

# 감정평가서

의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈
건명	박길준 소유물건(2025타경9097)
감정서번호	2503-2-1711

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

프라임감정평가법인(주)

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박성식

프라임감정평가법인(주) 대표이사 조윤열 (서명또는인)

감정평가액	이억육천팔백만원정 (₩268,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박길준 (2025타경9097)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.18	2025.03.18	2025.03.18		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	-  하	1세대  여	-  백	268,000,000
	합계					₩268,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 조윤열			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

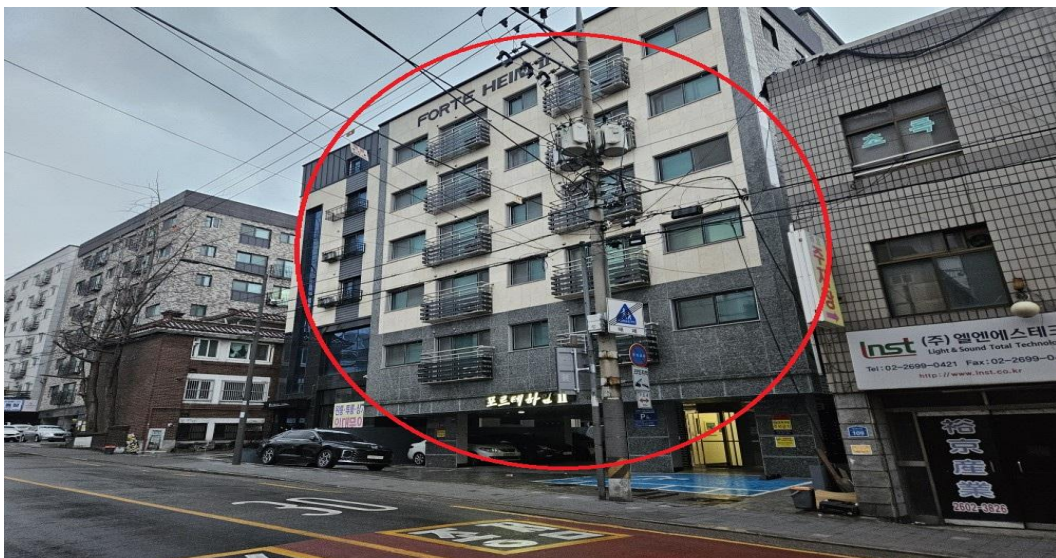
## I. 대상물건 개요

### 1. 위치도 및 사진

위 치 도



건 물 전 경



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 본건 건물의 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지(명칭)</b>	서울특별시 강서구 화곡동 421-21(포르테하임 2) (도로명주소: 서울특별시 강서구 강서로 17 길 105)							
<b>건물의 개황</b>	<b>용도지역 등</b>	제 2 종일반주거지역			<b>대지면적(m<sup>2</sup>)</b>	335.6		
	<b>건물규모</b>	1개동, 20세대			<b>연면적(m<sup>2</sup>)</b>	659.79		
	<b>주용도</b>	도시형생활주택 (단지형다세대)			<b>건폐율(%)</b>	55.64		
	<b>주구조</b>	철근콘크리트구조			<b>용적률(%)</b>	196.6		
	<b>층수(지하/지상)</b>	-/지상6층			<b>사용승인일</b>	2022.01.12		
<b>주요설비</b>	난방	냉방	위생 설비	급·배수	화재 탐지	승강기	도시 가스	주차장
	○	-	○	○	○	○	○	○

### 3. 대상물건 개요

[자료 : 집합건축물대장 등]

기호	층/호	면적(m <sup>2</sup> )				용도
		전유	공용	계약	대지권	
가	6/601	20.81	4.7	25.51	12.976	도시형생활주택 (단지형다세대주택)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡1동주민센터" 북서측 인근에 '포르테하임2' 제6층 제601호(구분건물)로서, 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜로서, 본건 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 03월 18일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 '시장가치'를 기준으로 결정하였음.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 기준시점과 동일한 2025년 03월 18일임.

### 5. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록을 기준으로 작성하되, 관련 공부서류 (등기 사항전부증명서, 토지이용계획확인서, 토지대장, 집합건축물대장 등)를 참고하였음.
- 본건에 대한 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 문패 등에 의거 확인하였음.
- 본건은 기준시점 현재 거주인의 부재 등으로 인해 내부확인이 어려운 바, 내부구조도는 집합 건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등을 기준으로 도시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바라며 추후 내부구조도가 다소 상이 할 수 있으니 입찰 전 재확인을 요함.
- 집합소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 집합건물과 대 지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 감정평가의 기준 및 방식

##### (1) 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

##### (2) 감정평가의 방식

감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제 11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### ■ 원가방식

원가방식은 대상물건이 '어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가' 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교방식

비교방식은 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가' 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

### ■ 수익방식

수익방식은 대상물건을 '이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가' 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

#### 나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

본건은 집합건물인 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용함)에 따라 평가하였음.

#### 다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

##### (1) 주된 평가방법

본건은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 다른 감정평가방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 의한 하나 이상의 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 주거용 집합건물의 특성상 타 방식에 의한 시산가액으로 합리성 검토가 곤란하여 이를 생략하였음.

(3) 그 밖의 사항

본건은 동유형 집합건물의 가격수준, 인근선례, 임대수준, 기타 가격참고자료 등을 종합적으로 참작하여 그 합리성, 객관성을 비교·검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

라. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건은 집합건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 비교거래사례의 선정

##### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

[자료: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	동	용도	전유면적 (㎡)	사례가격(원)	거래시점
		층/호			사례단가(원/전유㎡)	사용승인일
#1	화곡동 355-4*	-	(도시형생활주택 단지형다세대)	22.72	285,000,000	2024-06-19
		3/30*			12,544,014	2022-07-04
#2	화곡동 359-9*외	-	다세대주택	24.65	320,000,000	2024-06-04
		2/20*			12,981,744	2023-06-22
#3	화곡동 157-2*	-	도시형생활주택 단지형다세대- 4세대	18.74	220,000,000	2024-06-11
		4/40*			11,739,594	2020-12-31

##### (2) 인근 감정평가사례

[자료: 감정평가정보센터((KapaHubPlus))]

기호	소재지	동 층/호	전유면적 (㎡)	사례가격 (원)	사례전유단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	화곡동 421-2*외	-	20.81	315,000,000	15,136,953	2022-02-11	본건 기타담보
		6/60*					
2	화곡동 421-2*외	-	28.14	366,000,000	13,006,397	2024-01-23	법원 경매
		4/40*					
3	화곡동 421-1*외	-	25.33	302,000,000	11,922,621	2025-01-11	법원 경매
		3/30*					
4	화곡동 358-*	-	24.81	307,000,000	12,374,043	2025-02-10	법원 경매
		5/50*					
5	신월동 118-1*외	-	20.99	276,000,000	13,149,119	2025-01-21	법원 경매
		6/60*					

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (3) 인근지역 기간별 낙찰가율 동향

[자료 : 인포케어 참조]

구분	종 별	서울특별시 강서구 화곡동		비고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
1년간 평균	집합건물/다세대	79.13	79.25	(961건)
6개월 평균	집합건물/다세대	79.87	79.92	(440건)

### (4) 비교거래사례의 선정 및 그 이유

본건 인근의 거래사례로서, 대상과 이용상황 및 용도, 구조 등이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호#1을 비교사례로 선정하였음.

### 나. 사정보정

사정보정 결정에 관한 의견	사정보정치
선정된 사례는 매도자와 매수자 사이 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 없음.	1.00

### 다. 시점수정

#### (1) 적용기준

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사 중 물적특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남 서남권 연립다세대 매매가격지수를 활용하여 산정하되, 2025년 03월 이후의 매매가격지수는 미고시 되어, 2025년 02월 매매가격지수를 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 연립다세대 매매가격지수 (서울특별시 강남 서남권)

(2021년 6월지수=100.0)

<b>23.3</b>	<b>23.4</b>	<b>23.5</b>	<b>23.6</b>	<b>23.7</b>	<b>23.8</b>	<b>23.9</b>	<b>23.10</b>	<b>23.11</b>	<b>23.12</b>	<b>24.01</b>	<b>24.02</b>
97.7	97.3	96.9	96.5	96.5	96.5	96.6	96.6	96.6	96.5	96.4	96.4
<b>24.3</b>	<b>24.4</b>	<b>24.5</b>	<b>24.6</b>	<b>24.7</b>	<b>24.8</b>	<b>24.9</b>	<b>24.10</b>	<b>24.11</b>	<b>24.12</b>	<b>25.01</b>	<b>25.02</b>
96.3	96.3	<u>96.3</u>	96.4	96.5	96.7	96.9	97	97	97	97	<u>97.1</u>

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

(3) 시점수정치의 산정

[자료: R-ONE 부동산통계정보시스템]

기호	2024.05 (기준시점 지수)	2025.02 (거래시점 지수)	시점수정치	산출내역
가	96.3	97.1	1.00831 (0.831%)	$97.1 / 96.3 \approx 1.00831$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인의 결정

요인구분	세부항목	요인비교치	의견
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	상호 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	상호 대등함.
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	1.02	층별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
<b>가치형성요인</b>		<b>1.020</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원/㎡)	결정 전유단가 (원/㎡)
가	#1	12,544,014	1.00	1.00831	1.020	12,901,220	12,900,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 유효숫자 세자리까지 산정하였음.

(2) 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	20.81	12,900,000	268,449,000	268,000,000

※ 시산가액(원)은 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

구 분	수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
집합건물	1세대	-	268,000,000

#### 2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 인근 거래사례 및 평가사례, 공법상의 제한정도 등을 종합적으로 참작하였으며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제3항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항, 제16조에 따라 상기와 같이 감정평가액을 결정하였음.

# 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  가	서울특별시 강서구 화곡동	421-21 포르테 하임2	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 강서로17길 105			1층 2층~6층 각 옥탑1층 (연면적제외)	16.84			
	동 소	421-21	대		335.6			
				(내)				
			도시형 생활주택 (단지형 다세대주택	철근콘크리트구조 제6층 제601호	20.81	20.81	268,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
			1. 소유권	-----	12.976	12.976		
			대지권	-----	335.6			
						<b>토지·건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 :	187,600,000	
						건 물 :	80,400,000	
	<b>합 계</b>					<b>₩268,000,000.-</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 '화곡1동주민센터' 북서측 인근에 소재하고 주위는 아파트 단지, 다세대주택, 다가구주택, 학교 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위 환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통 이용은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 건으로서,  
외벽: 석재붙임 마감 등,  
내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등,  
창호: 하이새시창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

포르테하임2 제6층 제601호(도시형생활주택(단지형다세대주택))로 이용중임.

## (5) 설비내역

도시가스에 의한 난방설비, 위생 및 급 배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 주차장 시설 등이 되어있음.

## (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)

인접지와 등고평탄하게 조성된 정방형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대) 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 11미터 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 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>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-05)(지정기간: 2024년 9월 10일 ~ 2029년 9월 9일, 지목 도로 한정)

### (9) 공부와의 차이

-.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상임.

기 타: -.

# 광역위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 421-21 포르테하임2 제6층 제601호
------------	---------------------------------------

## 위치도



<b>소재지</b>	서울특별시 강서구 화곡동 421-21
------------	----------------------



프라임감정평가법인(주)

# 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 421-21 포рте하임2 제6층 제601호

## 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 421-21



프라이م감정평가법인(주)

# 내부구조도



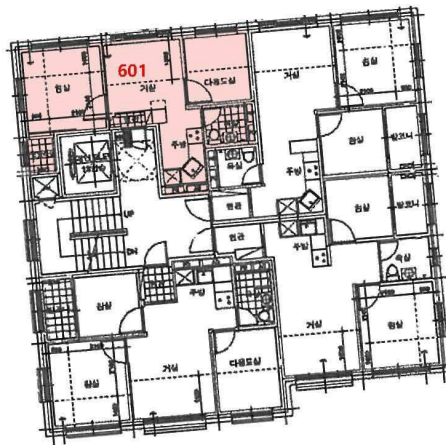
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 421-21 포рте하임2 제6층 제601호

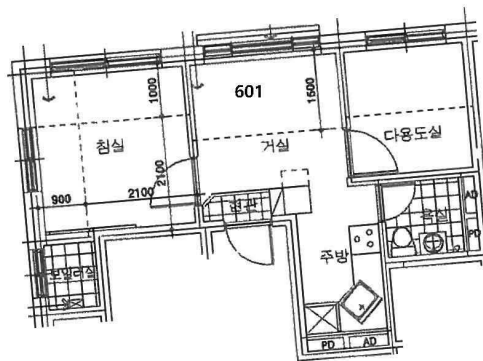
## 호별배치도 및 내부구조도



호별배치도



내부구조도



포рте하임2 제6층 제601호

범례	임대부분	임차인	임대차 내역		산출구분	비고
			임대차보증금	월 임대료		
<input type="checkbox"/>	본건	-	미상임.		-	-

프라임감정평가법인(주)

