감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 김윤상 소유물건(2025타경11075)

의 뢰 인: 서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽

감정평가서번호: 25-C-050

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.

장윤감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 철 형

감정평가액	이억사천팔백만원정(₩248,000,000.-)			
의 뢰 인	서울남부지방법원 사법보좌관 김선엽	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	서울남부지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김윤상 (2025타경11075)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.07.25	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.07.28

감정평가내용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	248,000,000 백
	합 계					₩248,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

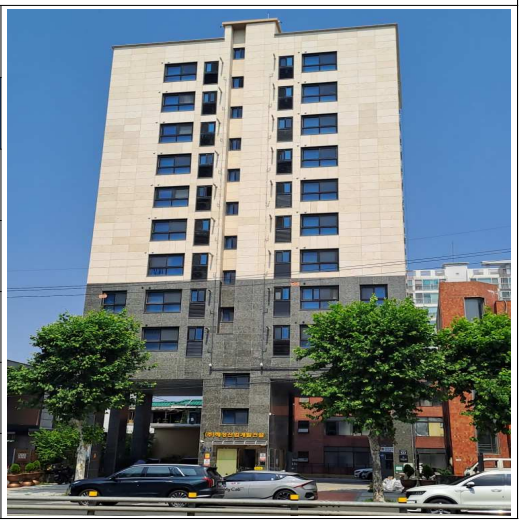
Ⅰ. 평가목적

1. 감정평가의 목적

본건은 서울특별시 양천구 신월동 소재 “서울금융고등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물 “(통칭)혜성오피스텔” 제4층 제403호에 대한 서울남부지방법원의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 평가대상물건

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 52- 13 〔도로명주소〕 서울특별시 양천구 남부순환로 323				
건물명 및 동·층·호수	(통칭)혜성오피스텔제4층 제403호				
용도지역	제3종일반주거지역				
구분(㎡)	전유면적	공용면적	공급면적	소유권 대지권	
	21.51	9.5	31.01	8.02	
전 용 률	69.36%				
공부상 용도	오피스텔				
사용승인일	2022.08.04				
주변상황 등	아파트, 다세대주택, 각급학교 및 근린생활시설 등				



※상기 공용면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)상 공용부분 주 합계임.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 25일을 기준시점으로 하였습니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반 이론에 근거하여 평가하였습니다.

나. 본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조에 따라 전유부분과 토지의 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 평가하였습니다.

다. 또한「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 본건 구분건물은 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

라. 상기한 바와 같이 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니합니다. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니합니다. 따라서 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 일괄평가가 원칙으로 토지 · 건물의 구분평가는 적정하지 않으나, 귀원의 요청에 의거 대상 부동산의 평가가액을 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 평가명세표에 기재하였으니 참고하시기 바랍니다.

나. 본건은 소유자 및 이해관계인의 부재로 인해 부득이 외부관찰, 주변 탐문 및 건축물현황도면 등을 종합적으로 참조하여 개략적으로 내부구조도를 작성하였는바 실제와 다소 차이가 있을수 있으며, 통상적인 상태를 상정하여 감정평가 하였는바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 / 사용승인일
1	양천구 신월동 5-**	(통칭)혜성 오피스텔 제4층 제4**호	27.81	10.37	306,000,000	11,003,236	2025.03.08 2022.08.04
2	양천구 신월동 5*-**	(통칭)혜성 오피스텔 제8층 제8**호	27.81	10.37	302,000,000	10,859,403	2025.06.17 2022.08.04
3	양천구 신월동 5*-**	(통칭)혜성 오피스텔 제7층 제7**호	29.77	11.1	320,000,000	10,749,076	2025.06.11 2022.08.04

나. 비교사례 선정

본건 평가에 적용할 사례는 평가대상과 물적 유사성이 있으며, 비교적 최근 사례인 “거래사례1” 을 선정하였습니다.

다. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다(1.000).

라. 시점수정

1) 활용지수

한국부동산원이 발표하는 전국주택 가격동향조사 중 “서울 강남지역 서남권 오피스텔 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2) 시점수정치(25.03.08~25.07.25)

- 비교사례 거래시점(2025년 03월)의 매매가격지수(2025년 02월 적용): 99.91
- 평가대상 기준시점(2025년 07월)의 매매가격지수(2025년 06월 적용): 99.87

▶ 시점수정치: 99.87/99.91≒0.99960

※거래시점 : 2025.03.08., 2025년 02월 지수를 적용 함.

※기준시점 : 2025.07.25., 2025년 06월 지수를 적용 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 가치형성요인 비교

■ 기호1

구 분	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	층별 효용	1.05	본건은 사례대비 전유면적당 가치 등이 우세함
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		**1.050**	**-**

바. 적용단가의 결정

기호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
1	11,003,236	1.000	0.99960	1.050	11,548,776	11,548,776

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
1	양천구 신월동 52- 13	(통칭)혜성오피스텔 제4층 제403호	21.51	11,548,776	248,414,172	248,414,172

2. 참고가격자료

가. 인근 평가전례

전례 기호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	평가 목적	평가액(원) 전유면적당 단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	양천구 신월동 5*- **	(통칭)혜성 오피스텔 제6층 제6**호	21.51	법원 경매	249,000,000	2025.06.24
					11,576,011	2022.08.04
2	양천구 신월동 5*- **	(통칭)혜성 오피스텔 제10층 제10**호	21.51	법원 경매	262,000,000	2025.07.03
					12,180,381	2022.08.04

나. 탐문조사 시세

본건과 유사한 인근 부동산의 가격수준은 전유면적, 사용승인일, 위치 등의 특성에 따라 11,000,000 원/㎡ ~ 13,000,000 원/㎡ 내외로 시세가 형성되어 있다고 조사되었습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가 결정의견

1. 감정평가액

기호	소재지	건물명 동/층/호	전유 면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	양천구 신월동 52- 13	(통칭)혜성오피스텔 제4층 제403호	21.51	11,548,776	248,000,000

2. 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액 인근 부동산 탐문 조사에 의한 가격수준 및 본건의 평가목적 등을 종합 고려하여 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

끝.

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	서울특별시 양천구 신월동 [도로명 주소] 서울특별시 양천구 남부순환로 323	52-13 (통칭) 혜성 오피스텔	업무시설 (오피스텔, 다세대주택 , 제2종 근린생활 시설 (사무소))	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 지1층 1층 2층~3층 각각 4층~10층 각각 옥탑1층	 371.38 70.07 136.98 168.8 18.46			
1 가	" 	" 	대 	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	498.9 21.51	21.51	248,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				1.소유권/대지권	8.02 498.9x----- 498.9	8.02		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**109,120,000**	
						건 물 :	**138,880,000**	
	합 계						**₩248,000,000.-**	
			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 양천구 신월동 소재 "서울금융고등학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 다세대주택, 각급학교 및 근린생활시설 등이 혼재된 지역으로서 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하고 있어 대중교통 이용 여건은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층 건물내 제4층 제403호로서,
(사용승인일: 2022.08.04)

외벽: 석재붙임 마감 등
내벽: 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 하이샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔(후첨 "내부구조도' 참조)로 이용중에 있습니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 기계식주차시설 및 도시가스에 의한 개별난방시설 등이 설치되어 있습니다.

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

인접도로와 등고평탄한 세장형 토지로서 업무시설(오피스텔,다세대 주택,제2종근린생활시설(사무소)) 건부지로 이용중에 있습니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남서측으로 약 35~40m 내외의 포장도로에 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 도로(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제3종 구역(2017-06-30)(다지구)<공항소음 방지 및 소음대책지역 지원에 관한 법률>, 수평표면구역<공항시설법>, 상대보호구역(2021-12-14)(강서양천교육청에 반드시 확인 요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(강서양천교육청에 반드시 확인 요망) <교육환경 보호에 관한 법률>, 대공방어협조구역(위탁고도:77~257m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 건축선.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

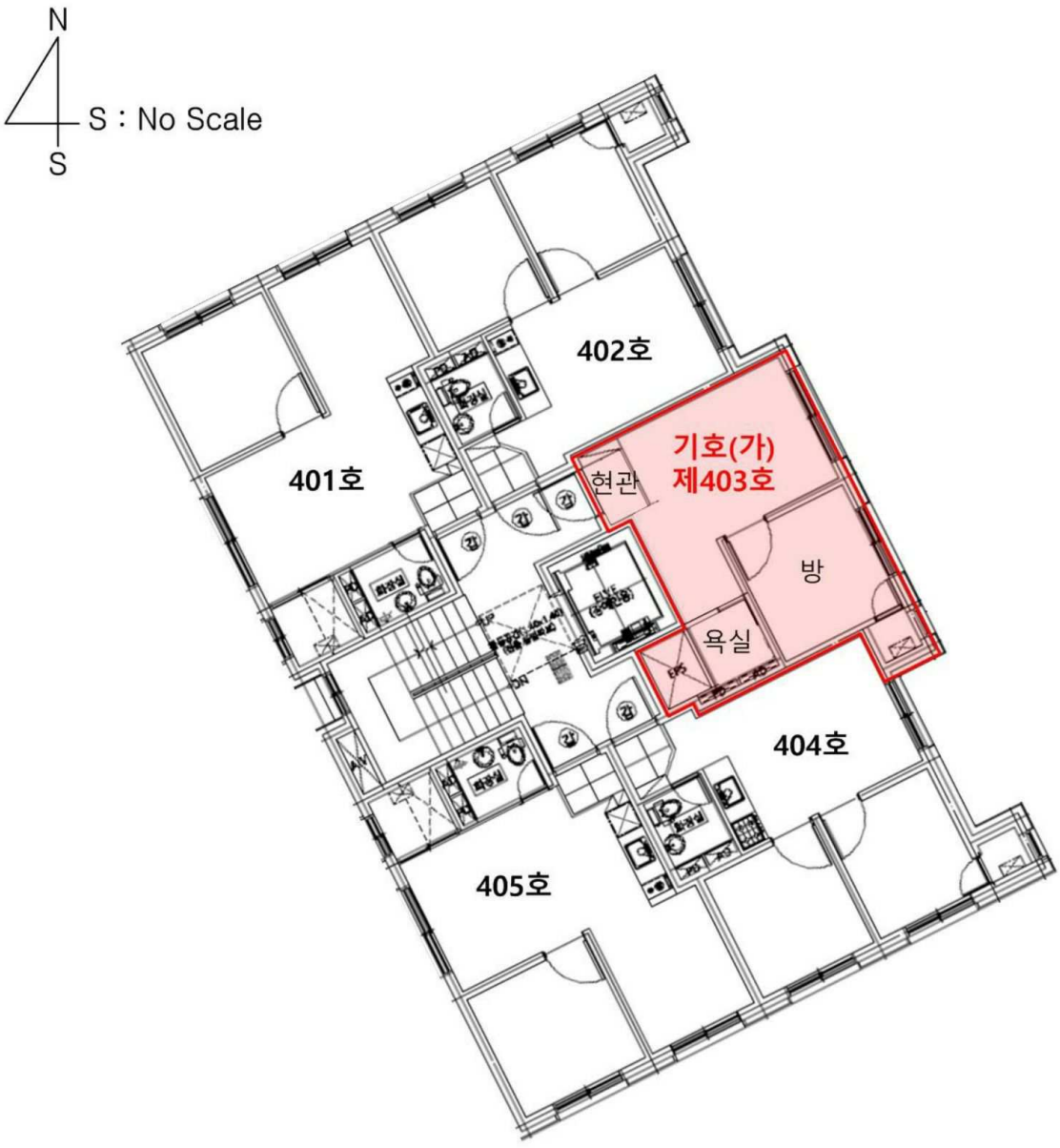
소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 52-13 (통칭)혜성오피스텔 제4층 제403호

위 치 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 52-13 (통칭)혜성오피스텔 제4층 제403호

내 부 구 조 도

소 재 지	서울특별시 양천구 신월동 52-13 (통칭)혜성오피스텔 제4층 제403호



< 제4층 호별배치도 및 내부구조도 >

[1]

[2]

[1]

403

[ ]

대기중
AI PARKING

[ ]

[1]

[2]