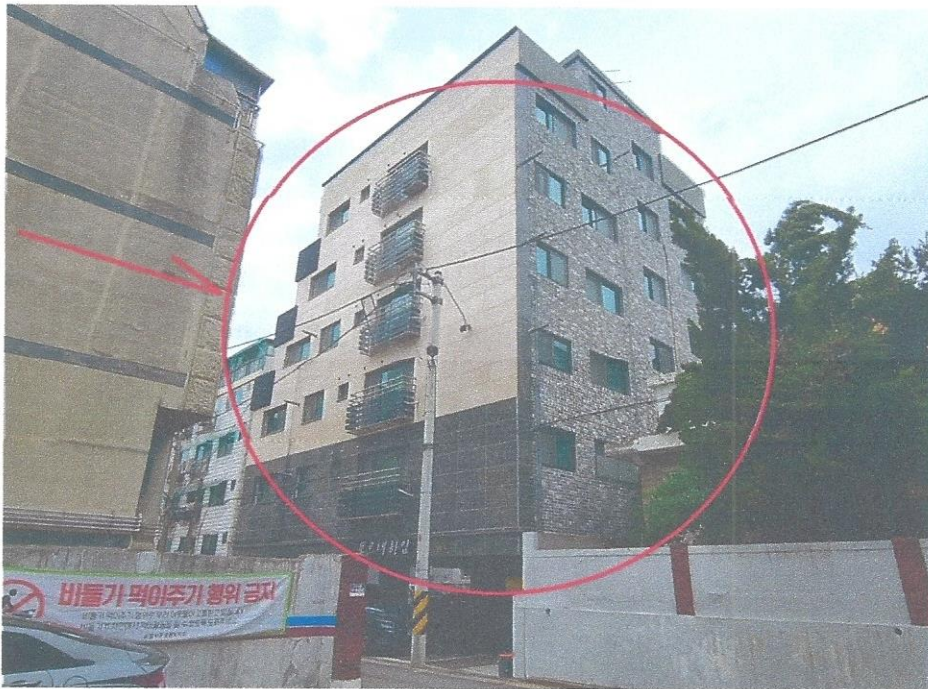


# 감정평가서

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 담보  
감정평가서 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)  
할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

감정의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
건 명	강경수 소유물건 [2025타경9853]
평가서번호	가현250516-4035



## 가현 감정평가사사무소

(우)08057 서울특별시 금천구 가산디지털1로 142  
가산 더스카이밸리1차 13층 1309호  
전화 : 02-877-4955      FAX : 02-2067-0021

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
문경필 (인)

감정평가액	삼억사천이백만원정(₩342,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	경매(강제)	
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	강경수 (2025타경9853)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.28	2025.05.20 ~ 2025.05.28	2025.05.29

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-  백	342,000,000
합계					₩342,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

물건 소재지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 [도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로18길 44-13					
건물명 동호수	포르테하임 제3층 제301호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층	사용승인일	2022.03.28			
설비개요	난방설비	위생 및 급배수	화재경보	승강기	가스설비	기타
	○	○	○	○	○	-
구분		전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도		
기호	호수			공부	현황	
1	제301호	29.88	17.73	다세대 주택	다세대 주택	

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가액 결정의 주된 방법

#### 1) 감정평가 개요

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “서울신정초등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 서울남부지방법원의 경매(강제)를 위한 감정평가건임.

#### 2) 감정평가 근거 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등 관련규정에 의거하여 평가하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준하였음.  
(의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건 없음)

#### 3) 감정평가 방법

본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물구조, 용재, 부대설비, 시공정도,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

현상 및 인근지역내 동유형 및 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가한 후, 인근지역내 거래사례 등으로 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.(“Ⅲ-1. 결정에 관한 의견” 참조)

## 4) 기준시점 및 기타

- (1) 본건 소재지, 지번, 지목, 구조 및 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였으며, 기준시점은 가격조사를 완료한 2025년 05월 28일로서 실지조사기간(2025.05.20.-2025.05.28)중 공부발급 및 현장조사, 본건 및 인근 유사부동산 가격조사 등을 실시하였음.
- (2) 토지 및 건물의 가치배분은 토지·건물을 일체로 한 감정평가액을 공유지분 비율에 의한 토지가치와 전유면적에 의한 건물의 적산가치 비율, 그리고 토지·건물이 전체가치에 미치는 영향의 정도 등을 고려하되 토지건물 배분비율표 등을 참조하여 구분사정하였음.
- (3) 본건 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하여는 바 발코니 확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	화곡동 392-00외 제0층 제0호	28.59	265,000,000	9,268,975	2025.01.23	등기사항 전부증명서

### 2) 사정보정

거래시점 당시 인근지역내 동유형의 시세수준 및 부동산시장의 동향 등으로 판단건대, 정상적인 시세를 반영하는 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정 요인은 없음.(1.00)

### 3) 시점수정

- (1) 연립다세대매매가격지수(서울특별시 서남권, 한국부동산원)  
2024년 12월(99.9)직전월, 2025년 04월(100.1) 이후 미발표

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치 결정 : 상기 매매가격지수 및 인근지역의 부동산가격 변동추이 등을 고려하되, 당해지역 다세대주택 가격의 변동추이 반영에 적합한 연립다세대매매가격지수를 기준하여 결정함.

$$(100.1 / 99.9 \approx 1.00200)$$

### 4) 가치형성요인 비교

조건	구분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량 이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	제반 외부요인 유사함.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경관년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	1.15	노후도 등 제반 내부요인 우세함.
호별 요인	층별,향별,위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.07	층별효용 등 제반 호별요인 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	제반 기타요인 유사함.
누계		$1.00 \times 1.15 \times 1.07 \times 1.00 \approx 1.231$		

### 5) 시산가액 산정

구분		적용단가 (㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)
기호	호수					
1	제301호	9,268,975	1.00	1.00200	1.231	11,432,928

### 시산가액 산정

$$11,432,928 \times 29.88 \approx 342,000,000$$

### 3. 기타 참고사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 인근지역의 거래사례 및 평가사례

기호	소재지 및 호수	전유면적 (㎡)	평가액(원) (거래가격)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 (거래시점)	목적
1	화곡동 392-00외 제0층 제0호	28.59	265,000,000	9,268,975	2025.01.23	거래
2	화곡동 157-00 제0층 제0호	28.85	299,000,000	10,363,951	2024.06.19	거래
3	화곡동 393-00외 제0층 제0호	29.87	335,000,000	11,215,266	2025.04.01	경매

### 2) 인근지역의 시세수준

구분	이용상황	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		가격수준	
공동주택	다세대주택	5,000,000 - 12,000,000	노후도, 위치, 층별 및 호별 효용 등에 따라 상이함.

## Ⅲ. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정에 관한 의견

본건은 서울특별시 강서구 화곡동에 소재하는 부동산으로서 대상물건의 특성상 거래사례비교법 이외의 다른 방식에 의한 시산가액은 별도로 산정하지 아니하였으나, 인근지역내 비교가능한 거래사례 및 평가사례, 건물의 관리상태, 부동산 경기 및 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 본건의 감정평가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 결정함이 합리적이고 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
제3층 제301호	342,000,000	-
합계	342,000,000	

# 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 강서로18길 44-13	393-10 393-11 포르테 하임	도시형 생활주택 (단지형 다세대 주택)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층	1층	12.6					
					2층-3층 각	139.8					
					4층	134.74					
					5층	104.16					
					6층	88.82					
					옥탑1층	22.59					
					393-10	대	제2종 일반주거지역	134.1			
					393-11	대	제2종 일반주거지역	176.1			
					가		(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	29.88	29.88	342,000,000	비준가액 (공용면적 5.56㎡ 포함)
							1,2소유권대지권	17.73			
			310.2	17.73							
	합 계		이 하	여	백	토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 239,400,000 102,600,000 ₩342,000,000.-				

# 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 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신정초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 다세대주택 등으로 형성되는 주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건이 속한 "포르테하임" 까지 차량의 접근이 가능하고 인근에 버스정류장 및 까치산역 (지하철2호선, 5호선)이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건(사용승인일: 2022.03.28)중 제3층 제301호로서

- 외 벽 : 석재 및 벽돌(타일)붙임 등 마감
- 내 벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

인접토지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 2필 일단의 장방형 토지로서 주거용으로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건이 속한 "포르테하임" 남서측으로 강서로18길 소재함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

2필지 공히, 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

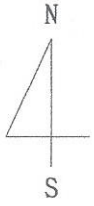
해당사항 없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

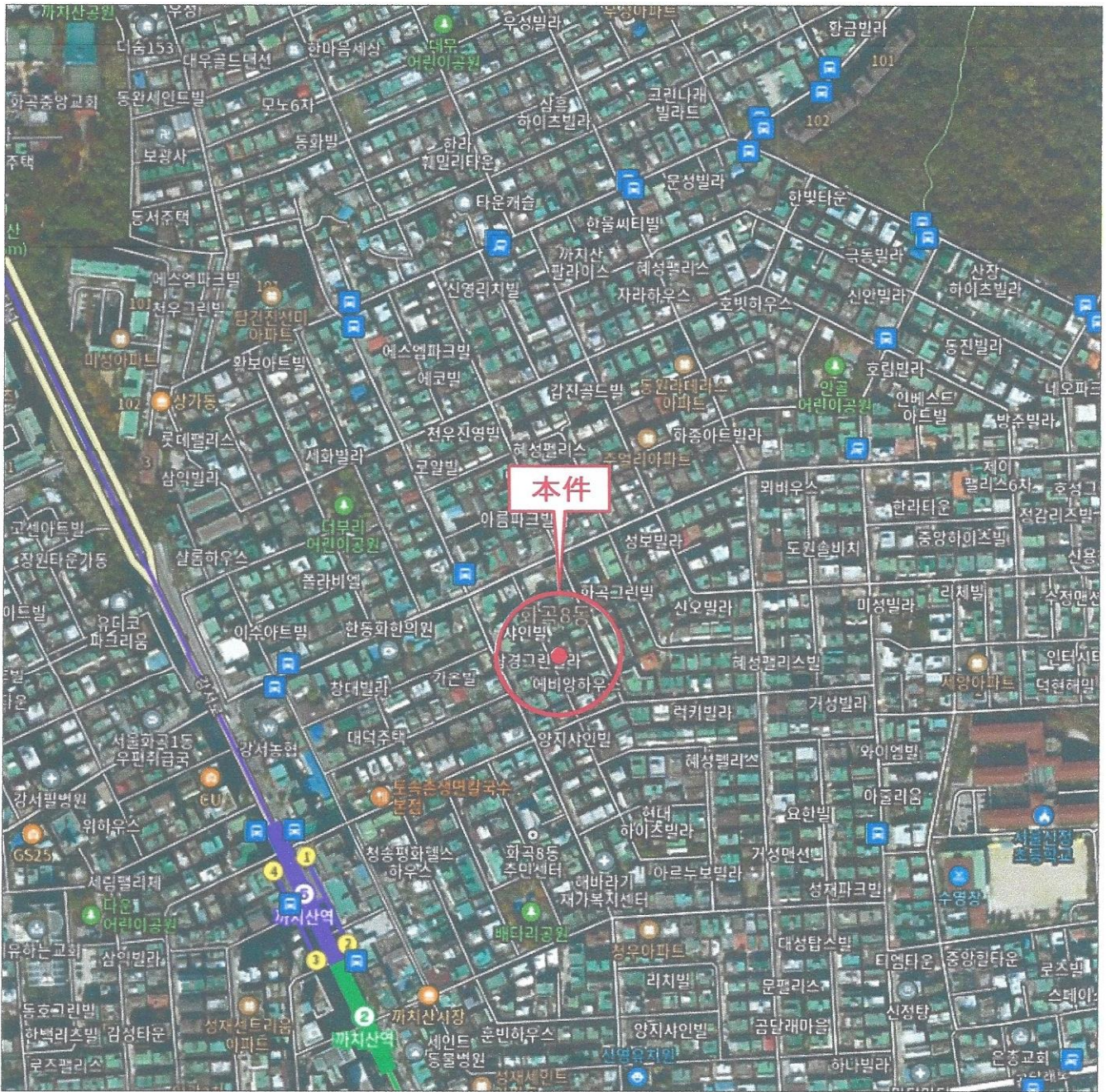
1) 임대상황 : 미상임.

2) 기타 : 본건의 내부구조 및 이용상황의 조사는 집합건축물대장등본상 도면, 외부관찰 등에 의하였으며 발코니확장 등 일부 구조가 다소 상이할 수 있으니 경매 진행시 참조하시기 바람.

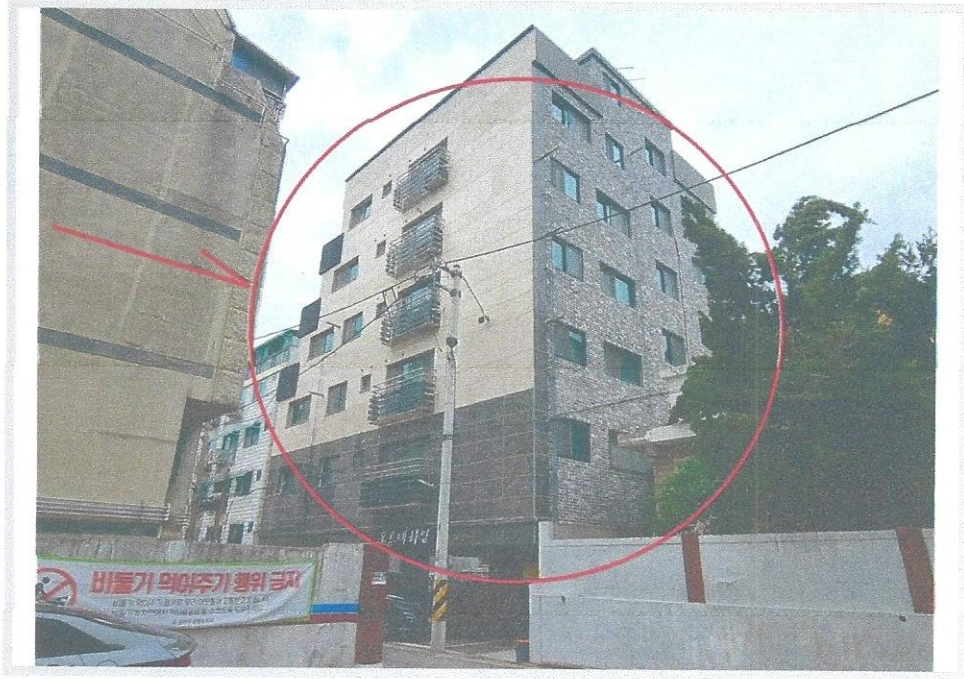
# 위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 393-10 외 포рте하임 제3층 제301호
-----	--



# 사 진 용 지



포르테하임 전경(남측에서 촬영)



포르테하임 및 본건전경(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



포르테하임 제1층(주차장 및 외부출입문)



제3층 및 본건출입문