

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 강경수 소유물건(2025타경9220)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 오광호

감정서번호 : MP01-250324-201

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)감정평가법인 머니플러스

TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

# (구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스  
대표이사 윤기호



감정평가사  
박해준

박해준



감정평가액	삼억삼천오백만원정 (₩335,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 오광호	감정평가 목적	경매			
제출처	서울남부지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강경수 (2025타경9220)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 04. 01	2025. 04. 01	2025. 04. 03		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	335,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩335,000,000.-

심사확인

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

심사자 안지현  
감정평가사

안지현



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '포르테하임' 제3층 제 303호에 대한 서울남부지방법원의 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 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 4월 1일임.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025년 4월 1일에 실시하였으며, 실지조사시 대상물 건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 1필지 '포르테하임'			
도로명주소	서울특별시 강서구 강서로18길 44-13 (화곡동)			
	주용도	도시형생활주택(단지형다세대주택) 16세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2022.03.28		
	건물규모	층수	지상 6층	
		연면적	619.92 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고
			전유	공용	분양		
1	3/303	다세대주택	29.87	5.56	35.43	17.73	-
합계 (1세대)			29.87	5.56	35.43	17.73	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)  
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

# 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 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## 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. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	전유면적 (㎡)	거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)
A	화곡동 339-2*외	5/50*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.45	330,000,000 (@11,200,000)	2023.08.27 (2023.07.31)
B	화곡동 157-2*	6/60*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	28.85	299,000,000 (@10,400,000)	2024.06.19 (2020.12.31)
C	화곡동 354-8*	5/50*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	26.78	298,000,000 (@11,100,000)	2024.06.30 (2016.10.20)

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 동일한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 A > 를 선정함.

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### ■ 비교 거래사례 A

한국부동산원이 조사·발표하는 "주거용부동산 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
서울 강남지역 서남권 (연립다세대)	0.622% (1.00622)	거래시점 / 기준시점	2023.08.27/ 2025.04.01
		매매가격지수	2023.08.27. 매매가격지수(적용:2023년07월) : 96.5 2025.04.01. 매매가격지수(적용:2025년02월) : 97.1
		산식	시점수정치 : 97.1 ÷ 96.5 ≒ 1.00622

※ 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 1 / 비교사례 A]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대등함.
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	0.99	본건이 거래사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
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	대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호수	전유 면적 (㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
1	3/303	29.87	A	11,200,000	1.000	1.00622	0.990	11,200,000	334,544,000	335,000,000
합계		29.87	-	-	-	-	-	-	-	335,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
도시형생활주택 (단지형다세대주택)	전유면적당 10,500,000 - 11,500,000원/m <sup>2</sup> 수준	실거래가격 및 현장조사 등
층, 향, 위치, 규모, 노후도 등에 따라 다소 차이가 있음.		

### 2. 인근 평가사례

기호	소재지 층/호	용도	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
a	화곡동 393-1*외 3/30*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.95	334,000,000	2025.01.21 (2022.03.28)	법원경매
				(@11,200,000)		
b	화곡동395-*외 4/40*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.92	325,000,000	2025.03.26 (2021.12.24)	법원경매
				(@10,900,000)		
c	화곡동340-1* 3/30*	도시형생활주택 (단지형다세대주택)	29.99	357,000,000	2025.02.19 (2021.11.29)	법원경매
				(@11,900,000)		

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	288,207,927,810	229,556,332,845	79.6	4,335	1,142	26.3
연립	2,445,000,000	1,864,826,221	76.3	24	9	37.5

(출처: 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제2항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		면적		감정평가액(원)	비고
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
1	제3층 제303호	29.87	17.73	335,000,000	공용면적포함
합계		29.87	17.73	335,000,000	-



# 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 "서울신정초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 단독주택, 다세대주택 및 근린생활시설 등이 소재하는 등 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(2,5호선'까치산역')이 소재하는 등 제반 교통상황은 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 6층 건물 내 제3층 제303호로서,  
(사용승인일 : 2022.03.28.)

- 외 벽 : 석재붙임 마감 등,
- 창 호 : 새시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.  
(후첨 "내부구조도" 참조)

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방시설, 승강기설비, 주차장 등이 설치되어 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 2필 일단의 장방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)화곡동 393-10,(2)화곡동 393-11 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>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

해당 사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대 미상임.

# 광역위치도

소재지

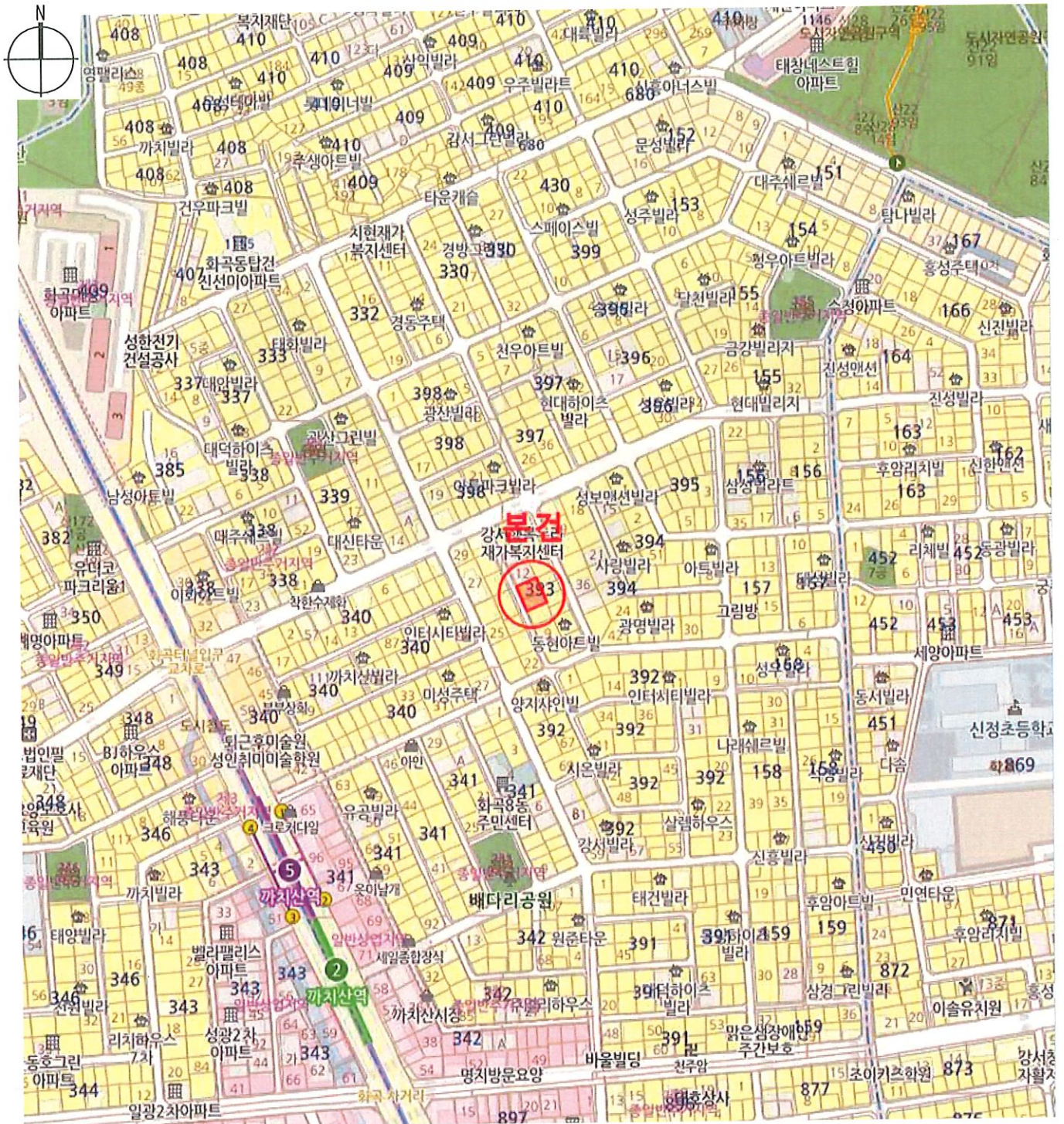
서울특별시 강서구 화곡동 393-10외 포рте하임 제3층 제303호



# 상세 위치도

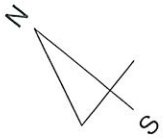
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 393-10외 포рте하임 제3층 제303호



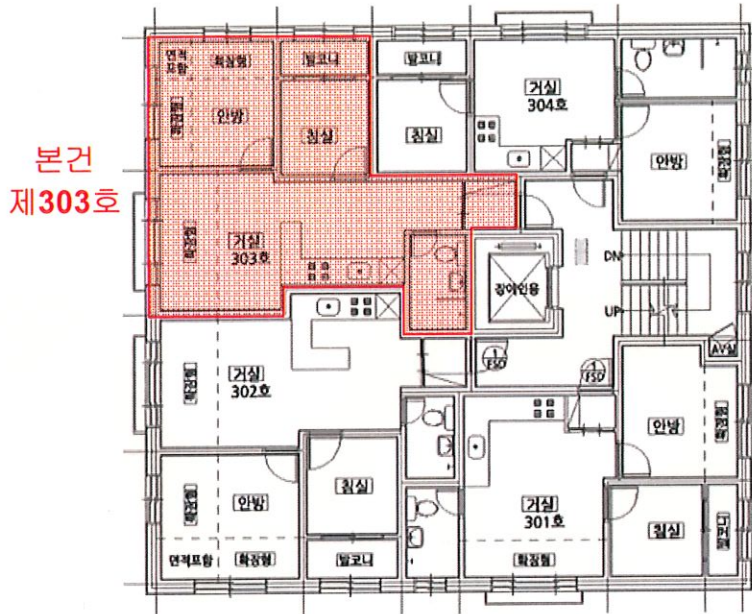
# 호 별 배 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10외 포르테하임 제3층 제303호
-------	---------------------------------------

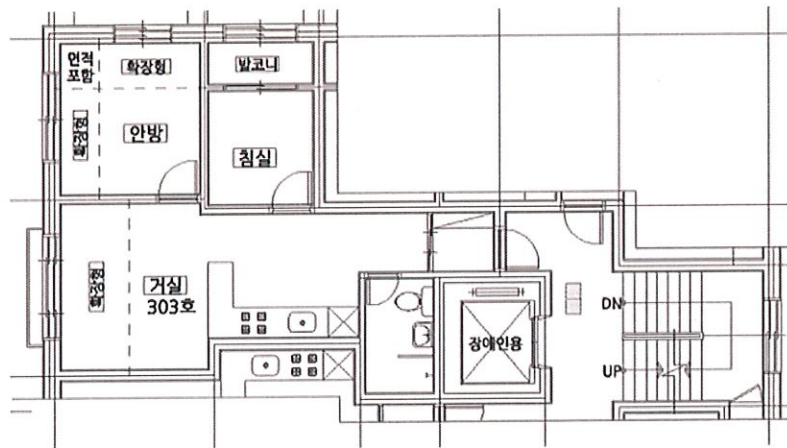


S: No Scale

< 호별배치도 >



< 내부구조도 >



# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 포르테하임 제3층 제303호
-----	--



3층 복도



본건 현관

# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 포르테하임 제3층 제303호
-----	--



1층 엘리베이터홀



건물 1층 입구

# 사 진 용 지

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 포르테하임 제3층 제303호
-----	--



건물 전경



주위환경