

감정평가서

건명	오승훈 소유물건(2025타경11050)
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽
감정서번호	250801-401922-0001

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

우주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤철신

감정평가액	이억구천만원정 (₩290,000,000.-)					
의뢰인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목적	법원경매			
제출처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	오승훈 (2025타경11050)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.31	2025.07.28 ~ 2025.07.31	2025.07.31		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	290,000,000 백
	합계					₩290,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 강서구 화곡동 820-23번지 소재 “서울신정고등학교” 남측 인근에 소재하는 도시형 생활주택(은성캐슬 제6층 제602호)에 대한 서울남부지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 7월 31일로 하였음.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

(1) 귀 요청(평가목적)에 의거 대상부동산의 평가액을 한국감정평가협회가 제시한 ‘토지*건물의 배분비율에 관한 지침’을 기준으로 토지와 건물의 가격을 배분하여 ‘(구분건물)감정평가명세표’상에 표기하였으니 업무에 참고바람.

(2) 이해관계자의 폐문부재로 인하여 현장조사는 도면, 외부관측 등에 의하여 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	건물명	층/호수	용도	대지권 (㎡)	건물면적 (전유, ㎡)	사용 승인일
1	서울특별시 강서구 화곡동 820-23	은성캐슬	6/602	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	18.1	28.81	2022.03.30

* 자료출처 : 의뢰목록, 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7호). 본건은 거래사례비교법을 적용하여 비준가액을 산정하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	화곡동 ○○○	○○○	2/○○	28.14	17.7	251,900	등기부등본	2024.03
								2022.03.30

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 위치적*물적 유사성이 가장 높다고 인정되는 사례#1을 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 정상적으로 성립된 거래사례로 판단됨.(1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 <감정원 유형별 매매가격지수> 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “서울시 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

(1) 서울시 연립다세대 매매가격지수

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	98.6	98.6	98.6	98.6	98.6	98.7	98.9	99.1	99.3	99.5	99.6	99.7
2025년	99.8	99.9	100.0	100.1	100.3	100.6	-	-	-	-	-	-

* 기준시점(25년 7월)의 가격지수는 미공시 상태이므로, 전월(25년 6월)의 지수를 적용함.

(2) 시점 수정치 산출

- ① 사례#1의 매매 당시 가격지수 : 98.6 (2024. 3)
- ② 본건 기준시점 당시 가격지수 : 100.6 (2025. 7)
- ③ 시점 수정치 : $100.6 / 98.6 \approx 1.02028$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건과 사례가 대등함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건과 사례가 대등함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	본건(6층)이 사례(2층)에 비하여 층별효용도가 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
	이용상황 등의 차이			
누 계		1.100		1.00 X 1.00 X 1.10

6. 비준가액 산출

거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	(전유) 면적비교	산출가격 (원)	비준가액 (원)
251,900,000	1.00	1.02028	1.10	28.81 / 28.14	289,440,561	290,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 시세 탐문조사

인근에서 본건과 유사한 면적의 도시형생활주택은 신축연도, 관리상태, 위치 등에 따라 전유면적(m²)당 9,000,000 ~ 10,000,000원 정도에 시세가 형성되어 있음.

2. 인근의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

구분	소재지	층/호	전유면적 (m ²)	대지권 (m ²)	사용승인일	평가금액 (천원)	기준시점	평가 목적
1	화곡동 ○○○	2/○○	19.54	12.30	2022.03.30	261,000	25.04.03	법원 경매

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액과 참고가격 자료를 종합 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

290,000,000원

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 은성캐슬 <도로명 주소> 등촌로 13바길 49-20	820-23	도시형 생활주택 (단지형 다세대)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상6층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 옥탑1층				
(1)	동소	820-23	대	제2종일반주거	135.8	135.8		
(2)	동소	820-26	대	제2종일반주거	135.8	135.8		
가	동소	위지상		(내) 철근콘크리트구조 제6층 제602호 (1),(2) 소유권 대지권	28.81 18.1 ----- 271.6	28.81 18.1	290,000,000	비준가액 공용면적 포함
합 계							₩290,000,000.-	
이 하					여	백		

토지·건물		배분내역
토 지 :		87,000,000
건 물 :		203,000,000

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 강서구 화곡동 820-23번지 소재 "서울신정고등학교" 남측 인근에 소재하는 도시형생활주택으로서 주위는 다세대주택, 학교 등이 혼재하는 주거지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 대중교통수단인 버스정류장이 인접하여 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트구조 지상6층 도시형생활주택(단지형다세대)로서
 외벽 : 석재 타일 붙임
 내벽 : 타일 및 페인트 마감.
 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

주거용으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필지 일단의 세장형 평지로서 다세대주택 건부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 노폭 약 4m의 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

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

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

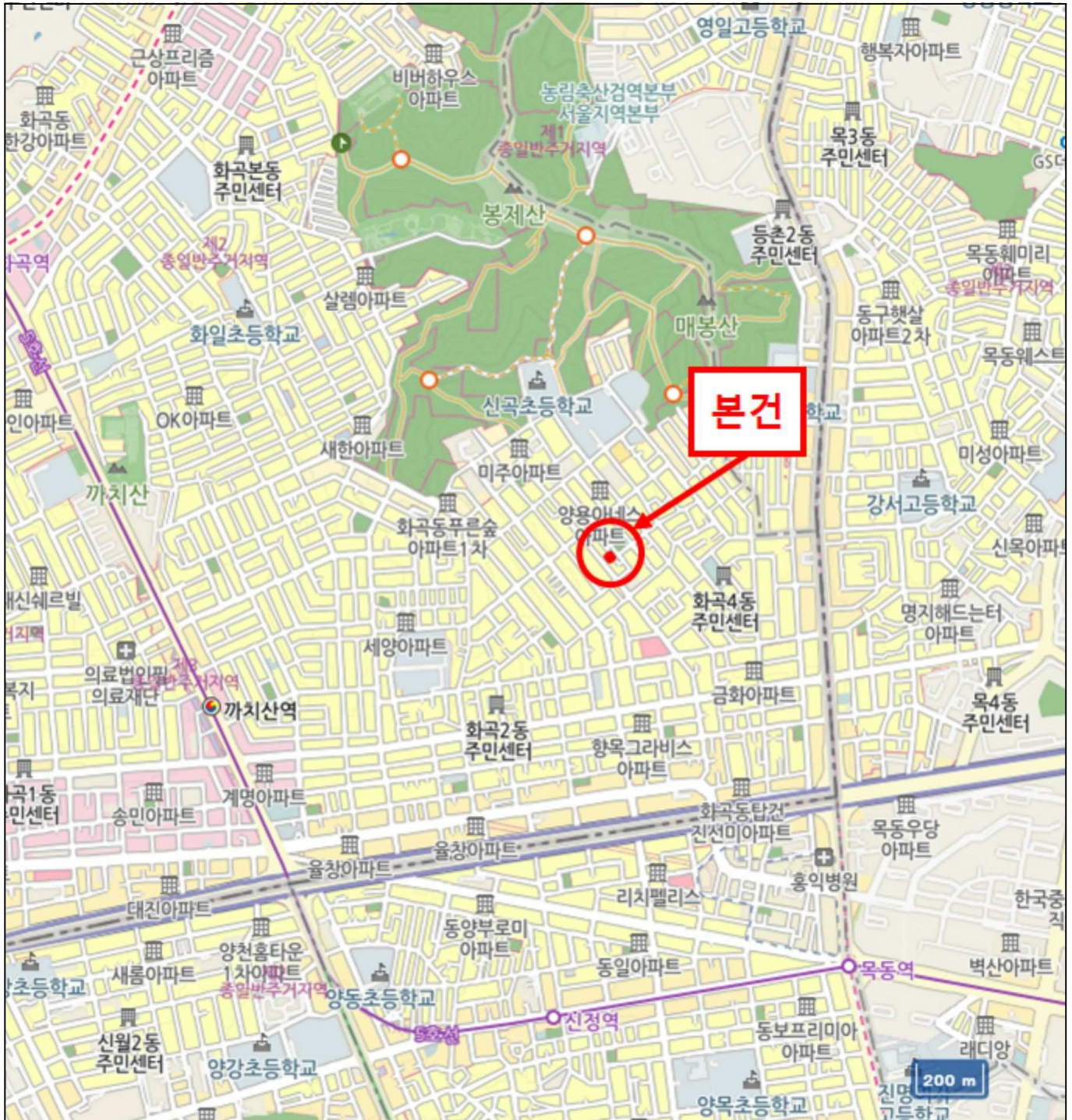
미상임.

광역 위치도



소재지

서울특별시 강서구 화곡동 820-23 은성캐슬 제6층 제602호



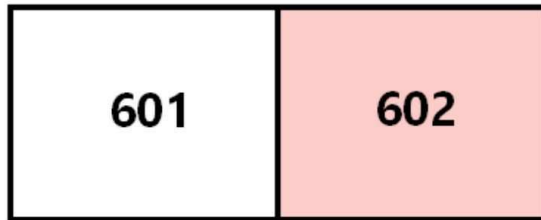
내부구조도



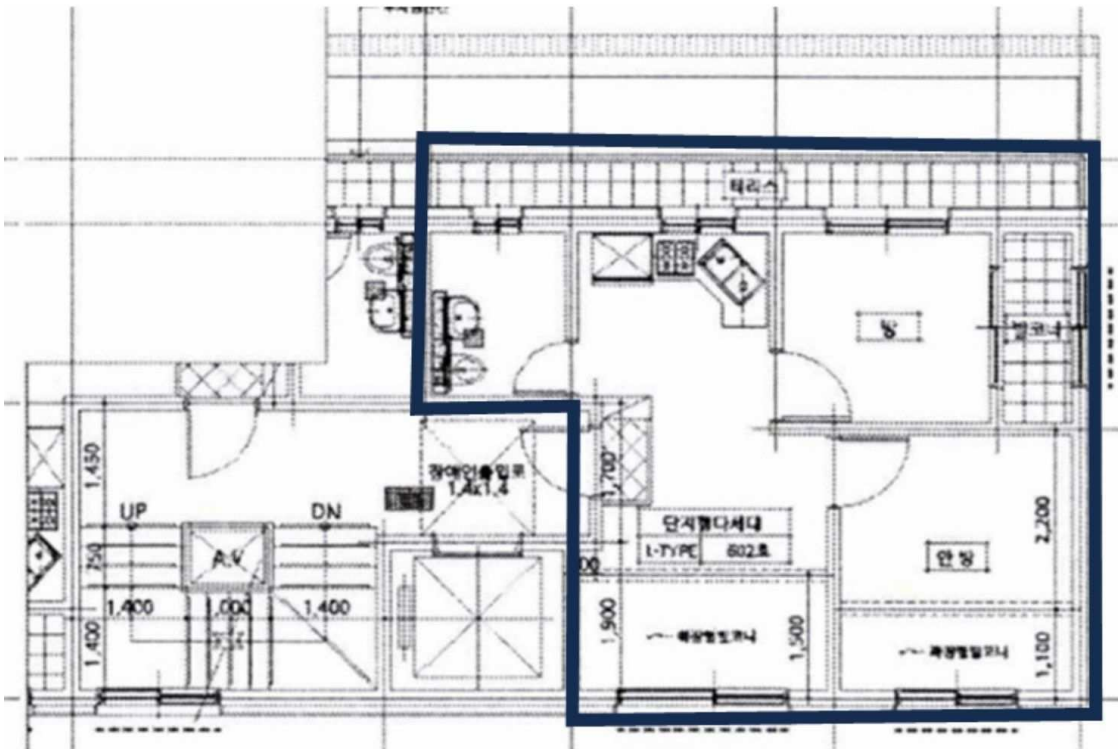
소재지

서울특별시 강서구 화곡동 820-23 은성캐슬 제6층 제602호

<호별배치도>



<내부구조도>



<이해관계인이 폐문부재하여 내부조사를 실시하지 못하였음.>



