

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김호동 소유물건(2026타경3737)

의뢰인 : 서울남부지방법원
사법보좌관 하은혜

감정서번호 : 2602-11-27001

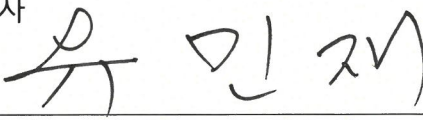


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 아닌 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수
없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)한솔감정평가법인

TEL. 02-408-1580 FAX. 02-408-1581

(구분건물) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
(주)한솔감정평가법인		감정평가사				
대표이사	이상구		유민재			
감정평가액	이억오천육백만원정 (₩256,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 하은혜		감정평가 목적	경매		
제출처	서울남부지방법원 경매15계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김호동 (2026타경3737)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록, 등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2026. 03. 03	2026. 03. 03	2026. 03. 05	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	256,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩256,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '강서구립 곰달래도서관' 북서측 인근에 위치하는 '한울아파트' 제 11층 제1101호에 대한 서울남부지방법원 경매15계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 [2026년 3월 3일]임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 [2026년 3월 3일]에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 일련번호 1은 공부상 아파트로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.
- ④ 구분소유 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되는 관행이 있는 바, 토지 건물의 배분은 곤란하며, 다만 귀 요청에 따라 본건 평가명세표상 토지, 건물의 가액배분은 「공통주택 토지건물 배분비율 작성연구」(한국부동산연구원, 2021년)의 배분비율표에 의거하여 배분하였으며, 지역 및 시장사정 등에 따라 다를 수 있으니 참고하길 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층 제1101호		
도로명주소	서울특별시 강서구 강서로7길 18 (화곡동)		
	주용도	아파트 및 오피스텔 36세대 / 10개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.08.06.	
	건물규모	층수	지하 2층/지상 12층
		연면적	2,022.78 m ²
	비고	-	

※ 집합건축물대장 표제부 기준

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	주거공용	공급		
1	11/1101	아파트	28.82	10.18	39	7.03	73.90
합계 (1세대)			28.82	10.18	39	7.03	-

※ 공급면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물(전유부분과 공용부분)과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고 가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	층/호	용도	건물명	전유 면적(m²)	거래가액(원) (원/전유m²)	거래시점 (사용승인)	비고
#1	화곡동 800-00외	14/1400	아파트	0000	23.8	200,000,000 (@8,403,361)	2025.08.06 (2018.01.31)	-
#2	화곡동 800-0	4/400	아파트	00 000	28.82	230,000,000 (@7,980,569)	2025.04.24 (2018.08.06)	-
#3	화곡동 800-0	8/800	아파트	00 000	28.18	255,000,000 (@9,048,970)	2025.04.22 (2017.09.05)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

(가) 거래사례 선정 기준

감정평가실무기준 3.3.1.2 [거래사례의 수집 및 선택]

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

(나) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #3 > : 일련번호 1

(3) 사정보정

의 건	사정보정치
인근 거래사례 및 평가사례 등에 비추어 볼 때, 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
서울 강남지역 서남권 강서구 아파트	6.000% (1.06000)	거래시점 / 기준시점		2025.04.24 / 2026.03.03	
		매매가격 지수	사례거래 당시지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시지수	2026.01	106.0
		산식		$1 + (106.0 - 100.0) / 100.0$ $= 1.06000$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 일련번호 1) / 비교사례 #2

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건은 사례와 대체로 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	본건은 사례와 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.05	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.050	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/ 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
1	11/ 1101	28.82	일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
			#2	7,980,569	1.000	1.06000	1.050	8,882,373	255,989,989	256,000,000
합계		28.82	-	-	-	-	-	-	-	256,000,000

※ 시산가액은 시장관행 등을 고려하여 유효자리 3자리까지 표기함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	상업지대	8,300,000-9,200,000	

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	건물명	전유 면적(㎡)	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
(1)	화곡동 9○○-○외 6/6○○	도시형 생활주택	○○○○ ○○○	30.18	277,000,000 (@9,178,263)	2025.09.16 (2016.07.05)	법원경매
(2)	화곡동 9○○-○ 13/13○○	아파트	○○ ○○○	33.4	293,000,000 (@8,772,455)	2025.03.31 (2019.07.26)	법원경매
(3)	화곡동 9○○-○○외 5/5○○	아파트	○○ ○○○	26.36	238,000,000 (@9,028,831)	2025.03.20 (2018.09.19)	법원경매

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	서울 강서구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	47,964,000,000	43,411,516,546	90.5	237	76	32.1

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
1	제11층 제1101호	28.82	7.03	256,000,000
합계		28.82	7.03	256,000,000

결정의견	①「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 적용에 한계가 있음. ②거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가를 통계분석 등 참고 가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

·

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명		서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층 제1101호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1) 								

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "강서구립 곰달래도서관" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 오피스텔, 다세대주택, 아파트, 도시형생활주택, 근린생활시설 등이 소재하는 혼합지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량으로 진출입이 가능하며 인근에 노선버스정류장 및 "까치산역(지하철 2호선, 5호선)"이 소재하는 등 교통 편의성은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상12층 건물 내 제11층 제1101호로서,
외벽 : 석재 붙임 마감 등,
창호 : 샷시 창호 마감 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 아파트로 조사됨. (후첨 "내부구조도" 등 참조)

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화설비, 화재탐지설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대상토지는 인접필지 대비 등고평탄한 가장형 토지로서, 주상용 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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 인접 도로상태등

대상토지 남측으로 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 중요시설물보호지구(공항), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m) (접합), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 수평표면구역(수평표면)<공항시설법>, 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.),토지 거래계약에관한허가구역(용도:아파트 기간:2025.10.20.~2026.12.31)

(9) 공부와의 차이

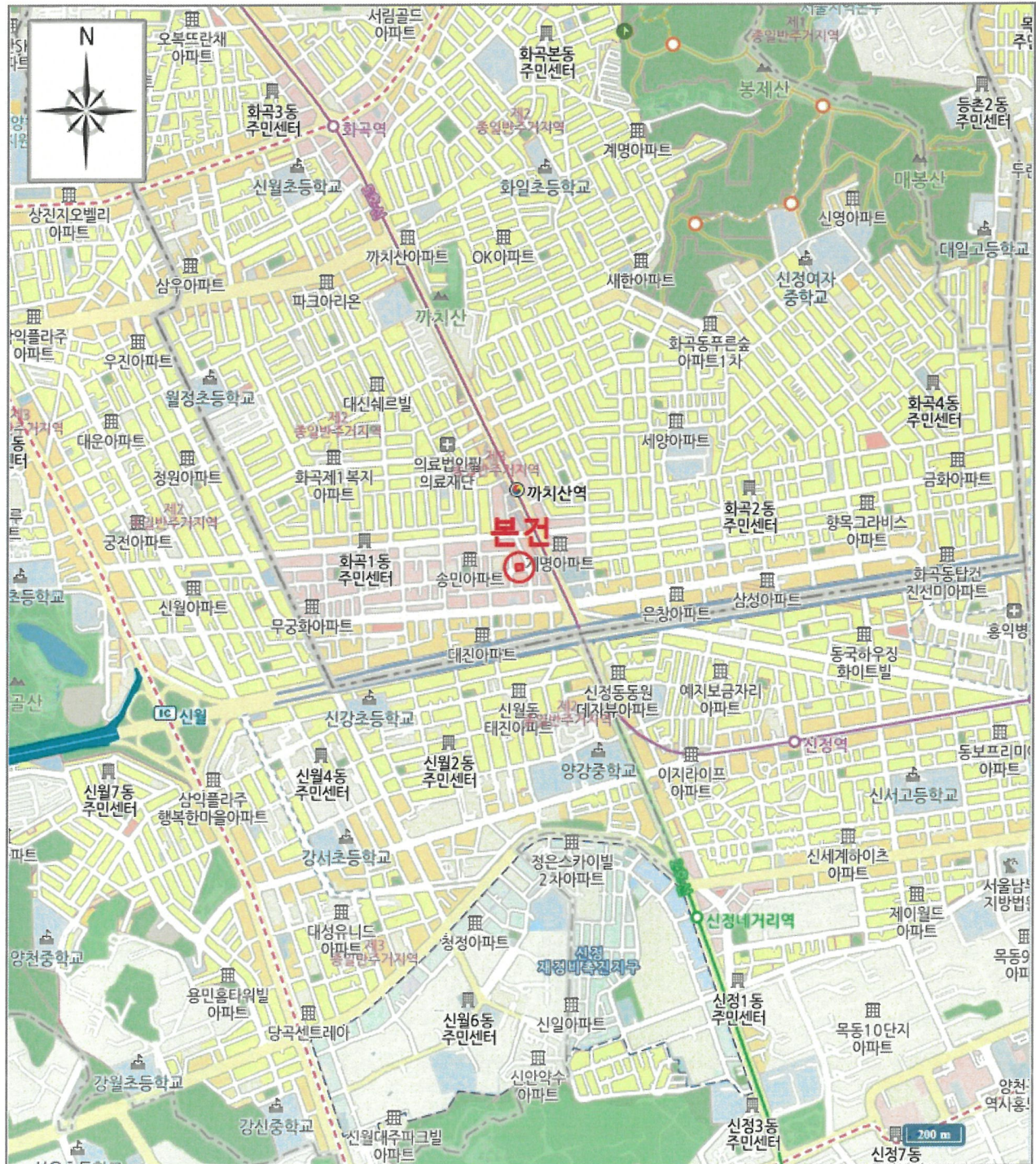
-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.

- 현장조사를 위해 방문하였으나, 이해관계인의 부재로 인하여 내부 확인을 하지 못하였음. 공부상 아파트로 육안에 의한 관찰 및 인근 탐문조사상 현황 역시 공부와 동일한 것으로 조사됨. 건축물현황도, 육안에 의한 관찰 등을 참고하여 건축물현황도상 평면도를 첨부하였으나 실제 내부구조와 상이할 수 있는바 경매진행시 재확인 바람.

서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층 제1101호

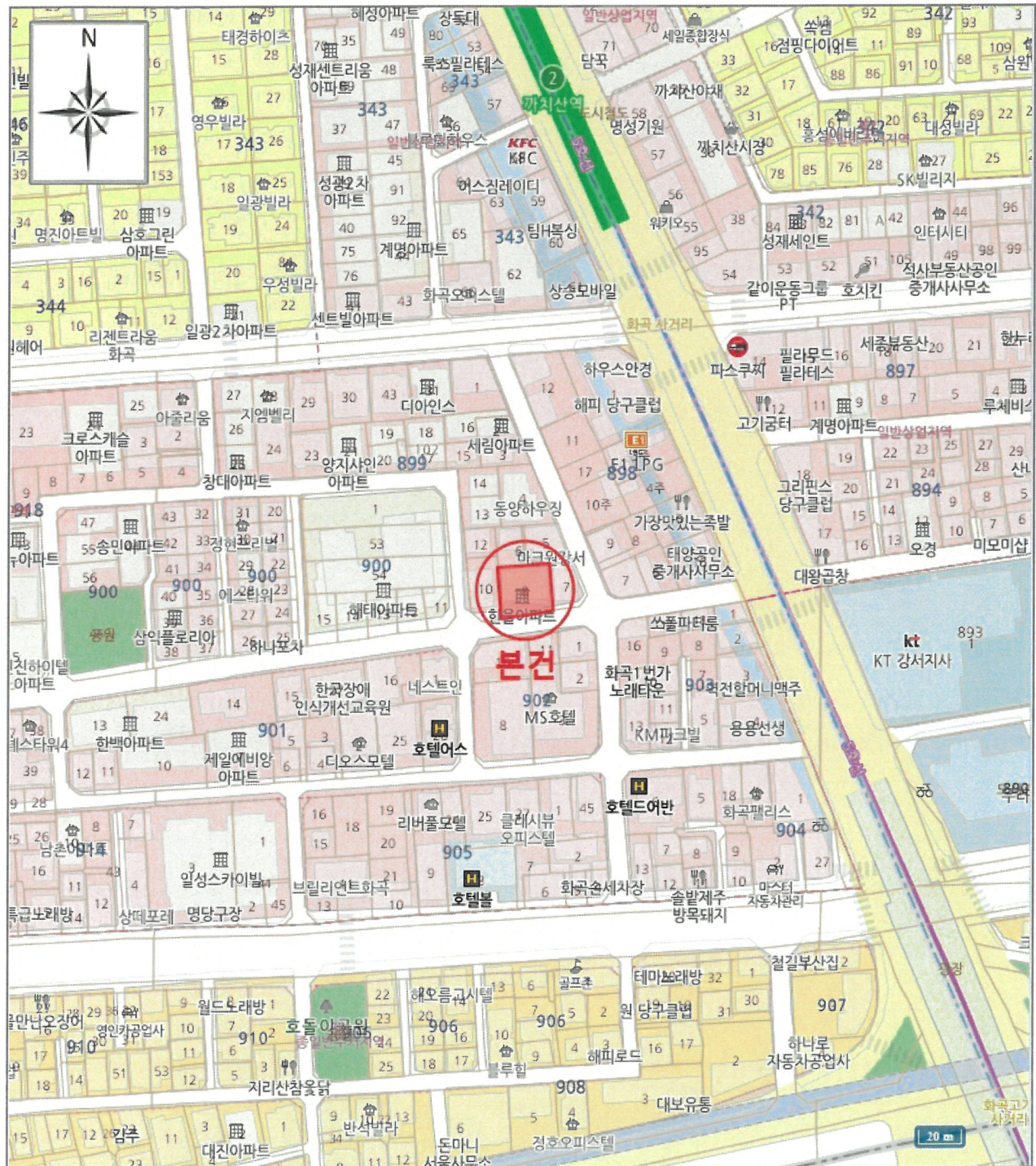


■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층 제1101호



[범 레]

■ 본 건

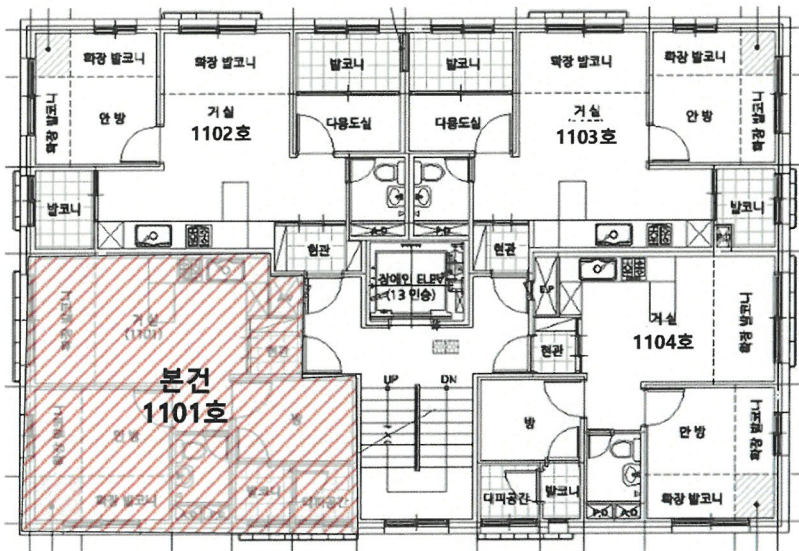
■ 평가사례

■ 거래사례

호별 배치도 및 건물 이용상태



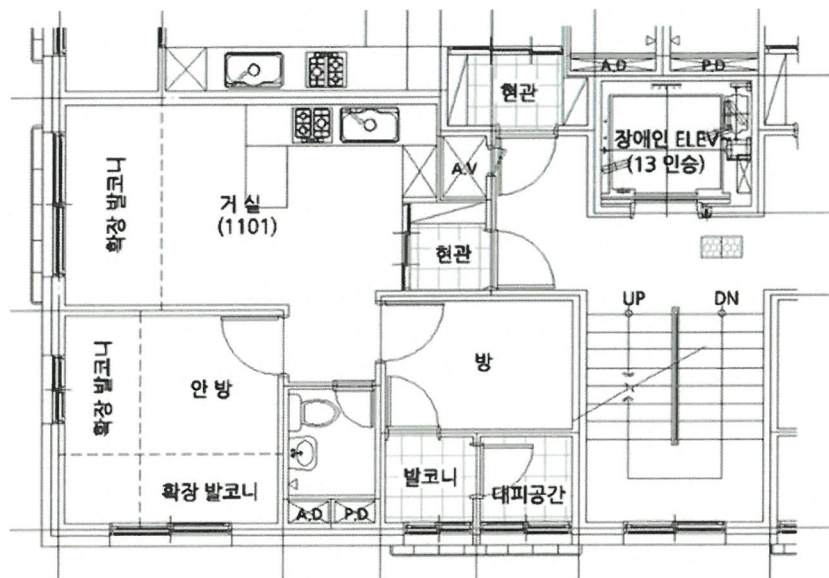
축척 = None Scale



【 제11층 】

본 건

한울아파트
일련번호(1) : 제11층 제1101호



【 제1101호 】



한솔감정평가법인
Hansol Appraisal Co., Ltd.

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층
제1101호



< 대상건물 전경 >



< 주위환경 >

사 진 용 지

소 재 지

서울특별시 강서구 화곡동 899-8 한울아파트 제11층
제1101호



< 대상건물 주출입구 >



< 대상물건 현관 >