

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 강선범 소유물건 (2025타경9367)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

번호 : A1A3250415001호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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)에이원감정평가법인

본사 서울시 강남구 삼성로96길 6 엘지트윈텔1차 1209호
TEL. (02)3463-4600 FAX. (02)3463-4667



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
배윤우

裴潤



(주)에이원감정평가법인 대표이사 이왕범

(서명도인)

감정평가액	이억삼천오백만원정 (₩235,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강선범 (2025타경9367)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.18	2025.04.18	2025.04.22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하여	- 백	235,000,000
	합계					₩235,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 전제술		전제술			



감정평가액 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(집합 건물)에 대한 서울남부지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 18일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 18일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 354- 23외 1필지 벨라하우스			사용승인 일자	2016.02.24		
건물 주용도	도시형생활주택(단지형다세대)			구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
전체층수	지상 6층			용도지역	제2종일반주거지역		
	구분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
일련 번호	층 · 호수						
가	제3층 제304호	29.9	6.63	36.53	81.85	18.27	도시형 생활주택 (다세대)

6. 그 밖의 사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- ② 본건의 집합건물의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도를 기준하여 현황 점유사용 부분에 의거하였음.
- ③ 본건 집합건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등)와 현황의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

- ④ 본건의 내부구조는 이해관계인의 비협조 및 폐문부재 등으로 인해 내부확인을 못 하였는 바, 내부구조 및 이용상황 등은 집합건축물대장상 건축물현황도, 탐문조사 등을 토대로 작성하였으며 현황과 다소 상이할 수 있으니 경매참여 시 재확인하시기 바람.

- ⑤ 본건은 서울특별시 강서구 화곡1동 354번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 지역 내에 소재하여 기준시점 현재 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인(서울특별시고시 제2023- 591호)을 받아 조합설립 추진 중에 있는 것으로 탐문조사되었으니 경매참여 시 참고하시기 바람.

- ⑥ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후문 및 평가목적 등에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바람.

- ⑦ 본건의 명세표상 토지·건물의 가액배분은 아파트 및 연립/다세대주택에 대한 토지·건물 배분비율표(「공동주택 토지·건물 배분비율 작성 연구」(한국부동산연구원, 2021.12.31))에 의거 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

- 1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 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 작업을 의미함.
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 주거용 부동산이라는 점 및 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
a	화곡동 354- 00외 1필지	까사지오 제3층 제300호	29.34	18.11	2024.11.15	230,000,000	7,839,127	-
					2017.06.26			
b	화곡동 354- 00외 3필지	삼성블루밍 제102동 제5층 제500호	29.20	17.795	2024.10.13	230,000,000	7,876,712	-
					2015.01.21			

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	단가 (원/전유㎡)	비고
						사용승인일			
㉠	화곡동 354-00외 1필지	벨라하우스 제2층 제200호	27.46	16.77	법원 경매	2025.03.17	215,000,000	7,829,570	-
						2016.02.24			
㉡	화곡동 354-00외 3필지	삼성블루밍 제102동 제6층 제600호	29.2	17.795	법원 경매	2024.07.17	229,000,000	7,842,466	-
						2015.01.21			
㉢	화곡동 354-00외 1필지	크리스탈빌 제4층 제400호	29.46	21.6903	법원 경매	2024.04.22	220,000,000	7,467,753	-
						2014.12.01			

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
<p>인근지역 내 본건과 유사한 도시형생활주택의 가격수준은 전유면적 당 약 8,000,000원/㎡ 내외 수준임. (층별·위치별 효용 등에 따라 가격에 차이가 있음)</p>

4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처 : 부동산태인)

구분	용도	서울특별시 강서구 화곡동		
		낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
최근 1년 평균	다세대	76.42	76.44	577
	다세대 (생활주택)	76.64	76.89	503

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 대상물건과 층별, 위치별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례a를 선정함.

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명 및 동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
a	화곡동 354-00외 1필지	까사지오 제3층 제300호	29.34	18.11	2024.11.15	230,000,000	7,839,127	-
					2017.06.26			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 사례는 도시형생활주택으로서, 시점수정치는 한국부동산원에서 발표하는 연립·다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)를 활용하여 산정하되, 해당 월의 지수가 미고시되어 직전 월의 지수를 적용하였음.

② 시점수정치 결정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
서울 강남지역 서남권 (2024.11.15 ~ 2025.04.18)	1.00103	2024.11.15 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 97.0 2025.04.18 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 97.1 시점수정치 : 97.1 / 97.0 ≒ 1.00103

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구분	조건	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.01	본건은 거래사례 대비 접면도로 상태 및 차량이용의 편리성 등에서 우세함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	0.99	본건은 거래사례 대비 노후도 등에서 열세함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 거래사례는 대체로 유사함
격차율 계		1.000	

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	7,839,127	1.000	1.00103	1.000	7,847,201	29.9	234,631,310	235,000,000

※ 결정금액은 유효숫자 세자리까지 반올림하여 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지	건물명 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)
가	서울특별시 강서구 화곡동 354-23외 1필지	벨라하우스 제3층 제304호	29.9	18.27	235,000,000
합계			-	-	₩ 235,000,000

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	서울특별시 강서구 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로17라길 18	354-23, 354-135 벨라 하우스	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층								
					1층	16.48						
					2층	154.17						
					3층	154.17						
					4층	136.97						
					5층	96.59						
					6층	95.95						
					옥탑1층 (연면적제외)	20.2						
					"	354-23			대	제2종일반주거지역	170.9	
					2	"			354-135	대	제2종일반주거지역	156.3
가			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호	29.9	29.9	235,000,000	비준가액 (공용면적: 6.63㎡ 포함)					
			소유권 1, 2 x -----	18.27								
			대지권	327.2x----- 327.2	18.27							
								토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 164,500,000 70,500,000			
합 계							₩235,000,000.-					
			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 '화원중학교' 남서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철 2호선·5호선 환승역인 '까치산역'이 소재하는 바, 대중교통의 이용편의도는 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건물 내 제3층 제304호로서,

외벽 : 돌붙임 마감 등,
창호 : 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장상 '도시형생활주택(다세대)'임.

(5) 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생 및 급·배수설비, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접 필지 및 도로 대비 2필지 일단의 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 서측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), 기호(2) 공히 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 소규모주택정비관리지역<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정)임.

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 서울특별시 강서구 화곡1동 354번지 일대 모아주택사업(소규모주택정비사업) 지역 내에 소재하여 기준시점 현재 소규모주택정비 관리계획(모아타운 관리계획) 승인(서울특별시고시 제2023-591호)을 받아 조합설립 추진 중에 있는 것으로 탐문조사되었으니 경매참여 시 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 354-23외 1필지 벨라하우스 제3층 제304호
-----	---



상세위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 354-23외 1필지 벨라하우스 제3층 제304호



호별배치도 및 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 354-23외 1필지 벨라하우스 제3층 제304호



S: No Scale



< 제3층 호별배치도 및 제304호 내부구조도 >



