

# 감정평가서

|       |                      |
|-------|----------------------|
| 의뢰인   | 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희   |
| 건명    | 고완석 소유물건(2025타경4401) |
| 감정서번호 | DH2501-04            |

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.

두환감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
유수연

(인)

|                    |                            |             |            |                         |            |              |
|--------------------|----------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액              | 이억이천팔백만원정 (₩228,000,000.-) |             |            |                         |            |              |
| 의뢰인                | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 이성희      |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |              |
| 제출처                | 서울남부지방법원 경매4계              |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)     | 고완석<br>(2025타경4401)        |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |              |
| 목록표시<br>근거         | 귀 제시목록                     |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항         | -                          |             | 2025.01.21 | 2025.01.17 ~ 2025.01.21 | 2025.01.21 |              |
| 감정평가내용             | 공부(公簿)(의뢰)                 |             | 사정         |                         | 감정평가액      |              |
|                    | 종류                         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액           |
|                    | 구분건물                       | 1개호         | 구분건물       | 1개호                     | -          | 228,000,000  |
|                    |                            | 이           | 하          | 여                       | 백          |              |
|                    | 합계                         |             |            |                         |            | ₩228,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 |                            |             |            |                         |            |              |
| " 별 지 참 조 "        |                            |             |            |                         |            |              |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “양서중학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물로서 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 대상부동산의 특성, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 3. 그 밖의 사항

1) 본건의 명세표상 토지, 건물의 가액배분은 한국부동산연구원에서 제시하는 『공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구』(2012. 12. 31)상의 토지·건물 배분비율표를 참고하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 참고바람.

2) 본건의 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 내부구조는 건축물대장상 건축물도면, 이해관계인 및 주민의 탐문, 외부관찰, 평가전례등을 참고하여 도시하였으니 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 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 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지                                      | 건물명                     | 용도         | 사용 승인<br>년도 | 전유면적<br>(㎡) | 공용<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적<br>(㎡) | 비고 |
|----|--|-------------------------|------------|-------------|-------------|-----------------|------------------|----|
| 1  | 서울특별시<br>양천구<br>신월동<br>185-28,<br>185-29 | 서래<br>하우스<br>4층<br>402호 | 단지형<br>다세대 | 2021        | 25.69       | 6.54            | 21.53            |    |

### 3. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

| 기<br>호 | 소재지                           | 건물명 | 사용<br>승인 | 전유<br>면적<br>(㎡) | 대지권<br>면적<br>(㎡) | 거래시점       | 거래금액<br>(원) | 비<br>고 |
|--------|-------------------------------|-----|----------|-----------------|------------------|------------|-------------|--------|
| 1      | 서울특별시<br>양천구<br>신월동<br>143-00 | 4층  | 2019     | 29.11           | 19.9             | 2024.08.14 | 250,000,000 |        |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근 유사부동산의 평가전례

| 기호 | 소재지                   | 건물명       | 전유면적 (㎡) | 가격시점    | 평가금액 (원)    | 평가 목적 |
|----|-----------------------|-----------|----------|---------|-------------|-------|
| 가  | 서울특별시 양천구 신월동 185-28외 | 서래 하우스 5층 | 25.69    | 2025.01 | 227,000,000 | 경매    |
| 나  | 서울특별시 양천구 신월동 185-28외 | 서래 하우스 2층 | 25.69    | 2024.12 | 227,000,000 | 경매    |

## 3) 비교사례의 선정

본건 건물 인근에 소재하는 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "사례1"을 선정함.

## 4. 사정보정

본건 적용사례에 비정상적인 거래요소를 포착하지 못하였음.(1.00)

## 5. 시점수정

※ 자료출처 : 한국감정원, 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "서울특별시 강남지역 서남권 월간 매매가격지수(연립주택)"를 활용하여 산정함.

| 매매사례의 매매시점당시 가격지수 | 본건의 기준시점당시 가격지수 | 시점수정치   |
|-------------------|-----------------|---------|
| 96.5              | 97.0            | 1.00518 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인 비교

| 구분       | 내 용  | 사 례  | 대 상  |
|----------|--|------|------|
| 외부<br>요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)등       | 1.00 | 0.98 |
| 내부<br>요인 | 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 | 1.03 |
| 호별<br>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          | 1.00 | 1.02 |
| 기타요인     | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00 | 1.00 |
| 누 계 치    |  | 1.00 | 1.03 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

| 기호 | 사례가격<br>(원) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가격형성<br>요인비교 | 면적비교<br>(㎡) | 비준가격<br>(원) |
|----|-------------|----------|----------|--------------|-------------|-------------|
| 1  | 250,000,000 | 1.00     | 1.00518  | 1.03         | 25.69/29.11 | 228,424,652 |

## Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 228,000,000원

2. 결 정 의 견 : 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)을 기준으로 대상부동산의 특성, 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)등을 고려하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

# 구분건물감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                 | 지 번                            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조           | 면 적 (㎡)   |        | 감정평가액                 | 비 고 |
|------------|---------------------|--------------------------------|-----------------|----------------------------|-----------|--------|-----------------------|-----|
|            |                     |                                |                 |                            | 공 부       | 사 정    |                       |     |
| 1          | 서울특별시<br>양천구<br>신월동 | 185-28,<br>185-29<br>서래<br>하우스 | 단지형<br>다세대      | 철근콘크리트구조<br>평스라브지붕<br>5층   | 1층        | 129.31 |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 2층-4층(각)  | 123.76 |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 5층        | 67.9   |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 옥탑1층      | 12.6   |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | (연면적제외)   |        |                       |     |
| 2          | 서울특별시<br>양천구<br>신월동 | 185-28                         | 대               |                            | 150.6     |        |                       |     |
| 2          | 서울특별시<br>양천구<br>신월동 | 185-29                         | 대               | (내)<br>철근콘크리트구조<br>4층 402호 | 25.69     | 25.69  | 228,000,000           |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 21.53     |        |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 1 소유권 대지권 | 21.58  |                       |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 토지·건물     |        | 배분내역                  |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 토 지 :     |        | 91,200,000            |     |
|            |                     |                                |                 |                            | 건 물 :     |        | 136,800,000           |     |
| <b>합 계</b> |                     |                                |                 |                            |           |        | <b>₩228,000,000.-</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 양천구 신월동 소재 "양서중등학교" 인근에 위치하는 구분건물로서, 주위는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장 등이 소재하는 바 대중교통 이용상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 중 4층 402호로서,  
외벽 : 돌붙임 마감 등.  
창호 : 샷시마감 등.

## (4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수시설 되어 있으며, 난방 설비, 승강기 설비 등이 되어있음.

# 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

2필 일단의 장방형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 노폭 약 5m내외 도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

두 필지 공히 : 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 도로(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(나지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 진입표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2024-09-09)(지목 [도로] 한정 / 지정기간 : 2024년 9월 10일부터 2029년 9월 9일까지 지정).

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



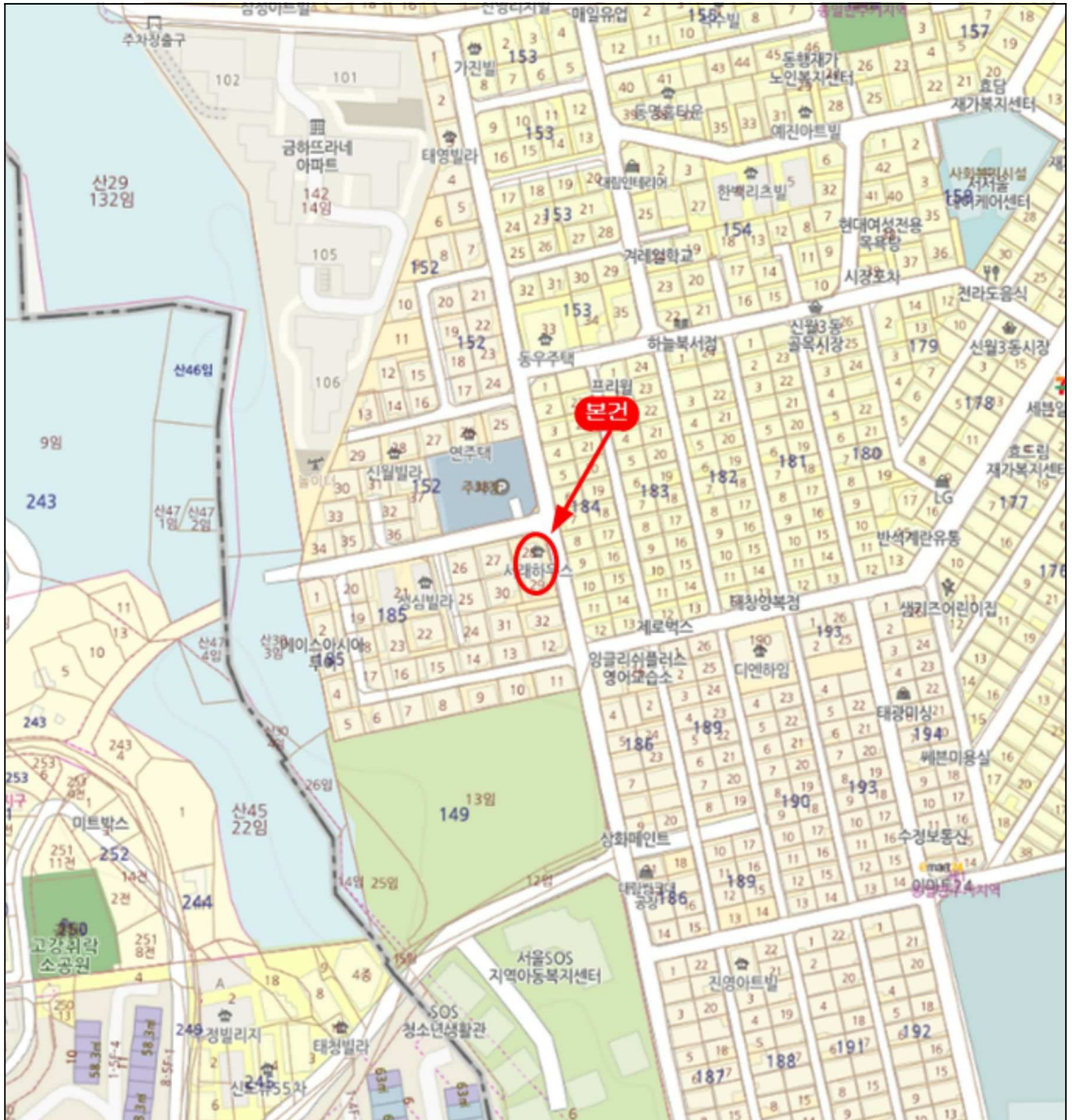
|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 양천구 신월동 185-28 서래하우스 제4층 제402호 |
|-----|--------------------------------------|



# 위치도



|     |                                      |
|-----|--------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 양천구 신월동 185-28 서래하우스 제4층 제402호 |
|-----|--------------------------------------|



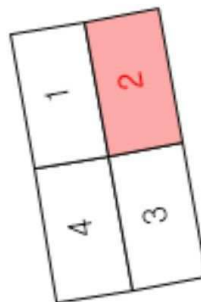
# 내부 구조도



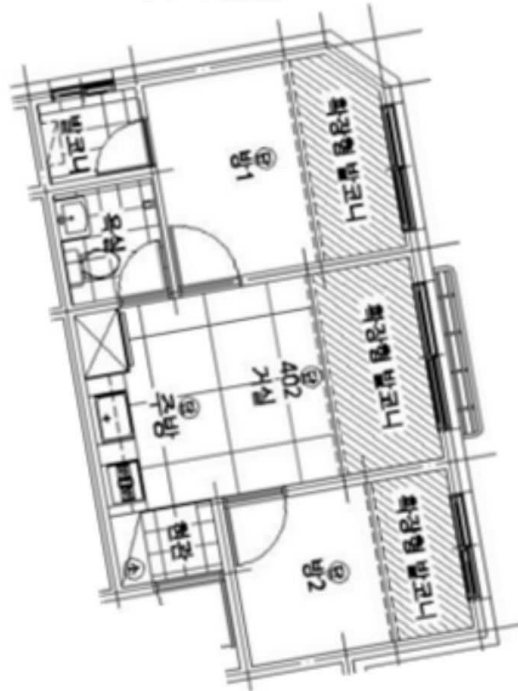
소재지

서울특별시 양천구 신월동 185-28 서래하우스 제4층 제402호

호별배치도



내부구조도



no scale

본건의 내부구조 및 이용현황은 이해관계인의 부재 등으로 건축물대장상 건축물도면, 외부관찰 등을 참고하여 도시한 것으로 발코니 확장 여부 등 실제사항과 차이가 있을 수 있으며, 표준적이고 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였으니 경매 진행시 참고바람.



