

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 최정민 소유물건(2025타경10436)

의뢰인 : 서울남부지방법원 사법보좌관 손병헌

감정서번호 : MP01-250624-201

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)감정평가법인 머니플러스

TEL. 02-6409-5500 FAX. 02-6409-5501

## (구분건물) 감정평가표

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

(주)감정평가법인 머니플러스

감정평가사

대표이사

윤기호

(인)

박혜준

(인)

| 감정평가액            | 이억이천오백만원정 (₩225,000,000.-)  |                           |              |                           |              |                |
|------------------|---|---------------------------|--------------|---------------------------|--------------|----------------|
| 의뢰인              | 서울남부지방법원<br>사법보좌관 손병현   |                           | 감정평가 목적      | 경매                        |              |                |
| 제출처              | 서울남부지방법원 경매11계  |                           | 기준가치         | 시장가치                      |              |                |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 최정민<br>(2025타경10436)  |                           | 감정평가조건       | -                         |              |                |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록 등   |                           | 기준시점         | 조사기간                      | 작성일          |                |
| 기타<br>참고사항       | -   |                           | 2025. 06. 30 | 2025. 06. 30              | 2025. 06. 30 |                |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)  |                           | 사정           |                           | 감정평가액        |                |
|                  | 종별  | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 단가           | 금액             |
|                  | 구분건물  | 1세대                       | 구분건물         | 1세대                       | -            | 225,000,000    |
|                  |   | 이                         | 하            | 여                         | 백            |                |
|                  |   |                           |              |                           |              |                |
|                  |   |                           |              |                           |              |                |
|                  |   |                           |              |                           |              |                |
| 합계               |   |                           |              |                           |              | ₩225,000,000.- |
| 심사<br>확인         | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |                           |              |                           |              |                |
|                  | 심사자<br>감정평가사  | 안지현                       |              |                           |              | (인)            |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '윤하우스' 제2층 제 202호에 대한 서울남부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 2025년 6월 30일임.

### 3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사는 2025년 6월 30일에 실시하였으며, 실지조사 시 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등을 조사하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ② 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일체로 거래되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 평가명령에 따라 한국부동산연구원의 '공동주택 토지·건물 배분비율표'상의 배분비율을 적용하여 '구분건물감정평가명세표'에 토지·건물의 배분가액을 기재하였음.
- ③ 본건 현장조사시 호별표식 등에 따라 대상물건의 위치를 현장 확인하였으며, 대상물건의 내부구조, 설비, 마감 및 관리상태 등은 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장 및 대상건물과 유사한 구분건물의 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으므로 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|  |                           |                         |                       |  |
|--|---------------------------|-------------------------|-----------------------|--|
| 소재지·건물명  | 서울특별시 강서구 화곡동 155-27 윤하우스 |                         |                       |  |
| 도로명주소  | 서울특별시 강서구 강서로18바길 8 (화곡동) |                         |                       |  |
|  | 주용도                       | 도시형생활주택(단지형다세대)<br>14세대 |                       |  |
|  | 주구조                       | 철근콘크리트구조                |                       |  |
|  | 사용승인                      | 2012.08.09.             |                       |  |
|  | 건물규모                      | 층수                      | 지하 1층/지상 5층           |  |
|  |                           | 연면적                     | 829.59 m <sup>2</sup> |  |
|  | 비고                        | -                       |                       |  |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 층/호수  | 용도                  | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |       |       | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고 |
|----------|-------|---------------------|-----------------------|-------|-------|--------------------------|----|
|          |       |                     | 전유                    | 공용    | 분양    |                          |    |
| 1        | 2/202 | 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 37.61                 | 20.06 | 57.67 | 21.658                   | -  |
| 합계 (1개호) |       |                     | 37.61                 | 20.06 | 57.67 | 21.658                   | -  |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)  
 ※ 공용면적은 집합건축물대장상의 주 공용면적을 표기함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지           | 층/호   | 용도                  | 전유면적 (㎡) | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡)          | 거래시점<br>(사용승인)             |
|----|---------------|-------|---------------------|----------|-----------------------------|----------------------------|
| A  | 화곡동<br>162-*외 | 3/30* | 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 40.28    | 245,000,000<br>(@6,080,000) | 2025.04.18<br>(2015.02.10) |
| B  | 화곡동<br>155-2* | 4/40* | 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 39.34    | 235,000,000<br>(@5,970,000) | 2025.05.28<br>(2012.08.09) |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능하고, 본건과 동일 또는 유사한 거래사례로서 비교가능성이 높은 < 사례 A > 를 선정함.

## (3) 사정보정

| 의 견                         | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

## (4) 시점수정

### ■ 비교 거래사례 A

한국부동산원이 조사, 발표하는 "주거용부동산 매매가격지수"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

| 시군구                        | 상승률<br>(시점수정치)      | 산출근거           |  |
|----------------------------|---------------------|----------------|--|
|                            |                     | 거래시점 /<br>기준시점 |  |
| 서울<br>강남지역<br>서남권<br>연립다세대 | 0.200%<br>(1.00200) | 거래시점 /<br>기준시점 | 2025.04.18/<br>2025.06.30  |
|                            |                     | 매매가격지수         | 거래시점 매매가격지수(적용:2025년02월) : 100.0<br>기준시점 매매가격지수(적용:2025년05월) : 100.2 |
|                            |                     | 산식             | 시점수정치 : $100.2 \div 100.0 \approx 1.00200$                           |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 1 / 비교사례 A]

| 조 건                    | 세부항목(주거용)  | 격차율          | 비고                             |
|------------------------|--|--------------|--------------------------------|
| 단지 외부요인                | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.00         | 대등함.                           |
| 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 | 0.98         | 본건은 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등에서 열세함. |
| 호별요인                   | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등             | 1.00         | 대등함.                           |
| 기타요인                   | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00         | 대등함.                           |
| <b>가치형성요인 비교치 (누계)</b> |  | <b>0.980</b> | -                              |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |       |                 | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |               |          |          |                |                 | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |
|----------|-------|-----------------|-------------------------|---------------|----------|----------|----------------|-----------------|-------------|-------------|
| 일련<br>번호 | 층/호수  | 전유<br>면적<br>(㎡) | 거래사례                    |               | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 | 산정단가<br>(원/전유㎡) |             |             |
|          |       |                 | 기호                      | 단가<br>(원/전유㎡) |          |          |                |                 |             |             |
| 1        | 2/202 | 37.61           | A                       | 6,080,000     | 1.000    | 1.00200  | 0.980          | 5,970,317       | 224,543,622 | 225,000,000 |
| 합계       |       | 37.61           | -                       | -             | -        | -        | -              | -               | -           | 225,000,000 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분                 | 거래수준(원/m <sup>2</sup> )                      | 기타             |
|---------------------|--|----------------|
| 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 전유면적당 5,500,000-6,500,000원/m <sup>2</sup> 수준 | 실거래가격 및 현장조사 등 |

층, 향, 위치, 규모, 노후도 등에 따라 다소 차이가 있음.

### 2. 인근 평가사례

| 기호 | 소재지<br>동/층/호                                   | 용도                  | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 기준<br>시점                   | 평가<br>목적 |
|----|--|---------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------|----------|
| a  | 화곡동 162- <sup>*</sup> 외<br>-/5/50 <sup>*</sup> | 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 36.1                      | 220,000,000                       | 2023.04.27<br>(2015.02.10) | 법원경매     |
|    |  |                     |                           | (@6,090,000)                      |                            |          |
| b  | 화곡동 156- <sup>*</sup> 외<br>가/5/50 <sup>*</sup> | 도시형생활주택<br>(단지형다세대) | 37.13                     | 232,000,000                       | 2023.11.01<br>(2015.01.14) | 법원경매     |
|    |  |                     |                           | (@6,250,000)                      |                            |          |

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 경매동향

| 용도별 | 서울 강서구 2024년 06월 ~ 2025년 05월 |                 |      |       |       |      |
|-----|------------------------------|-----------------|------|-------|-------|------|
| 구 분 | 낙찰가                          |                 |      | 낙찰건   |       |      |
|     | 총감정가                         | 총낙찰가            | 율(%) | 총건수   | 낙찰건수  | 율(%) |
| 다세대 | 276,860,848,310              | 220,220,906,432 | 79.5 | 3,613 | 1,091 | 30.2 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 결정의견

감정평가목적, 대상물건의 특성, 인근 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과, 참고가격자료와 거래사례비교법에 의한 시산가액 사이에 적절한 균형을 이루고 있다고 판단되고, 그 시산가액의 합리성을 인정할 수 있으므로 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항, 제12호 제2항 규정에 근거하여 아래와 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정함.

### 2. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 |                   | 전유면적(m <sup>2</sup> ) | 대지권(m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    | 비고     |
|------|-------------------|-----------------------|----------------------|-------------|--------|
| 구분   | 내용                |                       |                      |             |        |
| 1    | 윤하우스<br>제2층 제202호 | 37.61                 | 21.658               | 225,000,000 | 공용면적포함 |
| 합계   |                   | 37.61                 | 21.658               | 225,000,000 | -      |

## (구분건물)감정평가명세서

| 건 물 명        |   | 윤하우스 제2층 제202호 |                             |                                  |           |                                   |                         |                      |
|--------------|---|----------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------|-----------------------------------|-------------------------|----------------------|
| 일련<br>번호     | 소 재 지                                   | 지 번            | 지 용 도                       | 구 조<br>및<br>용도지역                 | 면 적 (㎡)   |                                   | 감 정 평 가 액               | 비 고                  |
|              |   |                |                             |                                  | 공 부       | 사 정                               |                         |                      |
| (1)<br><br>1 | 서울특별시<br>강서구<br>화곡동                     | 155-27<br>윤하우스 | 도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>다세대) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>5층 |           |                                   |                         |                      |
|              | [도로명주소]<br>서울특별시<br>강서구<br>강서로18바길<br>8 |                |                             | 지1층                              | 206.83    |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 1층 ~ 3층 각                        | 139.75    |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 4층                               | 116.07    |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 5층                               | 87.44     |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 옥탑1층                             | 14.82     | (연면적 제외)                          |                         |                      |
|              |   |                |                             | 옥탑2층                             | 11.31     | (연면적 제외)                          |                         |                      |
|              |   | 상동             | 155-27                      | 대                                | 제2종일반주거지역 | 311.6                             |                         |                      |
|              |   |                |                             | (내)                              | 철근콘크리트구조  |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 제2층 제202호                        | 37.61     | 37.61                             | 225,000,000             | 비준가액<br>(공용면적<br>포함) |
|              |   |                | (1)소유권대지권                   | 21.658                           |           |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 311.6 x----                      | 21.658    |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             | 311.6                            |           |                                   |                         |                      |
|              |   |                |                             |                                  |           |                                   | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : |                      |
|              |   |                |                             |                                  |           | 배분내역<br>157,500,000<br>67,500,000 |                         |                      |
|              | <b>합 계</b>                              |                |                             |                                  |           |                                   | <b>₩225,000,000.-</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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 '서울신정초등학교' 북서측 인근에 위치하며, 주위는 다세대주택 등 공동주택, 근린생활시설 및 공원 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(5호선 및 2호선 '까치산역')이 소재하는 등 제반 대중교통상황은 보통임.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건물 중 제2층 제202호로서,  
(사용승인일: 2012.08.09.)

외벽: 석재 붙임 마감 등  
창호: 새시 창호 마감 등임.

### (4) 이용상태

도시형생활주택(단지형다세대)로 이용중임.  
(후첨 '내부구조도'참조)

### (5) 설비내역

통상의 위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 구비되어 있음.

## 구분건물 감정평가요항표

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(5) 설비내역<br>(8) 토지이용계획 및 | (2) 교통상황<br>(6) 토지의 형상 및 이용상태<br>(9) 공부와의 차이 | (3) 건물의 구조<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (4) 이용상태<br>(7) 인접 도로상태 등<br>(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |
|---|--|---|---|

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지로서, 도시형생활주택(단지형다세대)의 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북서측 및 남서측으로 노폭 약5미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

화곡동 155-27 : 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>임.

### (9) 공부와의 차이

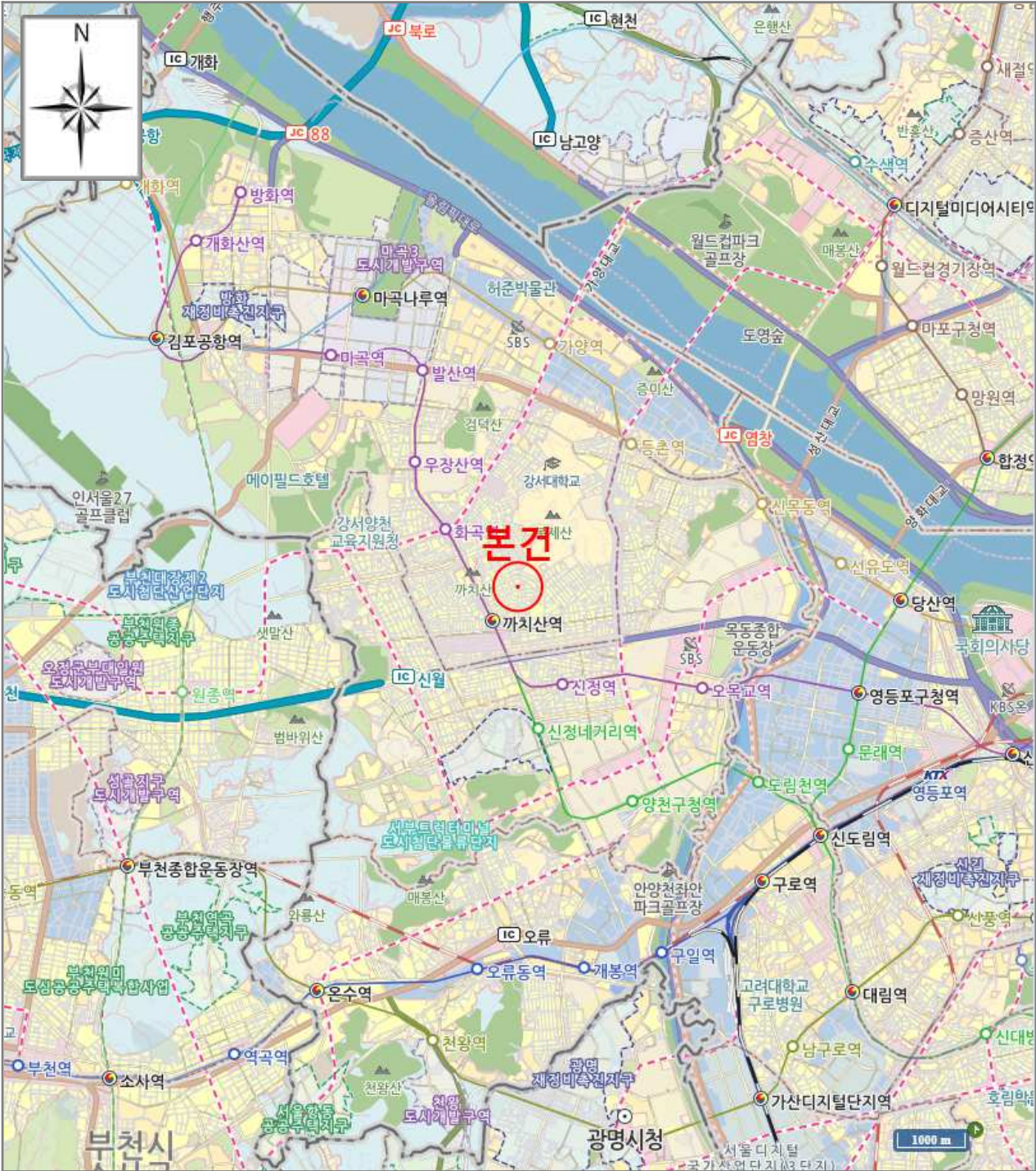
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건 내부구조도는 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 집합건축물대장상 건축물현황도, 외부관찰 등을 통하여 표시하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 155-27 율하우스 제2층 제202호 |
|-----|-------------------------------------|



|        |  |   |  |
|--------|--|---|--|
| [ 범례 ] | <span style="color: red;">■</span> 본 건 | <span style="color: green;">■</span> 평가사례 | <span style="color: purple;">■</span> 거래사례 |
|--------|--|---|--|

# 상세 위치도

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 155-27 윤하우스 제2층 제202호 |
|-----|-------------------------------------|



|        |      |        |        |
|--------|------|--------|--------|
| [ 범례 ] | ■ 본건 | ■ 평가사레 | ■ 거래사레 |
|--------|------|--------|--------|

# 호별 배치도 및 내부 구조도

|     |                                     |
|-----|-------------------------------------|
| 소재지 | 서울특별시 강서구 화곡동 155-27 율하우스 제2층 제202호 |
|-----|-------------------------------------|



# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 155-27 율하우스 제2층 제202호



본건 현관



2층 복도

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 155-27 율하우스 제2층 제202호



1층 엘리베이터홀



건물 1층 입구

# 사 진 용 지

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 155-27 율하우스 제2층 제202호



건물 전경



주위환경 및 인접도로