

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 권영만 소유물건(2025타경11322)

의뢰인 : 서울남부지방법원  
사법보좌관 이정훈

감정서번호 : m1-257080802



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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)명문감정평가법인

TEL. 02-517-1369 FAX. 02-517-1361

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)명문감정평가법인

대표이사 이재범



감정평가사 권혁만

권혁만

*권혁만*



감정평가액	<b>이억육천육백만원정 (₩266,000,000.-)</b>					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권영만 (2025타경11322)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 08. 11	2025. 08. 11	2025. 08. 19	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	266,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩266,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

*심사자 서명* (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정고등학교' 남서측 인근에 위치하는 "와이앤비 제3층 제302호"에 대한 서울남부지방법원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 이용상황은 집합건축물대장 건축물 현황도면을 참고하여 외부관찰에 의하여 작성하였고 설비 등은 기본사양으로 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의해 토지와 건물의 구분 감정평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 가격을 한국부동산연구원에서 발행한 토지·건물 배분비율표에 의거 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외 와이앤비 제3층 제302호			
도로명주소	서울특별시 강서구 곰달래로49가길 7-37			
	주용도	공동주택 18세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2020.02.28		
	건물규모	층수	지상 6층	
		연면적	646.25 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	3/302	다세대주택	29.95	5.66	35.61	18.12	84.11
합계 (1세대)			29.95	5.66	35.61	18.12	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없 음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 000-00	4/000	다세대	26.56	30.97	243,000,000 (@9,150,000)	2025.06.04 (2017.07.05)	-
#2	화곡동 000-00	6/000	다세대	28.59	34.24	265,000,000 (@9,270,000)	2025.01.23 (2019.01.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단 되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.01.23/ 2025.08.11	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.701% (1.00701)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.12	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.07	100.6
		산식		$1 + (100.6 - 99.9) / 99.9$ $\approx 1.00701$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.950	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	3/302	29.95	#2	9,270,000	1.000	1.00701	0.950	8,870,000	265,656,500	266,000,000
합계		29.95	-	-	-	-	-	-	-	266,000,000

※ 시산가액 : 백만원 단위 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
3층	기존 주택지대	세로변	9,000,000 내외	2종일주

### 2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 000-00 3/000	다세대 주택	29.95	35.61	271,000,000	2025.06.27 (2020.02.28)	법원경매
					(@9,050,000)		
(2)	화곡동 000-00 2/000	다세대 주택	29.95	35.61	262,000,000	2025.01.08 (2020.02.28)	법원경매
					(@8,750,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	261,063,844,660	210,427,543,352	80.6	3,622	1,039	28.7

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제3층 제302호	29.95	18.12	266,000,000
합계		29.95	18.12	<b>266,000,000</b>
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격 자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

## (구분건물)감정평가명세서

건 물 명		와이앤비 제3층 제302호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로 49가길 7-37	464-12 ,464-13 와이앤비	공동주택	철근콘크리트구조					
				평슬라브지붕					
				6층					
				1층	167.32				
				(연면적제외)					
				1층	25.13				
				2층	137.75				
				3층	137.75				
				4층	135.84				
				5층	105.18				
2	"	464-12	대	제2종	148.9				
				일반주거지역					
가	"	464-13	대	제2종	175.2				
				일반주거지역					
				(내)					
				철근콘크리트구조					
				제3층 제302호	29.95	29.95	266,000,000	비준가액 공용부분 포함	
	18.12								
	1, 2	324.1x-----	18.12						
	소유권대지권	324.1							
				토지·건물	배분내역				
				토 지 :	186,200,000				
				건 물 :	79,800,000				

## (구분건물)감정평가명세표

건물명		와이앤비 제3층 제302호						
일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조 및 용 도 지 역	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	합계			이 하	여	백	₩266,000,000.-	

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신정고등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 소재하는 일반 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선 버스정류장 등이 소재하여 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 6층 건물 내 제3층 제302호로서,  
외벽 : 치장벽돌 쌓기 등  
내벽 : 벽지 바름 및 일부 타일 붙임 등  
창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 도시가스에 의한 개별 난방 설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 도로와 등고평탄한 2필지 일단의 가장형 토지로서, 공동주택 건부지로 이용 중임.

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 4m 내외의 포장도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 464-12 :도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

없음.

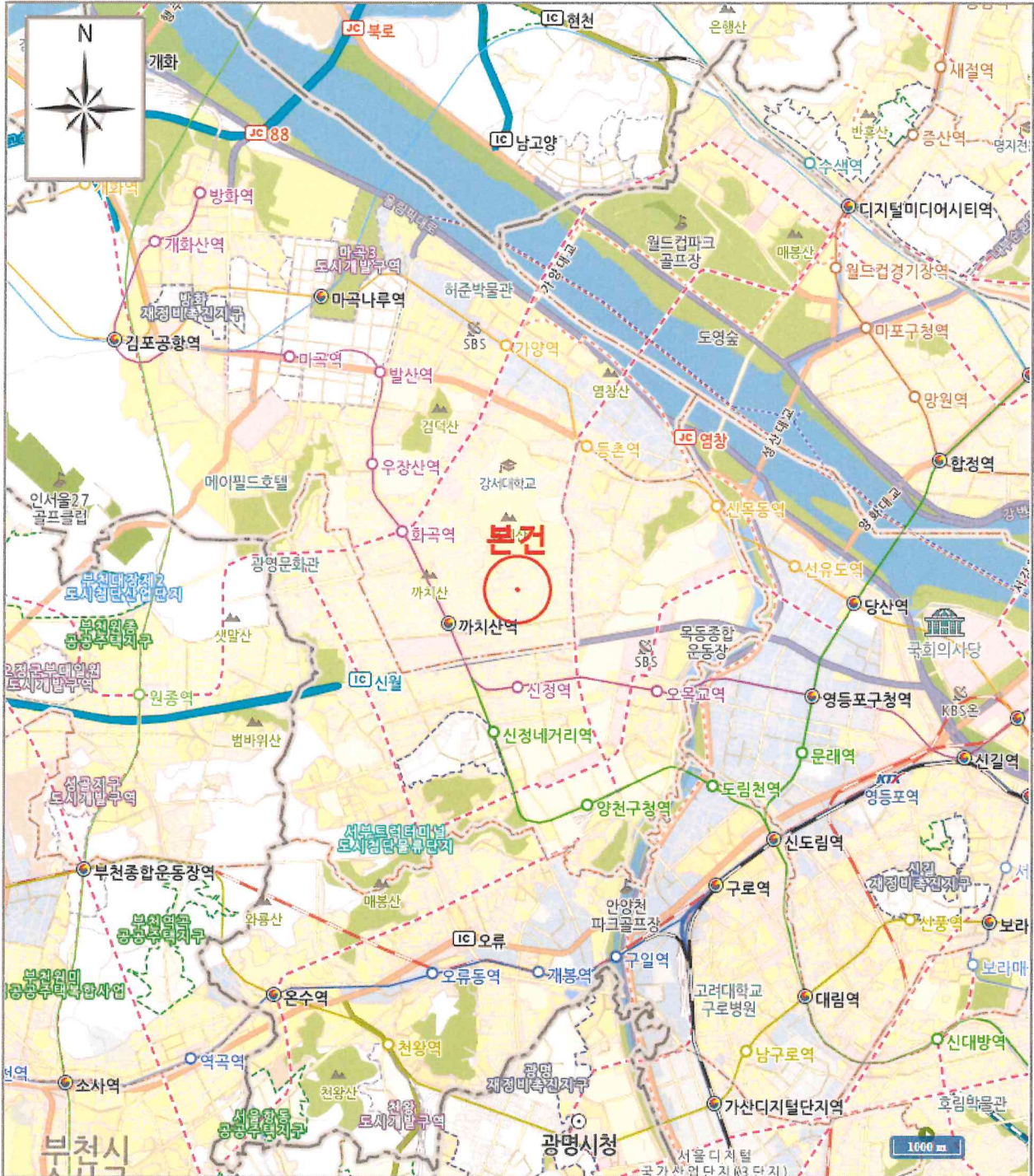
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

# 광역위치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외 와이앤비 제3층 제302호



[ 범례 ]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지 서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외 와이앤비 제3층 제302호



[ 범례 ]

■ 본 건

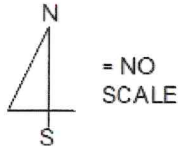
■ 평가사례

■ 거래사례

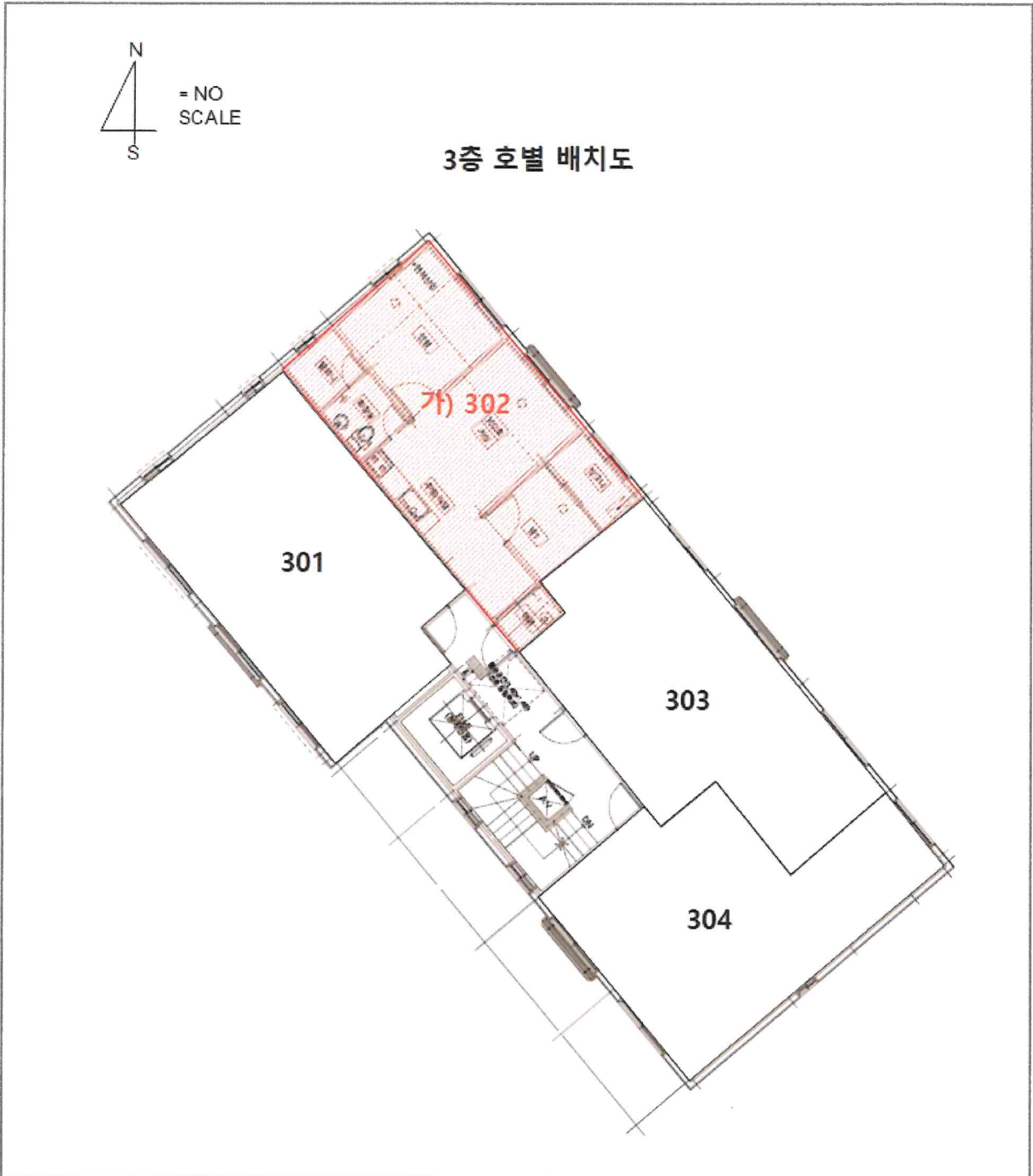
# 호별 배치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외 와이앤비 제3층 제302호



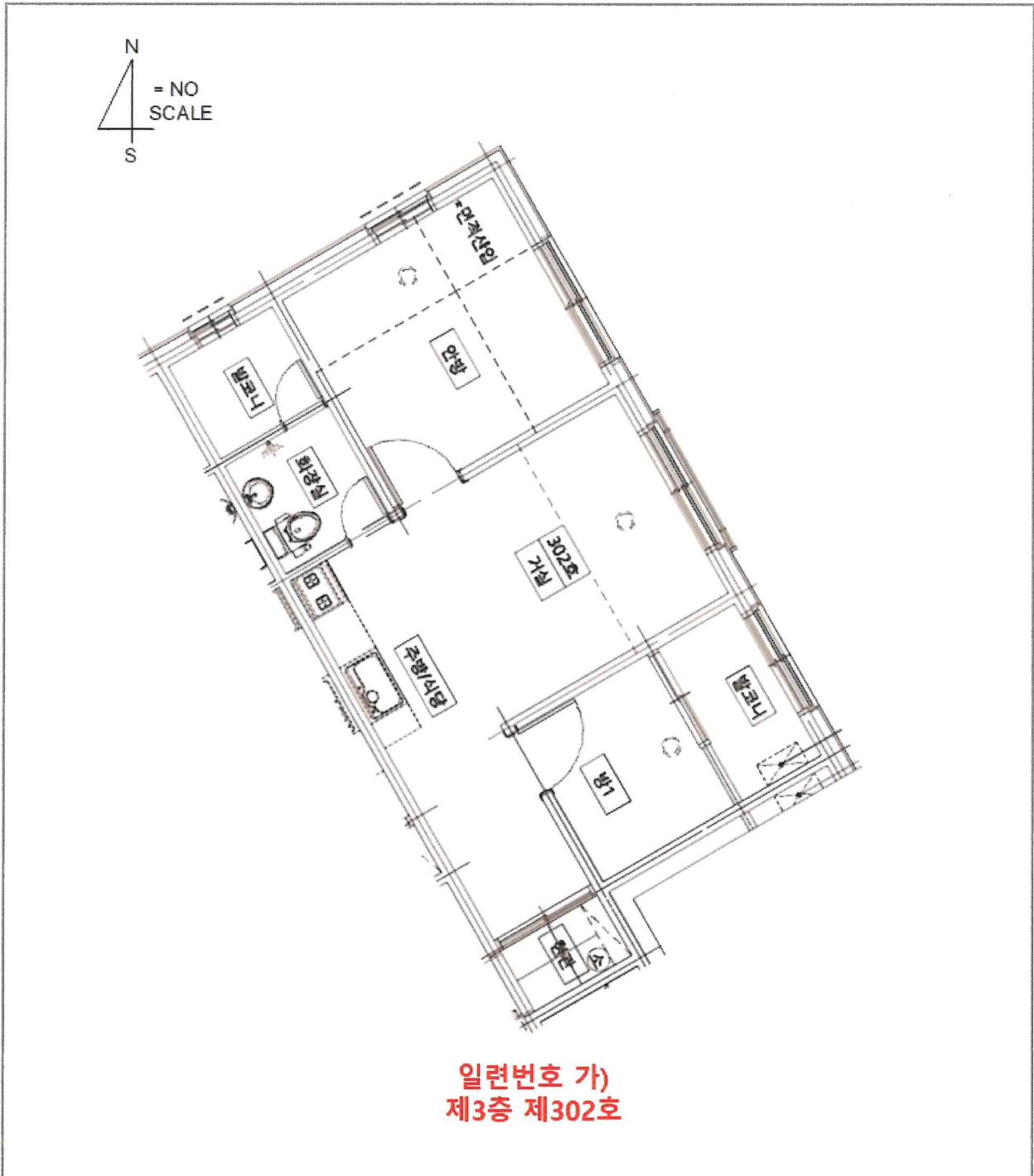
3층 호별 배치도



# 내부구조도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외 와이앤비 제3층 제302호



# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외



본건 전경



주변환경

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 464-12 외



본건