

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이재홍 소유물건(2025타경9370)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: SS250414-23001

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.

성심감정평가사



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최희순

최희순



감정평가액	일억팔천일백만원정 (₩181,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이재홍 (2025타경9370)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.20 ~ 2025.04.21	2025.04.25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	181,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩181,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화원중학교" 남측 인근에 위치하는 부동산(벨라하우스 제2층 제201호)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본 건은 상기 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 본건의 감정평가목적 등을 고려하여 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)인 "시장가치"로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건 없음.

### 3. 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 결정 이유

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 21일을 기준시점으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항 “감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다.”에 의거 2025년 04월 21일에 실지조사를 실시하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 주는 제반사항을 조사·확인하였음.

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본 건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법

#### 1) 토지와 건물의 일괄감정평가(『감정평가에 관한 규칙』 제16조)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### 2) 본건의 적용 감정평가방법 및 합리성 검토

① 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 “거래사례비교법”으로 시산가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ② 시산가액의 조정

본건은 『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래되는 시장관행에 따라 토지와 건물 원가의 합리적인 배분이 현실적으로 “원가법”의 적용이 곤란하며, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익 추정 및 현재가치로의 환원 또는 할인하는 과정의 현실적인 어려움 등이 있어 “수익환원법” 적용의 한계가 있는바, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제12조에 따른 다른 방법에서의 합리성 검토가 곤란하여 본 건 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 관련 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 3) 토지와 건물가액의 배분

『**집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률**』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『**감정평가에 관한 규칙**』 제16조 및 귀요청에 따라 『**비주거용 집합건물의 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원, 2024)**』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

## 5. 기타 참고 사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- ② 본건은 현장조사일 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등에 의한 것으로서 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 재확인 바람.
- ③ 본건의 위치확인은 집합건축물대장의 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가 하였는바, 경매 진행시 재확인 바람.
- ④ 집합건축물대장상 위반내용 표기(건축과-21095(2017.08.08.)호, [201,202,203,204호 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경])가 되어 있는 바 귀 업무시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등 ]

구분		내용					
명 칭		벨라하우스					
대지위치		서울특별시 강서구 화곡동 351-16외 2필지					
		서울특별시 강서구 강서로17가길 63-6					
용도지역		제2종일반주거지역					
주구조	지붕	층수			사용승인일		
철근콘크리트	(철근)콘크리트	지상 6층			2016.12.20		
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	전용률 (%)	용도
기호	층/호						
1	2층/201호	35.53	8.14	29.71	21.93	77.45%	제2종근린생활시설(사무소)

※ 주 : 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법(『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7호)으로 "거래사례비교법"으로 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 인근지역 내 유사부동산의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등 ]

사례 기호	소재지	명칭	층/호	①전유 면적(m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	②거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) ②/①	계약시점
								사용승인일
A	강서구 화곡동 866-○외	다다빌리지	제2층 /제○○○호	31.96	19.14	180,000,000	5,632,040	2024.04.26
								2015.06.29
B	강서구 화곡동 1037-○○	다솜타운 가동	제2층 /제○○○호	39.87	23.71	203,000,000	5,091,548	2024.08.30
								2015.05.06
C	강서구 화곡동 343-○○외	벨라팰리스	제4층 /제○○○호	27.53	10.23	140,000,000	5,085,361	2024.04.20
								2015.12.02

#### 나. 비교거래사례의 선정

인근지역 내의 대상물건과 유사한 최근의 등기된 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 높은 다음 사례를 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호(1)
비교사례	거래사례 A

### 3. 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, 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(사정보정치 = 1.000)

### 4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 유형별 상업용 부동산 자본수익률 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 집합상가의 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정함.

<b>집합상가</b> 지역 : 서울 (24.04.26~25.04.21)
--

2024년 02분기 : 0.56

2024년 03분기 : 0.72

2024년 04분기 : 0.69

2025년 01분기 이후 : 0.69 (2024년 04분기 자료)

$$(1+0.0056*66/91)*(1+0.0072)*(1+0.0069)*(1+0.0069*111/92) \approx 1.02675$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목 (주거용)	격차율		검토의견
		사례(A)	기호(1)	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	0.90	본건은 사례대비 대중교통의 편의성 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	유사함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례대비 전유부분의 면적 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		0.882		-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	대상 전유 면적(m <sup>2</sup> )	사례 전유 면적(m <sup>2</sup> )	산출가액 (원)	시산가액 (원)
1	180,000,000	1.000	1.02675	0.882	35.53	31.96	181,215,040	181,000,000

※ 산출가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 × 대상전유면적(m<sup>2</sup>) ÷ 사례전유면적(m<sup>2</sup>)

※ 주 : 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 합리성 검토를 위한 가격 자료

### 1. 감정평가전례

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	전례단가 (원/m <sup>2</sup> )	평가목적	기준시점
								사용승인일자
a	강서구 화곡동 409-○	에스엠파크빌	제2층 /제○○○호	36.62	200,000,000	5,461,496	담보	2024.05.21
								2016.07.13
b	강서구 화곡동 351-○○외	벨라하우스	제2층 /제○○○호	35.53	210,000,000	5,910,498	법원경매	2022.04.25
								2016.12.20

### 2. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 부동산 중개업소의 탐문조사 결과, 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

[ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등 ]

구분	가 격 수 준 (전유면적기준)	비 고
본건 유사	5,000,000 원/m <sup>2</sup> ~ 6,000,000 원/m <sup>2</sup> 내외 수준	-

본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 경매통계자료

※ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2024.04.25 ~ 2025.04.25.)

[ 출처 : 부동산태인 ]

지역통계		서울			강서구			화곡동		
기간	용도	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰 가율	평 균 낙찰가율	낙찰 건수
1년간 평균	근린상가	68.26%	57.84%	348	59.86%	58.50%	19	56.26%	50.14%	4
6개월 평균	근린상가	64.17%	55.12%	170	54.65%	54.35%	9	0.00%	0.00%	0

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	비준가액 (원)	감정평가액 (원)	비 고 (전유면적기준)
1	35.53	35.53	181,000,000	181,000,000	약 5,094,287 원/㎡
합 계				<b>181,000,000</b>	-

### 2. 감정평가액 결정의견

본건 인근 유사 구분건물의 거래사례, 감정평가전례, 인근 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, "거래사례비교법"에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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 강서로11가길 63-6	351-16, 351-85, 351-86 벨라 하우스	공동주택 (다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 6층  1층 (연면적제외)  1층  2층  3층  4층  5층  6층					
						193.13			
						15.43			
						145.48			
						146.04			
						146.04			
						145.26			
						103.22			
	1. 동소	351-16	대	제2종일반주거지역		117.3			
	2. 동소	351-85	대	제2종일반주거지역		117.3			
	3. 동소	351-86	대	제2종일반주거지역		117.6			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	35.53	35.53	181,000,000	비준가액 (공용면적 포함)	
				1,2,3 소유권대지권	21.93	21.93			
					352.2x----- 352.2				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 90,500,000 90,500,000		
	<b>합 계</b>						<b>₩181,000,000.-</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 "화원중학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 주거지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하고, 인근에 노선버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 건내 제2층 제201호로서,  
(사용승인일 2016.12.20)

외벽: 치장벽돌붙임 및 돌붙임 마감 등.  
창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

공부상 제2종근린생활시설(사무소)임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생, 급·배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 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

본건 토지는 3필지 일단의 완경사지에 자체지반 평탄하게 조성된 장방형 토지로서 공동주택(다세대주택) 및 제2종근린생활시설 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남동측으로 각각 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지 1, 2, 3 공히,  
도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하) , 중요시설물보호지구(공항),  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 집합건축물대장상 위반내용 표기(건축과-21095(2017.08.08.)호, [201,202,203,204호 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경])가 되어 있는 바 귀 업무시 참고바람.

# 광역 위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 351-16외 벨라하우스 제2층 제201호



# 위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 351-16외 벨라하우스 제2층 제201호



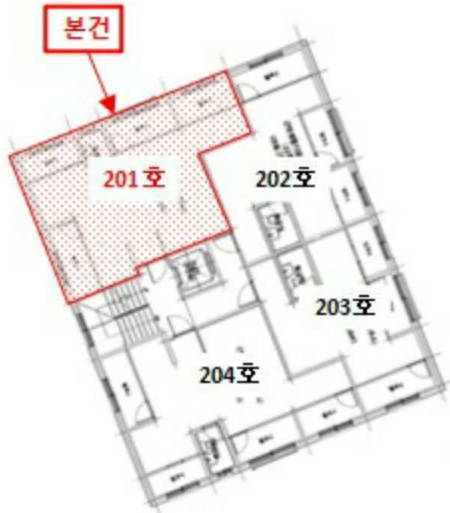
# 내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 351-16외 벨라하우스 제2층 제201호

## <호별배치도>



## <내부구조도>



**본건 : 벨라하우스 제2층 제201호**

