

감정평가서

의뢰인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 하은혜

건명 : 김건형 소유물건
(2025타경10785)

번호 : 제025071101호



(주) 온누리 감정평가법인

서울특별시 서초구 바우뫼로37길 36, 5층 (양재동, 준인빌딩)

TEL. (02)752-0677

FAX. (02)775-2976

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

㈜은누리감정평가법인 대표이사 박희백 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억이천육백만원정 (₩326,000,000.-)				
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	서울남부지방법원		
소유자 (대상업체명)	김건형 (2025타경 10785)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일	
		2025. 07. 16	2025. 07. 16	2025. 07. 22	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	326,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩326,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 평가개요

1. 평가목적

본건은 서울특별시 지하철 5호선 “화곡역” 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

[출처 : 건축물대장]

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1039-36외 2필지 와이엔비 제3층 제301호		
이용상황	도시형생활주택 (단지형다세대)	사용승인일자	2017-03-17
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트	층수	지상1층 ~ 지상6층
용도지역	2종일반주거	도로명 주소	서울특별시 강서구 화곡로13길 66-17

기호	구분	전유부분 (㎡)	공용부분 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	제3층 제301호	49.30	7.26	28.89	도시형생활주택 단지형다세대

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 07월 16일로 함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

(1) 실지조사 실시기간

실지조사기간은 2025년 07월 16일임.

(2) 조사 내용

구분건물 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건 등

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 결정하였음.

시장가치라 함은 평가대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 거래당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인이 제시한 감정평가 조건은 없음.

3. 기타

(1) 지번, 면적, 호수 등은 귀 제시목록 등에 의거하였음.

(2) 본건은 수차례 현장 조사 방문하였으나 소유자 및 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 내부 상태를 확인하지 못한 바, 외형조사와 귀 제시목록 및 건축물현황도에 따라 유사 물건의 통상적인 내부 상태를 기준하여 감정평가 하였으며, 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바람.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 거래관행상 구분건물과 대지권이 일체로 거래 및 분양되고 있는 바, 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무에 참조하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가방법 적용 규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 하였음.

(2) 감정평가 방식

감정평가 방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(3) 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있으나, 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장 거래관행에 비추어볼 때 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 원가법을 적용하기 부적합하며, 수익환원법 또한 공동주택으로 이용중인 대상 물건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 평가방법을 적용하기에는 현실적인 어려움이 있음. 따라서 다른 감정평가방법 적용이 곤란하다고 판단되는 바 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였음.

(4) 일괄. 구분. 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

2. 감정평가액 산출과정

(1) 주된 방법에 따른 산출내역(거래사례비교법)

1) 거래사례의 선택

(가) 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지 지번	건물명, 동, 층, 호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가(원/㎡))	거래시점
#1	화곡동 1039-36 외	와이엔비 제5층제503호	도시형 생활주택	47.94	320,000,000 (6,675,010)	2023-07-27
#2	화곡동 1084-57 외	유원홈타운 제3층 제302호	단지형 다세대	46.23	307,000,000 (6,640,709)	2024-04-04
#3	화곡동 1050-8	삼호파크빌 제4층 제404호	다세대 주택	43.52	265,000,000 (6,089,154)	2025-04-03

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사례의 선택

본건과 가치형성요인이 유사하다고 판단되는 최근거래사례로 유사 면적, 구조 사례인 거래 사례인 <사례 #1>를 선정함.

2) 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있는 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 한국부동산원 월간 매매가격지수 - 오피스텔

(자료출처 : 한국부동산원)

구분	2023년 06월	2025년 06월
서울 강남지역 서남권	99.4	100.4

(다) 결 정

대상의 시점수정은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 시점수정치 산정

구 분	매매가격지수	비 고
대상물건의 기준시점 지수	100.4	2025년 06월 적용
사례의 거래시점 지수	99.4	2023년 06월 적용
시점수정치	1.01006	100.4/99.4

4) 가치형성요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		비 고
		본건	사례#1	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	1.00	본건은 층별, 위치별 효용 등에서 열세하여 전체적으로 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
비교치	누계	0.980	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 주된 방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

= 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	6,675,010	1.000	1.01006	0.98	49.30	325,740,747	-

(2) 시산가액 조정 관련사항

1) 시산가액의 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가방법에 의하여 결정된 시산가액에 대상물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석 및 시장상황 등을 종합적으로 고려하여 최종적으로 감정평가액을 도출하는 과정을 말함.

2) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기 호	거래사례비교법 (원)	다른 감정평가방법 기준단가(원)	비 고
1	326,000,000	-	-

3) 시산가액 결정의견

본건은 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하여 『 감정평가에 관한 규칙 』 제16조에 의거 구분건물의 주된 감정평가방법인 거래사례비교법 기준 시산가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 인근지역 평가전례

[출처 : KAPA-HUB]

기 호	소재지	건물명 동, 층, 호	전유 면적 (㎡)	기준시점	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	사용승인	평가 목적
#4	화곡동 1039-36 외	와이엔비 제2층 제201호	49.30	2024-08-02	316,000,000	6,409,736	2017-03-17	경매
#5	화곡동 1039-36 외	와이엔비 제2층 제203호	48.44	2025-06-12	413,000,000	8,526,012	2017-03-17	경매
#6	화곡동 1045-21	모닝힐 제5층 제502호	46.92	2024-01-30	324,000,000	6,905,371	2012-01-17	경매

4. 가격수준

가격수준	본건 인근에 동류형의 부동산의 가격 수준은 전유면적 ㎡ 당 5,000,000 ~ 8,000,000㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었음.
------	---

※ 내부수리상태에 따라 가격형성이 다소 편차가 있으니 참조바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견 및 감정평가액 결정

1. 결정의견

본건은 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 상기 참고가격 자료 (거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 지지되므로, 비준가액을 중심으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

2. 감정평가액 결정

기 호	건물명 동, 층, 호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	와이엔비 제3층 제301호	49.30	326,000,000	-
합 계			326,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
1	1동의 건물의 표시							
	서울특별시 강서구 화곡동	1039-36 1039-37 1039-38 와이엔비		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층 도시형생활주택 (단지형다세대)				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 화곡로13길 66-17			1층 (연면적제외) 1층	140.07 9.57			
				2층~3층 각	149.64			
				4층	127.23			
				5층	118.1			
				6층	105.3			
	전유부분의 건물의 표시			제3층 제301호 철근콘크리트구조	49.30	49.3	326,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시							
1. 서울특별시 강서구 화곡동	1039-36	대	제2종 일반주거지역	118.1				
2. 동소	1039-37	대	제2종 일반주거지역	102				
3. 동소	1039-38	대	제2종 일반주거지역	116.8				
대지권의 종류			1,2,3. 소유권					
대지권의 비율			1,2,3.	28.89 336.9x----- 336.9	28.89			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
							토지·건물 배분가격	
							토지 228,200,000	
							건물 97,800,000	
	합계						₩326,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 서울특별시 지하철 5호선 화곡역 북서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 연립 및 다세대주택, 학교, 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량의 진출입 가능하며, 인근에 지하철 5호선 화곡역 및 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제3층 제301호로서

외벽 : 석재 붙임마감 등 마감 등

창호 : 샷시 창호 등 마감임.

본건은 단지형다세대주택으로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

본건은 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

본건은 3필지 일단의 세장형의 공동주택 건부지로 이용 중이며, 남측 노폭 약 6미터, 동측 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8. 임대 관계
3. 건물의 구조 및 이용상태	6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9. 기타 참고사항

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

(1) 1039-36 번지

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>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(2) 1039-37 번지

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>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(3) 1039-38 번지

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>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

7. 공부와의 차이

-

8. 임대관계

임대관계 미상임.

9. 기타 참고사항

-

광역위치도



소재지

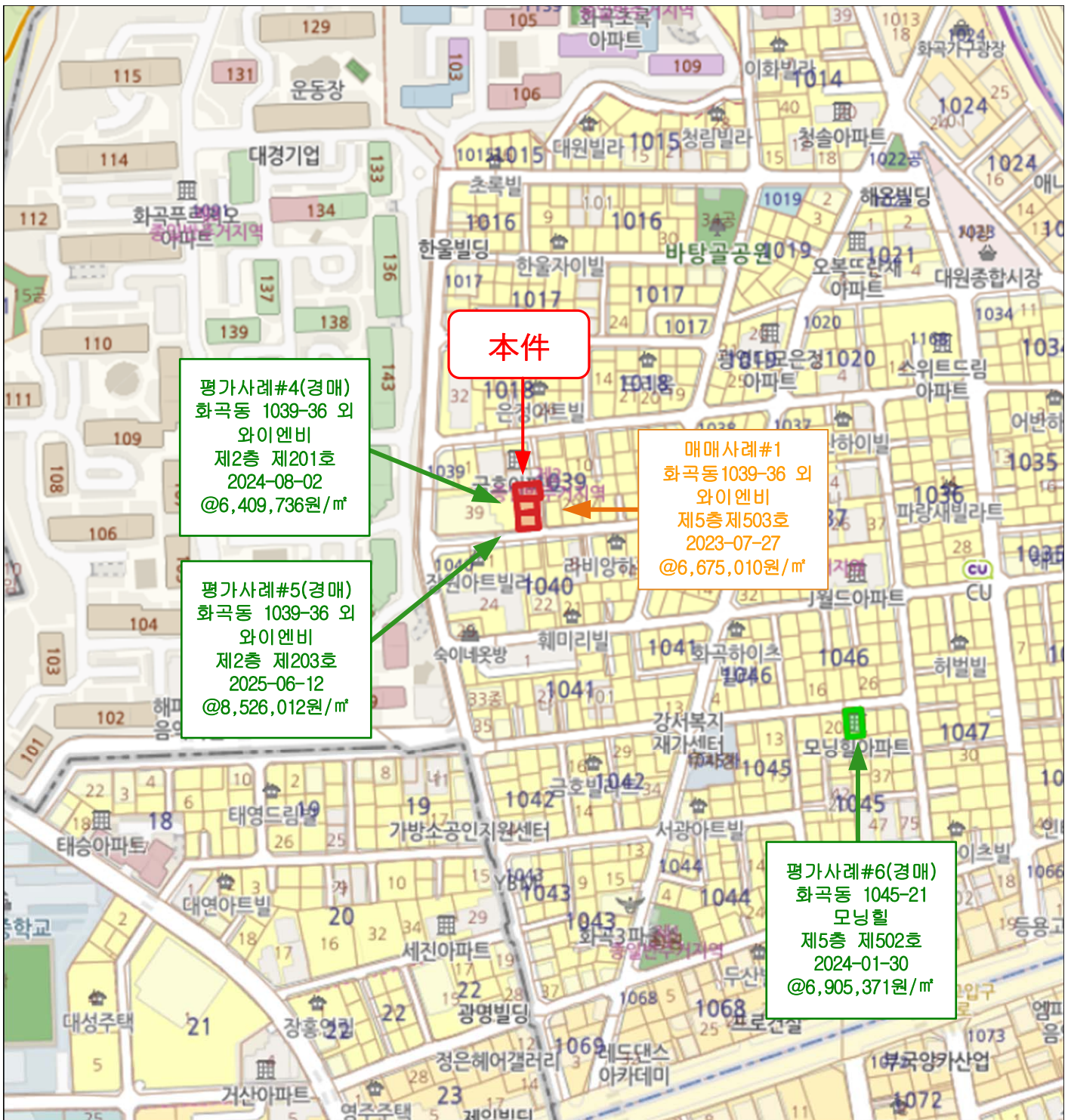
서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 2필지 와이엔비 제3층 제301호



상세 위치도



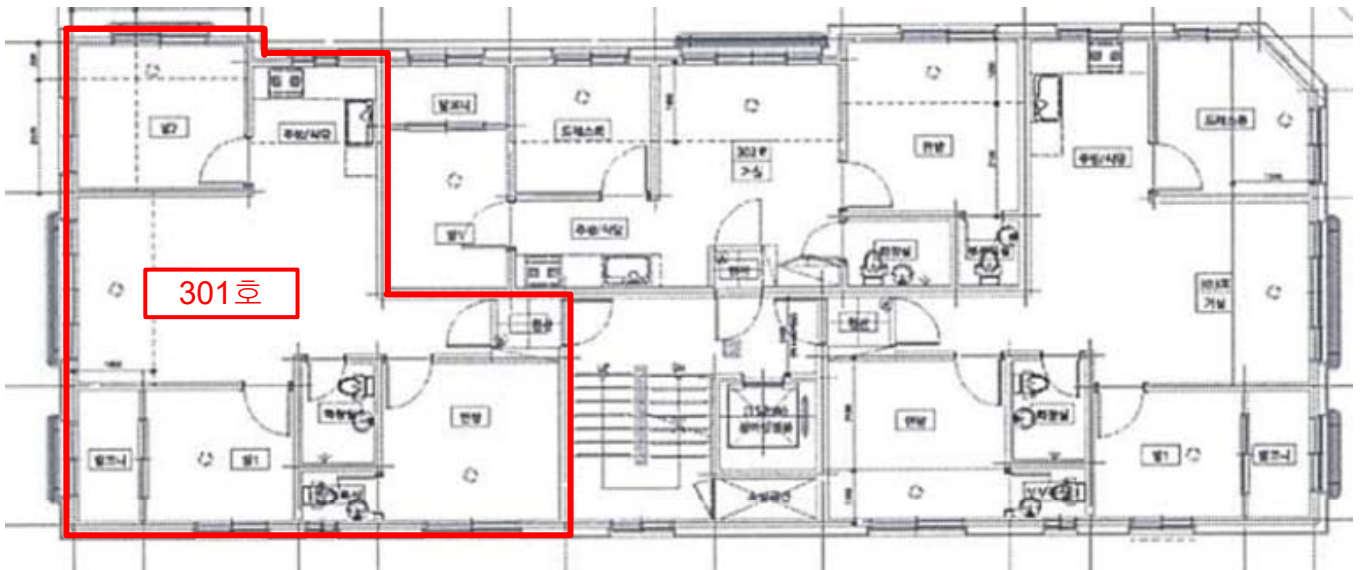
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 2필지 와이엔비 제3층 제301호
-----	--



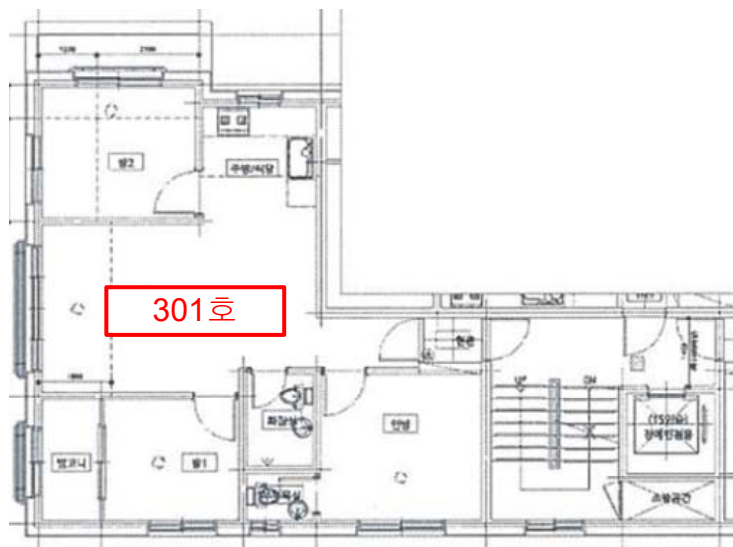
내부현황도

No Scale

[3층 호별 배치도]



[301호 내부구조도]



사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 2필지 와이엔비 제3층 제301호



[01. 본건 사진(1)]



[02. 본건 사진(2)]

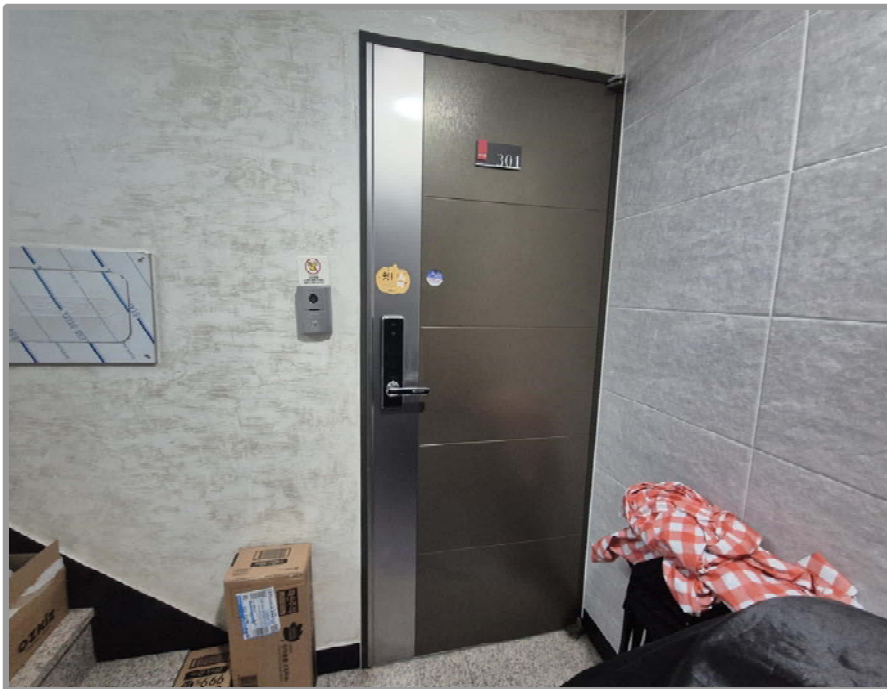
사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1039-36외 2필지 와이엔비 제3층 제301호



[03. 주출입구]



[04. 본건 현관]

사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 1039-36 외 2필지 와이엔비 제3층 제301호



[05. 주위 환경(1)]



[06. 주위 환경(2)]