

# 감정평가서

건명	유선옥 소유물건 (2025타경9864)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환
감정서번호	J250501001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정희연

감정평가액	이억육천이백만원정 (₩262,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매16계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경9864)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.13	2025.05.12 ~ 2025.05.13	2025.05.16		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	262,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩262,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “한광고등학교” 남동측 인근에 위치하는 다세대 주택(통칭 “프라임캐슬 비동”) 제5층 제504호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항(시장가치기준 원칙)에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 13일을 기준시점으로 하였음.

### 4. 감정평가방법

감정평가 방식에는 비용성에 기초한 원가방식, 수익성에 기초한 수익방식, 시장성에 기초한 비교방식이 있으나 본건 평가대상 물건의 특성 및 자료수집의 어려움 등을 감안할 때 원가방식 및 수익방식의 적용이 곤란하다고 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 평가전례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### **5. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용**

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

### **6. 그 밖의 사항**

- 본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바 경매 진행시 재확인 및 유의바람.
- 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 의거 구분건물과 토지의 소유권 대지권은 일체성을 지니며 통상 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 별도평가는 곤란하나 본 평가에서는 귀원 요청에 따라 토지와 건물의 가격을 한국감정평가사협회의 「토지·건물 배분비율」을 적용하여 평가명세표에 표기하였으니 경매진행시 참조바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법)

### 2. 감정평가의 대상

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 805-36 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로57길 58					
건물명 층호수	(통칭 “프라임캐슬 비동”) 제5층 제504호					
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	대장상 용도	비고
1	제5층 제504호	28.76	6.3351	18.8511	다세대주택	사용승인일 2020.7.21

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점 (사용승인일)
A	화곡동 ○○○	3/○	28.76	18.8511	263,000,000	2023.1.26 (2020.7.21)
B	화곡동 ○○○	3/○	26.96	18.82	240,000,000	2024.1.27 (2022.7.29)

#### (2) 비교사례의 선정

인근 지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교가능성 있는 사례 A를 선정함.

### 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 통계작성한 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(2025.3=100)

구분	서울특별시(서남권) 연립다세대 매매가격지수	시점수정치
거래사례의 매매시점 당시 가격지수	102.3	0.97849
본건 기준시점 당시 가격지수	100.1	

## 6. 가치형성요인비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식)등
호별요인	층별 효용, 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

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교치 결정

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 사례와 단지외부요인에서 대등 유사함.
	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	본건은 사례와 단지내부요인에서 대등 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식, 계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.02	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등 유사함.
누계		1.020		

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 7. 비준가격

기호	거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격(원)
1	263,000,000	1.000	0.97849	1.020	28.76/28.76	262,000,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
화곡동 ○○○	2층/○	27.25	경매	244,000,000	2025.5
화곡동 ○○○	4층/○	27.25	경매	244,000,000	2024.9
화곡동 ○○○	5층/○	27.86	경매	291,000,000	2024.4

### 2. 경매통계분석

(출처:인포케어)

용도 (1년평균)	서울			강서구			화곡동		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
다세대주택	81.18%	81.91%	3925	79.81%	79.83%	1209	79.35%	79.42%	1014

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 262,000,000원

### 2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 상기 참고가격 자료, 평가목적 등을 고려하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m <sup>2</sup> )		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 서울특별시 강서구 화곡동  [ 도로명주소 ] 서울특별시 강서구 곰달래로57길 58	표시 805-36	다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층  1층 1층 2층 3층 4층 5층 옥탑1층 (연면적제외)				
1.	서울특별시 강서구 화곡동	805-36	대		293.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	28.76	28.76	262,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권대지권	18.8511 ----- 293.7	18.8511		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 183,400,000 78,600,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩262,000,000.-</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 "한광고등학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 공동주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 대중교통 사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 건내 제5층 제504호로서,

외벽 : 치장벽돌마감 등.

창호 : 샷시창호 등임.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

# 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)

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 6m 내외의 도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 건축사육제한구역(지역경제과 확인 요망) <건축분노의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면) <공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24) (강서교육지원청 반드시 확인요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

### (9) 공부와의 차이

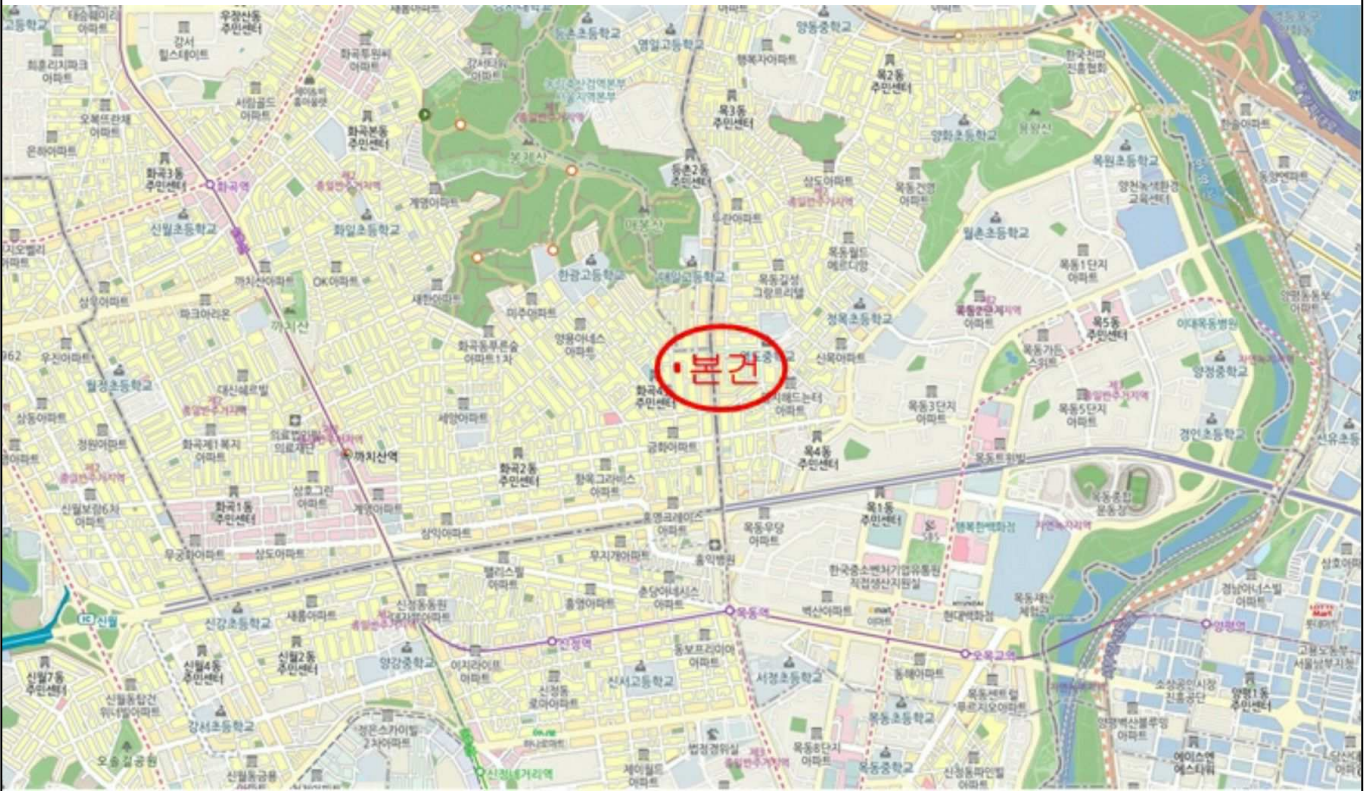
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

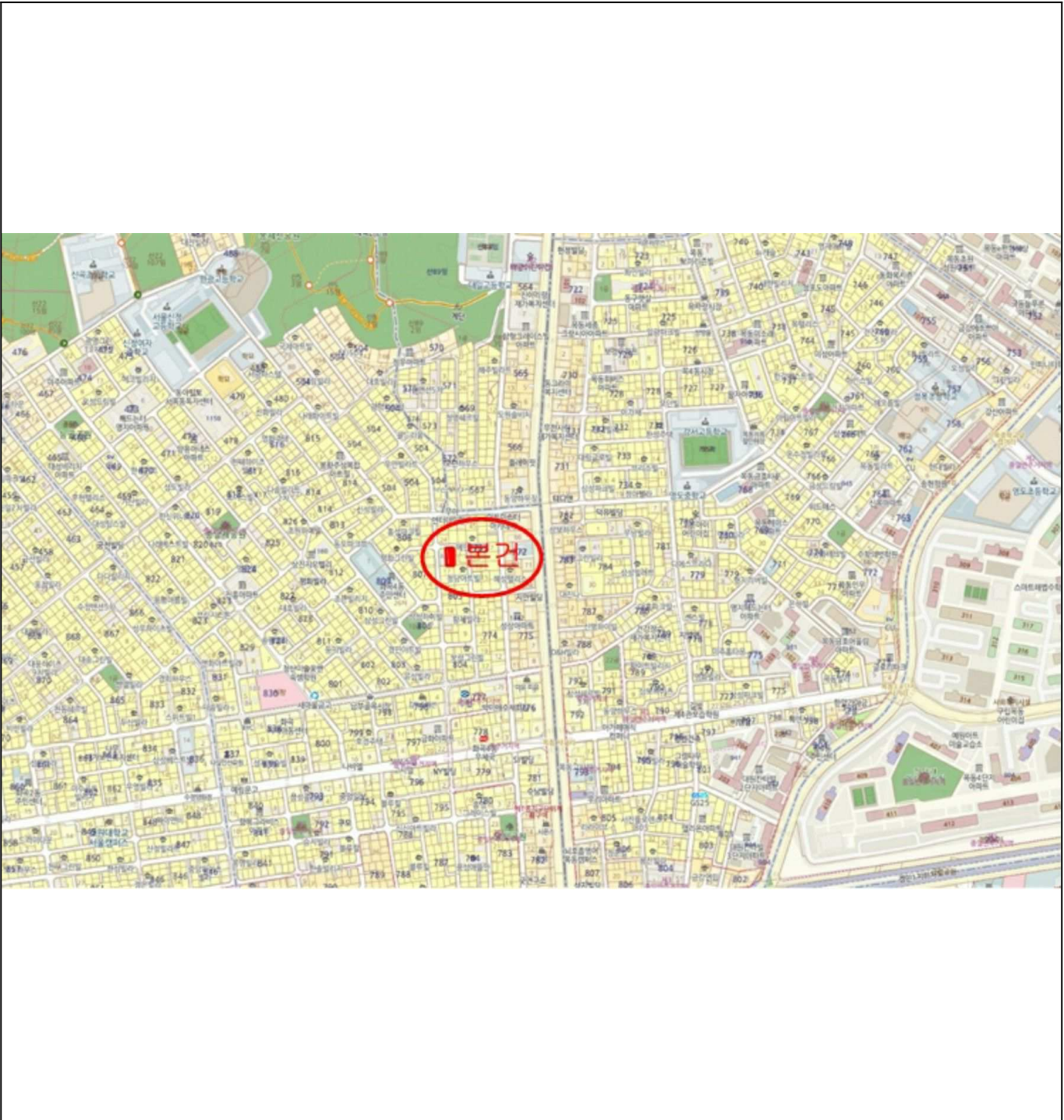
# 광역위치도

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 805-36 제5층 제504호
-----	--------------------------------



# 위치도

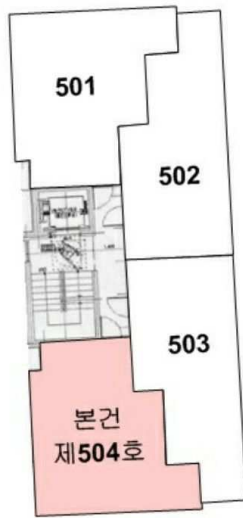
소재지 서울특별시 강서구 화곡동 805-36 제5층 제504호



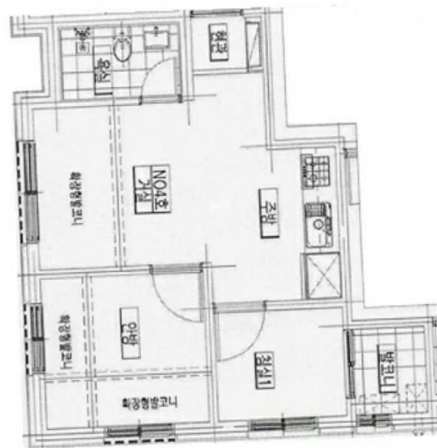
# 내부구조도

**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 805-36 제5층 제504호

## 층별현황도(제5층)



## 내부구조도(제504호)



본건의 내부구조 및 이용상황은 폐문부재로 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등에 의한 바  
실제와 상이할 수 있으니 유의바람.





