

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 박영록 소유물건(2025타경10907)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 : W250716-00-001

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.


WD감정평가사사무소

TEL. 02-2261-0199 FAX. 0505-300-0199

# (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
정재훈

정재훈 

감정평가액	<b>이억팔천칠백만원정 (₩287,000,000.-)</b>					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박영록 (2025타경10907)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 07. 17	2025. 07. 16 ~ 2025. 07. 17	2025. 07. 18	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	287,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩287,000,000.-
<p>감정평가액의 산출근거 및 결정의견</p> <p>" 별 지 참 조 "</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 북서측 인근에 위치하는 '파크아리온' 제101동 제11층 제1101호에 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 가격조사 완료일인 2025년 7월 17일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 16일 ~ 2025년 7월 17일에 실시하였음.

### 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. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.
- ③ 본건은 점유자의 폐문·부재로 내부조사가 불가하여 호실 표기를 기준한 외부관찰, 유사 평가사례 및 건축물 현황도 등에 의하여 내부구조 및 이용상황 등을 파악 하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ④ 집합건물은 일반적으로 구분건물과 대지사용권이 일체로 거래됨으로 토지,건물의 구분평가는 곤란 하나 평가목적상 귀 원요청에 의거 토지와 건물로 배분하여 명세표에 표기하였음.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		파크아리온 제101동 제11층 제1101호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	서울특별시 강서구 화곡동  [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로 218 (화곡동, 파크아리온)	367-1	오피스텔 및 다세대주	철근콘크리트구조				
		367-2,		평지붕				
		367-8,		13층				
		367-116,						
		367-117,						
		367-162		지2층	743.58			
		파크아리온		지1층	751.51			
		제101동		1층	142.96			
				2층 ~ 8층 각	133.9			
				9층 ~ 12층 각	120.48			
	13층	125.93						
	옥탑1층	16						
		(연면적제외)						
2	상동	367-1	대	제3종 일반주거지역	142.7			
3	상동	367-2	대	제3종 일반주거지역	186.4			
4	상동	367-8	대	제3종 일반주거지역	150.7			
5	상동	367-116	대	제3종 일반주거지역	204			
6	상동	367-117	대	제3종 일반주거지역	213.9			
7	상동	367-162	대	제3종 일반주거지역	149.1			


## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		파크아리온 제101동 제11층 제1101호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 목 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	25.44	25.44	287,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 41.52㎡
				소유권 1~6.x -----	9.28	9.28		
				대지권	1,046.8			
						토지 · 건물 토 지: 건 물:		
<b>합 계</b>							<b>₩287,000,000.-</b>	
				이 하	여	백		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 367-1외 파크아리온 제101동 제11층 제1101호		
도로명주소	서울특별시 강서구 가로공원로 218 (화곡동, 파크아리온)		
	주용도	근생/오피스텔 및 다세대주택 92개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2021.07.29	
	건물규모	층수	지하2층 지상13층
		연면적	4,631.84 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	101동/ 11/1101	다세대주택	25.44	16.08	41.52	9.28	61.27
합계 (1개호)			25.44	16.08	41.52	9.28	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	화곡동 367-*외	10*/ 11/110*	다세대주 택	25.44	41.52	285,000,000 (@11,200,000)	2025.02.22 (2021.07.29)	-
#2	화곡동 367-*외	10*/ 10/100*	다세대주 택	25.44	41.52	290,000,000 (@11,400,000)	(2021.07.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#1

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2025.02.22/ 2025.07.17	
서울 강남지역 서남권 연립다세대	0.501% (1.00501)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.01	99.9
			기준시점 당시 지수	2025.06	100.4
		산식		$1 + (100.4 - 99.9) / 99.9$ $\approx 1.00501$	

※ 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 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	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	본건과 사례가 대체로 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	101/ 11/ 1101	25.44	#1	11,200,000	1.000	1.00501	1.000	11,300,000	287,472,000	287,000,000
합계		25.44	-	-	-	-	-	-	-	287,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		감정평가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	화곡동 367- 10*/12/120*	다세대주택	25.44	41.52	314,000,000	2024.10.07 (2021.07.29)	법원경매
					(@12,300,000)		
(2)	화곡동367- 10*/10/100*	다세대주택	25.44	41.52	291,000,000	2025.06.16 (2021.07.29)	법원경매
					(@11,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

### 2. 경매동향

용도별	서울 강서구 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	267,209,758,660	213,605,301,918	79.9	3,611	1,062	29.4

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제101동 제11층 제1101호	25.44	9.28	287,000,000
합계		25.44	9.28	287,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

### 2. 기타 참고사항

·

## 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 "화원중학교" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재한 노선 상업지대임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 지하2층/지상13층 건물 내 제11층 제1101호로,  
(사용승인일 2021.07.29)  
외벽 : 석재붙임 등 마감,  
창호 : 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

다세대주택(방2, 욕실, 거실, 주방 등)으로 이용중임.

### (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스 및 난방설비, 승강기설비, 소화전설비, 기계식 주차설비 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

6필지 일단의 부정형의 토지로 오피스텔 및 다세대주택, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 40미터 내외의 광대로, 서측으로 폭 약 12미터 내외의 도로, 남측으로 약 4미터 내외의 도로가 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 367-1 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합),  
 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>, 건축선(2019-04-03)

화곡동 367-162 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 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>

화곡동 367-2 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합),  
 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>, 건축선(2019-04-03)

화곡동 367-117 : 도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 도로(접합),  
 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)<교육환경 보호에 관한 법률>,

## 구분건물 감정평가요항표

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(5) 설비내역<br>(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황<br>(6) 토지의 형상 및 이용상태<br>(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |  |
|---|--|---|--|

대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 건축선(2019-04-03)  
 화곡동 367-116 :도시지역, 제3종일반주거지역, 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>  
 화곡동 367-8 :도시지역, 제3종일반주거지역, 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>

**(9) 공부와의 차이**

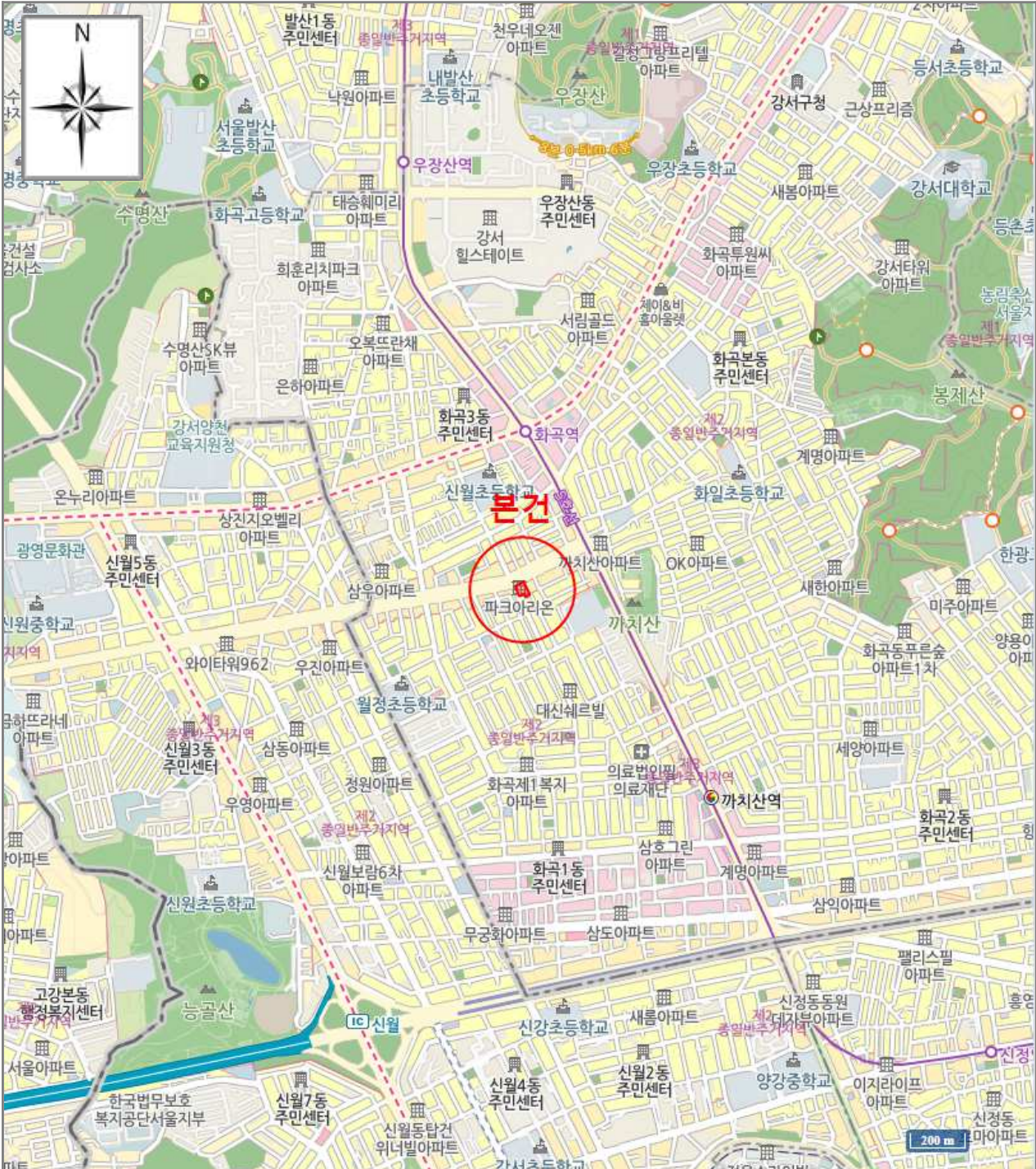
·.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

미상임.

# 광역 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-1 외 5필지 파크아리온 제101동 제11층 제1101호
-----	--



[ 범례 ]

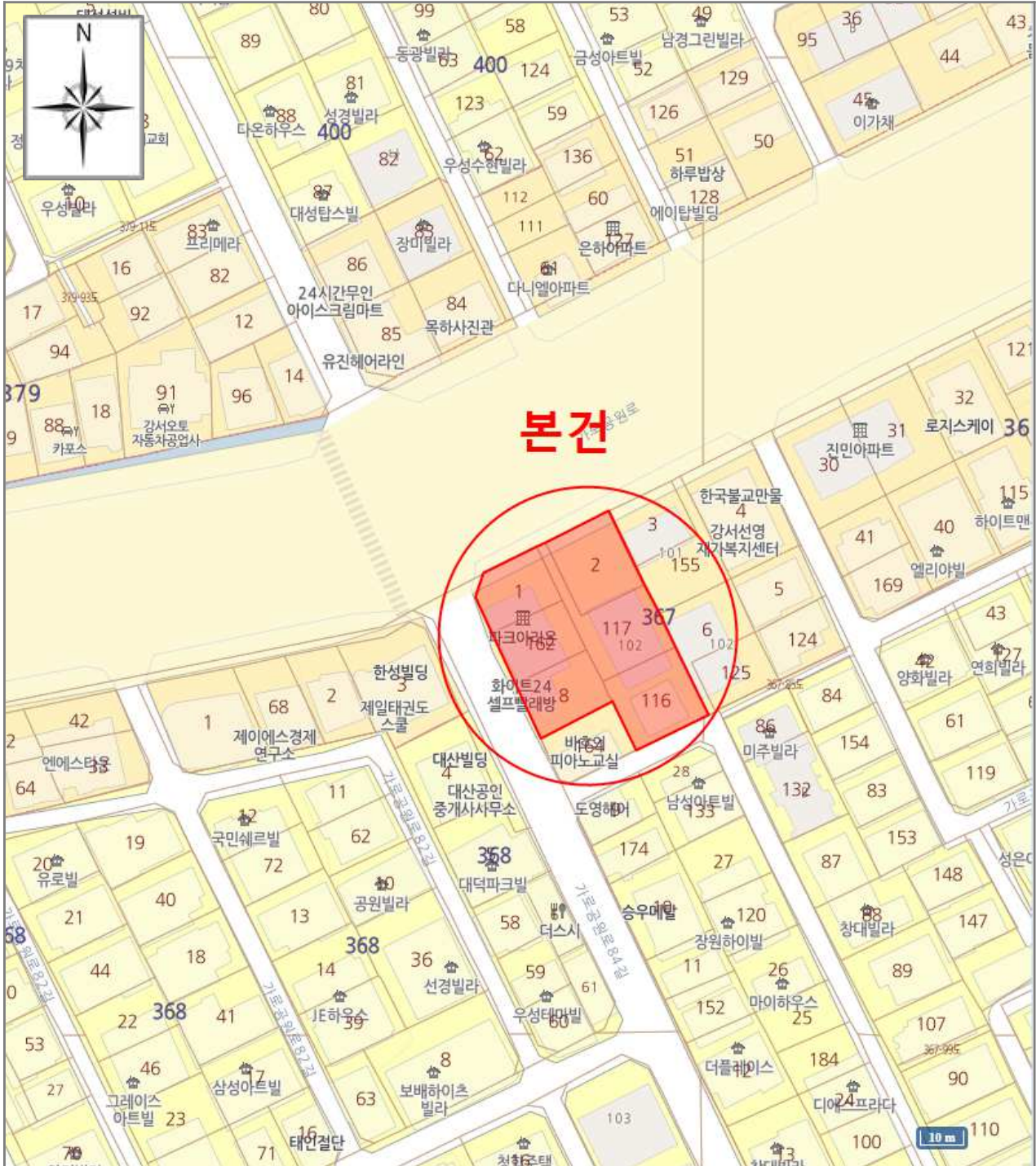
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-1 외 5필지 파크아리온 제101동 제11층 제1101호
-----	--



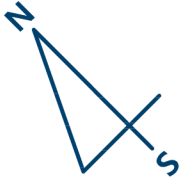
[ 범례 ]

■ 본 건

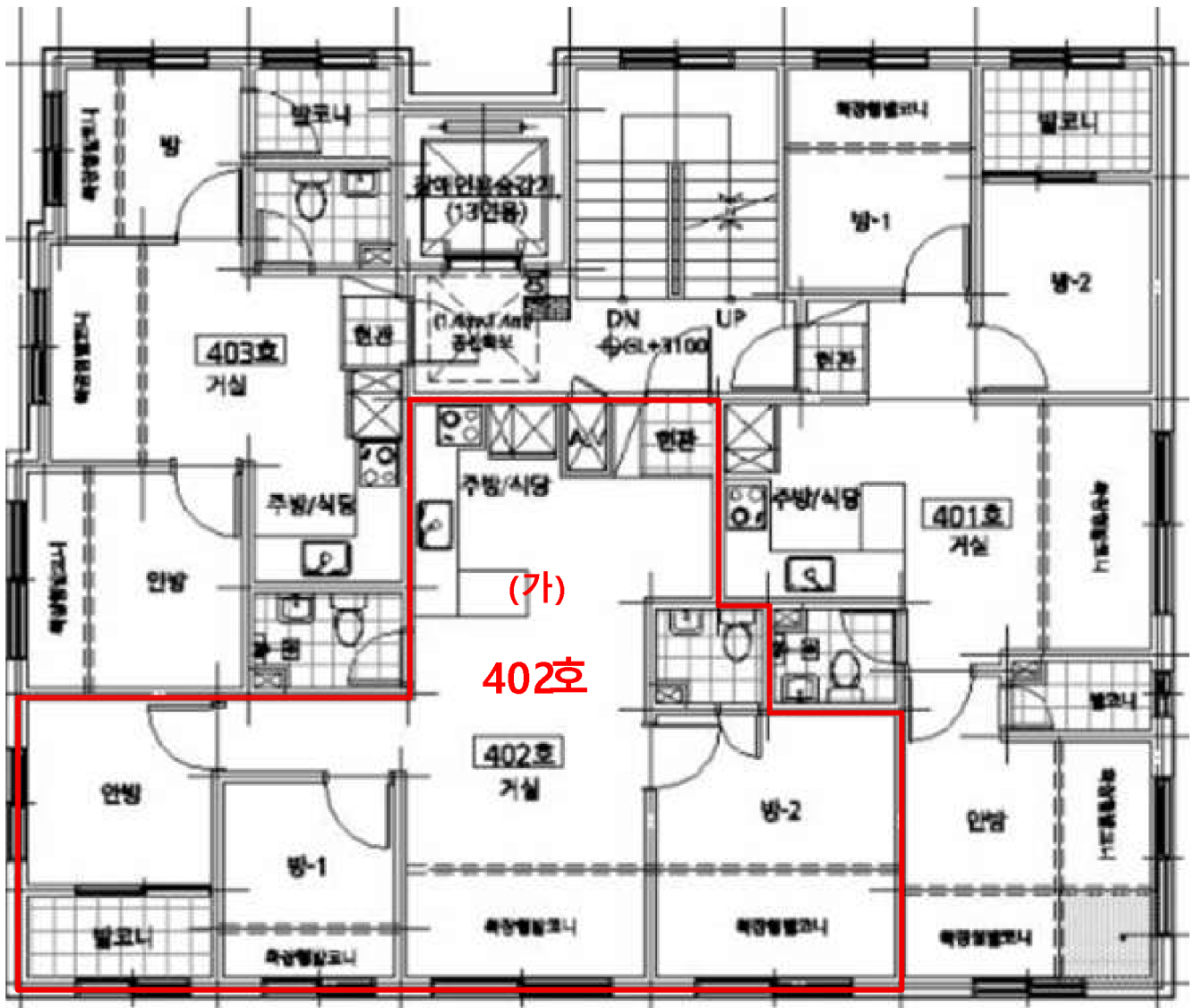
■ 평가사례

■ 거래사례

# 호별배치도 및 내부구조도



다원리치타운 제103동 제4층 제402호  
(호별배치도 및 내부구조도)



# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 367-1 외 5필지



본건 전경



본건 주위환경1



본건 주위 환경2



본건 주차장