감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 :　이창규 소유물건(2025타경9793)

의 뢰 인 :　서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정서번호 :　HS12-250429-01

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
감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

화산감정평가사사무소

TEL. 010-4259-6884　　FAX. 02-2252-6997

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

신 영 종

신영종

감정평가액	**이억육천팔백만원정(₩268,000,000.-)**			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이창규 (2025타경9793)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.07 ~2025.05.09	2025.05.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	268,000,000
	합 계					₩268,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경9793
부동산강제경매

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 경인고속도로 “신월IC” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(다세대주택) 1세대로서, 서울남부지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가기준 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였음. 시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 **2025년 05월 09일**임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

2025년 05월 07일 ~ 05월 09일에 귀 제시목록과 공부 등을 기준으로 하여 대상물건의 현황을 실지조사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2025타경9793
부동산강제경매

4. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 233-21, 233-22 [도로명주소 : 서울특별시 양천구 곰달래로10길 21-2]				
건물명칭 및 층호수	대흥미소가 3층 301호			사용승인일	2021.06.07
건물 연면적	653.82	층수	지상 5층	규 모	18세대
구 조	철근콘크리트구조 평스라브지붕			주 용 도	다세대주택
물건내역	면적(㎡)			대지권(㎡)	공동주택가격 (2024.01.01)
	전유면적	주거공용면적	공급면적		
	28.38	5.71	34.09	20.324	149,000,000

5. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 위치, 구조, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등에 의거하였음.

나. 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래가 이루어지는 바, 토지와 건물의 구분평가는 원칙적으로 곤란하나, 귀 명령 및 평가목적에 의거하여 대상부동산의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

다. 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 호실 표기를 기준한 외부관찰, 주위 탐문 및 표준적 이용상태, 건축물현황도 등을 참고하여 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

II 감정평가 방법 및 감정평가 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가관계법규 및 일반적으로 인정되는 평가원칙에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)

감정평가업자는 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제5조 (시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제2조 (정의)

1. “시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는「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 적용하여야 한다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제20조 (전유부분과 대지사용권의 일체성)

① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.
② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
③ 제2항 본문의 분리처분금지는 그 취지를 등기하지 아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에 대하여 대항하지 못한다.

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 토지, 건물 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가치형성요인을 비교·검토하여 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법” 으로 평가하였음.

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.

III 거래사례비교법에 의한 비준가격

1. 가격 참고자료

본건과 비교성 있는 인근지역의 유사 부동산의 사례는 다음과 같으며, 이를 통하여 인근 유사부동산의 가격 수준을 가늠할 수 있음.

【출처 : 등기사항전부증명서, KAPA HUB(한국감정평가사협회), KAIS(한국부동산원)】

기호	소재지 건물명 층/호수	이용상황	전유면적 (㎡)	거래(평가)금액(원) 거래(기준)시점	전유면적당 단가 (원/㎡)	구분 사용승인일
1	신월동 221-*외 벨라*** 6층/***호	다세대	21.16	214,000,000 2023.12.13	10,113,422	거래사례 2018.10.31
2	신월동 104-** 미** *동 6층/***호	다세대	24.83	253,000,000 2024.02.29	10,289,287	거래사례 2022.08.19
3	신월동 235-**외 우영*** 2층/***호	다세대	28.34	259,000,000 2025.01.03	9,139,026	거래사례 2022.03.23
4	신월동 233-21외 대흥미소가 3층/***호	다세대	28.90	292,000,000 2024.12.09	10,103,806	법원경매 2021.06.07
5	신월동 233-21외 대흥미소가 5층/***호	다세대	27.26	278,000,000 2024.09.27	10,198,092	법원경매 2021.06.07

2. 거래사례의 선정

상기 가격 참고자료 중 본건 인근지역에 소재하는 사례로서 가치형성요인의 비교가능성이 인정되는 “사례 1(거래사례)” 을 선정하였음.

기호	소재지 건물명 층/호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
1	신월동 221-*외 벨라*** 6층/***호	다세대	21.16	214,000,000	10,113,422	2023.12.13

3. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000

4. 시점수정

가. 매매가격지수

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 본 감정평가의 기준시점 간의 시간적인 괴리로 인한 가격수준의 변동이 있을 경우 비교사례를 기준시점 현재로 정상화하는 작업을 말하는 것으로서, 본 평가에서는 매매가격지수(한국부동산원 발표) 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '연립다세대 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)'를 적용하여 시점수정치를 산정함. (지수 기준시점: 2021.06 = 100)

서울 강남지역 서남권 연립다세대 매매가격지수												
연도	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025	97.0	97.1	97.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024	96.4	96.4	96.3	96.3	96.3	96.4	96.5	96.7	96.9	97.0	97.0	97.0
2023	98.7	98.2	97.7	97.3	96.9	96.5	96.5	96.5	96.6	96.6	96.6	96.5

나. 시점수정치의 산정

구분	거래사례		본 건		시점수정치 (Ⓑ/Ⓐ)
	거래시점	지수(Ⓐ)	기준시점	지수(Ⓑ)	
본건 / 사례 1	2023.12.13	96.6	2025.05.09	97.1	1.00518

※ 거래시점은 2023.12.13로 직전 달인 2023.11월 지수를 적용하였고, 기준시점은 2025.05.09로 직전 달인 2025.04월 지수를 적용하여야 하나 지수 미발표로 2025.03월 지수를 적용하였음.

5. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율 (본건/사례)
항 목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 사례 대비 차량이용의 편리성 등에서 열세함	0.95
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	본건은 사례 대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 우세함	1.03
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	본건은 사례 대비 전유면적의 크기와 층별 효용 등에서 열세함	0.95
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		
가치형성요인 비교치			0.930

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

산 식	사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적 = 시산가액				
사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)
10,113,422	1.000	1.00518	0.930	28.38	268,000,000

※ 십만원 단위 이하 반올림하였음.

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 참고 가격자료(인근 유사부동산의 거래사례와 평가사례) 등에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 지지되는 바, 거래사례비교법에 의한 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

소재지	서울특별시 양천구 신월동 233-21, 233-22 [도로명주소 : 서울특별시 양천구 곰달래로10길 21-2]	
건물명	층/호수	평가액(원)
대흥미소가	3 / 301	268,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	서울특별시 양천구 신월동 [도로명주소] 서울특별시 양천구 곰달래로10길 21-2	233-21, 233-22 대흥 미소가	다세대주택	철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 1층 (연면적제외) 1층 2층 ~ 3층 각 4층 5층	214.65 15.8 169.88 161.91 136.35			
1	동소	233-21	대	제2종일반주거지역	168			
2	동소	233-22	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리크구조 제3층 제301호	221.8 28.38	28.38	268,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1, 2. 소유권 -------- 대지권	20.324 389.8x---- 389.8	20.324		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 187,600,000 80,400,000	
	합 계						₩268,000,000.-	
			이	하	여	백		

화산감정평가사사무소

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 경인고속도로 "신월IC" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택과 소규모 아파트단지, 근린생활시설 등이 혼재하는 기존 주택지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장과 근거리에 지하철 2·5호선 "까치산역" 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 5층 건물 내 제3층 제301호로서,
외벽 : 치장벽돌 및 외장석붙임 마감 등,
창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용 중임.(후첨"내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등을 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 2필지 일단의 유사 사다리형 토지로서, 다세대주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 노폭 약 4m 내외, 북측으로 노폭 약 3m 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신월동 233-21, 233-22 공히
도시지역 , 제2종일반주거지역(7층이하), 가축사육제한구역〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)〈공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률〉, 수평표면구역〈공항시설법〉, 진입표면구역〈공항시설법〉, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 정비구역(2017-03-23)〈도시 및 주거환경정비법〉, 과밀억제권역〈수도권정비계획법〉임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임. 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 호실 표기를 기준한 외부 관찰, 주위 탐문 및 표준적 이용상태, 건축물현황도, 동일건물 내의 평가사례 등을 참고하여 평가하였는바, 실제 사항과 상이할 수 있으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

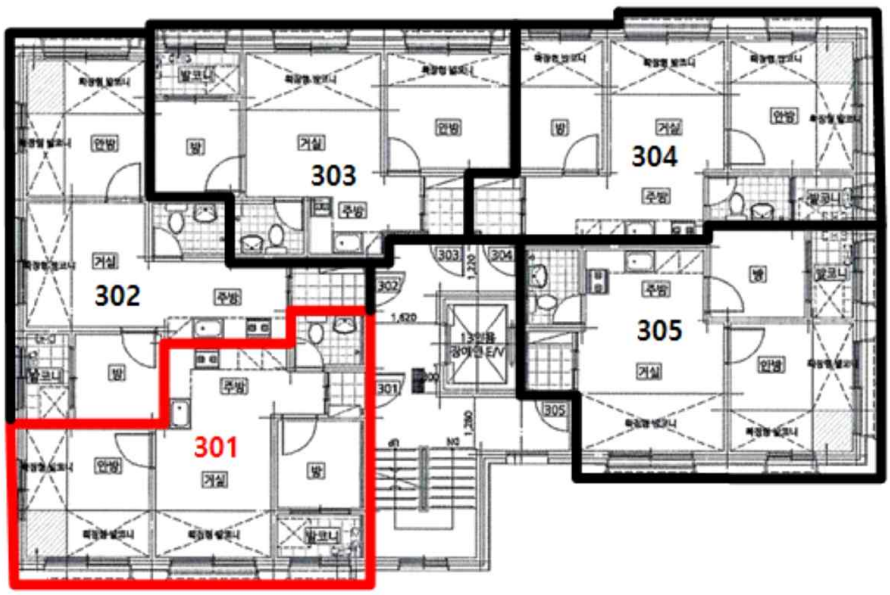
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 233-21외 대흥미소가 제3층 제301호

위 치 도

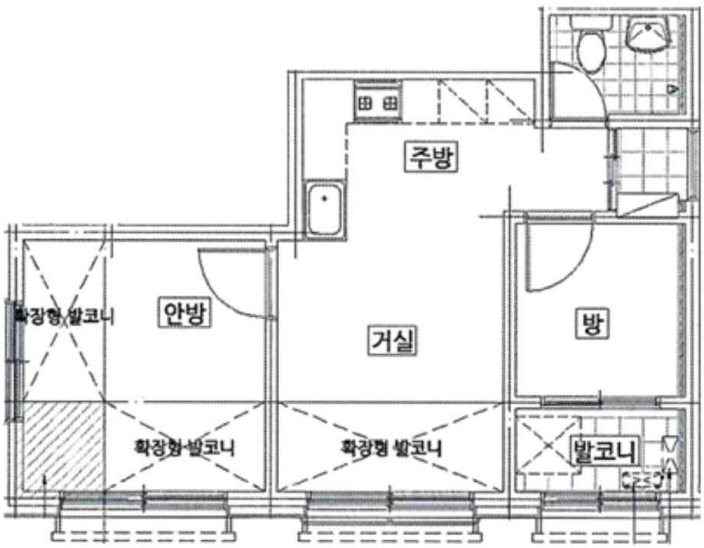
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 233-21외 대흥미소가 제3층 제301호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 233-21외 대흥미소가 제3층 제301호

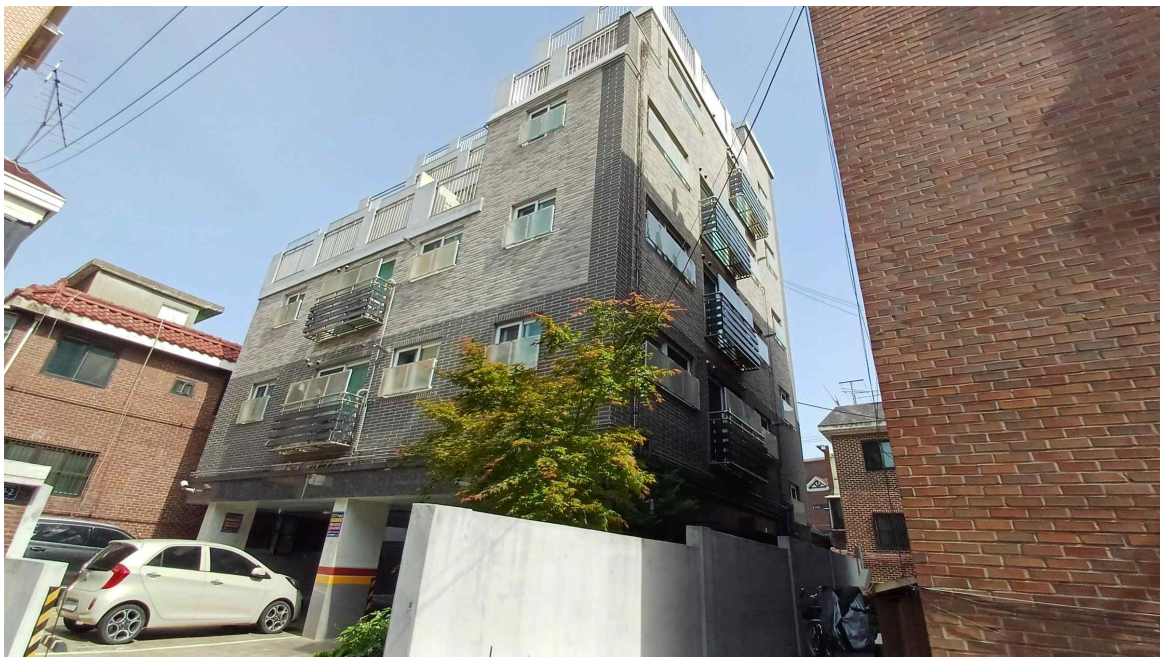


[제3층 호별 배치도]

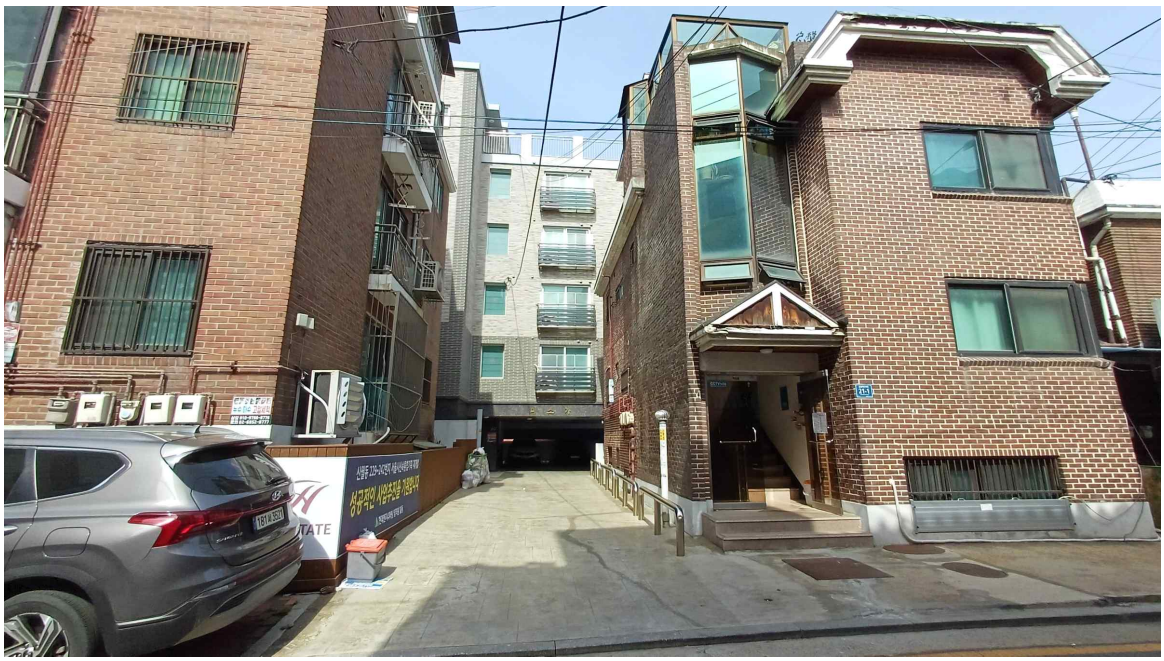


[301호 내부구조도]

사 진 용 지

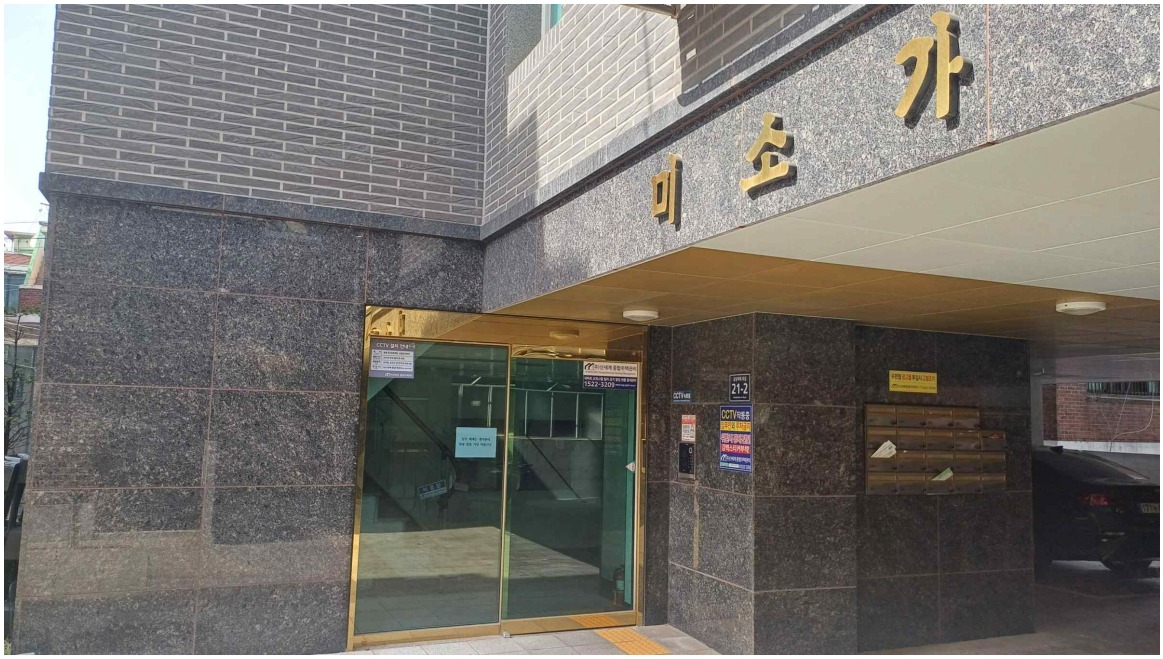


[본건 건물]



[본건 주위환경]

사 진 용 지



[본건 건물 공동출입구]

[본건 현관]