소유물건(2025타경10166)
감정서번호	DA25-06-01

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.

다산감정평가사사무소

TEL. 010-2093-5375 FAX. 02-2663-5376

(구분건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

윤강현

감정평가액	사억일천삼백만원정 (₩413,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매13계		
소유자 (대상업체명)	김선태 (2025타경10166)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.12	2025.06.10 ~ 2025.06.12	2025. 06. 12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	413,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩413,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평 가 의 견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '강신초등학교' 동측 인근에 위치하는 와이엔비 제2층 제203호(다세대주택 1개호)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

(2) 대상물건의 개요

<와이엔비>

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1039-36, 1039-37, 1039-38		
이용상황	다세대주택	사용승인일자	2017.03.17
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	보통 (1개동)
용도지역	제2종일반주거지역	기 타	-

기호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	전용율 (%)	공동주택가격 (원)
1	203호	48.44	7.13	55.57	28.39	87.2	미공시

(3) 기준시점 등

본건의 평가 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 06월 12일임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

평 가 의 견

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가 조건

없 음.

(3) 기 타

본건이 소재하는 건물 집합건축물대장 표제부 상에 '위반건축물'로 등재되어 있는바 이는 401호,601호의 무단증축과 관련된 것으로 본건 기호1과는 무관한 것으로 판단 되는바 참작하시기 바람.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사 사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법,
- ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.(대상물건과 같은 주

평 가 의 견

거용 부동산의 경우 수익을 창출하지 않으므로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨)

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 유사물건의 거래사례

(강서구 화곡동)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지	화곡동 1033-*	화곡동 1040-*
층 호 수	2층 20*호	2층 20*호
사용승인일	2018.09.	2019.06.
전유면적	29.34	31.95
면적(㎡)		
대지권면적	18.17	18.73
거래가액	250,000,000	260,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@8,520,000	@8,138,000
거래시점	2025.03.	2025.03

평 가 의 견

비 고	인근 유사건물	인근 유사건물
-----	---------	---------

나) 유사물건의 평가사례

(강서구 화곡동)

(자료출처 : 한국감정평가협회)

구 분	평가선례 1	평가선례 2	평가선례 3
소 재 지	화곡동 1040-*	화곡동 1038-**	화곡동 1039-**
층 호 수	5층 ***호	3층 ***호	6층 ***호
사용승인일	2019.06.	2020.09.	2017.03.
면적 전유면적	29.31	29.34	39.77
(㎡) 대지권면적	17.18	19.94	23.31
감정평가액	250,000,000	291,000,000	401,000,000
전유면적 기준 단가(원/㎡)	@8,529,000	@9,918,000	@10,083,000
기준시점	2025.04.**	2025.01.**	2024.11.**
평가목적	경매	경매	경매
비 고	인근 유사건물	인근 유사건물	당해 건물 내

다) 호가 수준

인근의 동유형 다세대주택의 경우 조사시점 현재 전유면적 기준 8,000,000원/㎡ ~ 8,500,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

3) 감정평가액 산출근거

평 가 의 견

가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근의 사례인 “거래사례 1”을 선정함.

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준 대비 대체로 부합하는 거래사례로 판단됨.(1.00)

다) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 발표하는 강서구 주거지역 지가변동률과 국민은행이 발표하는 전국주택가격동향조사를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '서울 연립주택 매매가격지수'를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 서울 연립주택 매매가격지수(2022.01 = 100)

2024.03	2024.04	2024.05	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10
100.4	100.5	100.6	100.6	101.0	101.2	101.2	101.2
2024.11	2024.12	2025.01	2025.02	2025.03	2025.04	2025.05	2025.06
101.3	101.3	101.3	101.4	101.4	101.5	101.7	

④ 시점수정치

거래사례 1.의 거래시점(2025.03) 지수	101.4
---------------------------	-------

평 가 의 견

대상물건의 기준시점(2025.06) 지수	101.7
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$101.7/101.4 \approx 1.0030$

※ 기준시점 당시 지수가 고시되지 않아 가장 최근에 고시된 지수를 적용함.

라) 제요인 비교

구 분	조 건	비 고	격 차 율
	가로조건		
	접근조건		
외부요인	환경조건	사례와 본건은 인근지역 내에 소재하며 전반적인 외부요인에서 대등함.	1.00
	행정조건		
	기타조건		
	시공상태		
	노후도		
건물요인	공공시설	사례 대비 본건은 유사 시기에 건축 분양된 건물로 시공상태 및 노후도 등 대등함.	1.00
	규모, 구성비		
	관리체계		
	위치별효용		
	층별효용	사례는 2층인 바, 본건 2층을 비교하고 층별·향별 효용비를 조정 적용함.	
개별요인	전용율		1.00
	대지권비율		
	기 타		

평 가 의 견

격차율 계 | 1.00 |

마) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 단가결정 <전유면적 기준>

$$\text{산식} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{제요인비교}$$

기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2층 203호	8,520,000	1.00	1.0030	1.00	8,545,560	8,540,000

② 감정평가액 결정

$$\text{산식} = \text{면적} \times \text{단가}$$

기호	구 분	면 적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비 고
1	203호	48.44	8,540,000	413,677,600	413,000,000	-

라. 평가액 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

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 강신초등학교 동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 대규모 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철5호선 "화곡역" 이 소재하는 등 제반교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제2층 제203호로서,
외 벽 : 석재붙임 마감 및 치장벽돌 쌓기 마감 등,
창 호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 난방설비 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 세장형 토지로 다세대주택의 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 남측으로 노폭 약 6미터, 동측으로 노폭 약 4미터의 막다른 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 1039-36, 화곡동 1039-37, 화곡동 1039-38 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어 협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

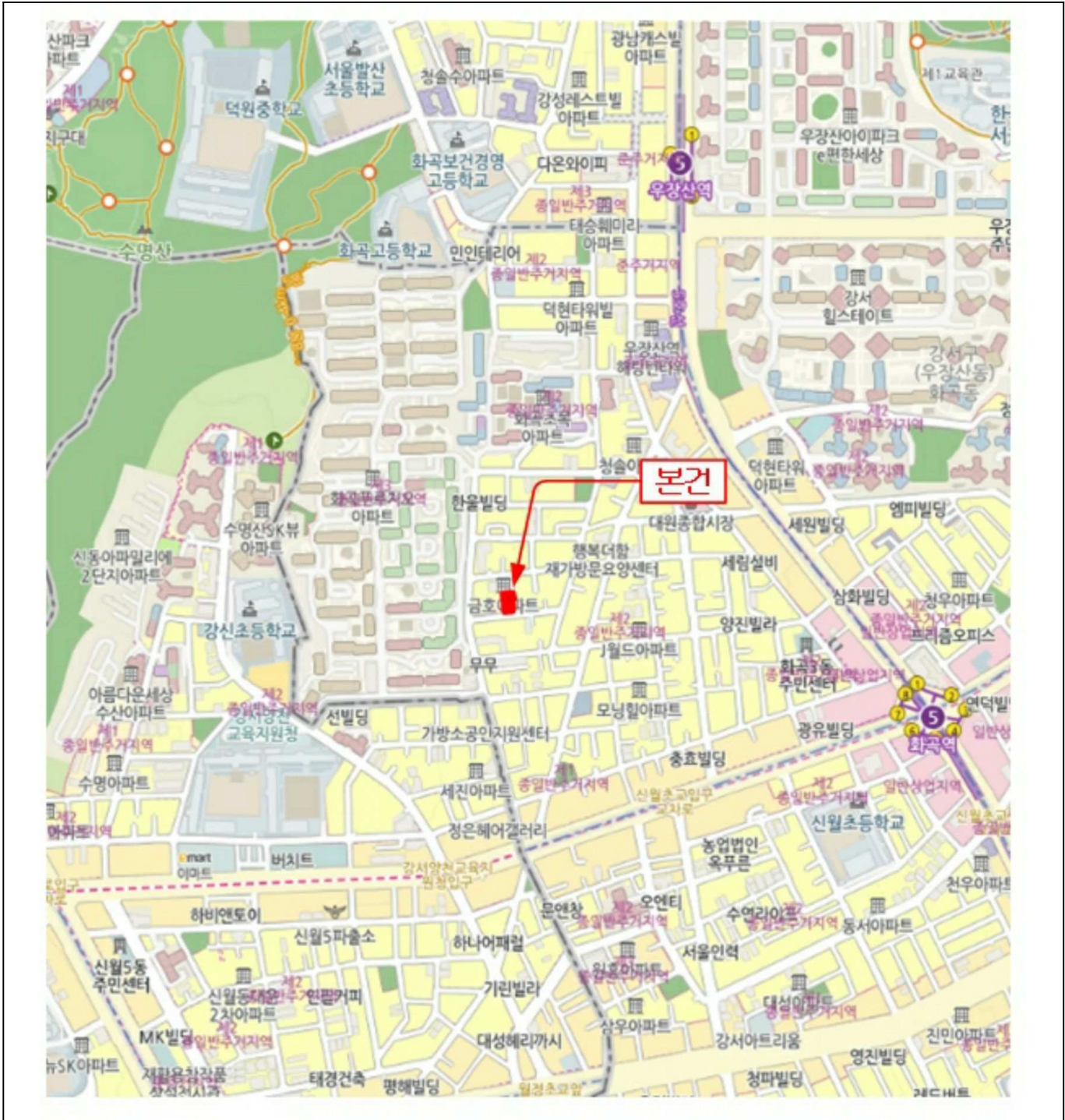
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



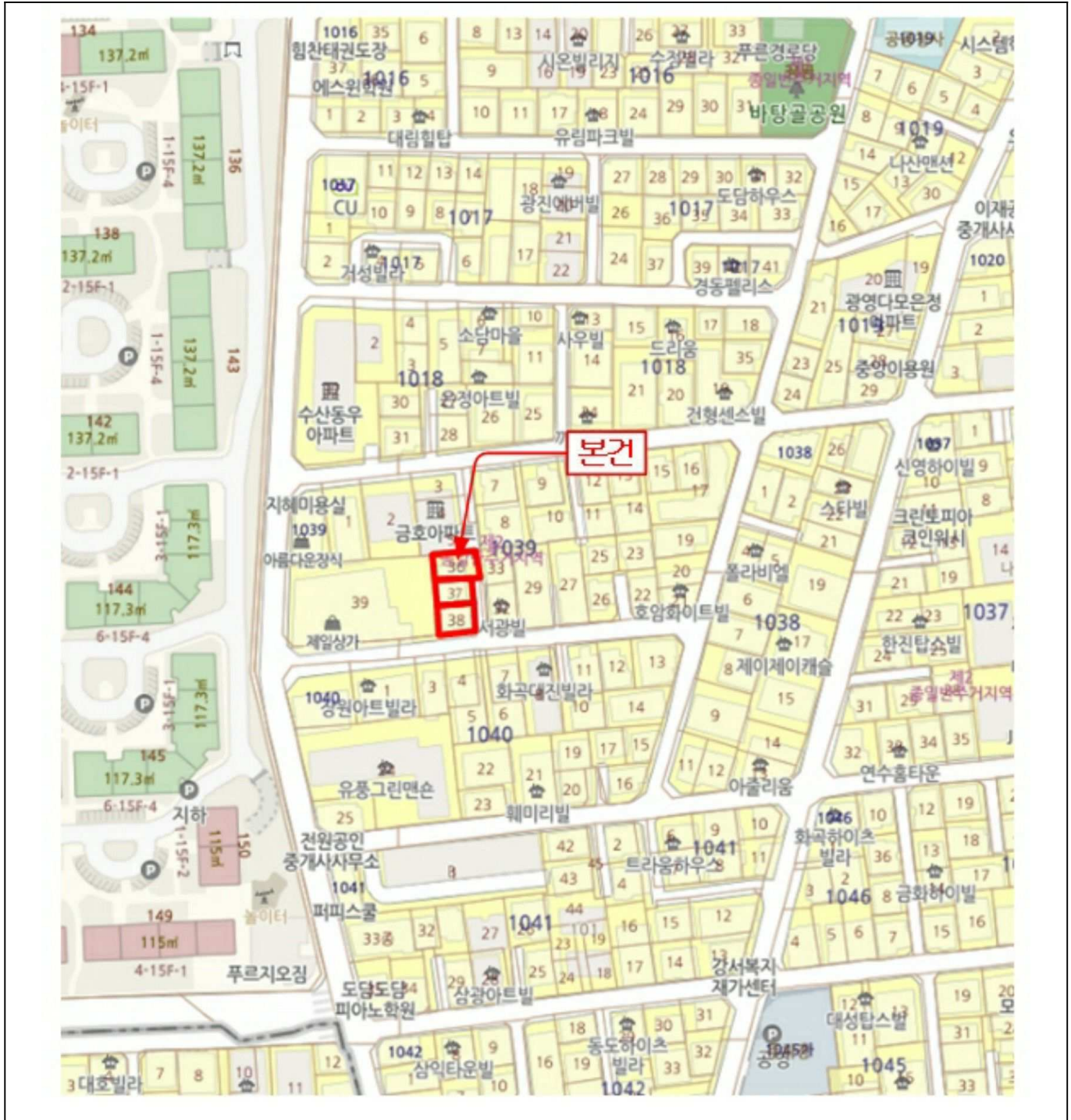
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 와이엔비 제2층 제203호
------------	--



위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 와이엔비 제2층 제203호
-----	--



건물개황도

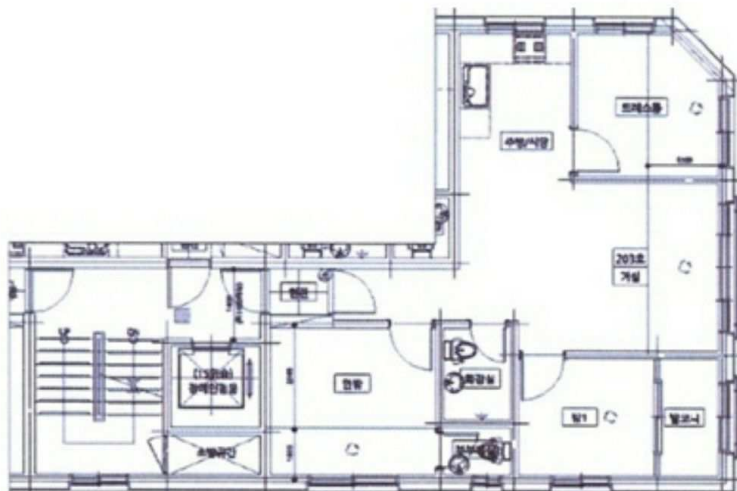
(NO SCALE)



<제2층 호별배치도>



<203호 내부구조도>





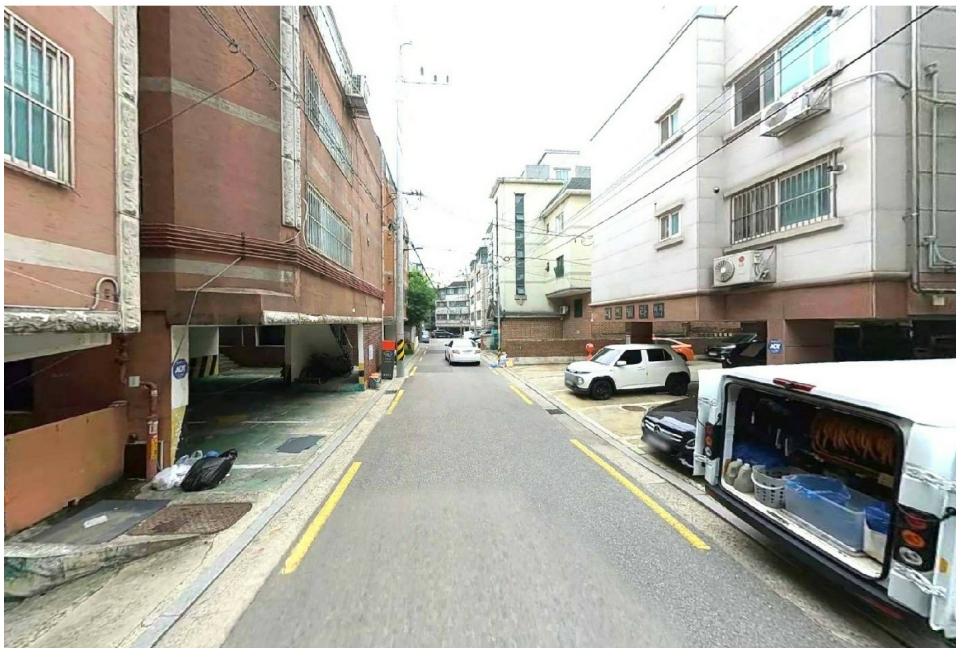
< >



< >



< >



< >