

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강석송 소유물건(2025타경12509)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김경현

감정평가서번호: YB251013-01

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.

예빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김홍균

(인)

감정평가액	이억팔천팔백만원정 (₩288,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김경현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강석송 (2025타경 12509)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.20	2025.10.16 ~ 2025.10.20	2025.10.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	286,000,000
	제시외건물	(2.5)	제시외건물	2.5	-	2,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩288,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '화원중학교' 북측 인근에 위치하는 '세담파크뷰(1동)' 제5층 제504호로서, 서울남부지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 20일입니다.

4. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025년 10월 16일에서 2025년 10월 20일에 실시하였습니다.

5. 감정평가방법

- 1) 본 「감정평가는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지의 소유권과 건물이 일체로 거래되는 집합건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지 건물의 구분평가는 곤란하나 귀 원 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등의 사유로 본건의 호별 위치와 내부이용 상태(내부구조)는 집합건축물대장 건축물현황도, 외부관찰, 탐문조사 등에 의하여 확인, 감정평가하였으니 경매 진행 시 참조 바랍니다.
- 3) 본건은 집합건축물 대장 상 위반건축물 표기 등재되어 있는 바 경매 진행시 참조 바랍니다. (주택과-2827(2024.01.29.)호에 의거 위반건축물 표기(1동 504호 조립식패널조 주거 2.5m 무단증축))
- 4) 본건 기호(가)는 후첨 감정평가명세표 및 내부구조도와 같이 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하며 구조, 사용자재, 이용현황 등을 고려하여 별도로 평가하여 (구분건물)감정평가표에 명시하였습니다. 또한 제시외 건물의 면적 등 물적사항은 개략적인 실측, 원거리 외부관찰, 집합건축물 대장상 무단증축 면적 등에 의거 산정하였으니 참고하시기 바라며, 이에 대한 적법성, 이행강제금 부과여부 및 원상회복의무 발생 여부 등 관련 제반사항을 경매 진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-73, 367-74, 367-183, 367-188 [도로명주소] 서울특별시 강서구 가로공원로88길 42			건물명	세담파크뷰(1동)	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			규모	지하 1층, 지상 7층	
건물 주용도	공동주택 및 업무시설			사용승인일	2020.07.02.	
대상물건 용도	도시형생활주택(단지형다세대주택)					
기호	동	층	호수	전유면적(m ²)	주공용면적(m ²)	대지권(m ²)
가	1	5	504	29.77	9.19	15.82

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정합니다. (거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격(원) (단가(원/㎡))	거래시점	이용상황
						신축년도	
#1	화곡동 354-**외	신영베르디움 제2층 제2**호	32.71	21.78	300,000,000 (@9,171,507)	2025.03.14.	다세대주택
						2019	
#2	화곡동 370-**외	케이씨하우징 제4층 제4**호	29.77	17.94	280,000,000 (@9,405,441)	2024.06.01.	다세대주택
						2021	

※ 단가 : 전유면적 기준

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS(감정평가정보체계(한국부동산원))

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 지리적, 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 최근 거래된 [사례 #1] 를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.00)

4. 시점수정

한국부동산원이 발표하는 '서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수'를 활용하여 산정 하였습니다.

구분	매매가격지수	비고
거래시점(2025.03.14.)	99.9	2025년 2월 지수를 적용함
기준시점(2025.10.20.)	101.6	2025년 9월 지수를 적용함
시점수정치 산출	1.01702	101.6 / 99.9 ≈ 1.01702

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치 형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.02	본건은 사례 대비 교통시설 접근성 등에서 우세함
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	1.00	상호 유사함
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	1.00	1.01	본건은 사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 유사함
누 계		1.030		-

6. 비준가액

기호	거래가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산출가액 (원)	결정가액 (원)
가	300,000,000	1.00	1.01702	1.030	29.77 / 32.71	286,013,323	286,000,000

※ 비준가액은 십만원 단위에서 반올림하여 백만원 단위까지 표시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 가액결정 참고 자료

(1) 인근 유사 부동산의 평가전례

기호	소재지	동/층/호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액(원) (@단가(원/㎡))	기준시점	이용상황
							신축년도	
#1	화곡동 367-**외	세담파크뷰(1동) 제7층 제7**호	28.78	15.3	경매	277,000,000 (@9,624,739)	2025.10.14	다세대 주택
							2020	
#2	화곡동 367-**외	세담파크뷰(1동) 제4층 제4**호	27.96	14.86	경매	267,000,000 (@9,549,356)	2024.07.01	다세대 주택
							2020	
#3	화곡동 367-**외	세담파크뷰(1동) 제3층 제3**호	27.96	14.86	경매	268,000,000 (@9,585,122)	2024.04.08	다세대 주택
							2020	

※ 단가 : 전유면적기준

(2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준 (전유면적기준)
본건 인근	다세대주택	@9,000,000원/㎡ ~ @10,000,000원/㎡ 내외

인근지역의 가격 수준에 관한 의견

층별· 위치별 효용, 경과년수 등에 따른 가격 편차가 나타나고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	단가(원/m ²)	비 고
가	제5층 제504호	29.77	286,000,000	@9,606,987	-
감정평가액 합계			286,000,000	-	-

※ 단가: 전유면적 기준

3. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

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 '화원중학교' 북측 인근에 소재하며, 주위는 주로 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위 환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 본건 인근으로 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상7층 건물 내 제5층 제504호로서,
(사용승인 : 2020.07.02.)

외벽 : 석재붙임 마감 등
창호 : 샷시창호 마감 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대주택)으로 이용중임.

(5) 설비내역

통상의 위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화설비, 승강기설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건은 4필지 일단의 대체로 완경사의 부정형 토지로서, 공동주택 및 업무시설 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 노폭 약 5미터 도로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1(화곡동 367-73)

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>, 토지거래계약에 관한허가구역(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)

기호2(화곡동 367-74)

도시지역, 제2종일반주거지역, 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>, 토지거래계약에 관한허가구역(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)

기호3(화곡동 367-183)

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축

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)

사육제한구역(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>, 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), 건축선(2019-04-03)

기호4(화곡동 367-188)

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>, 토지거래계약에 관한허가구역(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

제시외 건물이 소재하고 있음 (후첨 내부구조도 참조)

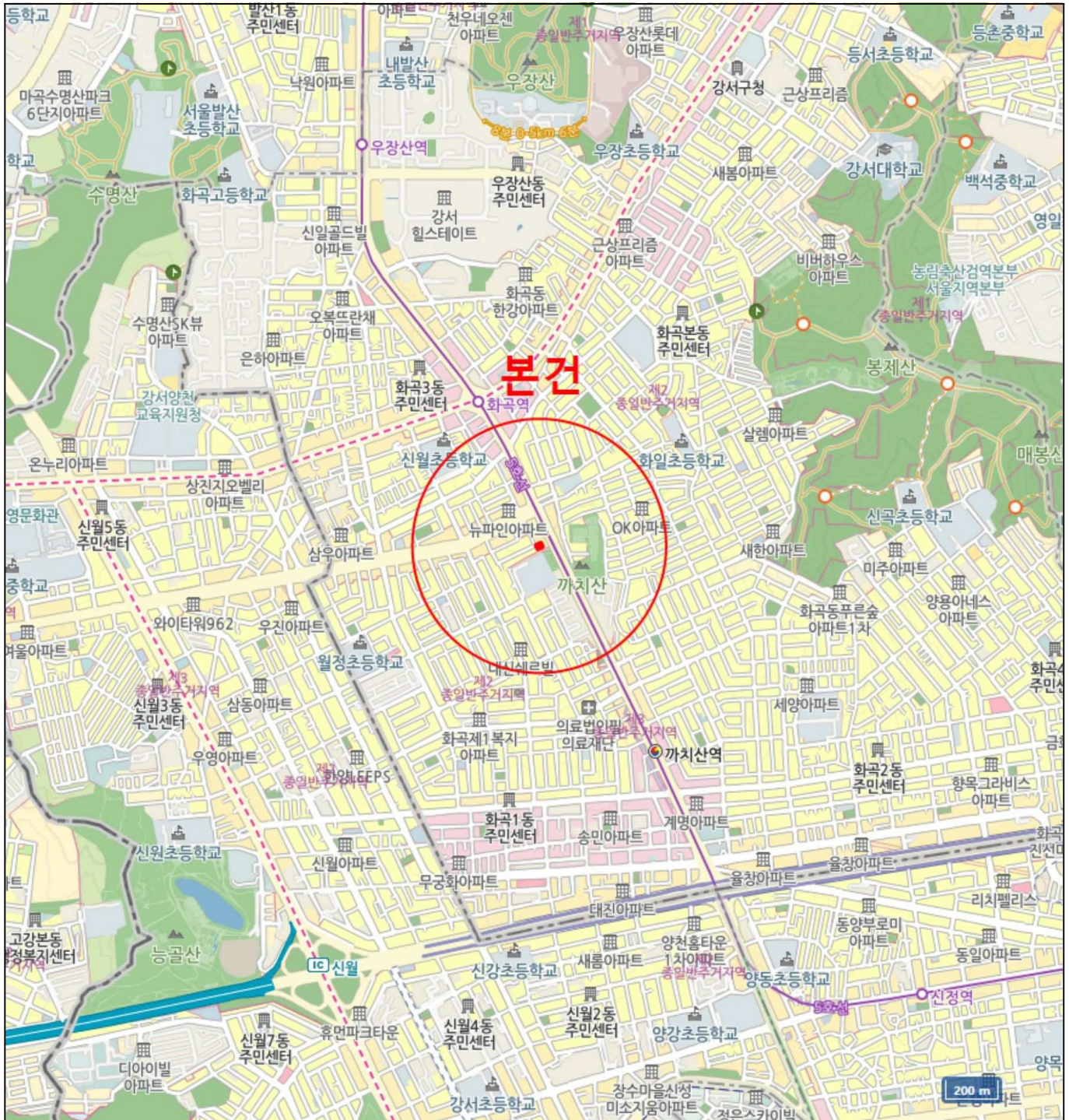
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역 위치도



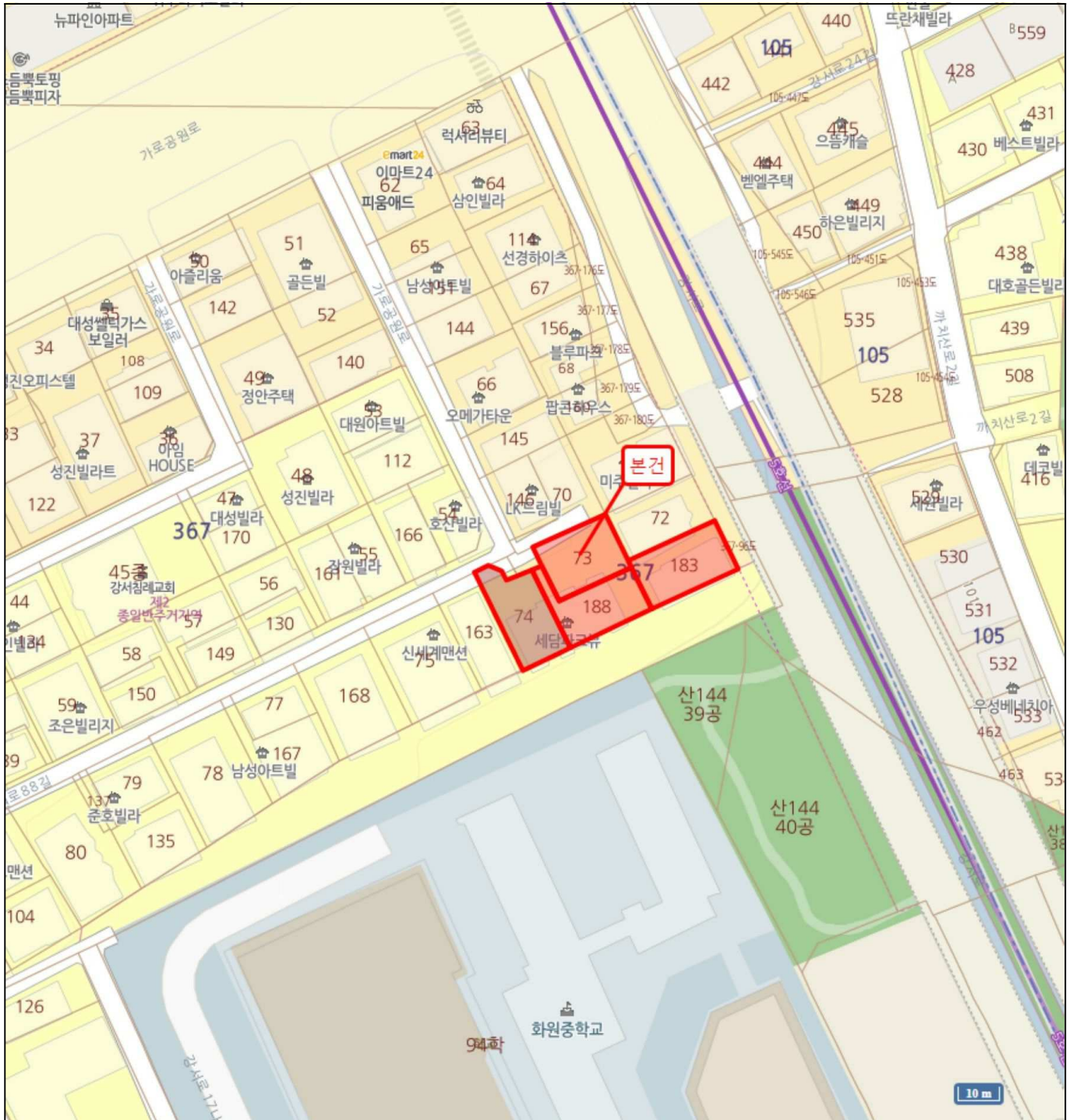
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-73외 3필지 세담파크뷰(1동) 제5층 제504호
------------	---



위 치 도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-73외 3필지 세담파크뷰(1동) 제5층 제504호
------------	---

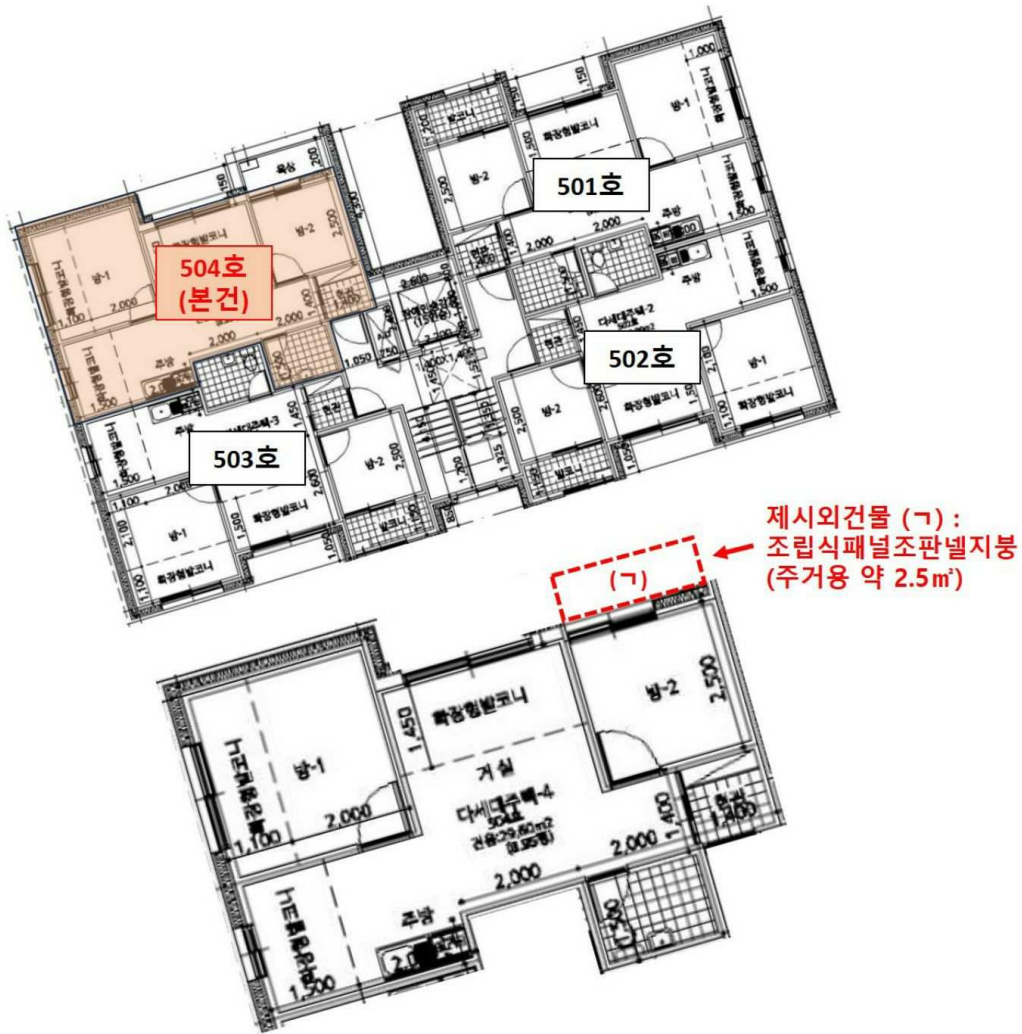


내부 구조도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 367-73외 3필지 세담파크뷰(1동) 제5층 제504호
------------	---

[호별배치도 및 내부구조도]

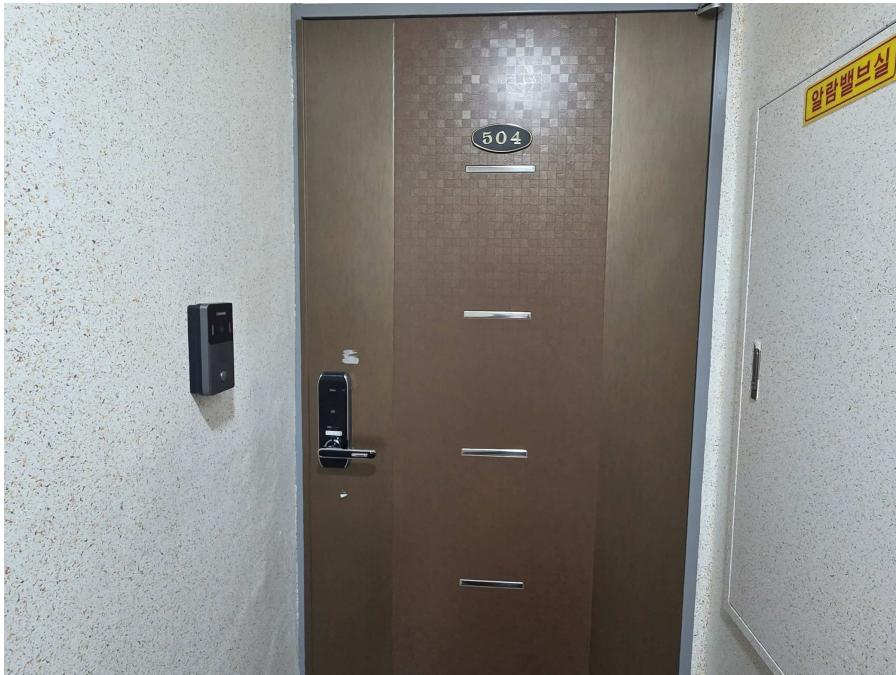


※ 본건의 이용상황 및 내부구조는 폐문부재 등의 사유로 건축물현황도, 외부관측 등에 의한 것으로 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 참고하시기 바람.

사 진 용 지

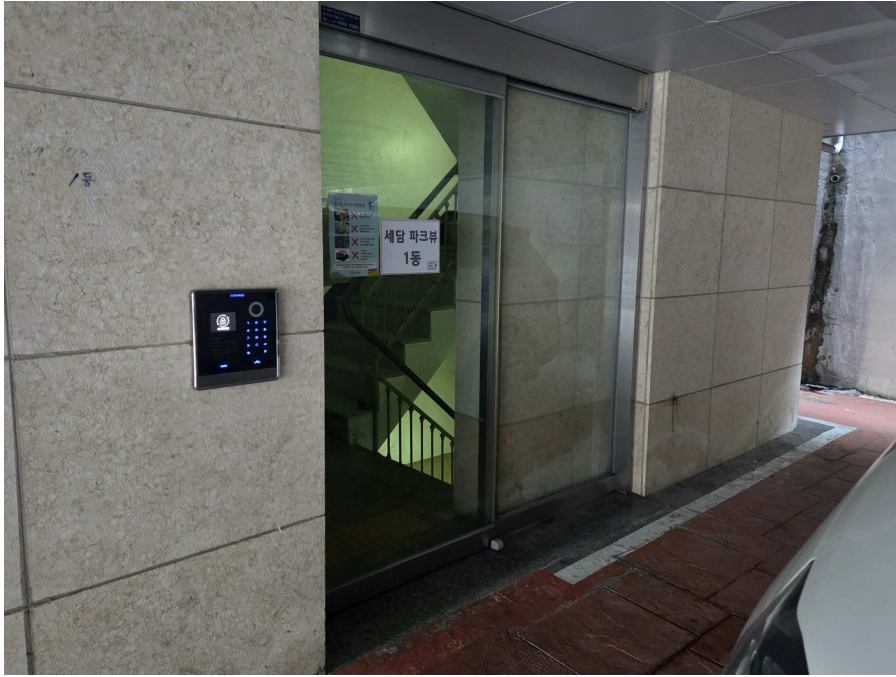


본건 소재 건물 전경



본건 현관문

사 진 용 지



1층 공용출입문



승강기 설비

사 진 용 지



주위 환경



제시외 건물