

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 한상윤 소유물건(2025타경10717)

의뢰인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: io-2507-01

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.

인육감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
백진수



감정평가액	삼억팔천만원정 (₩380,000,000.-)			
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매	
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한상윤 (2025타경10717)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.04	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
	다세대주택	1개호	다세대주택	1개호	-	380,000,000
	이	하	여	백		
합 계					₩380,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 기본사항

1. 감정평가 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 소재 “까치산역(지하철2,5호선)” 동서측 인근에 위치하는 도시형생활주택(단지형다세대)(으뜸캐슬2차 제6층 제601호)에 대한 서울남부지방법원(경매13계)의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상

본건 건물 전체 개요					
소재지	서울특별시 강서구 화곡동 346-117 (도로명주소; 서울특별시 강서구 강서로15길 19 (화곡동))				
건물명칭	으뜸캐슬2차	사용승인일	2021.09.16		
주용도	도시형생활주택 (단지형다세대)	연면적(㎡)	610.37		
건물구조	철근콘크리트구조 평지붕 지상6층				
평가대상 건물의 호별 개요					
기호	구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합산면적(㎡)	대지지분(㎡)
가	제6층 제601호	29.96	9.88	39.84	22.55

● 상기 공용면적은 집합건축물관리대장상 “주” 부분의 합산면적입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건의 소재지를 방문하여 대상물건의 현황등을 확인하는 절차로서, 본건의 실지조사일은 2025년 07월 04일이며, 대상물건에 대한 현황조사와 주위환경, 가격수준등에 대한 조사를 실시하였으며, 내부구조는 이해관계인 등의 폐문부재로 인하여 집합건물대장상의 건축물현황도와 평가사례 및 표준적인 이용상태 등을 기준으로 개략적으로 작성하였는 바 경매진행시 참고바랍니다.

4. 기준시점 결정

기준시점이란 대상 물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 04일입니다

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 설립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 ‘시장 가치’를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기타사항

가. 본건의 위치는 집합건축물대장상의 건축물현황도 등에 의거하였습니다.

나. 본건 평가액 산출과정에서의 평가단가 및 감정평가액은 관련 규정에 의거 10만원 미만인 경우에는 유효숫자 두자리, 10만원 이상인 경우에는 유효숫자 3자리까지 표시하되, 해당 유효숫자 이하에서 반올림하였습니다.

다. 구분건물 소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물의 구분평가의 어려움이 있으나 귀 원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 토지와 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

라. 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하고 내부구조를 도시하여 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행 및 입찰시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가의 방법

1. 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 일반감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가 방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 다음과 같은 감정평가방법이 있습니다.

가. 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “원가법”

나. 대상토지와 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 방법인 “공시지가기준법”

다. 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”

라. 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있습니다.

3. 본 평가에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 원가법이나 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 제반 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처;KAIS 및 등기사항전부증명서등)

기 호	소재지	동	전유 면적(㎡)	거래가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
	건물명	호수	대지권(㎡)			사용승인일	
가	서울특별시 강서구 화곡동 354-**	-	22.56	252,500	11,192,375	2025.05.29	
	이도팰리스	제5층 제***호	15.34			2021.10.15	
나	서울특별시 강서구 화곡동 354-**	-	24.39	250,000	10,250,102	2024.11.05	
	호빈하우스	제6층 제**호	16.4			2016.10.20	
다	서울특별시 강서구 화곡동 355-**		46.91	484,100	10,319,761	2025.03.26.	
	더블류하우스	제4층 제***호	37.58			2021.03.05	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 비교사례의 선정

상기 사례중 본건과 위치, 이용상황, 면적등 제반 가치형성요인이 가장 유사하다고 판단되는 거래사례 중 비교적 최근에 거래된 사례 “가”를 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

4. 시점수정

가. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나. 본건의 시점수정은 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 서울특별시 강남지역 서남권 연립주택 매매가격지수를 적용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 미발표시 최근지수를 적용하여 시점수정치 결정하였습니다.

지역	구분	적용시점	매매가격지수	매매가격변동률	시점수정치
강북지역 서남권 연립주택	본건 기준시점 (2025.07.04.)	2025년 05월	100.2	0.100%	1.00100
	사례 거래시점 (2025.05.29.)	2024년 04월	100.1		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

가. 외부요인

구분	조 건	항 목	의 견
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭 등 가로조건 열세하나, 교통시설 및 편익시설의 배치상태 등 접근조건 우세한 바 전반적인 외부요인 우세합니다.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의상태, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험도, 공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

나. 내부요인

구분	조 건	항 목	비 고
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성등	대등합니다.
	설비, 설계, 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준등	
	노후도	준공시점, 입주시점등 실제경과년수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모, 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가, 주거단일용인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 호별요인

구 분	조 건	항 목	비 고
호별 요인	층별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 소음의 영향, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 재해시 안전	대지권의 크기 등 호별요인 우세합니다.
	위치별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 프라이버시 보호	
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기, 전용면적당 대지권 면적	
	관리상태	배관, 내부마감재, 수선유지상태	

라. 기타요인

구 분	항 목	비 고
기타 요인	평가목적, 인근평가사례의 수준 및 기타 가격형성상에 미치는 요인	대등합니다.

라. 격차율 결정

기호	비 교 항 목				격차율
가	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	1.133
	1.10	1.00	1.03	1.00	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 적용단가 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	11,192,375	1.00	1.00100	1.133	12,693,641	12,700,000

산출가격=거래사례가격단가*사정보정치*시점수정치*가치형성요인비교치

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	전유면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	산출가액(원)	시산가액(원)
가	29.96	12,700,000	380,492,000	380,000,000

산출가격= 적용단가*본건면적

V. 참고가격자료

1. 평가사례

기호	소재지 및 층·호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	평가단가 (원/㎡(전유))	기준시점 (사용승인일)	평가 목적
1	서울특별시 강서구 화곡동 346-*** 으뜸캐슬2차 제5층 제***호	26.83	341,000,000	12,709,653	2025.06.23 (2021.09.16.)	법원 경매
2	서울특별시 강서구 화곡동 355-* 에스케이파크리움 제4층 제***호	27.95	330,000,000	11,806,798	2024.11.25 (2021.08.24.)	법원 경매

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 본건 및 인근 유사 물건의 가격수준

용도	전유면적 기준(원/㎡)	비고
다세대주택	11,000,000~13,000,000 내외	위치, 사용승인일, 층수, 규모 등에 따라 차이가 있습니다.

3. 최근 1년간 서울특별시 강서구 화곡동 경매의 낙찰 관련 자료(출처; 대법원 경매통계)

소재지	경매건수	매각건수	매각율	매각가율
서울특별시 강서구 화곡동	4,465	1,276	28.6%	77.5%

VI. 시산가격의 검토

인근 유사부동산의 평가사례 및 가격수준 등을 비교 검토한 바 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다.

VII. 감정평가액의 결정

따라서 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	평가가액(원)
가	380,000,000

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.	1동의 서울특별시 강서구 화곡동 (도로명주소) 서울특별시 강서구 강서로15길 19	건물의 346-117 으뜸캐슬 2차	표시 도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트 평지붕 6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층	9.62			
					129.78			
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트구조 제6층 제601호	29.96	29.96	380,000,000	비준가격 (공용면적 포함)
가	대지권의 동소	목적인 346-117	건물의 대	표시 제2종일반주거지역 1. 소유권 대지권	343 22.55 ----- 343	22.55		
1.							토지.건물의 토지; 266,000,000 건물; 114,000,000	배분내역
합 계							₩380,000,000.-	
			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"까치산역(2호선,5호선)" 서측 인근에 소재하며,주위는 다세대주택 , 단독주택,오피스텔,아파트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재한 지역입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 진,출입이 가능하며,인근에 노선 버스정류장 및 까치산역(지하철2,5호선) 등이 위치하는 바 제반 교통상황 양호시됩니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 6층 건물 내 제6층 제601호(사용승인일;2021.09.16.)로서 외벽;석재 붙임 마감 창호;샷슈창호 입니다.

(4) 이용상태

공부상 도시형생활주택(단지형 다세대주택;후첨"건축물현황도 참고)으로 이용 중 입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비,도시가스설비,난방설비,승강기설비,주차장설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

북동향 완경사의 인접도로와 등고 평탄시되는 부정형의 토지로서 도시형생활주택(단지형 다세대주택)건물부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 한면으로 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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> 입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

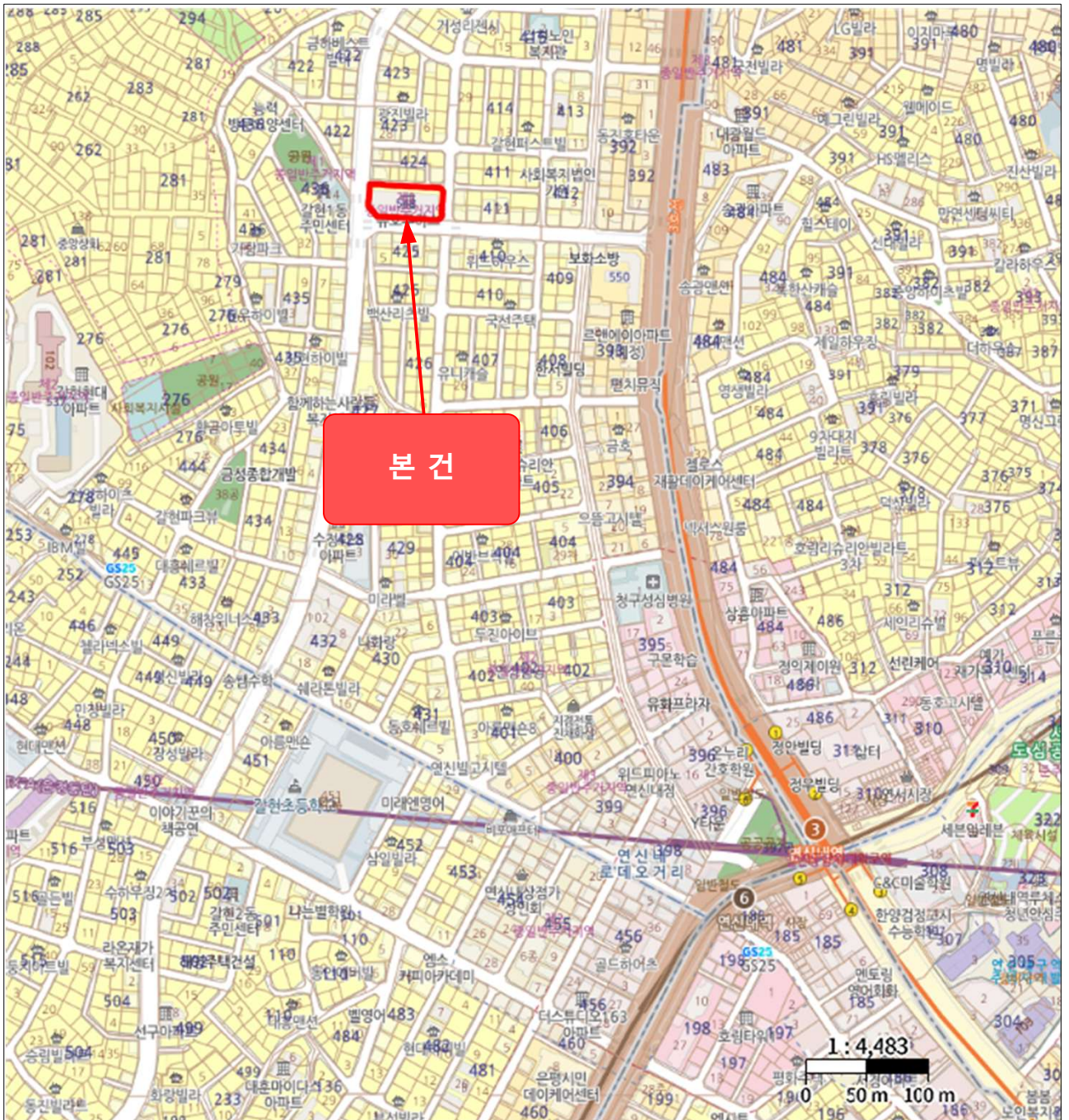
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계; 미상입니다.

광역 위치도

소재지

서울특별시 강서구 화곡동 346-117
 으뜸캐슬2차 제6층 제601호



상세 위치도

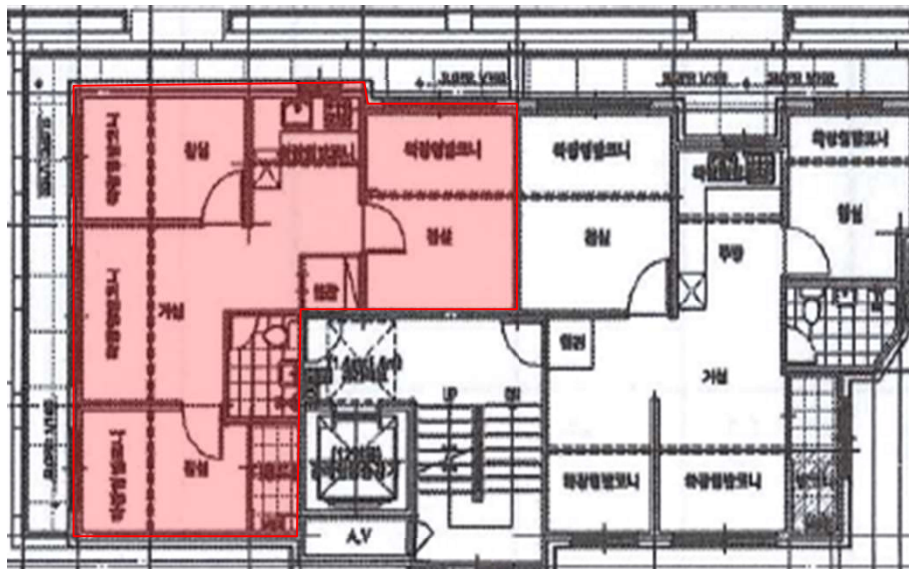
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 346-117
 으뜸캐슬2차 제6층 제601호



호 별 배치도

축척 없음

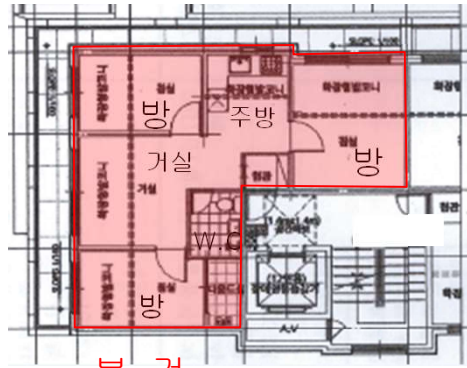


본 건

으뜸캐슬2차 제6층 제601호

내부구조도

축척없음



본 건

으뜸캐슬2차 제6층 제601호



(2)





