

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 함은화 소유물건(2025타경10055)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정서번호 : HS12-250529-01

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

화산감정평가사사무소

TEL. 010-4259-6884

FAX. 02-2252-6997

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
신 영 증

신 영 증



감정평가액	이억육천삼백만원정(₩263,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	함은화 (2025타경10055)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.09	2025.06.04 ~2025.06.09	2025.06.09		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	263,000,000
	합계					₩263,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 등촌동 소재 “등촌중학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물 (다세대주택) 1세대로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’ 를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2025년 06월 09일임.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 06월 04일 ~ 06월 09일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사하였음.

## 4. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 등촌동 532-16 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 등촌로55길 33]				
건물명칭 및 층호수	(통칭) 현대빌라 4층 402호			사용승인일	1998.03.17
건물 연면적	647.18	층수	지하 1층 / 지상 4층	규모	9세대
구조	철근콘크리트라멘조 평스라브지붕			주 용 도	다세대주택
물건내역	면적(㎡)			대지권(㎡)	공동주택가격 (2025.01.01)
	전유면적	주거공용면적	공급면적		
	50.32	10.31	60.63	21.49	131,000,000

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 호실 표기를 기준한 외부관찰, 주위 탐문 및 표준적 이용상태, 건축물현황도 등을 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

## II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

### 1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

#### 가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

#### 나. 감정평가 관련 규정

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

##### ■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

## ■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

## ■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

- ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
- ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ③ 제2항 본문의 분리처분금지규정은 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

## 다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래 사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 비교·검토하여 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”으로 평가하였음.

## 2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



## III 거래사례비교법에 의한 비준가격

### 1. 가격 참고자료

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), KAIS(한국부동산원)】

기호	소재지 건물명 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	거래(평가)금액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)	구분
				거래(기준)시점		사용승인일
1	등촌동 365-**- 여원*** 1층/**호	다세대	51.48	270,000,000	5,244,755	거래사례
				2024.07.06		2001.05.14
2	등촌동 365-**- 파크* 3/**	다세대	46.74	235,000,000	5,027,813	거래사례
				2025.03.15		2002.03.15
3	등촌동 530-**- 오성*** 3/**	다세대	51.08	281,000,000	5,501,175	거래사례
				2025.05.08		2006.11.16
4	등촌동 365-**- 우성**** 차 1/102	다세대	47.88	250,000,000	5,221,387	법원경매
				2023.05.30		1996.11.01
5	등촌동 365-**- 여원*** 3층/**호	다세대	51.48	279,000,000	5,419,580	법원경매
				2024.05.11		2001.05.14

## 2. 거래사례의 선정

상기 가격 참고자료 중 본건 인근지역에 소재하는 사례로서 가치형성요인의 비교가능성이 인정되는 “사례 1(거래사례)” 을 선정하였음.

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
						사용승인일
1	등촌동 365-** 여원*** 1층/**호	다세대	51.48	270,000,000	5,244,755	2024.07.06
						2001.05.14

## 3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

## 4. 시점수정

### 가. 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 ‘연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)’를 적용하여 시점수정치를 산정함. (지수 기준시점: 2021.06 = 100)

### 나. 시점수정치의 산정

구분	거래사례		본 건		시점수정치 (B/A)
	거래시점	지수(A)	기준시점	지수(B)	
본건 / 사례 1	2024.07.06	99.2	2025.06.09	100.1	1.00907

※ 거래시점은 2024.07.06로 직전 달인 2024.06월 지수를 적용하였고, 기준시점은 2025.06.09로 직전 달인 2025.05월 지수를 적용하여야 하나 지수 미발표로 2025.04월 지수를 적용하였음.

## 5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (본건/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 우세함	1.03
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함	0.97
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례 대비 층별효용 등에서 열세함	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치			0.989

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식	사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적 = 시산가액				
사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
5,244,755	1.000	1.00907	0.989	50.32	263,000,000

※ 십만원 단위 이하 반올림하였음.

## IV 감정평가액의 결정

### 1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

소재지	서울특별시 강서구 등촌동 532-16 [도로명주소 : 서울특별시 강서구 등촌로55길 33]	
건물명	층 / 호수	평가액(원)
(통칭) 현대빌라	4 / 402	263,000,000

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 강서구 등촌동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로55길 33	532-16 (통칭) 현대빌라	다세대주택 (9세대)	철근콘크리트라멘조 평스라브지붕 4층  지층 (주택 70.81㎡, 주차장 54.66㎡)		125.47	263,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
						134.73			
						134.73			
						129.93			
						122.32			
						12.48			
						50.32			50.32
						21.49			21.49
						229.4			229.4
	합 계					₩263,000,000.-			
			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 등촌동 소재 "등촌중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택과 단독주택, 아파트, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장과 근거리에 지하철 9호선 "등촌역" 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트 라멘구조 평스라브지붕 지상 4층 건물 내 제4층 제402호로서,  
 외벽 : 벽돌붙임 마감 등,  
 창호 : 샷시창호임.

**(4) 이용상태**

다세대주택으로 이용 중임.(후첨"내부구조도" 참조)

**(5) 설비내역**

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 주차시설 등을 갖추고 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 북측으로 노폭 약 8m 내외, 서측으로 노폭 약 6m 내외, 동측으로 노폭 약 4m 내외의 포장도로에 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(강서교육지원청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

**(9) 공부와의 차이**

없음.

## 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) |          |

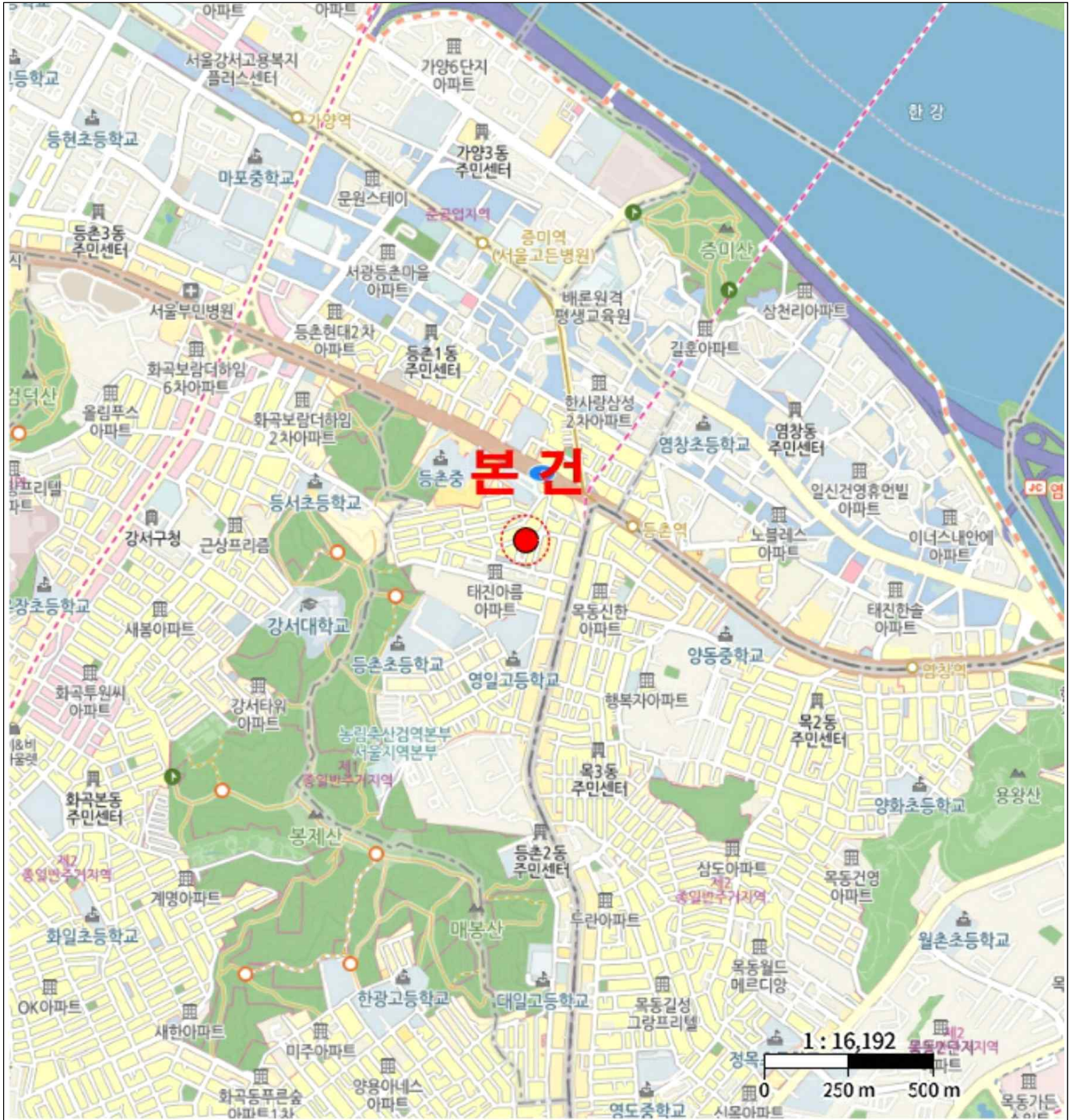
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 미상임. 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 부득이하게 호실 표기를 기준한 외부관찰, 주위 탐문 및 표준적 이용상태, 건축물현황도 등을 참고하여 평가하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰 시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 등촌동 532-16 제4층 제402호
------------	--------------------------------



# 위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 등촌동 532-16 제4층 제402호

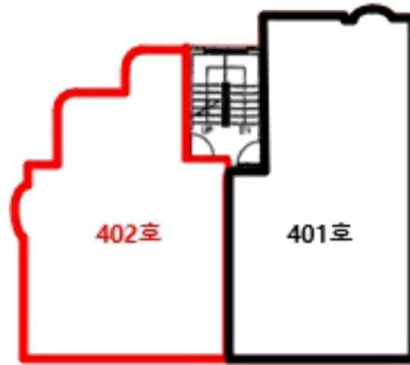


# 내 부 구 조 도

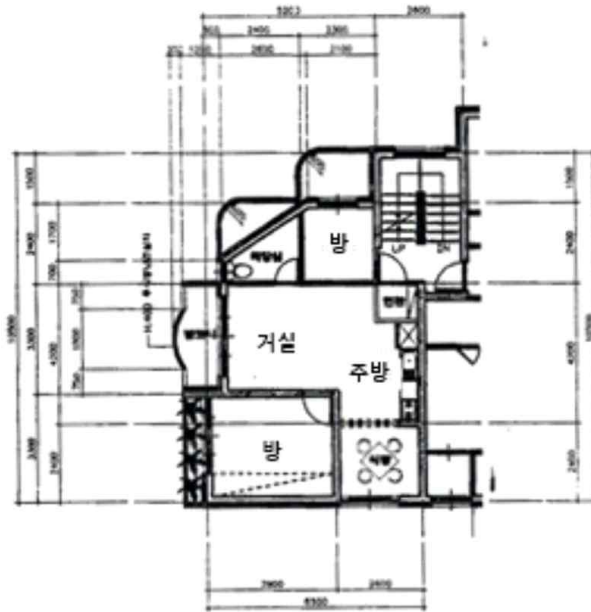


소재지

서울특별시 강서구 등촌동 532-16 제4층 제402호



[제4층 호별 배치도]

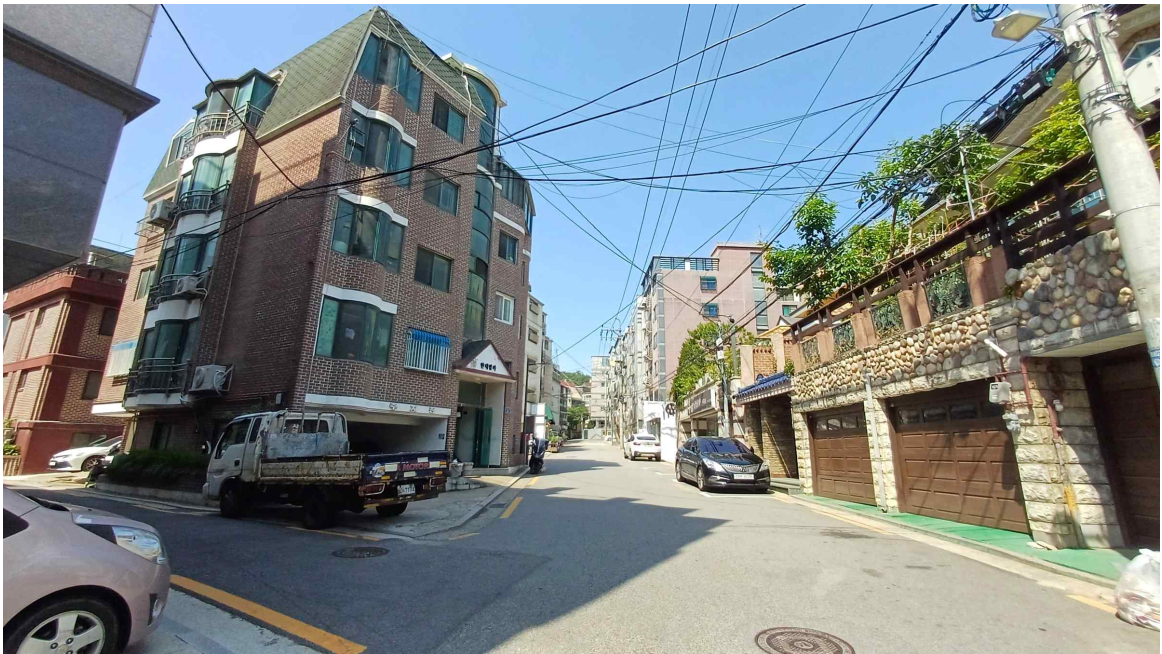


[402호 내부구조도]

# 사 진 용 지



[본건 건물]

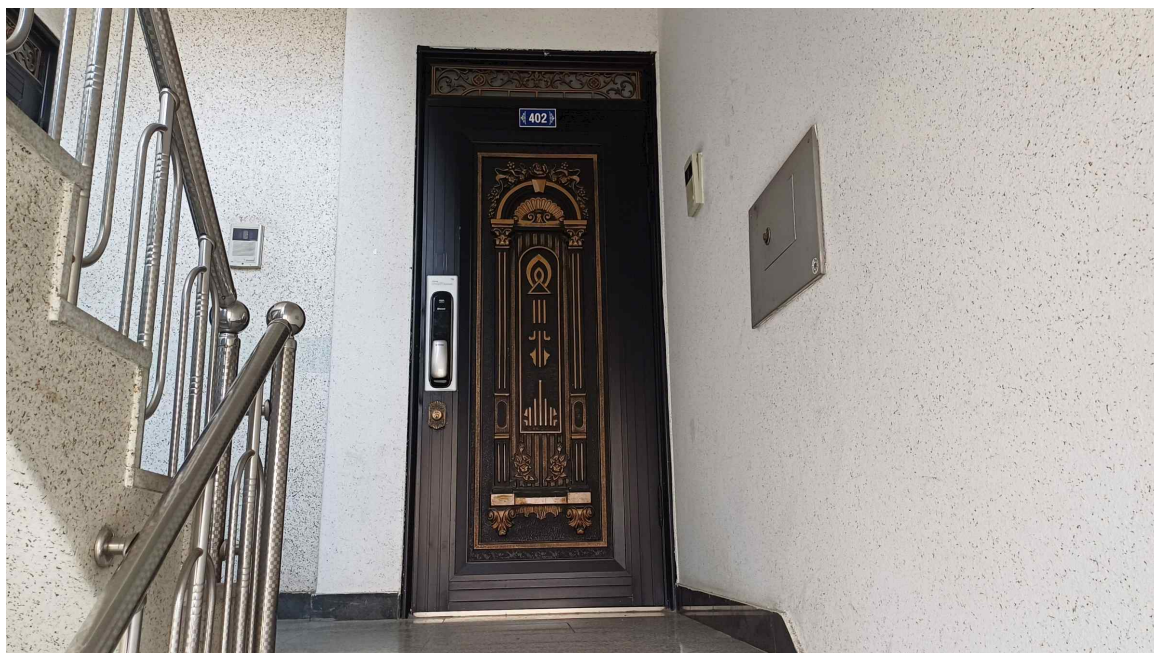


[본건 주위환경]

# 사 진 용 지



[본건 주위환경]



[본건 현관]