# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

건　　명: 김완태 소유물건(2025타경12627)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: MS-1-2510-75

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.

목산 감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표



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

**감 정 평 가 사** (인)
서 창 완

| 감정평가액 | 이억오천칠백만원정(₩257,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 황승환 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 서울남부지방법원 경매10계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 김완태<br>(2025타경12627) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 등 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.10.29 | 2025.10.27 ~ 2025.10.29 | 2025.10.30 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종 류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단 가 | 금 액 |
| | 구분건물 | 1세대<br>이 | 구분건물 | 1세대<br>하 | -<br>여 | 257,000,000<br>백 |
| | **합 계** | | | | | ₩257,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅰ 감정평가 개관

### 1. 감정평가의 목적

본 건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 2·5호선 환승역인 "까치산역" 남서측 인근에 소재하는 구분건물 "세림아파트" 제7층 제702호에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 감정평가 조건

없 음.

### 4. 감정평가 방법

가. 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거, 시장성의 측면인 비교방식에 의하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본 건의 가액을 산정하는 거래사례비교법

으로 평가하였음.

나. 상기한 바와 같이 본 건은 토지의 소유권(대지권)과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니하며, 인근 지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 평가사례 및 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 5. 기준시점

본 건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 10월 29일임.

## 6. 그 밖의 사항

가. 본 건은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이, 외부관찰 및 집합건축물대장상 현황도면 등에 의하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였고, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본 건 건물은 '화곡동 917-4', '같은동 917-15' 양지상에 소재하여, 대지권 역시 양 필지상에 등재되어야 하나, 본 건 집합건물 등기사항전부증명서상 대지권이 한 필지에만 등재되어 있음. 이와 관련하여 대법원은 집합건물의 구분소유자들이 그 부지를 대지사용권의 목적으로 공유하고 있는 경우에는 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 부지에 대한 공유지분의 비율에 관계없이 부지 전부를 구분소유를 위하여 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가진다고 할 것이고(대법원 1995. 3. 14. 선고 93다60144 판결, 대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결 등 참조), 이는 집합건물 및 그 부속시설의 부지가 된 토지가 여러 필지인 경우에 그 전부가 일체로서 집합건물을 위한 대지사용권의 목적이 되었다면 구분소유자 중 일부가 위 부지 중 일부필지에 대하여만 대지권으로서의 공유등기를 가지고 다른 필지에 대하여는 그것이 없다고 하더라도 마찬가지라고 할 것이다라고 판시한바(대법원 2011. 6. 9. 선고 2008다73755 판결 참조), 이에 구애됨이 없이 정상평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산 개요

| 소재지 | | 서울특별시 강서구 화곡동 917-4외 1필지 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건물명<br>동, 층, 호수 | | '세림아파트'<br>제7층 제702호 | | 사용승인일 | 2016.03.25. | |
| 건물의 구조 | | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕 | | 용도 | 아파트 | |
| 구분 | | 전유면적<br>(㎡) | 주공용면적<br>(㎡) | 전체면적<br>(㎡) | 대지권<br>(㎡) | 전용률<br>(%) |
| 가 | 제7층<br>제702호 | 40.5825 | 9.729 | 50.3115 | 10.239 | 80.66 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III 거래사례비교법에 의한 비준가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가격형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

### 2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(서울특별시 강서구)

| 구분 | 소재지 | 명칭 | 동·호수 | 전유 면적 (㎡) | 거래가격(원) | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | 전유면적 당 단가 (원/㎡) | 사용승인일 |
| #1 | 화곡동 917-*외 | 세림 아파트 | 제60*호 | 37.925 | 235,000,000 | 2025.02.26. |
| | | | | | @6,196,000 | 2016.03.25. |
| #2 | 화곡동 916-**외 | 승윤 노블리안 아파트 | 제60*호 | 80.06 | 520,000,000 | 2024.11.07. |
| | | | | | @6,495,000 | 2012.02.28. |
| #3 | 화곡동 918-*외 | 크로스 캐슬 아파트 | 제30*호 | 39.96 | 240,000,000 | 2025.02.21. |
| | | | | | @6,006,000 | 2003.05.17. |

[ 자료출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**나. 비교사례의 선정**

대상물건과 물적·위치적 유사성이 높은 **【거래사례 #1】**을 비교사례로 선정하였음.

## 3. 사정보정

위 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래로 보임(1.00).

## 4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

나. 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본 건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울 강남지역 서남권 강서구 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였음.

**【서울 강남지역 서남권 강서구 아파트 월별 매매가격지수】**

| 구분 | 1월 | 2월 | 3월 | 4월 | 5월 | 6월 | 7월 | 8월 | 9월 | 10월 | 11월 | 12월 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2025년 | 99.8 | 99.9 | 100.0 | 100.1 | 100.4 | 100.8 | 101.5 | 101.8 | 102.2 | - | - | - |

(2025년 3월 = 100.0)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**【거래사례#1 시점수정치 산출】**

| 구분 | 기준시점 지수 | 거래시점 지수 | 시점수정치 |
|---|---|---|---|
| 2025.02.26. ~ 2025.10.29. | 102.2 | 99.8 | 1.02405 |

■ 시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수

■ 기준시점(2025.10.29.) : 2025년 9월 지수를 적용함.

■ 거래시점(2025.02.26.) : 2025년 1월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호(가) : 거래사례#1】

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세부항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일단지에 소재하여 외부요인은 대등함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이동의 편의성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망·풍치·경관) | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일단지에 소재하여 내부요인은 대등함. |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과년수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지 내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지 내 통로구조(복도식/계단식) | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 호별요인에서 대체로 유사함. |
| | 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 | 해당사항 없음. |
| 누 계 | | 1.000 | | |

## 6. 비준가액

| 기호 | 사례단가 (원/㎡) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 6,196,000 | 1.00 | 1.02405 | 1.000 | 6,345,014 | **6,345,000** |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 가격결정 참고자료

#### 가. 인근 유사부동산의 감정평가사례

(서울특별시 강서구)

| 구분 | 소재지 | 명칭 | 동·호수 | 전유 면적 (㎡) | 감정평가액(원) / 단가(원/㎡) | 기준시점 / 신축년도 | 평가 목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| #1 | 화곡동 917-*외 | 세림 아파트 | 제60*호 | 40.58 | 226,000,000 / @5,569,000 | 2024.11.01. / 2016.03.25. | 담보 |
| #2 | 화곡동 915-*외 | 한백e 아파트 | 제70*호 | 52.68 | 237,000,000 / @4,499,000 | 2024.05.16. / 2002.11.19. | 경매 |

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

#### 나. 인근지역 가격수준

| 지리적위치 | 이용상황 | 가격수준(전유면적 기준) | 비고 |
|---|---|---|---|
| 본 건 인근 | 아파트 | 약 5,500,000 ~ 6,500,000원/㎡ 내외 수준임. | - |
| 인근지역의 가격수준에 관한 의견 | | | |
| 본 건 인근 아파트는 경과년수, 층 · 전유면적 등에 따른 시세편차가 다소 있음. | | | |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

**다. 경매 낙찰통계(아파트)**

| 기간 | 낙찰건수 | 평균낙찰가율 | 지역 |
|---|---|---|---|
| 2024.10.30. ~ 2025.10.30. | 67건 | 90.88% | 서울특별시 강서구 |
| | 20건 | 87.73% | 서울특별시 강서구 화곡동 |

(출처: 부동산태인)

## 2. 감정평가액

| 기호 | 동 · 층 · 호수 | 전유면적(㎡) | 적용단가(원/㎡) | 산출가액(원) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제7층 제702호 | 40.5825 | 6,345,000 | 257,495,963 | **257,000,000** |

## 3. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) 공 부 | 면 적 (㎡) 사 정 | 감정평가액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 서울특별시<br>강서구<br>화곡동<br><br>[도로명주소]<br>서울특별시<br>강서구<br>월정로20길<br>96 | 917-4,<br>917-15<br>세림<br>아파트 | 공동주택<br>(업무시설) | 철근콘크리트구조<br>평슬라브지붕<br>지상13층<br><br>지1층<br>지1층<br>지1층<br>1층<br>(연면적제외)<br>1층<br>1층<br>2층 ~ 4층 각<br>5층 ~ 13층 각<br>옥탑1층<br>(연면적제외) | <br><br><br><br>145.81<br>23.125<br>17.415<br>160.9875<br><br>51.4<br>48.24<br>206.8525<br>149.5725<br>13.635 | | | |
| 1 | 동 소 | 917-4 | 대 | 일반상업지역 | 224.5 | | | |
| 2 | 동 소 | 917-15 | 대 | 일반상업지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제7층 제702호<br><br>2. 소유권<br>----------<br>대지권 | 224.4<br><br><br>40.5825<br><br>10.239<br>224.4x------<br>224.4 | <br><br><br>40.5825<br><br>10.239 | 257,000,000 | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
| | | | | | | **토지·건물** | **배분내역** | |
| | | | | | | **토 지 :** | **128,500,000** | |
| | | | | | | **건 물 :** | **128,500,000** | |
| | **합 계** | | | | | | **₩257,000,000.-** | |
| | | | 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**

서울특별시 강서구 화곡동 소재 지하철 2·5호선 환승역인 "까치산역" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 아파트, 오피스텔, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서, 주위환경은 보통임.

**(2) 교통상황**

본 건까지 차량 진·출입이 가능하고, 본 건 인근에 지하철 2·5호선 환승역인 '까치산역' 및 노선버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지상13층 건물 내 제7층 제702호로서,
외 벽: 석재붙임 마감 등
창 호: 샤시창호 마감임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임(내부구획 및 이용상황 등은 후첨 '내부구조도' 참조).

**(5) 설비내역**

기본적인 위생 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비 및 기계식 주차장시설 등 갖추었음.

# 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

인접필지 대비 등고·평탄한 2필 일단의 가장형의 토지로서, 현재 공동주택(업무시설, 아파트) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본 건 동측 및 북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,2 공히, 도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>,
대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(대상자: 외국인 등. 용도: 단독 다가구 아파트 연립 다세대. 지정기간: 2025.8.26.~2026.8.25.),
토지거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31.)임.

### (9) 공부와의 차이

본 건 건물은 2필 일단의 토지상에 소재하나, 등기사항전부증명서상 한 필지만 대지권 등재되어 있음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광 역 위 치 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강서구 화곡동 917-4 세림아파트 제7층 제702호 |
|---|---|



# 위 치 도



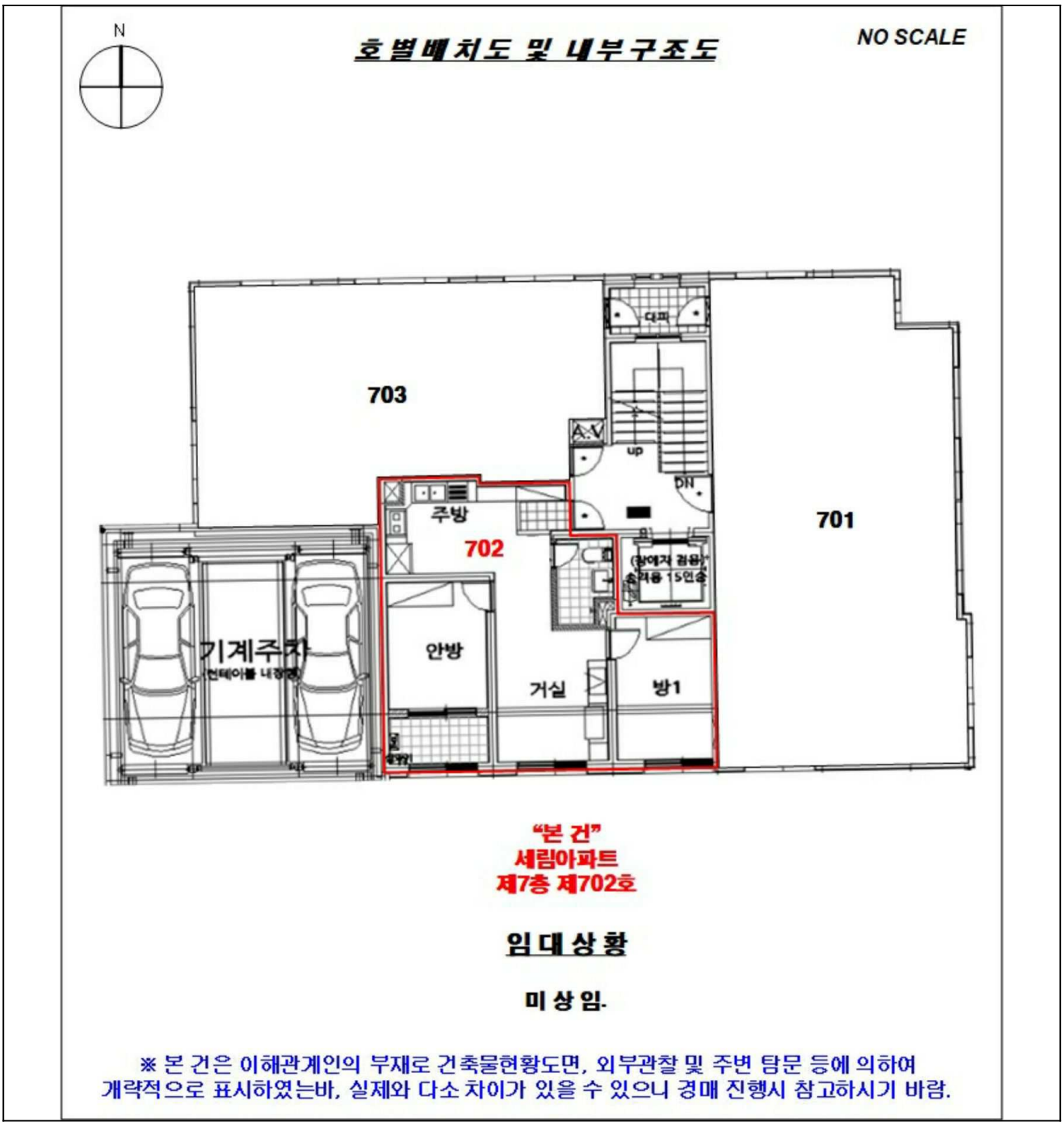
| 소 재 지 | 서울특별시 강서구 화곡동 917-4 세림아파트 제7층 제702호 |
|---|---|



# 내 부 구 조 도



| 소 재 지 | 서울특별시 강서구 화곡동 917-4 세림아파트 제7층 제702호 |
|---|---|






< 1>




< 2>



< 1>




< 2>



<

>


INFORMATION

<

>


ADT

<

>


702

<

>