

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상훈 소유물건(2025타경10690)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이성희

감정평가서번호: CS01-250701

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.

최선 감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

강 수 경

감정평가액	삼억오백만원정 (₩305,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 이성희	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상훈 (2025타경10690)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.02 ~ 2025.07.04	2025.07.07		
감 정 평 가 내 용	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	1개호	구분건물	1개호	-	305,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩305,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 서울특별시 강서구 방화동 소재 '지하철역 방화역' 동측에 소재하는 '구분 건물(단지형다세대주택)'로서, 서울남부지방법원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 제 법령 및 감정평가의 일반이론을 적용하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 실지조사기간

- 1) 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 7월 4일임.
- 2) 실지조사는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 위치, 구조 및 용도 등을 확인하였으며, 조사기간은 2025년 7월 2일 ~ 2025년 7월 4일임.

5. 감정평가방법

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 비준가액을 산정한 후, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등의 가격자료를 참고하여 산정된 가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

1) 평가대상의 소재지, 지번, 호수, 면적 등은 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서 등 관련 공부에 의거하였음.

2) 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 법원 요청에 따라 토지·건물가격 배분비율 관련 자료를 참고하여 배분한 토지가격과 건물가격을 감정평가명세표에 기재하였음.

3) 본건은 이해관계인의 부재 및 잠금장치가 되어 있어 내부확인이 곤란한 상태였으며, 이에 건축물대장의 도면과 외부관찰 등에 의거하여 내부구조도를 작성하였는 바, 내부 등은 실제 상황과 다소 상이할 수 있으며, 통상적인 관리상태를 기준으로 감정평가 하였으므로 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

건물소재지	건물명	주용도	구조	규모	사용승인일
서울특별시 강서구 방화동 319-3	제이투 리더스	도시형생활주택 (단지형다세대)	철근 콘크리트구조	지하1층 지상6층	2022.01.14.

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	공부상용도
1	5	503	24.87	11.05	18.43	단지형다세대주택

※ 대상물건에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

※ 토지면적은 304㎡이나, 건축물대장의 대지면적은 298.3㎡임.

※ 자료출처 : 의뢰목록, 등기사항전부증명서, 건축물대장 등

3. 비교 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 건축년도
거1	방화동 564-*외	블**** 제2층 제*호	26.63	340,000,000	12,767,555	2025.02.24. 2023
거2	방화동 482-*외	보**** 제4층 제*호	29.94	329,000,000	10,988,644	2023.06.28. 2018
거3	마곡동 133*외	마**** 제5층 제*호	29.70	350,000,000	11,784,512	2024.02.24 2022

[출처 : 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교 거래사례의 선정 및 사유

인근 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교 가능성이 있는 아래 사례를 선정함.

기호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
거1	방화동 564-*외	블**** 제2층 제*호	26.63	340,000,000	12,767,555	2025.02.24. 2023

4. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화하는 작업임.

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	사정보정을 요할 정도의 특수한 사정 등은 파악되지 아니함.

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 ‘연립 다세대 매매가격지수(서울특별시 서남권)’를 적용하였음.

※ 기준시점 및 거래시점의 직전 월 지수를 기준으로 산정하였음.

※ 직전 월의 지수가 아직 발표되지 아니한 경우, 기준시점에 가장 가까운 지수를 적용하였음.

구분	지수	비고
기준시점(2025.07)	100.2	2025년 5월지수 적용 (6월지수 미발표)
거래시점(2025.02)	99.9	2025년 1월지수 적용
시점수정치	1.00300	100.2 / 99.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 지역요인 비교(가치형성요인)

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

7. 개별요인 비교(가치형성요인)

요인구분	세부항목	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	0.95	교통 및 편익시설 접근성 등에서 본건이 열세함
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	0.99	경과연수 등에서 본건이 열세함
호별 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	1.02	층별효용 등 본건이 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	특이사항 없음
격차율 계		0.959	

8. 비준가액의 산출

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	전유면적당 단가(원/㎡)
1	거1	12,767,555	1.0	1.00300	1.000	0.959	12,280,818

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III . 참고가격 자료

1. 본건 및 인근 가격수준

본건과 유사한 면적의 집합건물은 전유면적(㎡)당 11,500,000원 ~ 12,500,000원 내
외에서 시세가 형성되어 있으며, 층, 향, 조망, 신축년도, 대지지분 등에 따라 차이가
발생하고 있음.

2. 평가사례

기 호	소재지	건물명 층 호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 건축년도	평가 목적
평1	방화동 319-*	제**** 제2층 제*호	26.03	318,000,000	12,216,673	2024.07.22. 2022	법원 경매
평2	방화동 482-**외	보**** 제6층 제*호	29.94	330,000,000	11,022,044	2022.06.13. 2018	법원 경매

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

IV . 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정

기호	층 호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출가격 (원)	감정평가액 (원)
1	제5층 제503호	24.87	12,280,818	305,423,944	305,000,000

2. 결정 의견

참고가격 자료(가격수준, 평가사례 등)에 의해 주된 감정평가방법(거래사례비교법)에
의한 시산가액의 합리성이 인정되어 주된 방법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결
정하였음.

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 방화동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 금남화로24나길 15-7	319-3 제이투 리더스	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층				
					지1층	24.28		
					1층	16.82		
					2층	129.5		
					3층	129.5		
					4층	108.59		
					5층	105.06		
					6층	79.21		
					옥탑1층	15.8		
					1.	서울특별시 강서구 방화동	319-3	대
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		213,500,000	
					건 물 :		91,500,000	
합 계							₩305,000,000.-	
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

본건은 서울특별시 강서구 방화동 소재 "지하철역 방화역" 동측에 위치하며, 주위는 다세대주택, 다가구주택 등이 소재하고 있어 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 일반적인 차량 진출입 가능하며, 인근에 노선버스정류장, 지하철역 등 소재하고 있어 제반 교통상황은 무난한 수준임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층, 지상6층 건물 내 제5층 제503호로서,

외벽 : 석재붙임 등 마감,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

공부상 '단지형다세대주택'으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있는 것으로 추정됨.

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 평지의 토지로서, 공부상 "도시형생활주택(단지형다세대주택) 등"건물 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 차량통행 가능한 포장도로와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중요시설물보호지구(공항),
가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망), 수평표면구역(수평표면), 상대보호구역
(강서교육청에 반드시 확인 요망), 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m), 과밀억제권역,
(한강)폐기물매립시설 설치제한지역,
<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등 미상임.

위치도



소재지	서울특별시 강서구 방화동 319-3 제이투리더스 제5층 제503호
------------	--------------------------------------



내부 구조도



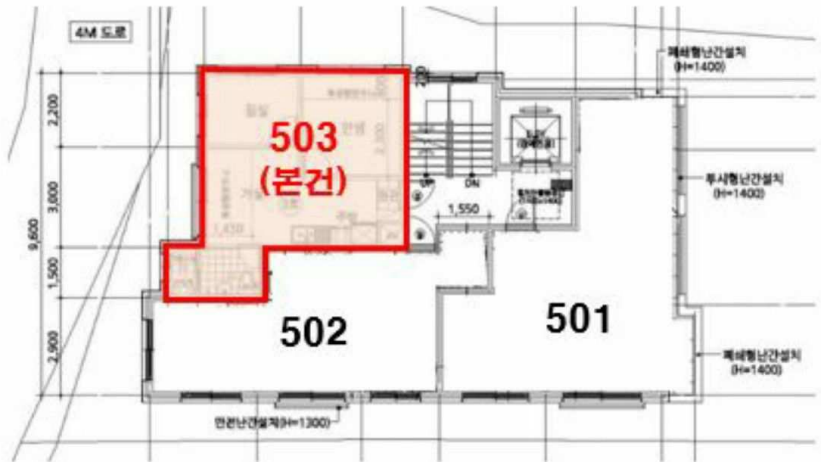
소재지

서울특별시 강서구 방화동 319-3 제이투리더스 제5층 제503호



SCALE : NONE

[호별배치도]



[내부구조도]



※ 건축물 대장(건축물 현황도) 및 외부관찰에 근거하여 작성된 도면이므로 실제 상황과 상이할 수 있으니 경매 참여시 참고 바람.

사 진 용 지



건물 전경



건물 전경

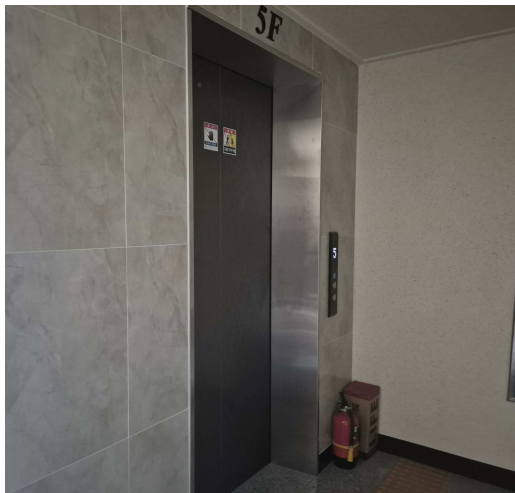
사 진 용 지



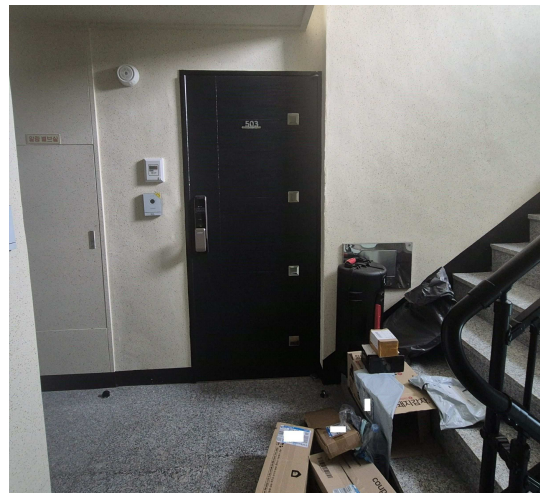
주차장



1층 출입문



승강기



현관문