

# 감정평가서

건명	전현자 소유물건(2025타경9903)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
감정서번호	A2505150001

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.

(주)국보감정평가법인

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

양장호

(주)국보감정평가법인 대표이사 황종하

(서명또는인)

감정평가액	일억팔천이백만원정(₩182,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	서울남부지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	전현자 (2025타경9903)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.29	2025.05.26 ~ 2025.05.29	2025.05.29	
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	-	182,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩182,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	황종하					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡4동 주민센터” 남측 인근에 위치하는 “블루힐” 제2층 제204호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가기준 및 감정평가방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거하여 평가하였음.

#### (1) 감정평가기준

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였으며, 시장가치라 함은 평가대상물건이 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.

#### (2) 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등의 참고가격 자료를 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 29일을 기준하였음.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 05월 26일 ~ 2025년 05월 29일에 실지조사 및 자료조사를 시행하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 귀 제시목록 및 공부를 기준으로 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 면적 등은 귀 제시목록 및 공부에 의거하였음.
- (2) 본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지게 되며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있어 토지·건물가격의 구분평가가 곤란하지만, 귀원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 한국부동산연구원의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 경매 업무에 참고하시기 바람.
- (3) 본건은 현장조사시 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부진입조사가 불가하여 내부 구조 및 이용상황 등은 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하여 작성하였으며, 실제와 다소 상이할 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 788-4 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로3나길 10		
건물명·층·호수	블루힐 제2층 제204호		
전유(㎡)	공용(㎡)	전체(㎡)	대지권(㎡)
28.94	5.11	34.05	17.917
용도	사무소 (현황: 주택)	사용승인일	2016.04.28.

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서, KAIS 실거래자료】

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	거래금액(원) (단가 원/㎡)	거래시점
A	화곡동 788-*	블루힐	5/50*	42.01	26.008	320,000,000 (7,617,234)	2023.10.14.
B	화곡동 866-*외	다다빌리지	2/20*	27.52	16.48	155,000,000 (5,632,267)	2024.05.19.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 사례<A>를 거래사례로 선정하여 검토함.

## 4. 사정보정

거래당사자간에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입하지 않은 정상적인 거래로 추정되어 별도로 보정하지 않음. (1.000)

## 5. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

### - 시점수정치 산출

(2025.03=100)

구 분	매매가격지수	비 고
거래시점(2023.10.14.)	99.4	2023년 09월 지수 적용
기준시점(2025.05.29.)	100.1	2025년 04월 지수 적용
시점수정치	1.00704	100.1/99.4

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		비교치		비 고
조건	세 부 항 목	사례	본건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지외부요인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	거래사례와 본건은 단지내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.82	거래사례 대비 본건은 전유면적의 크기 등에서 우세하나 층별 효용 및 향별 효용, 용도 등에서 열세하여 전반적인 호별요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	거래사례와 본건은 기타요인 대등함.
누 계		0.820		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출 비준가액(원)
320,000,000	1.000	1.00704	0.820	28.94 /42.01	182,035,628

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 유사 부동산의 경우  
위치별 차이, 층별·향별 효용, 관리상태 등에 따라 차이를 보이거나  
대체로 @5,800,000 ~ 6,300,000원/㎡ 내외로 조사됨.

### 2. 인근지역 유사부동산의 평가사례

【출처: KAPA HUB PLUS】

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원)	기준시점
a	화곡동 788-*	4/40*	29.55	18.294	경매	226,000,000	2025.04.15.
b	화곡동 795-***	2/20*	39.33	23.25	경매	203,000,000	2024.04.22.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅳ. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액

소재지	건물명·층·호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
서울특별시 강서구 화곡동 788-4	블루힐 제2층 제204호	28.94	182,000,000	-

### 2. 감정평가액 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례 및 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 중심으로 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 등촌로3나길 10	788-4  블루힐	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층					
				1층	15.47				
				2층	167.31				
				3층	163.89				
				4층	163.89				
				5층	141.15				
		6층	143.59						
		788-4	대	제2종 일반주거지역	418.5				
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제204호	28.94	28.94	182,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1. 소유권	17.917				
		----- 대지권	418.5	17.917					
<b>합 계</b>									<b>토지·건물</b> <b>토 지 :</b> 127,400,000 <b>건 물 :</b> 54,600,000 <b>₩182,000,000.-</b>
			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 "화곡4동 주민센터" 남측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 및 아파트, 각종 근린생활시설, 공원 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(5호선 목동역)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건내 제2층 제204호로서,  
(사용승인일: 2016.04.28)

외벽: 석재붙임마감 등,  
내벽: 벽지도배 및 일부 타일마감 등,  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사 됨.

## (5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

# 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

인접지와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로에 접해있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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

### (9) 공부와의 차이

본건 집합건축물대장상 용도는 '사무소'이나 현황 주거용으로 이용중인 것으로 탐문조사 됨.

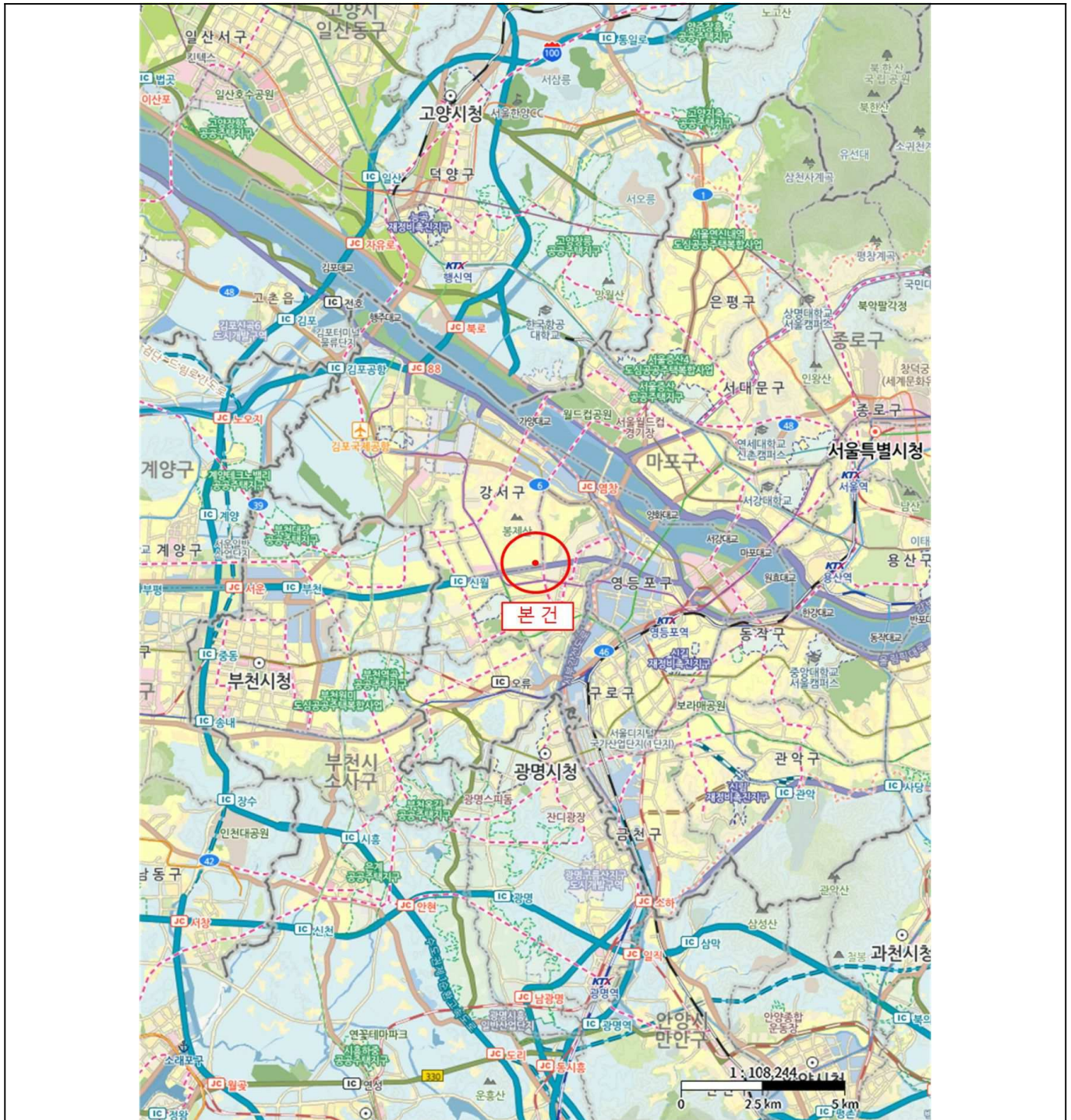
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제204호
-----	-----------------------------------

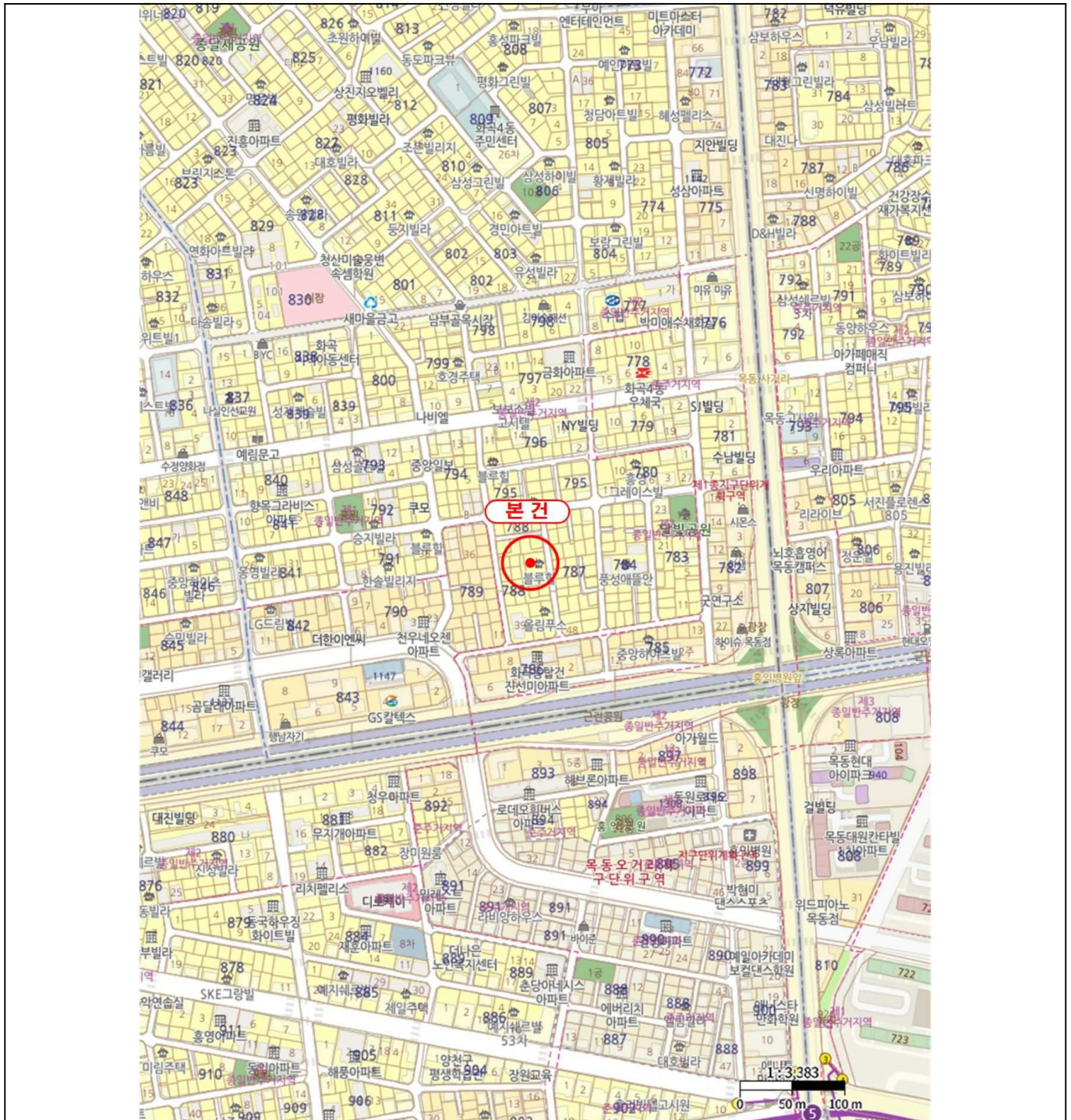


# 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제204호



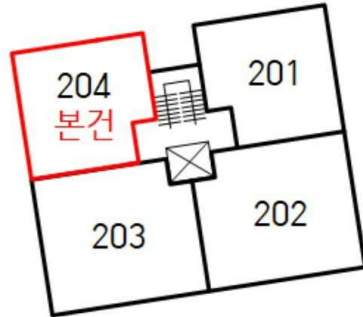
# 내부구조도



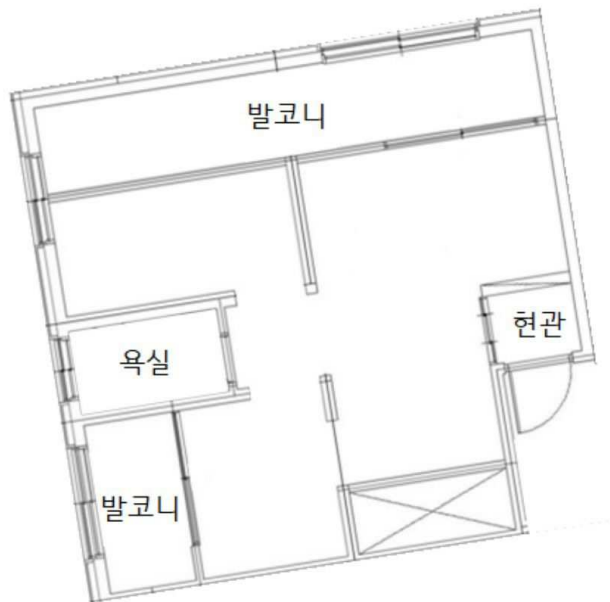
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 788-4 블루힐 제2층 제204호

<호별배치도>



<내부구조도>



# 사 진 용 지



본건이 속한 건물 전경



본건이 속한 건물 전경

# 사 진 용 지



본건 건물 공용출입구



본건 현관문



본건 주위환경



본건 주위환경