

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이상훈 소유물건(2025타경9339)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈

감정평가서번호: SJ2025-02-027



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.

석정감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최아름

최아름



| | | | | |
|----------------|----------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액 | 이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-) | | | |
| 의뢰인 | 서울남부지방법원 사법보좌관 이정훈 | 감정평가 목적 | 법원경매 | |
| 제출처 | 서울남부지방법원 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소유자 (대상업체명) | 이상훈 (2025타경9339) | 감정평가 조건 | - | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| 기타 참고사항 | - | 2025.04.03 | 2025.04.02 ~ 2025.04.03 | 2025.04.03 |

| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
|----------------------------|------------|-------------|--------|-------------|-----------------------|-------------|
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 구분건물 | 1세대 | 구분건물 | 1세대 | - | 261,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |
| 합계 | | | | | ₩261,000,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 "화곡4동주민센터" 서측 인근에 위치하는 부동산(은성캐슬 제 2층 제203호)으로서, 서울남부지방법원의 경매 목적 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였음.

3. 대상물건의 확인 및 기준시점

- 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 <2025년 04월 02일~2025년 04월 03일>에 실지조사를 하여 대상물건의 위치, 존재여부, 공부와 현황과의 일치여부 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 주는 제반사항 등을 조사·확인하였음.
- 본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 <2025년 04월 03일>임.

4. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산출하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 토지와 건물가액의 배분

- 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 및 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.
- 본건의 명세표상 토지·건물의 배분가액은 집합건물의 구분평가시 『토지·건물의 배분비율표(한국부동산연구원, 2021.12.31)』의 배분비율 및 대상물건의 특성 등을 고려하여 배분하였으나, 지역사정 등에 따라 실제와 다를 수 있으니 업무에 참고하시기 바람.

7. 기타 참고 사항

- 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등에 의거하였음.
- 본건은 현장조사일 현재 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부구조 및 이용상황은 외부관찰 및 집합건축물대장의 건축물현황도 등을 기준으로 작성한 것으로서, 실제 상황과 다소 차이가 있을 수 있으며, 표준적인 설비, 자재 및 일반적인 관리상태 등을 기준으로 감정평가하였는바, 실제와 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.
- 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 호별 표기 등에 의거하여 감정평가하였는바, 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

| 건물명칭 | 은성캐슬 | | | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|------------|-------------------------|
| 대지위치 | 서울특별시 강서구 화곡동 820-23 외 1필지 | | | | | | |
| 도로명주소 | 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20 (화곡동) | | | | | | |
| 대지면적(m ²) | 271.6 | | 연면적(m ²) | 539.69 | | | |
| 주용도 | 도시형생활주택(단지형다세대) | | 층수 | 지하 -층, 지상 6층 | | | |
| 주구조 | 철근콘크리트구조 | | 승강기 | 승용 1대, 비상용 -대 | | | |
| 지붕 | (철근)콘크리트 | | 사용승인일 | 2022.03.30 | | | |
| 기호 | 층호 | 전유면적 (m ²) | 공용면적 (m ²) | 분양면적 (m ²) | 대지권 면적(m ²) | 전용률 (%) | 용도 |
| 1 | 2층/203호 | 19.54 | 4.88 | 24.42 | 12.3 | 80.02% | 도시형생활 주택(단지형 다세대) |

※ 출처 : 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

※ 상기 공용면적은 집합건축물대장상 주 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 거래사례비교법의 적용

1. 개요

대상물건의 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자제, 층 및 위치별 효용, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 그 밖의 가격형성에 영향을 미치는 객관적 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 거래사례의 선정

1) 유사부동산의 거래사례

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 (사용승인) |
|----|--------------------------|------------|----------|---------|-------------|---------------|-------------------------|
| A | 화곡동 801- [*] 외 | 제6층 /제***호 | 29.5 | 21.9 | 375,000,000 | 12,711,864 | 2024.11.20 (2023.04.12) |
| B | 화곡동 870-2 [*] 외 | 제3층 /제***호 | 29.7 | 19.01 | 385,000,000 | 12,962,963 | 2024.08.30 (2022.07.18) |

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

2) 유사부동산의 평가사례

| 기호 | 소재지 | 층/호수 | 전유면적 (㎡) | 평가목적 | 평가금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 기준시점 (사용승인) |
|----|-----------------------|------------|----------|------|-------------|---------------|-------------------------|
| a | 화곡동 470- [*] | 제6층 /제***호 | 26.64 | 법원경매 | 341,000,000 | 12,800,300 | 2024.12.11 (2021.11.18) |

※ 출처 : 감정평가정보센터 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 내 유사부동산의 가격수준

| 구분 | 가격수준(전유면적 기준) | 비고 |
|--------------|----------------------------------|----|
| 인근지역 내 유사부동산 | 13,000,000원/m ² 내외 수준 | - |

※ 출처 : 인근 공인중개사사무소 등

※ 본건 유사 물건의 시세는 위치, 면적, 접근성, 이용상황, 신축년도, 대지지분의 면적, 주위환경 및 임대료수준 등에 따라 차이가 있는 것으로 탐문 조사됨.

4) 거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내의 대상물건과 유사한 구분건물 거래사례 중 대상물건과 위치적, 물적 유사성 및 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 아래와 같이 거래사례를 선정함.

| 기호 | 거래사례 선정 |
|----|---------|
| 1 | A |

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 절차로서, 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 탐문조사되는 시세수준 등을 고려하였을때 선정된 거래사례의 거래가격에 특별한 사정보정요인이 없다고 판단됨. (1.000)

4. 시점수정

- 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에는 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 시점수정하여야 함.
- 시점수정은 사례물건의 가격 변동률로 함. 다만, 사례물건의 가격 변동률을 구할 수 없거나 사례물건의 가격 변동률로 시점수정하는 것이 적절하지 않은 경우에는 지가변동률·건축비지수·임대료지수·생산자물가지수·주택가격동향지수 등을 고려하여 가격 변동률을 구할 수 있음.
- 본건의 경우 한국부동산원이 조사·공표하는 다세대연립 매매가격지수(서울 강남지역 서남권)를 적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용하여 시점수정을 하였음.

| 구분 | 날짜 | 매매가격지수 | 비고 |
|-------|------------|---------|--|
| 거래시점 | 2024.11.20 | 97.0 | 2024년 10월 지수를 적용함. |
| 기준시점 | 2025.04.03 | 97.1 | 2025년 03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년02월 지수를 적용함. |
| 시점수정치 | | 1.00103 | 97.1/97.0=1.00103 |

5. 가치형성요인 비교

| 조건 | 비교조건 | 비교치 | 의견 |
|--------|---|--------------|-------------------------------|
| 외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 교육시설의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 공공시설 및 편의시설 등의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) | 1.00 | 본건은 비교사례와 대체로 유사함. |
| 건물요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총 세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) | 1.00 | 본건은 비교사례와 대체로 유사함. |
| 개별요인 | 향별·층별·위치별 효용의 차이, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식(베이), 주차장 등의 유무, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | 1.05 | 본건은 비교사례 대비 전유부분의 면적 등에서 우세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 본건은 비교사례와 대체로 유사함. |
| 가치형성요인 | - | 1.050 | - |

6. 시산가액 결정

| 기호 | 사례 선정 | 사례금액 (원) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 산출가액 (원) | 시산가액 (원) |
|----|-------|-------------|-------|---------|-----------|------------|-------------|-------------|
| 1 | A | 375,000,000 | 1.000 | 1.00103 | 1.050 | 19.54/29.5 | 261,077,956 | 261,000,000 |

※ 산식 : 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 면적비교 = 산출가액

※ 면적비교 = 본건전유면적/사례전유면적

※ 시산가액은 반올림하여 유효숫자 세자리로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 따라 산정된 시산가액(비준가액)은 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가선례 등과 비교시, 합리성이 인정되므로 "비준가액"을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

| 기호 | 전유면적 (㎡) | | 감정평가액 결정 (원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 비고 |
|----|----------|-------|-----------------|------------------|----|
| | 공 부 | 사 정 | | | |
| 1 | 19.54 | 19.54 | 261,000,000 | 13,357,216 | - |

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 화곡동 [도로명주소] 서울특별시 강서구 등촌로13바길 49-20 | 820-23, 820-26 은성캐슬 | 도시형 새활주택 (단지형 다세대) | 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상6층 | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1층 | | | 16.84 | | | | |
| | | | | | | 2층 | | | 123.64 | | | | |
| | | | | | | 3층 | | | 123.64 | | | | |
| | | | | | | 4층 | | | 105.94 | | | | |
| | | | | | | 5층 | | | 93.52 | | | | |
| | | | | | | 6층 | | | 76.11 | | | | |
| | | | | | | 옥탑1층 (연면적제외) | | | 18.05 | | | | |
| | | | | | 1. " | 820-23 | | | 대 | | 135.8 | | |
| | | | | | 2. " | 820-26 | | | 대 | | 135.8 | | |
| | | | (내) | | | | | | | | | | |
| | | | 철근콘크리트구조 제2층 제203호 | 19.54 | 19.54 | 261,000,000 | 비준가액 [공용면적 포함] | | | | | | |
| | | | | 12.3 | | | | | | | | | |
| | | | 1, 2 소유권대지권 | 271.6x | 12.3 | | | | | | | | |
| | | | | 271.6 | | | | | | | | | |
| | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | | | | | | | |
| | | | | | 토 지 : | 182,700,000 | | | | | | | |
| | | | | | 건 물 : | 78,300,000 | | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩261,000,000.- | | | | | | | |
| | | | 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 화곡동 소재 "화곡4동주민센터" 서측 인근에 위치하며, 인근은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 소재 건물까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 대중교통 여건은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상6층 내 제2층 제203호로서,
외벽 : 석재붙임마감 등,
창호 : 하이새시 등임.

(4) 이용상태

본건은 기준시점 현재 "도시형생활주택(단지형다세대)"로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급부 및 배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접도로 대비 등고평탄한 2필지 일단의 가장형의 토지로서, "도시형생활주택(단지형

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) | |

다세대)"의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 세로변의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1) 820-23번지 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(2) 820-26번지 : 도시지역, 제2종일반주거지역(7층이하), 중요시설물보호지구(공항), 가축사육제한구역(지역경제과 확인 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 원추표면구역(원추표면)<공항시설법>, 상대보호구역(2015-03-24)(강서교육지원청 반드시 확인요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-08)(강서교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77-257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

—.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

※ 임대관계 : 미상임.

※ 기타 : —.

광역위치도



소재지 서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 은성캐슬 제2층 제203호



위 치 도



내부구조도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 820-23외 1필지 은성캐슬 제2층 제203호

<호별배치도>



<내부구조도>

기호(1)
203호



※ 내부구조도는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 집합건축물대장의 건축물현황도 등을 기준으로 표시하였으니 경매진행 시 재확인하시기 바람.

사진용지



본건 소재 건물 전경



주위환경



공동출입문



본건 현관문