

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명: 장흥수 소유물건(2025타경9344)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택

감정평가서번호: JM2-2504-2002

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

(주)감정평가법인 정명 서울본부

TEL. 02-6951-2761 FAX. 02-6951-2762



(구분건물)감정평가표



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

감정평가사
강재성




(주)감정평가법인 정명 서울본부 대표이사 강재성



감정평가액	사억오천칠백만원정(W457,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 윤문택	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장홍수 (2025타경9344)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.10 ~ 2025.04.11	2025.04.14		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	457,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩457,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 배우순					



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 '신월중학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, "라온그린빌" 제5층 제502호(구분건물)에 대해 서울남부지방법원에서 의뢰한 법원경매 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실시기간 및 기준시점

본건의 실시기간은 2025년 04월 09~10일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 후단에 의거 가격조사를 완료한 2025년 04월 10일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	서울특별시 양천구 신월동 78-7외 '라운그린빌' 제5층 제502호 [도로명 주소] 서울특별시 양천구 화곡로8길 14 (신월동)							
공동주택 가격 (2024)	258,000,000	건물 주용도	도시형생활단지 형 다세대주택	구조	철근콘크리트구조			
사용승인일	2021.12.09	규모	지상6층	용도지역	제2종일반주거지역			
기호	층	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용도
가	5	502	38.77	12.9	51.67	75.03	25.5616	다세대주택

6. 그 밖의 사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등 공부자료에 의거함.
- 나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지 및 건물로의 구분평가는 적절하지 않으나, 귀 요청에 따라 대상물건의 감정평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 후첨 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였음.
- 다. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 구조 및 이용상 독립된 구분건물로 이용중이며 본건 집합건물에 대하여 공부와 현황 집합건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.
- 라. 대상물건의 내부구조 등은 현장 조사시 이해관계인의 부재로 인하여 외부관찰 및 건축물현황도 등에 의하여 표준적인 상황을 기준하였는 바, 실제 구조가 상이할수 있으니 업무진행시 확인바람.
- 마. 본 감정평가서는 해당 감정평가 목적 외에는 사용할수 없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함.
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대 설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건이 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		동/층/호수			사용승인일			
①	신월동 79-**외	대근***	30.11	다세대	2024.08.**.	320,000,000	10,627,698	-
		103/2/20*			2018.04.**.			
②	신월동 60-**외	동선***	22.65	다세대	2024.12.**.	270,000,000	11,920,530	-
		-/7/70*			2022.05.**.			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	용도	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
		동/층/호수				사용승인일		
㉠	신월동 78-*	라운***	25.38	다세대	경매	2023.11.**.	325,000,000	12,805,359
		-/3/30*				2021.12.**.		
㉡	신월동 78-*	라운***	38.46	다세대	경매	2025.03.**.	410,000,000	10,660,426
		-/2/20*				2021.12.**.		

3) 인근지역의 가격수준 검토

인근지역 내 유사부동산 가격수준
본건 인근 유사 면적 시세수준은 전유면적당 11,000,000 ~ 12,000,000원/㎡내외 수준으로 호가 조사됨. (층별·위치별 효용에 따라 다소 차이가 있음)

4) 인근지역 최근1년 경매통계

(출처: 태인)

구 분	용 도	신월동		
		낙찰가율(%)	낙찰건수(개)	낙찰건율(%)
최근 1년 평균	다세대	84.6	410	30.78



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 층별, 위치별, 평형별 효용이 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례①을 선정함.

기호	소재지	건물명	전유면적 (㎡)	용도	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
		동/층/호수			사용승인일			
①	신월동 79-**외	대근***	30.11	다세대	2024.08.**.	320,000,000	10,627,698	-
		103/2/20*			2018.04.**.			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ㄴ. 사례는 **다세대**로서 유형적으로 유사한 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 지역별 **연립/다세대 매매가격지수**를 활용하여 시점수정치를 산정하되 해당 월 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였음.

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
연립다세대 지역 :서울 강남지역 서남권 (24.08.30~25.04.10)	1.00622	거래시점 : 2024.08.30, 2024년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함 2024.08.30 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 96.5 2025.04.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 97.1 시점수정치 : $97.1/96.5 \approx 1.00622$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (본건/ 사례①)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드	1.05	본건은 사례대비 단지규모 열세, 경과연수에 따른 노후도 에서 우세 등 전체적으로 우세함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내면적구성 (대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등		
개별요인 (호별요인)	층별효용	1.05	본건은 사례대비 전유부분의 면적 열세, 층별효용 우세, 전체적으로 우세함.
	향별효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계 치		1.103	-

(출처 : 한국감정평가사협회)



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	10,627,698	1.000	1.00622	1.103	11,795,264	38.77	457,302,385	457,000,000

「산식 = 사례단가 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인 비교」

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 수요성, 환가성, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래 사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	명칭·동	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)	비고
		층·호수				
가	서울특별시 양천구 신월동 78-7외	라운그린빌	38.77	25.5616	457,000,000	-
		제5층 제502호				
합 계			-	-	₩ 457,000,000	



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 "신월중학교" 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 본건 주위로는 오피스텔, 다세대주택 및 각종근린생활시설 등이 혼재하는 지대임.

(2) 교통상황

본건으로 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 대중교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

기호(가) : 철근콘크리트구조 기타지붕 6층 건물 내 제5층 제502호 건으로서, (사용승인일:2021.12.09.)

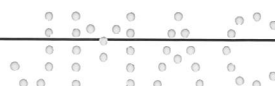
외벽 : 돌붙임 마감 등,
창호 : 새시창호마감임.

(4) 이용상태

기호(가):다세대주택으로 이용중임.
(후첨 "호별배치도 및 내부구조도" 참조)

(5) 설비내역

기호(가):본건은 위생 및 급배수설비, 난방설비 등을 갖춘 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

기호(1),(2):본건은 2필 일단의 가장형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1),(2):본건 북측 및 동측으로 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2022-09-15)(2024.09.15.~2025.09.14.) <건축법>, 수평표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2017-08-03)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

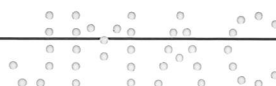
기호(2):도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 도로(접합),가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 건축허가·착공제한지역(2022-09-15)(2024.09.15.~2025.09.14.) <건축법>, 수평표면구역<공항시설법>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역(2017-08-03)<도시 및 주거환경정비법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

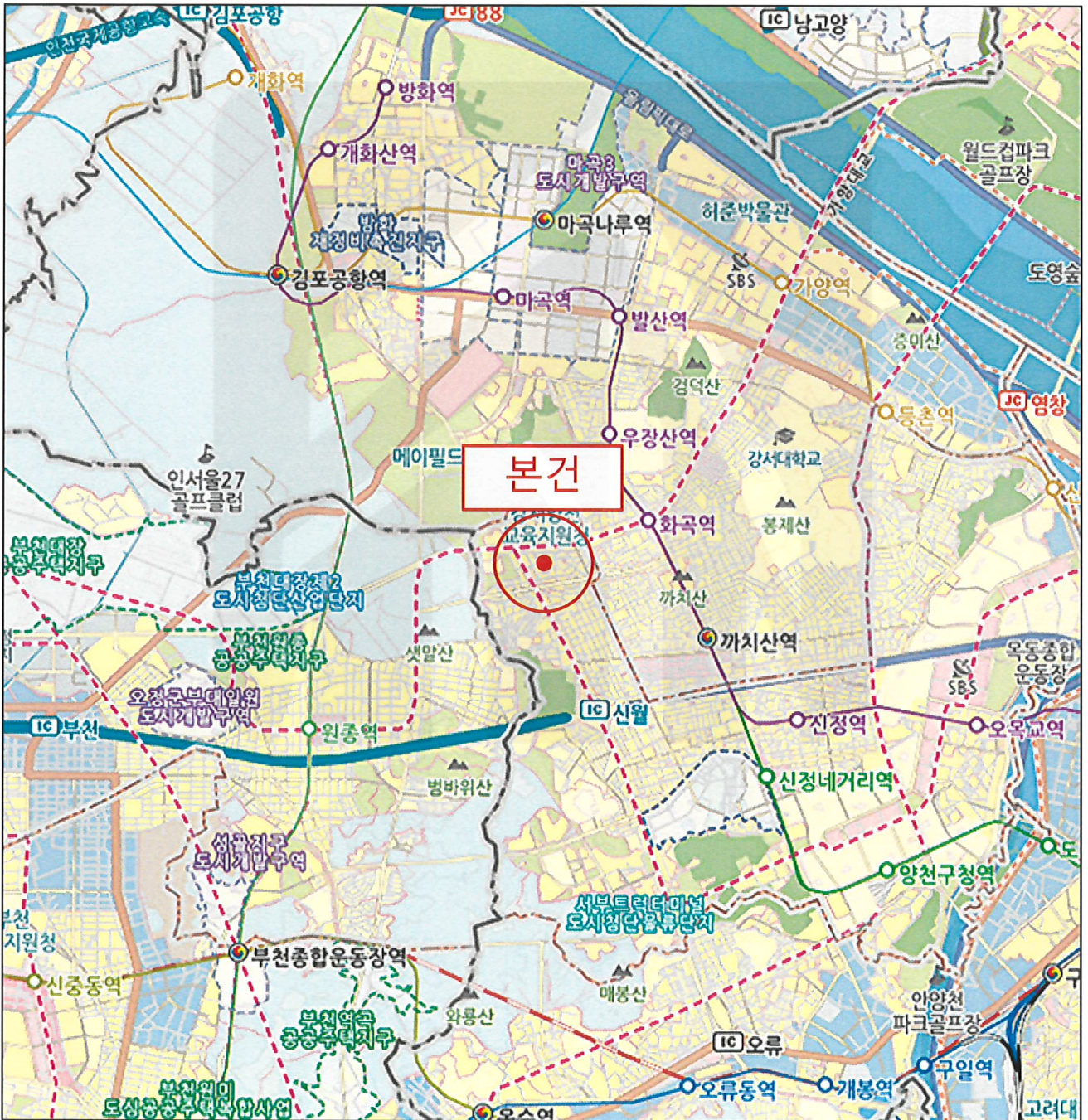
임대관계 미상임.



광역위치도



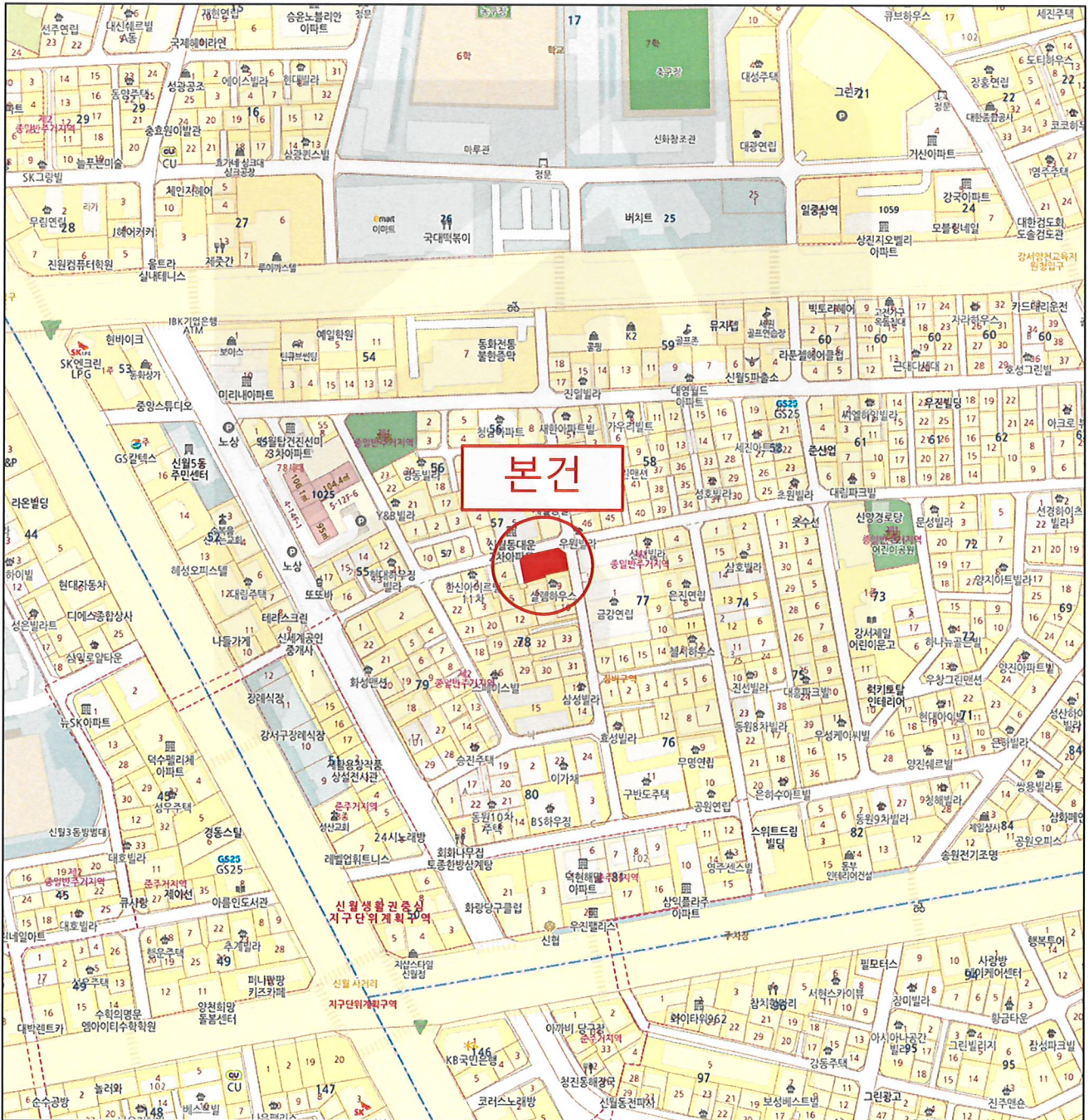
소재지	서울특별시 양천구 신월동 78-7 외 라온그린빌 제5층 제502호
-----	---



상세위치도



소재지	서울특별시 양천구 신월동 78-7 외 라온그린빌 제5층 제502호
-----	---

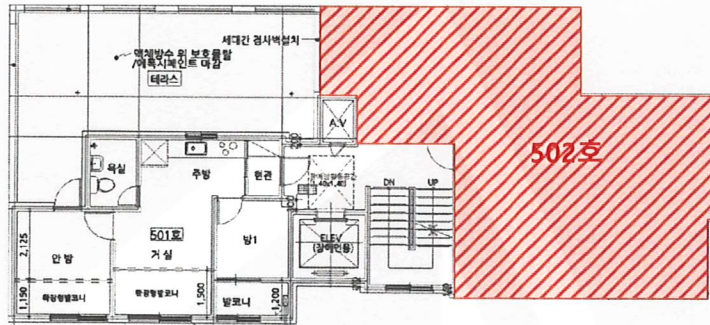


호별배치도 및 내부구조도



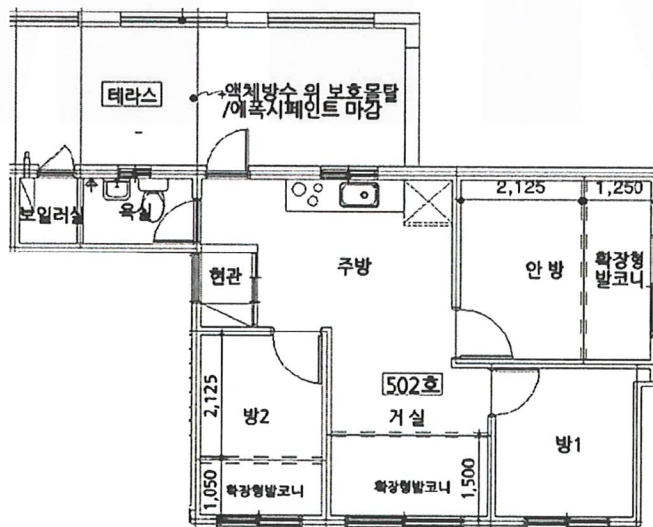
Scale = No Scale

< 호별배치도 >



본건 : 라온그린빌 제5층 제502호

< 내부구조도 >



사진용지



본건 북동측에서 촬영



본건 전경



사 진 용 지



1층 내부 사진



본건 출입문 사진

