

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 유선옥 소유물건(2025타경10566)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: JDS250624-2-001



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.

(주)감정평가법인 정도

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 석 진

(주)감정평가법인 정도 대표이사 김병철 (서명또는인)

감정평가액	이억오천이백만원정 (₩252,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽		감정평가 목적	법원경매		
제출처	서울남부지방법원 경매13계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유선옥 (2025타경10566)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.27	2025.06.26 ~ 2025.06.27	2025.06.30	
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	-	252,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩252,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 장건상			(인)		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “화곡4동 주민센터” 동측 인근(화곡동 805-36)에 위치한 다세대주택 통칭 “프라임캐슬 비동” 제5층 제502호로서, 법원경매(서울남부지방법원 제출용) 목적 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하였음.

#### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 27일을 기준시점으로 하였음.

(실지조사기간 : 2025년 06월 26일 ~ 2025년 06월 27일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 감정평가방법

### 가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

### 나. 감정평가방법

1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

2) 본건은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 의한 구분소유권의 대상이 되는 물건으로서, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건(주거용)의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근지역 감정평가사례 및 인근 유사부동산의 시세수준 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 기타 참고 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 2) 귀 원의 요청에 의하여 토지부분과 건물부분의 가격을 배분하여 표시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 3) 대상물건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인을 하지 못하였고, 내부구조도는 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거하여 도시하였는바 경매 진행 시 참조하시기 바람.
- 4) 대상물건의 등기사항전부증명서상 주택임차권등기(임차보증금 253,000,000원, 2022.09.23.)가 되어 있으니 참조하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 속한 전체건물의 개요

[ 출처 : 집합건축물대장 등 ]

구 분	내 용
명 칭	통칭 “프라임캐슬 비동”
소 재 지	서울특별시 강서구 화곡동 805-36 (도로명주소: 서울특별시 강서구 공달래로57길 58(화곡동))
용 도 지 역	제2종일반주거지역
구 조 및 규 모	철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지상 5층
사용승인일자	2020년 07월 21일
주 용 도	다세대주택
기 타 설 비	급배수 및 위생시설, 난방설비, 승강기 등

### 2. 대상 부동산의 현황

일련 번호	층 호	호	용 도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	비고
1	5	502	다세대주택	27.25	6.0024	33.2524	17.8614	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 사정보정, 시점 수정, 지역요인 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

### 2. 거래사례의 선정

#### 가. 유사부동산의 거래사례(서울특별시 강서구)

[ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#1	화곡동 504-20외	베스트빌	4/ 40*	29.48	19.38	269,000,000	9,124,830	2023.03.20
								2019.11.13.
#2	화곡동 504-20외	베스트빌	5/ 50*	27.84	18.3	261,450,000	9,391,163	2024.04.29
								2019.11.13.
#3	화곡동 783-11외	라온제나	4/ 40*	28.52	18.23	260,000,000	9,116,409	2023.01.26
								2018.07.19
#4	화곡동 805-36	프라임캐슬 비동	3/ 30*	28.76	18.85	263,000,000	9,144,645	2023.01.26
								2020.07.21

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
#5	화곡동 822-3	케이씨타운	2/ 20*	26.54	18.52	239,000,000	9,005,275	2024.02.01
								2022.07.29.
#6	화곡동 877-2외	마크하우스	4/ 40*	29.43	20.52	270,000,000	9,174,311	2022.07.30
								2018.12.04

※1. 거래단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

### 나. 비교거래사례의 선정

상기에서 제시한 바와 같이 지리적으로 가까운 인근지역 다세대주택 거래사례 중 대상 물건과 위치적, 물적 유사성이 있는 거래사례로서 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 비교가능성이 크다고 판단되는 **거래사례 #4**를 비교사례로 선정하였음.

### 3. 사정보정

선정된 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

(사정 보정치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 제공하는 유형별 주택매매가격지수 중 대상과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '전국주택가격동향조사 지역별/월별 매매가격지수, 서울-강남지역-서남권, 연립다세대' 를 활용하여 산정함.

구분	적용년월	가격지수	비고
기준시점 (2025.06.27)	2025년 05월	100.2	A
사례 거래시점 (2023.01.26)	2022년 12월	102.3	B
시점 수정치		0.97947	A/B

## 5. 지역요인비교

대상물건과 비교사례는 같은 건물에 위치하여 지역요인은 동일함.

(지역요인비교치 = 1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

요인구분	세부항목(주거용)	본건 / 사례	
단지외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 거래사례와 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 거래사례와 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.03	본건은 거래사례대비 전유부분의 면적, 층, 조망 등에서 다소 우세함
	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	1.00	본건은 거래사례와 대체로 유사함
비교치 누계		1.030	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 비준가액 산정

### 가. 감정평가 단가결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	9,144,645	1.000	0.97947	1.000	1.030	9,225,613	<b>9,230,000</b>

※ 적용단가는 유효숫자 세자리 기준하였음.

### 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)	비고
1	제5층 제502호	27.25	9,230,000	251,517,500	<b>252,000,000</b>	-

※ 시산가액은 십만원 단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 8. 가격자료 및 합리성 검토

### 가. 유사부동산의 평가사례(서울특별시 강서구)

[ 출처 : 감정평가정보센터 ]

사례 기호	소재지	건물명칭	층/호	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
ㄱ	화곡동 783-11외	라온제나	2/ 20*	29.98	법원 경매	273,000,000	9,106,071	2025.05.02
								2018.07.19
ㄴ	화곡동 805-19	프라임캐슬 에이동	3/ 30*	27.86	법원 경매	254,000,000	9,117,014	2025.01.13
								2020.07.22
ㄷ	화곡동 805-19	프라임캐슬 에이동	2/ 20*	27.86	법원 경매	251,000,000	9,009,332	2025.05.09
								2020.07.22
ㄹ	화곡동 805-36	프라임캐슬 비동	5/ 50*	28.76	법원 경매	262,000,000	9,109,875	2025.05.13
								2020.07.21
ㅁ	화곡동 814-18	프레스티지	3/ 30*	29.98	법원 경매	275,000,000	9,172,782	2024.12.03
								2020.02.12
ㅂ	화곡동 814-19외	프레스티지 원	6/ 60*	29.48	법원 경매	272,000,000	9,226,594	2024.09.05
								2020.06.05

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 인근 유사부동산의 가격수준

인근지역 본건과 유사한 부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가 격 수 준
본건 유사 다세대주택	대상물건과 사용승인년도 및 전유면적 등이 유사한 인근지역 다세대주택의 가격수준은 전유면적 기준 대략 8,500,000원/㎡ ~ 9,500,000원/㎡ 내외 수준으로 파악되고, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 층 등에 따라 차이가 있는 것으로 보임.

### 다. 경매통계자료

[ 출처 : 대법원 법원경매정보 ]

소재지	통계기간	물건구분	매각율	매각가율
서울특별시 강서구	최근1년	연립·다세대	30.1%	78.4%
		아파트	31.3%	88.5%
		오피스텔	27.3	81.5%

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액 결정

일련 번호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	결정가격 (원)
1	제5층 제502호	27.25	6.0024	33.2524	17.8614	252,000,000
합 계						252,000,000

### 2. 감정평가액 결정 의견

본건은 다세대주택으로 이용 중인 구분건물로서, 인근 유사부동산의 거래사례, 인근 평가 사례, 인근 가격수준, 거래동향 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

# 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	805-36	다세대 주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층				
	[도로명주소] 서울특별시 강서구 공달래로57길 58			1층	113.75			
				1층	11.9			
				2층 ~ 5층 각	133.72			
			옥탑1층 (연면적제외)	12.6				
	(1) 동소	805-36	대	제2종일반주거지역	293.7			
				(내)				
				철근콘크리트구조 제5층 제502호	27.25	27.25	252,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1) 소유권	17.8614			
				-----	293.7x-----	17.86		
				대지권	293.7			
				토지·건물	배분내역			
				토 지 :	176,400,000			
				건 물 :	75,600,000			
	<b>합 계</b>					<b>₩252,000,000.-</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 "화곡4동 주민센터" 동측 인근(화곡동 805-36)에 위치하며 주변은 다세대주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕, 지상 5층(사용승인 2020년 07월 21일) 내 제5층 제502호로서  
외벽 : 석재붙임 등 마감  
창호 : 샷시창호 등.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생시설, 난방설비, 승강기 등.

## (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) |

세장형의 토지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

북측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항)  
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 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>

### (9) 공부와의 차이

-

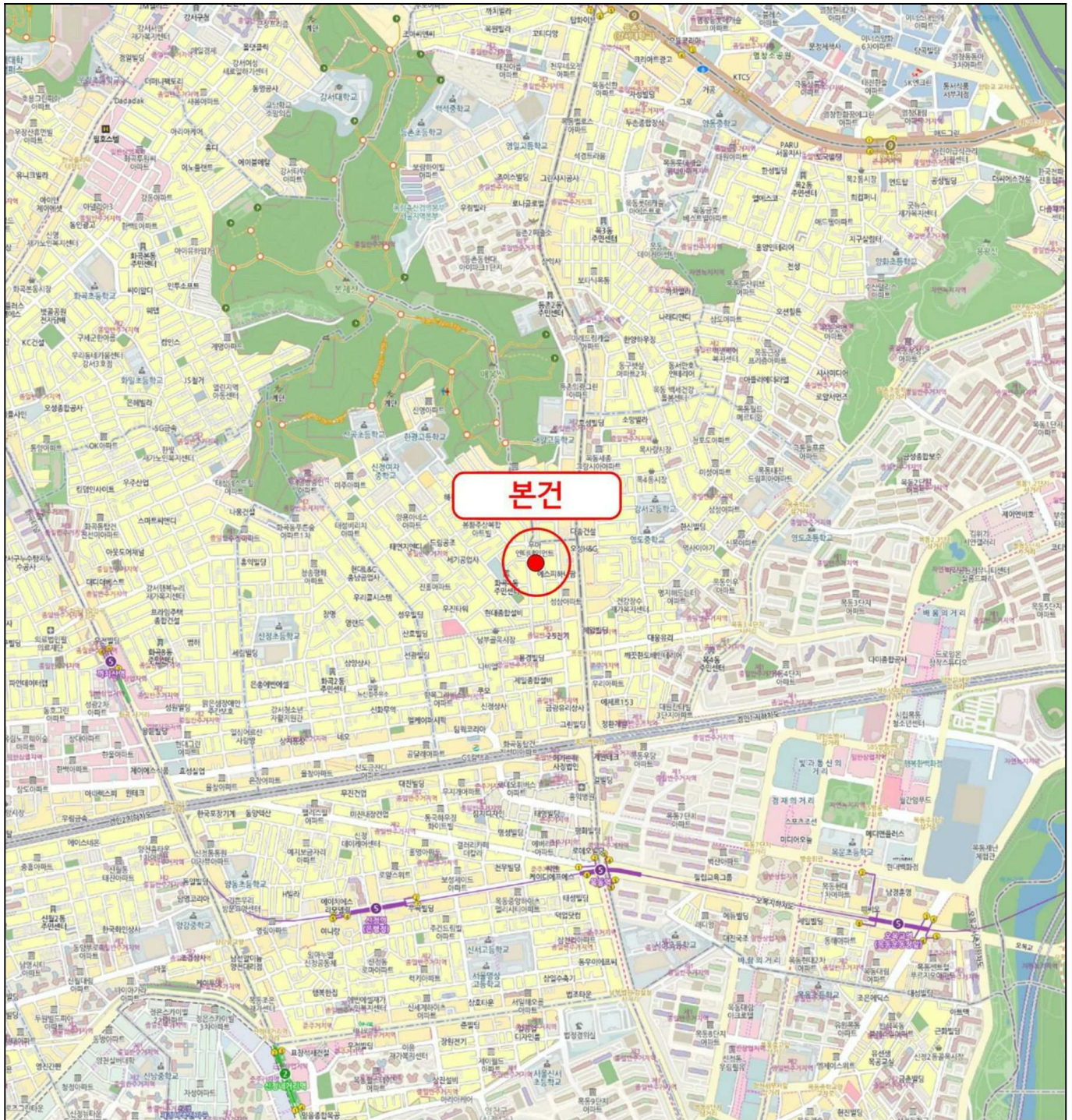
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.  
대상물건의 등기사항전부증명서상 주택임차권등기(임차보증금 253,000,000원, 2022. 09.23.)가 되어 있으니 참조하시기 바람.

# 광역위치도



**소재지** 서울특별시 강서구 화곡동 805-36 5층 502호



# 상세 위치도



소재지

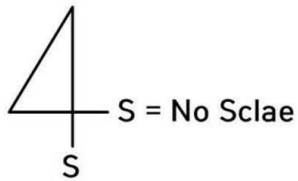
서울특별시 강서구 화곡동 805-36 5층 502호



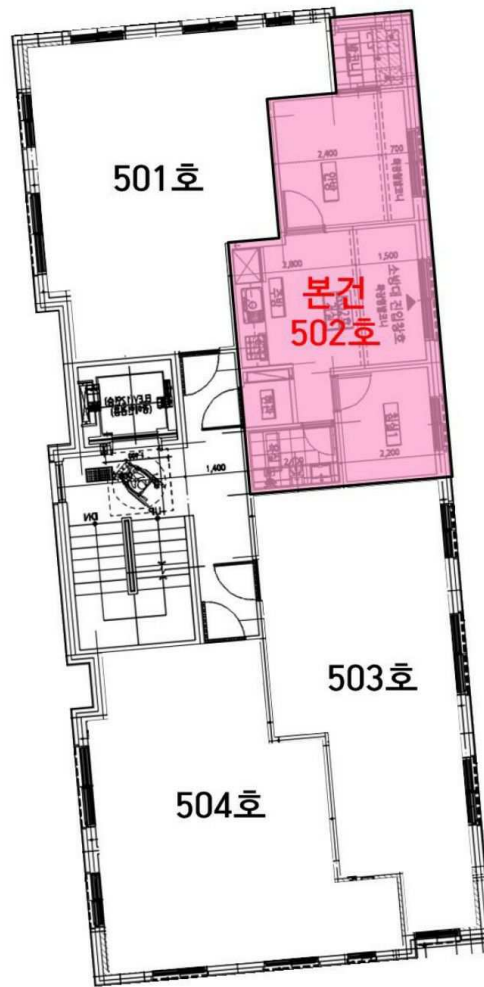
# 호 별 배 치 도



소 재 지 서울특별시 강서구 화곡동 805-36 5층 502호



## < 호 별 배 치 도 >

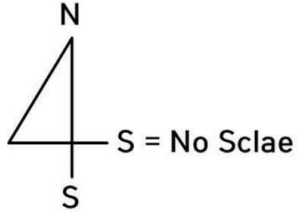


**본건소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 805-36  
(통칭: 프라임캐슬 비동) 5층 502호**

# 내부구조도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 805-36 5층 502호



## < 내부구조도 >



본건소재지 : 서울특별시 강서구 화곡동 805-36  
(통칭: 프라임캐슬 비동) 5층 502호



( )

( )



1



1



5



502

