

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강순홍 소유물건(2025타경10400)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 황승환

감정평가서번호: Q250703-611

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.

감정평가사사무소 Q

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
신 성 호

감정평가액	이억팔천이백만원정 (₩282,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 황승환	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	강순홍 (2025타경10400)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.07.10	2025.07.07 ~ 2025.07.10	2025.07.10		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	-	282,000,000 백
	합 계					₩282,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 부동산(구분건물, 대림캐슬 제3층 제302호)에 대한 서울남부지방법원의 부동산경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령 및 일반적으로 인정되는 감정평가이론에 따라 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가함.

나. 감정평가 조건

특별히 부가되는 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항 규정에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 7월 10일을 기준으로 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2025년 7월 7일과 8일에 귀 제시목록과 공부 등에 기초하여 실지조사를 하였으며, 그 내용은 “구분건물 감정평가요항표”, 첨부사진 등을 참고 바람.

6. 감정평가 방법

대상물건과 같은 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유 부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 또는 거래가 되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권에 대하여 일괄하여 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 그 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

7. 그 밖의 사항

- ① 대상물건의 소재지, 구조, 면적 등은 귀 평가명령서 및 공부 등에 의거하여 표시함.
- ② 대상물건의 위치는 현관문에 부착된 호수패와 집합건축물대장에 첨부된 “건축물현황도”를 통하여 확인하였음.
- ③ 대상물건의 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부확인이 곤란하여, 내부구조 및 설비, 관리상태 등은 공부, 외부관찰 및 탐문 등으로 추정되는 표준적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 실제와는 차이가 있을 수 있으므로 참고하시길 바람.
- ④ 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 일체성을 전제로 하는 본건 감정평가액에 대하여 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 후단의 규정에 따라 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(한국부동산연구원)’의 배분비율 등을 고려하여 귀 법원 평가명령에 따른 토지와 건물의 가액배분을 하였으니 참고하시길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지		서울특별시 강서구 화곡동 454-22 [도로명주소] 서울특별시 강서구 곰달래로31다길 41-6				
건물명(층수)		대림캐슬 (지하1층/지상6층)				
건물 주용도		도시형생활주택(단지형다세대)	사용승인일		2018.01.12	
일련번호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	제3층 제302호	도시형생활주택 (단지형다세대)	33.86	10.28	22.64	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 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 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

거래	X	사정	X	시점	X	가치형성	X	면적	=	비준
거래가격		보정		수정		요인		비교		가액
						비교				

2. 인근 유사부동산의 거래사례 및 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 감정평가정보체계 KAIS, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비고
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(A)	강서구 화곡동 157-**	○○○○ ○○○○	다세대주택	29.39	245,000,000	2024.05.**	-
			2층 20*호	18.12	8,336,169	2020.**.**	
(B)	강서구 화곡동 392-**.외	○○○○○	다세대주택	29.75	242,000,000	2025.03.**	-
			2층 20*호	19.84	8,134,454	2019.**.**	
(C)	강서구 화곡동 830-*	○○○○ ○○○○	다세대주택	35.98	313,000,000	2024.07.18	-
			2층 20*호	19.7849	8,699,277	2018.**.**	

※ 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례 중에서 위치적으로나 물적으로도 가장 유사한 기호(C)를 선정함.

3. 사정보정

사정보정이라 함은 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업 또는 과정을 일컫는데, 비교사례는 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 사정보정을 아니함. (사정보정치 = 1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정치의 산정기준

시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 한국부동산원이 발표하는 ‘전국주택가격동향조사(월간동향)’의 유형별·지역별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 지수를 비교하여 산정하고, 직전 달의 지수가 발표되지 않은 경우에는 가장 가까운 달의 지수로 비교함.

나. 연립다세대 매매가격지수 (2025.03 = 100)

지역	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울 강남지역 서남권	2025	99.9	99.9	100.0	100.1	100.2	미발표	-	-	-	-	-	-
	2024	99.3	99.2	99.2	99.1	99.1	99.2	99.3	99.6	99.7	99.8	99.9	99.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정치의 산정

일련 번호	비교 사례	건물 유형	지역	시점		시점수정치 산정	
				기준시점	2025.07.10	2025년 5월 지수 적용	100.2/99.2 ≒1.01008
1	(C)	연립 다세대	서울 강남지역 서남권	거래시점	2024.07.18	2024년 6월 지수 적용	
				기준시점	2025.07.10	2025년 5월 지수 적용	

5. 가치형성요인비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사례)	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	0.95	사례 대비 대상은 차량이용의 편리성, 교통시설 및 편의시설의 배치 등을 종합적으로 비교하면 열세함.
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	0.97	사례 대비 대상은 단지 규모, 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	사례 대비 대상은 층별 효용, 전유면적 및 대지사용권의 크기 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	0.95 X 0.97 X 1.03 X 1.00	0.949	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(비준가액)의 산출

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인 비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래가격(원)						
1	(C)	313,000,000	1.00	1.01008	0.949	33.86 / 35.98	282,352,812	282,000,000

※ 비준가액은 산정가액의 십만원 단위에서 반올림하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 유사물건의 가격수준

대상물건과 유사한 인근 다세대주택은 전유면적을 기준으로 7,500,000 ~ 9,000,000원/㎡ 정도이며, 전유면적의 크기, 신축년도, 교통시설·편의시설과의 접근성, 층별·위치별 효용 등에 따라 가격수준을 달리하는 것으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회/감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가목적 비고
			층·호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(a)	강서구 화곡동 157-*	○○○○○○○ ○○○	다세대주택	28.06	245,000,000	2024.09.**	-
			3층 30*호	19.29	8,731,290	2018.**.**	
(b)	강서구 화곡동 454-**	○○○○○	다세대주택	33.86	280,000,000	2025.06.**	-
			2층 20*호	22.64	8,269,344	2018.**.**	
(c)	강서구 화곡동 454-**	○○○○○	다세대주택	37.4	313,000,000	2025.04.**	-
			5층 50*호	25	8,368,984	2018.**.**	

※ 단가 = 감정평가액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	소재지	건물명	층·호	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
				전유	대지권		
1	서울특별시 강서구 화곡동 454-22	대림캐슬	제3층 제302호	33.86	22.64	282,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계						282,000,000	

2. 결정의견

감정평가목적, 대상구분건물의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적정한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조제2항, 그리고 제12조제2항 규정에 근거하여 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하고, 제시외건물의 경제적 가치를 더하여 표시함.

-끝.-

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 곰달래로31다길 41-6	454-22 대림캐슬	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층					
				지1층	57.7				
				1층 (연면적제외)	111.69				
				1층	18.22				
				2층 ~ 6층 (각층)	128.16				
	1. 서울특별시 강서구 화곡동	454-22	대	제2종일반주거지역	(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	33.86	33.86	282,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
					1. 소유권대지권	22.64	22.64		
						367.5x-----			
						367.5			
합 계							₩282,000,000.-		
		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

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "서울신정초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 도보로 15분 정도의 거리에 까치산역(지하철 5호선, 2호선)이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상6층 건물 내 제3층 제302호로서,
(사용승인일 : 2018.01.12)
외벽 : 석재 및 벽돌타일붙임 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샷시창 등임.

(4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비, 화재탐지 및 경보설비, 소화설비, 승강기설비 등을 갖추고 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

가장형 토지로서 도시형생활주택(단지형다세대)의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 7미터 정도의 아스팔트포장도로에 접하고, 동측으로 폭 5미터 정도의 아스팔트포장도로에 접하며, 서측으로 폭 약 3미터의 블록포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	서울특별시 강서구 화곡동 454-22 대림캐슬 제3층 제302호
-----	-------------------------------------

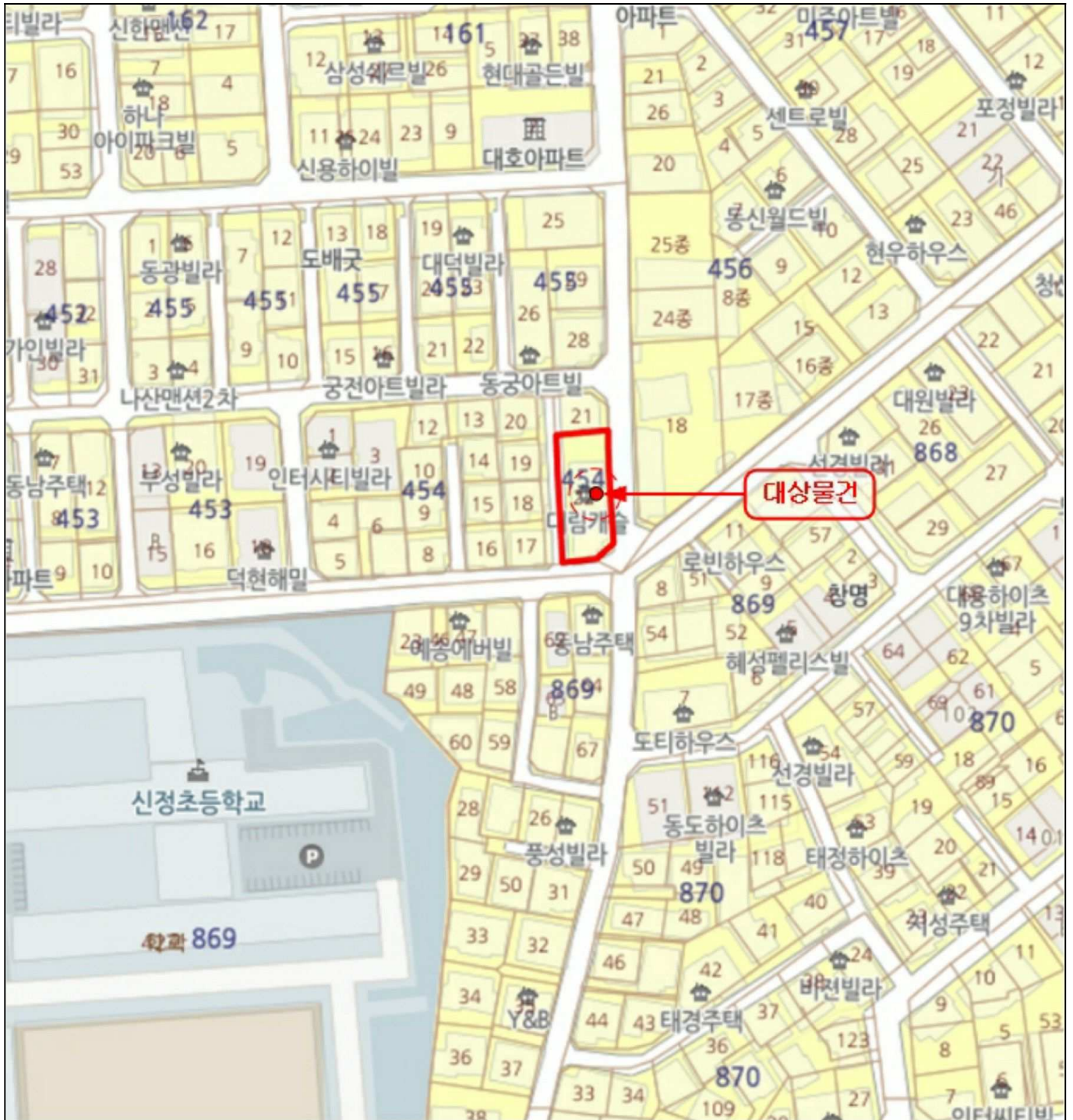


상 세 위 치 도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 454-22 대림캐슬 제3층 제302호



건물개황도

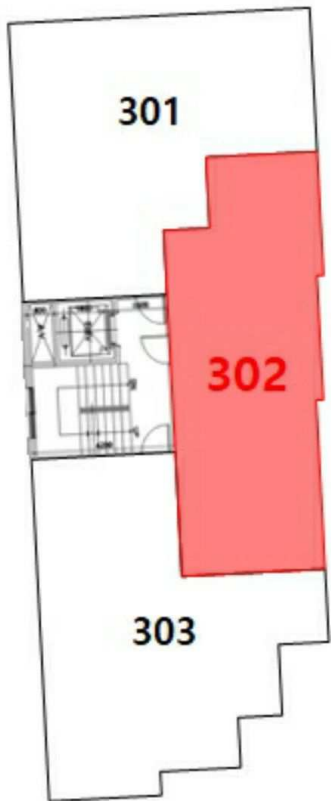


소재지

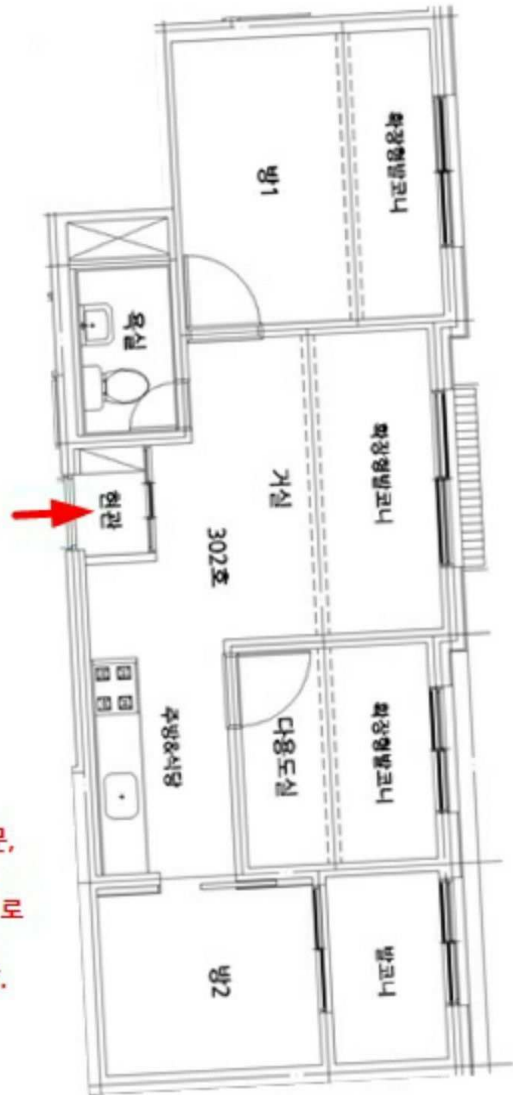
서울특별시 강서구 화곡동 454-22 대림캐슬 제3층 제302호

S = No Scale

[호별배치도]



[내부구조도]



※ 내부구조도는 대상물건의 폐문, 점유자의 부재 등으로 인하여, 건축물현황도, 탐문 등을 기초로 작성된 것으로 실제 현황과는 다소 다를 수 있으니 유의바람.

사 진 용 지



[대상물건이 속한 대림캐슬 전경]



[공동출입구]

사 진 용 지

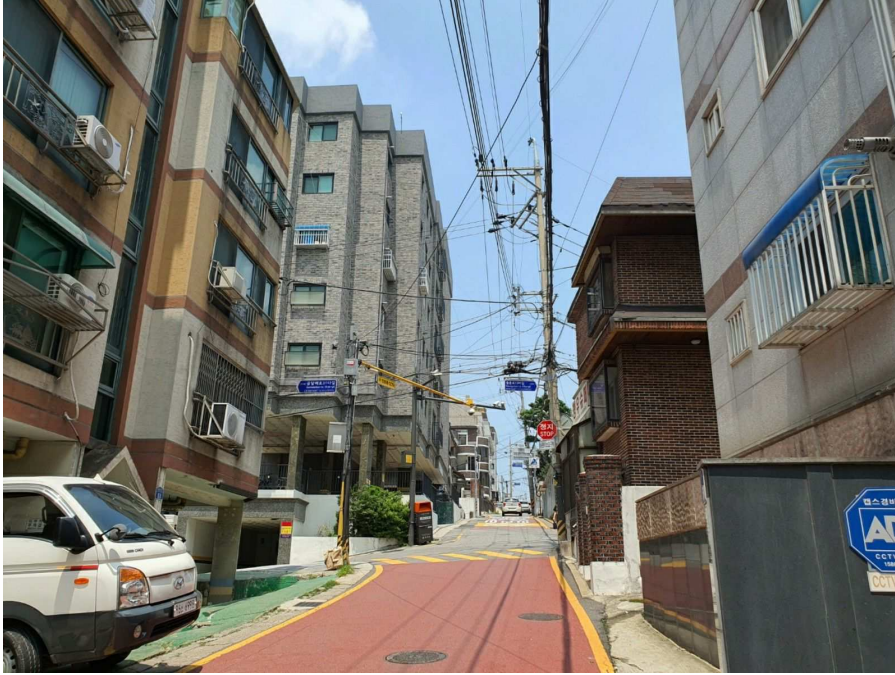


[대상물건의 현관문]



[주위환경-북측에서 촬영]

사 진 용 지



[주위환경-남측에서 촬영]



[주위환경-남서측에서 촬영]