감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 황옥자 소유물건(2026타경5261)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 손병현

감정평가서번호: Q260527-611

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	**일십일억칠천만원정(₩1,170,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 손병현	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	황옥자 (2026타경5261)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.01	2026.05.28 ~ 2026.06.01	2026.06.01

감정평가내용	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	1세대 하 여	- 백	1,170,000,000
	합 계					₩1,170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 내발산동 소재 부동산(구분건물, 청솔샤르망아파트 제1003동 제11층 제1103호)에 대한 서울남부지방법원의 경매진행을 위한 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 2026년 06월 01일을 기준으로 감정평가함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용 등

본건은 2026년 05월 28일 ~ 06월 01일에 귀 제시목록과 공부 등에 기초하여 물적 불일치 여부, 주위환경, 가치영향요인 등에 대하여 실지조사 및 가격조사를 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

대상물건과 같은 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 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, 공부 등에 의거하여 표시함.

② 대상물건의 위치는 현관문에 부착된 호수판과 집합건축물대장에 첨부된 “건축물현황도”를 통하여 확인하였음.

③ 대상물건의 내부조사가 곤란하여 내부구조 및 설비, 관리상태 등은 공부, 외부관찰 및 탐문 등으로 추정되는 표준적이고 일반적인 상태를 기준으로 감정평가하였으며, 실제와는 차이가 있을 수 있으므로 참고하시고 확인하시길 바람.

④ 거래사례, 평가사례 등 가격자료의 지번, 호수, 거래시점, 사용승인일 등에 대하여 개인정보보호를 위하여 필요한 경우에 부분적으로 표시하지 않거나 도말 처리를 하였음.

⑤ 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 내발산동 735 [도로명주소] 서울특별시 강서구 우장산로2길 21-27				
건물명(층수)		청솔샤르망아파트 1003동 (지하1층/지상12층)				
건물 주용도		아파트			사용승인일	2005.09.16
일련번호	층·호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	제11층 제1103호	아파트	134.1896	78.6489	68.07	-

※ 대상물건은 복층구조이며, 11층 부분(전유면적 80.1992㎡)과 12층 부분(전유면적 53.9904㎡)이 내부계단으로 연결되어 있음.

※ 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.

사례 거래가격	×	사정 보정	×	시점 수정	×	가치형성 요인 비교	×	면적 비교	=	비준 가액

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 내발산동 65*-* 외	○○○○ ○○○○ ***동	아파트	112.6932	1,095,000,000	2025.05.31	-
			13층 130*호	56.7701	9,716,647	2006.**.**	
(B)	강서구 내발산동 67*-**	○○○○○ ○○○ ****동	아파트	84.74	750,000,000	2025.06.**	-
			7층 70*호	41.47	8,850,602	2004.**.**	
(C)	강서구 내발산동 72*	○○○○○ ○○○○○ ****동	아파트	113.683	1,050,000,000	2026.03.**	소유권이전 미완결
			15층 150*호	50.2774	9,236,209	2003.**.**	
(D)	강서구 내발산동 73*	○○○○○ ○○○ ****동	아파트	84.5832	750,000,000	2025.05.**	-
			9층 90*호	42.91	8,867,009	2005.**.**	

※ 단가 = 거래금액 ÷ 전유면적

나. 비교사례의 선정

거래가 완료된 사례로서, 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 대상물건과 전유면적을 비롯하여 물적으로나 위치적으로도 유사하여 비교사례로서 적정하다고 판단되는 기호(A)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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. 아파트 매매가격지수 (2026.01 = 100)

지역	연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
서울 특별시 강서구	2026	100.0	101.2	102.1	103.4	미발표	-	-	-	-	-	-	-
	2025	94.2	94.2	94.3	94.5	94.7	95.1	95.7	96.1	96.4	97.3	98.0	98.9
	2024	91.1	90.9	90.9	91.0	91.1	91.5	92.2	93.0	93.6	93.8	94.0	94.1

다. 시점수정치의 산정

일련 번호	비교 사례	건물 유형	지역	시점		시점수정치 산정	
1	(A)	아파트	서울 특별시 강서구	기준시점	2026.06.01	2026년 4월 지수 적용	103.4/94.5 ≒1.09418
				거래시점	2025.05.31	2025년 4월 지수 적용	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

요인 구분	세부항목(주거용)	격차율 (대상/사례)	비고
(단지) 외부 요인	인근 편익시설・공공시설・교통시설과의 거리 및 편의성, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면), 획지・단지의 여건(경사지, 고저), 교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성, 인근 교육시설의 종류, 학군 선호도, 자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성, 거주환경 조성상태, 거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 등	1.00	대등함.
(단지) 내부 요인	시공업체의 브랜드, 총세대수 및 건물의 최고 층수, 동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등), 조경 및 녹지 등 조성상태, 건물의 구조 및 재질, 현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무, 난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태, 경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부, 세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율, 주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태, 보안 및 유지관리 체계 및 관리상태 등	0.89	비교사례(거래시점) 대비 대상물건(기준시점)은 브랜드, 총세대수, 경과연수 등에서 열세함.
호별 요인	위치별 효용(일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 소음의 영향 정도, 사생활 침해의 정도, 공용시설・교육시설・교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성, 향별효용, 전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기, 평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락・테라스・베란다 등의 유무, 반지하의 상태(전면 완전 노출형 등) 등	0.92	비교사례 대비 대상물건은 전유면적의 크기, 복층 여부, 층별 효용, 향별 효용 등을 종합적으로 비교시 열세함.
기타 요인	재개발・재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부, 행정적 규제, 기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누계	1.00 × 0.89 × 0.92 × 1.00	0.819	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가액(비준가액)의 산출

일련번호	비교사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래가격(원)						
1	(A)	1,095,000,000	1.00	1.09418	0.819	134.1896 / 112.6932	1,168,444,101	1,170,000,000

※ 비준가액은 산정가액의 백만원 단위에서 반올림하여 결정함.

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 유사 부동산의 시세

인근의 20년 정도 경과한 아파트 가격은 전유면적을 기준으로 8,500,000 ~ 12,000,000원/㎡ 내외로 조사되었으며, 아파트단지의 브랜드 및 규모, 전유면적의 크기, 신축시점, 교통시설·편익시설의 배치 및 접근성, 층별·향별·위치별 효용 등에 따라 가격수준에 차이를 보임.

2. 인근 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회/감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	유형	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	기준시점	평가 목적
			층/호	대지권면적(㎡)	단가(원/㎡)	사용승인일	
(a)	강서구 내발산동 65*-* 외	○○○○ ○○○○ ***동	아파트	84.8945	990,000,000	2026.04.**	법원 경매
			6층 60*호	43.161	11,661,533	2006.**.**	
(b)	강서구 내발산동 72*	○○ ○○○	아파트	84.512	904,000,000	2026.02.**	법원 경매
			10층 100*호	36.773	10,696,706	2002.**.**	
(c)	강서구 내발산동 73*	○○○○○ ○○○ ****동	아파트	134.1896	1,150,000,000	2025.10.**	담보
			11층 110*호	68.07	8,569,964	2005.**.**	

※ 단가 = 감정평가액 ÷ 전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	소재지	건물명	층·호	면적(㎡)		감정평가액(원)	비고
				전유	대지권		
1	서울특별시 강서구 내발산동 735	청솔파르망아파트 제1003동	제11층 제1103호	134.1896	68.07	1,170,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
합 계						1,170,000,000	

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 결정함.

-끝.-

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 강서구 내발산동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 우장산로2길 21-27	735 청솔샤르 망아파트 제1003동	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 12층 1층 2층 ~ 5층 (각층) 6층 7층 8층 ~ 10층 (각층) 11층 12층 지하1층	 531.331 527.503 524.533 410.0625 320.1246 305.7246 115.388 143.0328			
	1. 서울특별시 강서구 내발산동	735	대	제2종일반주거지역	2,022.1			
1				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1103호	134.1896	134.1896	1,170,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1. 소유권대지권	68.07 2,022.1x------ 2,022.1	68.07		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 702,000,000 468,000,000	
	합 계						₩1,170,000,000.-	
			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 내발산동 소재 "명덕고등학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 주택지대임.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장과 지하철역(5호선 발산역, 우장산역)이 소재하여 대중교통여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상12층 건물 내 제11층 제1103호로서,
(사용승인일 : 2005.09.16)
외벽 : 몰탈위페인팅, 석재붙임 등 마감,
내벽 : -,
창호 : 샤시창 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 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

부정형 토지로서, 아파트 1개동의 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

부지의 남측과 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접하고, 북측으로 폭 4미터 정도의 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(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

해당 사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

대상물건은 복층구조이며, 11층 부분(전유면적 80.1992㎡)과 12층 부분(전유면적 53.9904㎡)이 내부계단으로 연결되어 있음.

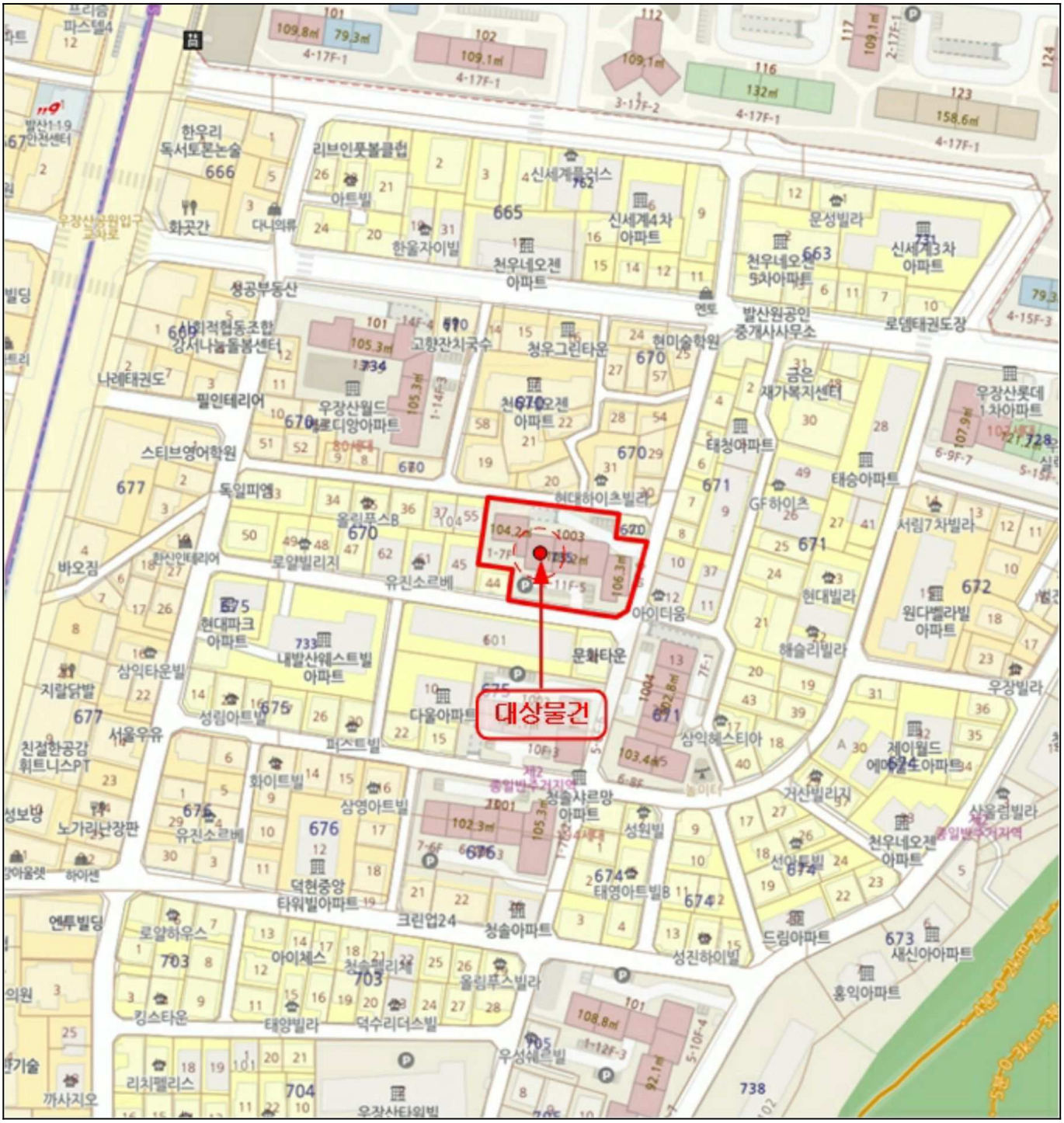
광 역 위 치 도

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 735 청솔샤르망아파트 제1003동 제11층 제1103호



상 세 위 치 도

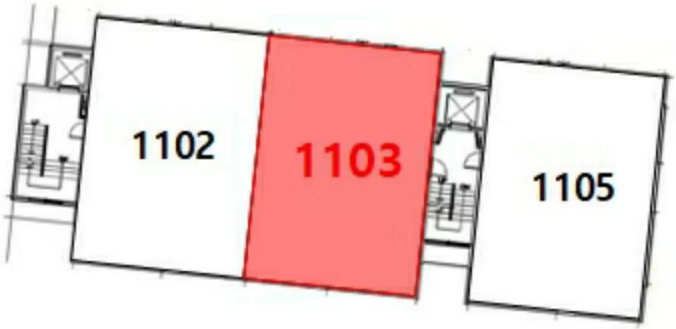
소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 735 청솔샤르망아파트 제1003동 제11층 제1103호


대상물건
청솔샤르망 아파트
청솔아파트
내발산웨스트빌 아파트
현대파크 아파트
천우네오젠 아파트
신세계4차 아파트
신세계3차 아파트
우장산월드 메르디앙아파트
우장산롯데 1차아파트
원다빌라빌 아파트
올림푸스B
올림푸스빌라
로얄빌리지
유진소르베
다울아파트
퍼스트빌
화이트빌
삼영아트빌
덕현중앙 타워빌아파트
크린업24
태영아트빌B
성원빌
성진하이빌
드림아파트
새신아아파트
흥익아파트
우장산타워빌
리치캐리스
까사지오
킹스타운
태양빌라
덕수리더스빌
아이체스
로얄하우스
엔투빌딩
삼익타운빌
삼익헤스티아
해슬리빌라
현대빌라
태승아파트
태청아파트
GF하이츠
서림7차빌라
우장빌라
제이월드 에비뉴아파트
거산빌리지
선아트빌
천우네오젠 아파트
천우네오젠 5차아파트
문성빌라
로뎀태권도장
발산원공인 중개사사무소
금은 재가복지센터
현대하이츠빌라
현미술학원
고향잔치국수
청우그린타운
한우리 독서토론논술
리브인풋볼클럽
아트빌
한울자이빌
화곳간
다니의류
성공부동산
사회적협동조합 강서나눔돌봄센터
나래태권도
필인테리어
스티브영어학원
독일피엠
바오짐
지랄닭발
친절한공감 휘트니스PT
노가리난장판
서울우유
하이센
문화타운
아이디움
현대빌라
해슬리빌라
원다빌라빌 아파트
우장빌라
삼익타운빌
성림아트빌
내발산웨스트빌 아파트
현대파크 아파트
로얄빌리지
유진소르베
올림푸스B
화이트빌
삼영아트빌
덕현중앙 타워빌아파트
크린업24
청솔아파트

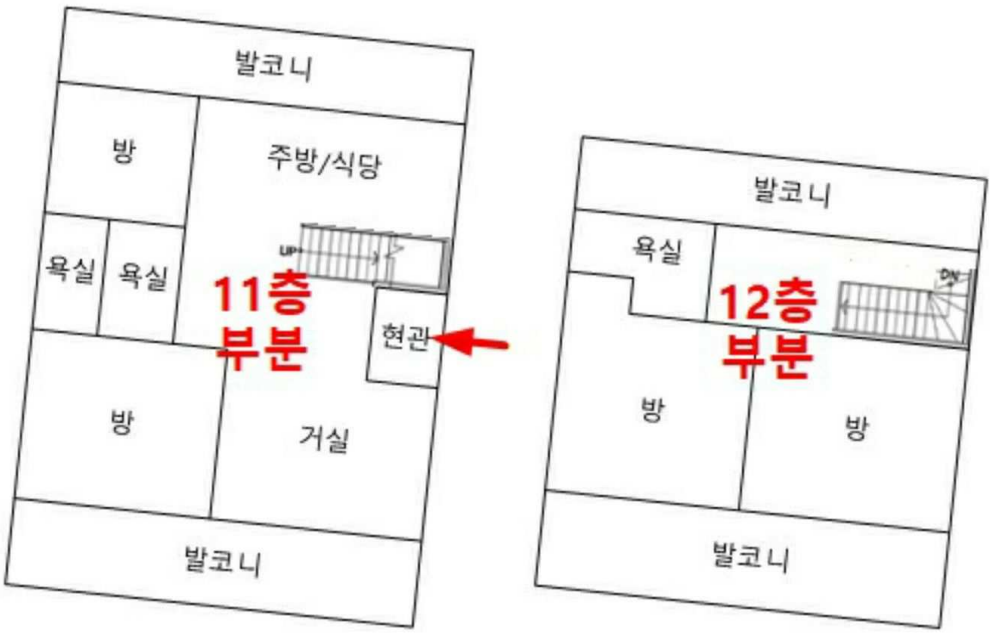
건 물 개 황 도

소 재 지	서울특별시 강서구 내발산동 735 청솔샤르망아파트 제1003동 제11층 제1103호

[호별배치도] S = No Scale

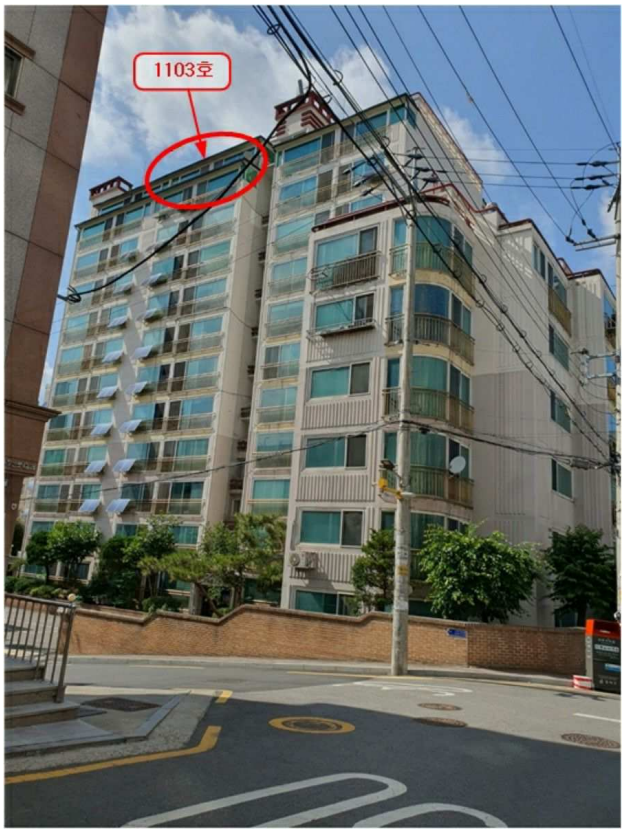


[1103호 내부구조도]



※ 내부구조도는 내부조사가 곤란하여, 건축물현황도, 탐문 등을 기초로 작성된 것이며, 실제는 이와 다소 다를 수 있으니 유의바람.

사 진 용 지



[청솔샤르망아파트 1003동 전경]



[청솔샤르망아파트 1003동 전경]

사 진 용 지



[3-5호라인 공동출입구]

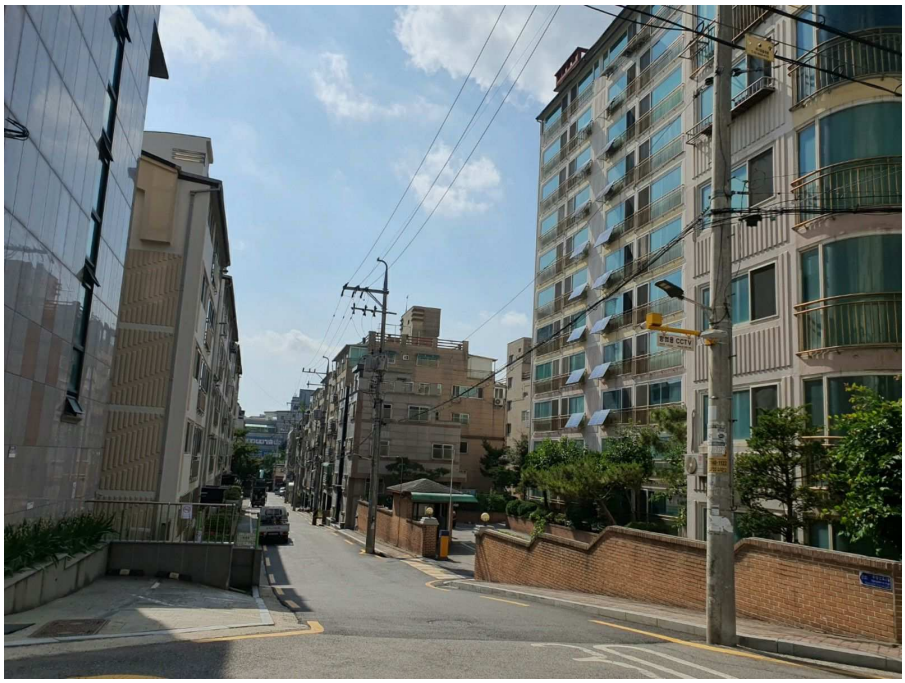


[대상물건의 현관문]

사 진 용 지



[주위환경-남측에서 촬영]



[주위환경-남동측에서 촬영]